



Liebe Leserinnen, liebe Leser,

der erste Advent ist da, die Vorweihnachtszeit hat begonnen. Eine Zeit, in der üblicherweise viel zu tun ist, was u. a. an dem mehr oder minder nachvollziehbaren Bedürfnis liegt, zum Jahresende seinen Schreibtisch „leer zu kriegen“: Auch bei nicht fristgebundenen Sachen häufen sich die Nachfragen von Mandanten und Kollegen mit dem Hinweis, es wäre doch schön, die Sache bis zum Jahresende abzuschließen.

Beim ohnehin erhöhten Stresslevel aufgrund von mehrfachen und mehrtägigen Verwandtschaftsbesuchen, einer Vielzahl von zu besorgenden Geschenken und dem Anspruch an sich selbst, diese schönste Zeit des Jahres auch noch mit selbstgebackenen Keksen, Besuchen des Weihnachtsmarktes und ausreichender Dekoration zu genießen, ist zumindest auf den Bundesgerichtshof Verlass, der pünktlich zum Jahresende schon mal ein Problem entscheidet:

In seinem Urteil vom 16.09.2022 (Az. V ZR 69/21) hat der Bundesgerichtshof nunmehr festgestellt, dass die Selbstbeteiligung einer Versicherung, wenn es in einer Wohnungseigentümergeinschaft zu einem Versicherungsfall kommt, grundsätzlich auf alle Eigentümer umgelegt werden kann (S. 499). In der Entscheidung war letztlich nur die Wohnung eines Eigentümers von dem Schaden betroffen, nicht aber das gemeinschaftliche Eigentum wie z. B. das Treppenhaus. Dennoch ist die bei der Versicherung vereinbarte Selbstbeteiligung von allen Eigentümern und gerade nicht nur von diesem einen betroffenen Sondereigentümer zu tragen. Dieses Ergebnis ist auch nachvollziehbar: Durch die Vereinbarung einer Selbstbeteiligung wird der Versicherungsbetrag günstiger, damit verringert sich das zu zahlende Hausgeld und davon profitieren auch alle Wohnungseigentümer. Nur wenn es bauliche Unterschiede zwischen einzelnen Einheiten geben würde, so dass eine Einheit für die Versicherungsfälle verantwortlich ist, kann gegebenenfalls über eine andere Verteilung nachgedacht werden.

An die Frage, wie die Selbstbeteiligung in der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer umgelegt werden muss, kann also ein Haken gemacht werden. Wie immer bei höchstrichterlichen Entscheidungen ist eine weitere Diskussion dieser Frage vielleicht interessant, aber für die Rechtspraxis unerheblich.

Wer wünscht sich nicht die gleichen, endgültigen Entscheidungskompetenzen für den anstehenden Weihnachtszirkus? Leider wird hier den Meisten, wie auch mir, nichts anderes übrig bleiben, als alle anstehenden Fragen beginnend bei der Gästeliste, über die Größe des Weihnachtsbaumes bis hin zur Frage, ob Geschenke vor oder nach dem Essen ausgepackt werden, ausdiskutieren und demokratisch zu entscheiden.

Dabei wünsche ich Ihnen viel Spaß und einen erfolgreichen Start in das neue Jahr.

Ihre Wiebke Först