



# BUNDESGERICHTSHOF

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

IV ZR 163/99

Verkündet am:  
28. März 2001  
Weber  
Justizhauptsekretärin  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ:                nein

---

VVG § 67 Abs. 1

Bei einem Gebäudeversicherungsvertrag, dessen Versicherungsnehmer eine Miteigentümergeinschaft ist und der das gesamte Gebäude betrifft, ist das Sachersatzinteresse des einzelnen Miteigentümers an dem Gemeinschaftseigentum und dem Sondereigentum der anderen Wohnungseigentümer mitversichert.

Der Miteigentümer ist deshalb nicht "Dritter" im Sinne des § 67 Abs. 1 VVG.

BGH, Urteil vom 28. März 2001 - IV ZR 163/99 - OLG Köln  
LG Bonn

Der IV. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat durch die Richter Terno, Prof. Römer, Dr. Schlichting, Seiffert und die Richterin Ambrosius auf die mündliche Verhandlung vom 28. März 2001

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 11. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Köln vom 23. Juni 1999 wird auf Kosten der Klägerin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin will bei der Beklagten Regreß nehmen für Wasserschäden, die diese verursacht hat.

Die Beklagte ist Wohnungseigentümerin. Für die Wohnungseigentumsanlage besteht eine Wohngebäudeversicherung, die die Wohnungseigentümergeinschaft bei der Klägerin genommen hat. In der Wohnung der Beklagten kam es zu einem Wasseraustritt, durch den das Gemeinschaftseigentum, ihr Sondereigentum und fremdes Sondereigentum beschädigt wurden. Die Klägerin hat den Schaden reguliert. Sie nimmt nun die Beklagte gemäß § 67 Abs. 1 VVG in Regreß für die Schäden, die an fremdem Sondereigentum und an den Miteigentumsanteilen der anderen Wohnungseigentümer entstanden sind.

Sie hat behauptet, die Beklagte habe den Schaden leicht fahrlässig verursacht. Sie beantragt, die Beklagte zu verurteilen, an sie 19.979,34 DM nebst Zinsen zu zahlen.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Die Berufung der Klägerin hatte keinen Erfolg. Mit der zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihr Klageziel weiter.

#### Entscheidungsgründe:

Das Rechtsmittel bleibt ohne Erfolg.

1. Das Berufungsgericht hat ausgeführt, es komme darauf an, ob der Gebäudeversicherer einer Wohnungseigentümergeinschaft wegen eines von einem einzelnen Wohnungseigentümer schuldhaft verursachten Schadens an fremdem Sonder- und Miteigentum gegen diesen als "Dritten" i.S. des § 67 Abs. 1 VVG Rückgriff nehmen könne. Diese Frage sei zu verneinen.

Die Beklagte sei nicht Dritte im Sinne der genannten Vorschrift. Sie sei Versicherungsnehmerin. Das Interesse, dessentwegen die Klägerin Regreß nehmen wolle, sei versichert. Versicherten Wohnungseigentümer gemeinsam das Gebäude, so decke der Vertrag auch das Interesse jedes Wohnungseigentümers, nicht auf Ersatz von Sachschäden am Gemeinschaftseigentum und am Sondereigentum der übrigen Eigentü-

mer in Anspruch genommen zu werden (Sachersatzinteresse). Grundsätzlich schließe die Rechtsnatur der Gebäudeversicherung als Sachversicherung die Einbeziehung eines Sachersatzinteresses in den Versicherungsschutz nicht aus. Der Vertragslage sei zu entnehmen, daß die von der Wohnungseigentümergeinschaft abgeschlossene Gebäudeversicherung ein einheitliches Versicherungsverhältnis und nicht etwa eine Mehrheit von Versicherungsverhältnissen mit unterschiedlichen Risiken darstelle. Aus dieser Einheitlichkeit des Versicherungsverhältnisses sei abzuleiten, daß die auf den Erhalt des gesamten Wohnungseigentumsobjekts gerichteten Interessen der Wohnungseigentümer mitversichert seien. Die Wohnungseigentümer hätten naturgemäß gesteigerte Einwirkungsmöglichkeiten auf das gesamte Gemeinschaftseigentum und das fremde Sondereigentum. Deshalb bestehe ein erkennbares Interesse des Versicherungsnehmers, der Eigentümergeinschaft, nicht in die drohenden Auseinandersetzungen des Versicherers mit dem haftpflichtigen Mitglied der Gemeinschaft hineingezogen zu werden.

2. Diese Ausführungen des Berufungsgerichts sind rechtsfehlerfrei. Die Angriffe der Revision führen zu keiner anderen Beurteilung.

a) Die Revision meint, das Berufungsgericht gehe zu Unrecht davon aus, das Sachersatzinteresse der Wohnungseigentümer sei mitversichert, weil eine einheitliche Gebäudeversicherung sämtlicher Wohnungseigentümer bestehe. Dadurch werde der Inhalt des Vertrages nicht berührt. Das versicherte Interesse sei nicht anders zu beurteilen, als bei Abschluß entsprechender Einzelverträge durch die Wohnungseigentümer. Aus der Einheitlichkeit der Versicherung ergebe sich nicht, daß ei-

ne Einbeziehung des Sachersatzinteresses der anderen Wohnungseigentümer angebracht erscheine. Danach sei von dem Grundsatz auszugehen, daß die Gebäudeversicherung als reine Sachversicherung regelmäßig nur das Interesse des Eigentümers an der Erhaltung der Sache decke. Für die Mitversicherung des Sachersatzrisikos bedürfe es deshalb besonderer Anhaltspunkte, die nicht ersichtlich seien.

Die gesteigerte Einwirkungsmöglichkeit auf das Sondereigentum der anderen Eigentümer gehe nicht über die eines Mieters hinaus. Insoweit werde aber nicht erwogen, daß in dem Gebäudeversicherungsvertrag des Eigentümers - unabhängig von der Überwälzung der Versicherungskosten - das Sachersatzinteresse des Mieters mitversichert sei.

b) Mit seinem Urteil vom 8. November 2000 (IV ZR 298/99 - VersR 2001, 94 unter 3 a, b) hat der Senat seine früher vertretene Auffassung aufgegeben, in eine reine Sachversicherung könne ein Sachersatzinteresse (in jenem Fall des Mieters) nicht einbezogen werden. Die Parteien eines Versicherungsvertrages sind grundsätzlich frei in der Gestaltung des Vertrags. Es unterliegt ihrer Entscheidung, welches und wessen Interesse Gegenstand der Versicherung sein soll. Die Typisierung eines Versicherungsvertrages besagt - von aufsichtsrechtlichen Vorschriften abgesehen - noch nicht, daß die Ausgestaltung im einzelnen nicht auch Elemente anderer Vertragstypen enthalten kann. Insofern steht einem etwaigen Willen der Parteien, bei der Gebäudeversicherung auch das Sachersatzinteresse in den Versicherungsschutz mit einzubeziehen, nichts entgegen. Welches Interesse die Parteien als versichert vereinbart haben, ist im Zweifel durch Auslegung zu ermitteln (BGH, aaO).

Die Auslegung des Berufungsgerichts, bei einem Gebäudeversicherungsvertrag, dessen Versicherungsnehmer die Miteigentümergeinschaft ist und der das gesamte Gebäude betreffe, sei auch das Sachersatzinteresse des einzelnen Miteigentümers an dem Gemeinschaftseigentum und dem Sondereigentum der anderen Wohnungseigentümer mitversichert, ist nicht zu beanstanden. Die Revision berücksichtigt mit ihrer Auffassung, das Interesse der Wohnungseigentümer bei einer Gebäudeversicherung der Eigentümergemeinschaft sei nicht anders zu beurteilen, als der Abschluß entsprechender Einzelverträge, nicht hinreichend die Verbundenheit der Wohnungseigentümer untereinander. Deren Sicht wird durch das Bewußtsein geprägt, der gemeinschaftliche Versicherungsvertrag schütze sie auch vor dem Ersatz von Schäden, die am Miteigentum und am Sondereigentum der anderen Miteigentümer, die ebenfalls Versicherungsnehmer desselben Vertrages sind, entstehen. Ein versicherungsrechtlicher Laie rechnet nicht damit - und muß auch nicht damit rechnen -, daß er im Wege des Rückgriffs trotz des gemeinschaftlichen Vertrages über das gesamte Gebäude für derartige Schäden einstehen muß; erst recht nicht, wenn diese nicht grob fahrlässig verursacht sind. Diese Vorstellungen der Wohnungseigentümer über ihren Versicherungsschutz bei einem gemeinschaftlichen Vertrag sind nachvollziehbar und von einem einsichtigen Versicherer auch ohne weiteres zu erkennen.

Soweit die Revision einen Vergleich zu der Interessenlage eines Mieters herstellt, ist zwar richtig, daß das Sachersatzinteresse des Mieters nicht durch den Gebäudeversicherungsvertrag des Eigentümers mit-

versichert ist. Dennoch kann die Revision durch den Vergleich mit dem Interesse eines Mieters nichts Günstiges für sich herleiten. Zum einen sind Mieter untereinander nicht durch einen gemeinschaftlich abgeschlossenen Versicherungsvertrag, deren Versicherungsnehmer sie wären, verbunden. Zum anderen ist der hinter dem Vergleich stehenden Wertung der Revision aber auch durch das Urteil des Senats vom 8. November 2000 (aaO) der Boden entzogen. Denn mit diesem Urteil hat der Senat in dem Gebäudeversicherungsvertrag einen konkludenten Regreßverzicht des Versicherers für die Fälle gesehen, in denen der Wohnungsmieter einen Schaden durch einfache Fahrlässigkeit verursacht hat (aaO unter 3 c).

Terno

Prof. Römer

Dr. Schlichting

Seiffert

Ambrosius