

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [556]

Ansprüche aus dem Versicherungsvertrag

1. Eine Klausel in den Versicherungsbedingungen einer Wohngebäudeversicherung, wonach die Ausübung der Rechte aus dem Versicherungsvertrag nur dem Versicherungsnehmer und nicht dem Versicherten zustehen, ist wirksam; sie stellt keinen Verstoß gegen 44 § Abs. 1 Satz 1 VVG dar. Auch kann die Vorschrift des 44 § Abs. 2 VVG abbedungen werden.

2. Der Versicherte ist ausreichend dadurch geschützt, dass der Versicherer sich bei für den Versicherten unerträglichen Härten nach 242 § BGB nicht auf die Klausel berufen darf.

OLG München, Beschl. v. 01.10.2025 - 25 U 912/25

Der Fall:

Eine Hausverwaltung unterhielt für eine Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG) eine Wohngebäudeversicherung nach den VGB 2008. Der Kläger ist Eigentümer einer Wohnung in dem versicherten Gebäudekomplex.

Nachdem 2019 ein Wasserschaden in seiner Wohnung festgestellt worden war, leistete die Versicherung Teilzahlungen.

Der Wohnungseigentümer verlangte anschließend im eigenen Namen weitere Reparaturkosten und begehrte die Feststellung, dass die Versicherung auch für sämtliche weiteren versicherten Kosten einzustehen habe.

Das Landgericht wies die Klage wegen fehlender Aktivlegitimation bzw. Verfügungsbefugnis ab.

Das Problem:

Kernfrage ist, ob ein einzelner Wohnungseigentümer Ansprüche aus einer für die WEG abgeschlossenen Gebäudeversicherung selbst gegen den Versicherer geltend machen kann, wenn der Versicherungsvertrag die Rechtsausübung ausschließlich dem Versicherungsnehmer vorbehält.

Die Entscheidung des Gerichts:

Das OLG hält die Berufung für erfolglos und kündigt deren Zurückweisung an. Die Klausel, wonach ausschließlich der Versicherungsnehmer die Rechte aus dem Versicherungsvertrag ausüben darf, ist wirksam.

Der Versicherer habe ein berechtigtes Interesse daran, bei der Regulierung eines Gebäudeschadens nur mit seinem Vertragspartner – der WEG – zu tun zu haben.

Auch die gesetzliche Regelung, die grundsätzlich eine eigene Rechtsausübung des Versicherten ermöglicht, könne vertraglich abbedungen werden.

Ein ausreichender Schutz des einzelnen Eigentümers verbleibe, weil sich der Versicherer in Fällen einer unerträglichen Härte nach Treu und Glauben nicht auf die Klausel berufen könne. Ein solcher Ausnahmefall lag hier nicht vor: Die Verwaltung hatte sich um die Schadensregulierung gekümmert; es war nicht ersichtlich, dass die WEG eine Anspruchsverfolgung ohne sachlichen Grund verweigerte.

Auch die unmittelbare vorgerichtliche Korrespondenz zwischen Versicherung und Wohnungseigentümer begründete kein schutzwürdiges Vertrauen darauf, dass dieser die Ansprüche selbst gerichtlich verfolgen dürfe.

Praxis-Tipp:

Versicherungsnehmer ist stets die Wohnungseigentümergemeinschaft und nicht der einzelne Wohnungseigentümer.

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ