



**J O H A N N S E N**  
*Rechtsanwälte*

**Oliver Meixner** Fachanwalt für Versicherungsrecht

[olivermeixner@kanzlei-johannsen.de](mailto:olivermeixner@kanzlei-johannsen.de)  
[www.kanzlei-johannsen.de](http://www.kanzlei-johannsen.de)

---

# **Die Immobilie im Versicherungsrecht**

**DAA Karlsruhe 28.10.2011**

**Internet:**

[www.kanzlei-johannsen.de](http://www.kanzlei-johannsen.de)

## Umstellungs-Szenario

### Altverträge

Für Altverträge mit **Abschluss bis zum 31.12.2007** gilt bis 31.12.2008 das alte VVG weiter (Artikel 1 Abs. 1 EGVVG)

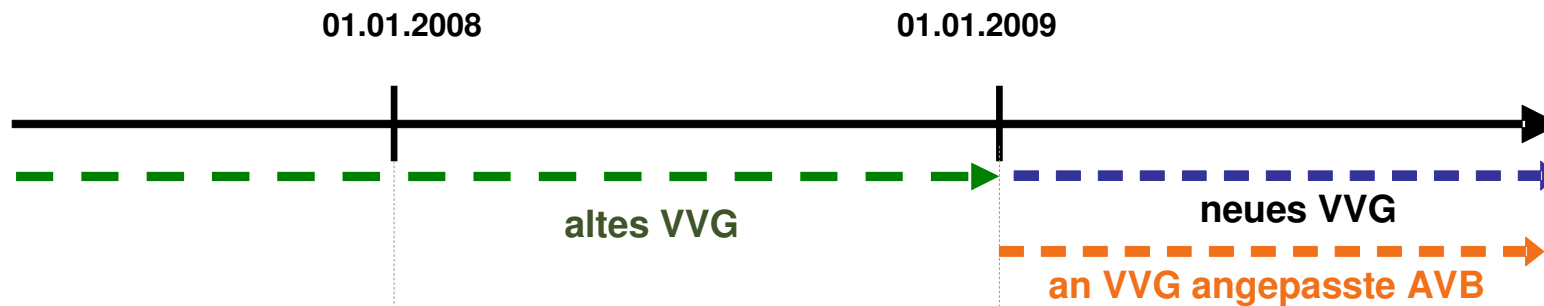
Notwendige Bedingungsänderungen müssen dem VN einen Monat vor dem 1.1.2009 mitgeteilt werden (Artikel 1 Abs. 2 EGVVG)

### Neuverträge

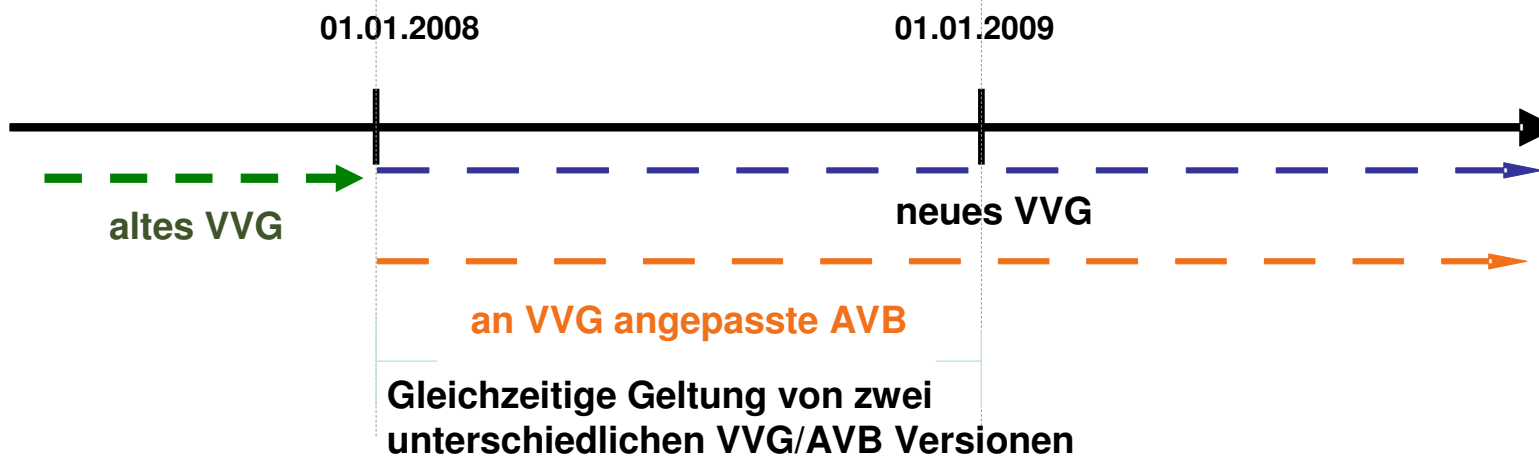
Für Neuverträge mit **Abschluss ab dem 1.1.2008** gilt das neue VVG

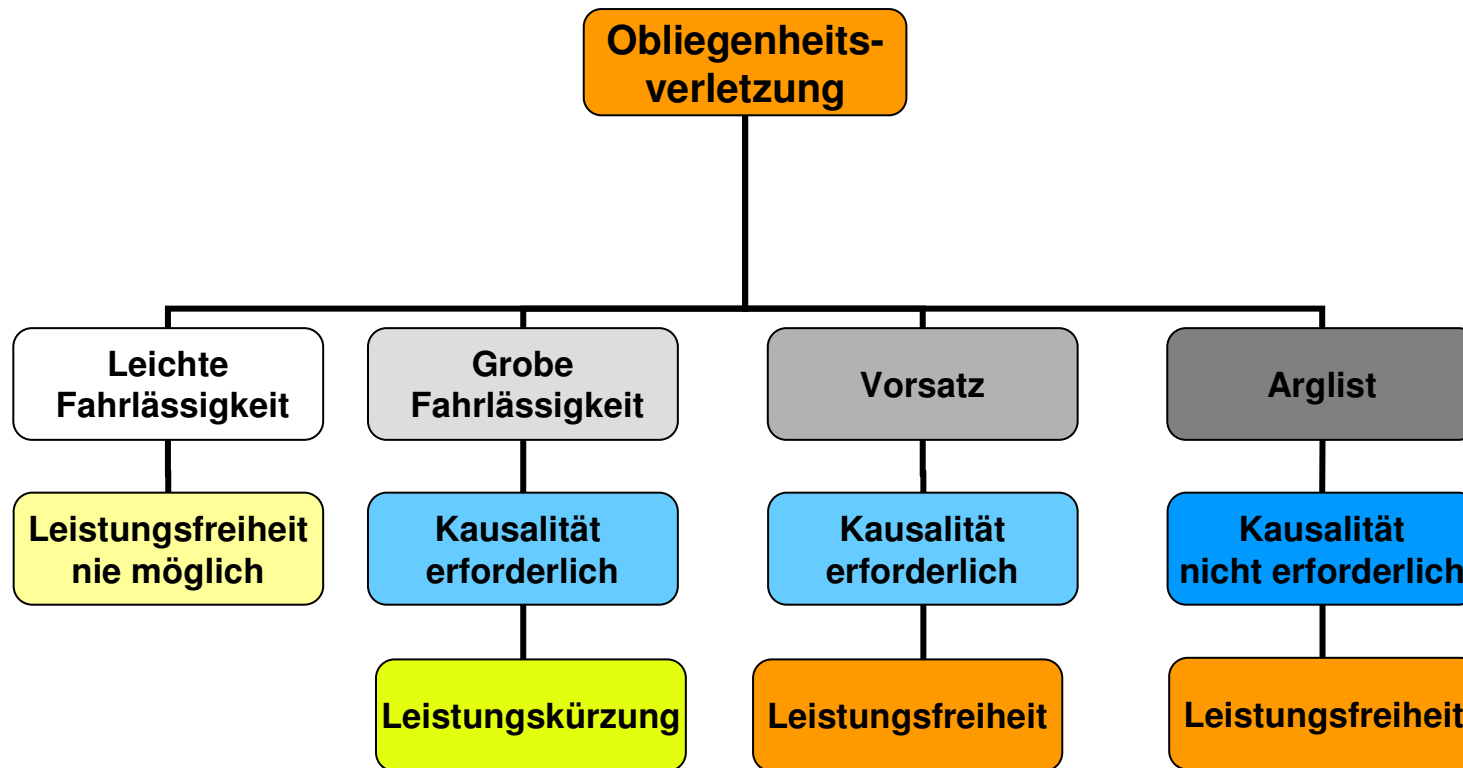
## Anpassungsbedarf AVB

### Abschluss bis zum 31.12.2007 (Altbestand)



### Abschluss ab dem 1.1.2008 (Neuverträge)





**Beispiel:**

In § 11 VGB 88 heißt es auszugsweise wie folgt:

*„1. Der VN hat ... c) nicht genutzte Gebäude oder Gebäudeteile genügend häufig zu kontrollieren und dort alle wasserführenden Anlagen und Einrichtungen abzusperren, zu entleeren und entleert zu halten.*

*2. Verletzt der VN eine dieser Obliegenheiten, so ist der Versicherer nach Maßgabe von § 6 VVG zur Kündigung berechtigt oder auch leistungsfrei. Eine Kündigung des Versicherers wird einen Monat nach Zugang wirksam. Leistungsfreiheit tritt nicht ein, wenn die Verletzung weder auf Vorsatz noch auf grober Fahrlässigkeit beruht ...”*

**Beispiel:**

**In § 28 VVG heißt es:**

*(2) Bestimmt der Vertrag, dass der Versicherer bei Verletzung einer vom VN zu erfüllenden vertraglichen Obliegenheit nicht zur Leistung verpflichtet ist, ist er leistungsfrei, wenn der VN die Obliegenheit vorsätzlich verletzt hat. Im Fall einer grob fahrlässigen Verletzung der Obliegenheit ist der Versicherer berechtigt, seine Leistung in einem der Schwere des Verschuldens des VN entsprechenden Verhältnis zu kürzen; die Beweislast für das Nichtvorliegen einer groben Fahrlässigkeit trägt der VN.*

*(3) Abweichend von Absatz 2 ist der Versicherer zur Leistung verpflichtet, soweit die Verletzung der Obliegenheit weder für den Eintritt oder die Feststellung des VersFalles noch für die Feststellung oder den Umfang der Leistungspflicht des Versicherers ursächlich ist. Satz 1 gilt nicht, wenn der VN die Obliegenheit arglistig verletzt hat*

## Vertragsanpassung I

Die **vereinbarte Rechtsfolgenregelung** der Obliegenheitsverletzung in

§ 11 Nr. 2 VGB 88 wird unwirksam, wenn der Versicherer von der Möglichkeit der Vertragsanpassung nach Art. 1 Abs. 3 EGVVG keinen Gebrauch gemacht hat.

OLG Köln, *Urteil* vom 17. 8. 2010 - 9 U 41/10

## Vertragsanpassung II

Der Versicherer kann sich in diesem Fall nicht

auf (teilweise) Leistungsfreiheit berufen,  
ein Leistungskürzungsrecht ergibt sich auch nicht  
aus § 28 Abs. 2 S. 2 VVG unmittelbar.

OLG Köln, *Urteil* vom 17. 8. 2010 - 9 U 41/10

### **Vertragsanpassung III**

LG Nürnberg-Fürth r+s 2010, 145

von Fürstenwerth r+s 2009, 221

Fitzau VW 2008, 448

Höra r+s 2008, 89

Fahl/Kassing VW 2009, 320

Neuhaus r+s 2007, 441

Wagner VersR 2008, 1190

Armbrüster in Prölss/Martin 28. Aufl. Art. 1 EGVVG Rn. 3

Günther/Spielmann r+s 2008, 143

Funck VersR 2008, 163

## Vertragsanpassung IV

Aber:

Auf grob fahrlässige Herbeiführung des Versicherungsfalls nach **§ 81 Abs. 2 VVG** oder Gefahrerhöhung nach den **§§ 23 ff VVG** kann sich der Versicherer weiterhin berufen.

OLG Köln, *Urteil* vom 17. 8. 2010 - 9 U 41/10

## **Vertragsanpassung V**

1. Bei fehlender Umstellung von alten AVB auf das neue VVG führt dies nicht zu einer Sanktionslosigkeit von Obliegenheitsverletzungen.
  
2. Der Tatbestand einer Obliegenheitsverletzung ist den alten AVB und die Rechtsfolgen dem § 28 VVG 2008 zu entnehmen, da der Versicherungsnehmer nicht darauf vertrauen darf, dass eine ursprünglich zulässige Klausel infolge einer Gesetzesänderung, durch welche die Sanktion lediglich abgemildert, völlig sanktionslos wird.

LG Ellwangen Urteil vom 20.08.2010 - 4 O 69/10 -

**BGH Urt. v. 12.10.2011 Az.: ZR IV 199/10**

An der alten Gesetzeslage ausgerichtete Bestimmungen in AVB widersprechen dem neuen Recht und sind deshalb unwirksam.

§ 28 Abs. 2 Satz 2 VVG enthält kein gesetzliches Leistungskürzungsrecht, sondern setzt eine vertragliche Vereinbarung voraus.

Die Sanktionslosigkeit der Verletzung vertraglicher Obliegenheiten ist hinzunehmen.

# Haftpflichtversicherung

## Anerkenntnis- und Befriedigungsverbot

§ 154 Abs. 2 VVG als Einschränkung  
Nicht ohne offenbare Unbilligkeit

§ 105 VVG  
Uneingeschränkt unwirksam

## Haftpflichtversicherung

### Durchbrechung des Trennungsprinzips

Mit bindender Wirkung, § 106 VVG

Aber:

Verspricht der Versicherungsnehmer dem Dritten mehr, als diesem zusteht, geht der Mehrbetrag zulasten des Versicherungsnehmers selbst. Der Haftpflichtversicherer hat ihn nur insoweit freizustellen, wie der Geschädigte Ansprüche ohne das Anerkenntnis oder die Befriedigung gehabt hätte.

# Haftpflichtversicherung

## Abtretungsverbot

Der BGH hält Abtretungsverbot in § 7 Nr. 3 AHB mit der Generalklausel der Inhaltskontrolle für vereinbar; VersR 1997, 1088 [1090]

Ausnahme: Grundsatz von Treu und Glauben

Unwirksamkeit des Abtretungsverbots in AVB § 108 Abs. 2 VVG

Abtretungsverbot durch Individualvereinbarung

# Haftpflichtversicherung

## Folge des Abtretungsverbots

- Schädigender VN kann seinen Befreiungsanspruch gegen seinen Haftpflichtversicherer an den Geschädigten abtreten
- Der Befreiungsanspruch wandelt sich in der Person des Geschädigten in einen Zahlungsanspruch um

## Überblick

- **Unbebautes Grundstück**
- Errichtung einer Immobilie
- Die errichtet Immobilie
- Veräußerung einer Immobilie
- Vermietung
- Regresse
- WEG und Verwaltung
- Maklerhaftung

## **Besitz oder Erwerb eines unbebauten Grundstücks**

- Verkehrssicherungspflicht
  
- Deckungslücke bei Altlasten ?

## Verkehrssicherungspflicht

- Ziffer 1 Nr. 3 BBPHV unzureichend
- Bauherrenhaftpflichtversicherung / 2 J.
- Haus- und Grundstückbesitzerhaftpflichtversicherung / 2 J.

## Altlasten

- Mögliche Ansprüche
  
- Versicherungsschutz über Bodenkasko

## **Bodenkasko**

- Gutachten zur Ermittlung des Ausmaßes der Bodenkontamination; Sanierungsplan;
- Begleitung der Sanierungsmaßnahmen durch einen Sachverständigen;
- Sicherungsmaßnahmen, soweit sie günstiger sind als die Beseitigung;
- Sanierungsmaßnahmen ohne Ortsveränderung des Bodens;
- Aushub des kontaminierten Bodens;
- Transport des Erdreichs zur nächst gelegenen Verwendungs-, Lager-oder Reinigungsstätte;
- Verwendung, Lagerung und/oder Dekontamination des Erdreichs außerhalb des Betriebsgrundstücks;
- Wiederauffüllung des Betriebsgrundstückes des Versicherungsnehmers unter Abzug von Wertverbesserungen.

## Überblick

- Unbebautes Grundstück
  - **Errichtung einer Immobilie**
  - Die errichtete Immobilie
  - Veräußerung einer Immobilie
  - Vermietung
  - Regresse
  - WEG und Verwaltung
  - Maklerhaftung
-

## Errichtung einer Immobilie

- Spezielle Versicherungsprodukte
- Haftpflicht- und Sachrisiken

## Sachversicherung

- Bauleistungsversicherung
- Feuerversicherung
- Montageversicherung / Maschinenversicherung

## Bauleistungsversicherung

- Auftraggeber / Auftragnehmer
  
- ABU / ABN

## Versicherte Gefahr

- Allgefahrentversicherungen
- Bauleistungen
- Sonstige Sachen

## Versicherte Sachen

- Bauleistung
- Baustoffe
- Bauteile

## Unvorhergesehen

Unvorhergesehen sind Schäden, die der Versicherungsnehmer oder seine Repräsentanten weder rechtzeitig vorhergesehen haben noch mit dem für die im Betrieb ausgeübte Tätigkeit erforderlichen Fachwissen hätten vorhersehen können.

- Wortlaut: Einfache Fahrlässigkeit
- VR: Grobe Fahrlässigkeit
- Sonst: Verstoß gegen § 307 BGB

## Unvorhergesehen

Unvorhergesehen sind Schäden, die der Versicherungsnehmer oder seine Repräsentanten weder rechtzeitig vorhergesehen haben noch mit dem für die im Betrieb ausgeübte Tätigkeit erforderlichen Fachwissen hätten vorhersehen können, **wobei nur grobe Fahrlässigkeit schadet** und diese den Versicherer dazu berechtigt, seine Leistung in einem der Schwere des Verschuldens entsprechenden Verhältnis zu kürzen.

## Sachschaden

- Verletzung der Sachsubstanz
- Verschmutzung
- Pfusch am Bau ist nicht versichert

## Ausschlüsse

- Mängel
- Diebstahl
- Glas-, Metall- oder Kunststoffoberflächen

## Versicherte Interessen

Schäden, die zulasten des VN gehen

ABN

anders

ABU

## Weitere Deckung

- Feuerversicherung
- AMoB
- AMB

## Baugewährleistungsversicherung

- Mangelhaftigkeit des Bauwerks
- Erfüllungsansprüche werden versichert
- Mängel, die nach Abnahme hervortreten
- Struktur des VS = HaftpflichtV

## Bauherrenhaftpflichtversicherung

- Bauherr ist, wer es in eigener Regie unternimmt, ein Bauwerk zu erstellen oder erstellen zu lassen
- Gesetzliche Haftungsnormen des **Privatrechts**
- Schadenereignisprinzip
- Einsatz von Maschinen, Geräten und Fahrzeugen

## Ausschlüsse

- Erdbeben
- Fremdausführung
- Abbruch, Einreißarbeiten und Sprengungen

## Überblick

- Unbebautes Grundstück
- Errichtung einer Immobilie
- **Die errichtete Immobilie**
- Veräußerung einer Immobilie
- Vermietung
- Regresse
- WEG und Verwaltung
- Maklerhaftung

## Die errichtete Immobilie

- Haus- und Grundstückbesitzerhaftpflichtversicherung
- Gewässerschadenhaftpflichtversicherung
- Feuerversicherung
- Wohngebäudeversicherung
- Hausratversicherung

## **Haus- und Grundstückbesitzerhaftpflichtversicherung**

BBR HuG

Haftpflicht als Eigentümer, Pächter...

für Schäden z.B. aus

baulicher Instandhaltung

Beleuchtung

Streuen bei Winterglätte

Kein Unterschied zu den BBPHV, aber...

## Unterschied zu den BBPHV

Gilt auch für

Mehrfamilienhaus  
unbebautes Grundstück  
vermietetes Eigenheim  
gewerblich genutzte od. leer stehende Gebäude

Schäden aus Besitz und Verwendung von z.B.

Aufzügen  
Fahrstühlen  
Sammelheizungen

## Gewässerschadenhaftpflichtversicherung

- ❖ Hauseigentümer haftet für
  - ❖ Ölheizung und
  - ❖ Flüssiggasheizung
  
- ❖ Öltank > 10.000 l, dann über BBPHV möglich

## Feuerversicherung

- Brand, Explosion oder Blitzschlag
- Ausschlusstatbestände
- Obliegenheiten
- Entschädigungsleistung
- Grundpfandgläubiger

## Brand

Brand ist

ein Feuer,  
das ohne einen bestimmungsgemäßen Herd  
entstanden ist  
oder ihn verlassen hat und  
dass sich aus eigener Kraft auszubreiten vermag

§ 1 Nr. 2 AFB 87

## Explosion

Ein Schaden ist durch eine Explosion im versicherungsrechtlichen Sinn verursacht, wenn er

durch eine auf dem Ausstrebungsverhalten von Gasen beruhende plötzliche und heftig verlaufende Kraftäußerung entstanden ist, § 1 Nr. 4 AFB 87

Als Gas kommt auch die Luft als das die Erde umgebende Gasgemisch ohne Hinzutreten weiterer Gase in Betracht.

## Blitzschlag

Blitzschlag ist der

unmittelbare Übergang  
eines Blitzes  
auf Sachen

§ 1 Nr. 3 AFB 87

## Ausschlusstatbestände

- § 84 VVG a.F.
- § 1 Nr. 7 AFB 87
- § 61 VVG a.F. / § 81 VVG

## Grobe Fahrlässigkeit

- Häufiger Einwand in der Sachversicherung
- Typische Fälle
- Erweiterte Wohngebäudeklausel



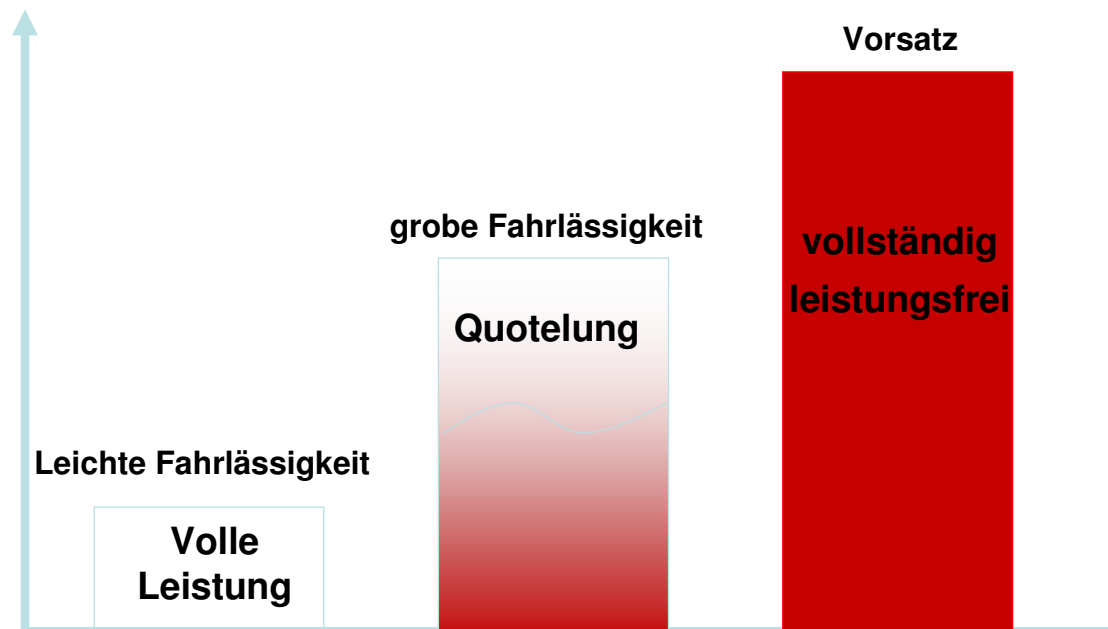
## Grundsatz des neuen Systems

---

einfache Fahrlässigkeit: keine Leistungsfreiheit

grobe Fahrlässigkeit: **Quotelung nach Verschulden**

Vorsatz: volle Leistungsfreiheit



## Obliegenheiten

- §§ 19 bis 21 VVG
- §§ 23 bis 27 VVG
- § 7 Nr. 1a AFB 87
- § 97 VVG
- § 30 VVG
- § 13 Nr. 1a und b AFB 87
- § 13 Nr. 1e und g AFB 87

## § 24 Abs. 2 VGB 200

Wird eine dieser **Sicherheitsvorschriften** verletzt, hat der Versicherungsnehmer keinen Versicherungsschutz, wenn der Versicherer von seinem Recht Gebrauch macht, den Vertrag innerhalb eines Monats ab Kenntnis von der Verletzung der Sicherheitsvorschrift fristlos zu kündigen.

Der Versicherer hat kein Kündigungsrecht, und der Versicherungsschutz bleibt bestehen, wenn die Sicherheitsvorschrift **unverschuldet** verletzt wurde.

## Entschädigungsleistung

- Versicherungssumme
- Unterversicherung
- Neuwertversicherung

## Versicherungssumme

Jahr 1914

Versicherungssummen im Regelfall auf verschiedene Positionen

Zeitwert– oder auf Neuwertbasis

Fehlt eine besondere Vereinbarung, so greift  
§ 52 VVG a.F. / § 88 VVG ein

## Unterversicherung

- ❖ Verhältnis zwischen Versicherungssumme und Versicherungswert
  
- ❖ Jährliche Anpassungen an Preisänderung z. B. Klausel 1717

## Neuwertversicherung und Unterversicherung

### Quotenvorrecht:

Eigentlich gilt

(Versicherungsleistung + Haftpflichtanspruch) – Schaden = Forderungsübergang

Bsp.:

Materieller Schaden	100.000
Versicherungsleistung wg. Unterversicherung	80.000
Anspruch gegen Schädiger wg. Mitverschulden	50.000
Forderungsübergang	30.000
VN erhält vom Schädiger noch	20.000

## Neuwertversicherung und Unterversicherung

### Quotenvorrecht:

In der Neuwertversicherung gilt aber:

(Versicherungsleistung + Haftpflichtanspruch) – **normierter Versicherungsschaden** = Forderungsübergang

Bsp.:

Neuwertschaden	120.000
Versicherungsleistung wg. Unterversicherung	80.000
Anspruch gegen Schädiger / Zeitwertschaden	50.000
Forderungsübergang	10.000
VN erhält vom Schädiger noch	40.000

## Wiederaufbauklauseln

Neuwertentschädigung ist nur dann zu zahlen, wenn

sichergestellt ist,

dass es zum **Wiederaufbau** kommt

§ 11 Nr. 5a AFB 87

## Grundpfandgläubiger

- § 1127 BGB
  
- §§ 97 bis 107c VVG a.F.

## § 1127 BGB

Erstreckung der Hypothek auf die Forderung gegen den Versicherer

In der Gebäudeversicherung wird die Rechtsstellung des Hypothekengläubigers verstärkt durch § 1128 BGB

Stellung eines Pfandgläubigers

## §§ 97 bis 107c VVG a.F.

- Relative Wirksamkeit der Leistung, § 99 VVG a.F.
- Abtretungsverbot, § 98 VVG a.F.
- Leistungsfreiheit gegenüber VN, §§ 102 f VVG a.F.
- Zustimmung zur Kündigung, § 106 VVG a.F.

## Wohngebäudeversicherung

### Einschluss zusätzlicher Gefahren

Leitungswasser

Sturm

Hagel

Rohrbruch

Frost

## Leitungswasser

Leitungswasser ist Wasser, das aus

Zu- oder Ableitungsrohren der Wasserversorgung,

mit dem Rohrsystem verbundenen sonstigen Einrichtungen  
oder Schläuchen der Wasserversorgung,

Anlagen der Warmwasser- oder Dampfheizung,

Sprinkler- oder Berieselungsanlagen

bestimmungswidrig ausgetreten ist.

## Sturm

Sturm ist eine wetterbedingte Luftbewegung von mindestens Windstärke 8.

Versichert sind nur Schäden, die entstehen

durch unmittelbare Einwirkung des Sturmes auf versicherte Sachen;

dadurch, dass der Sturm Gebäudeteile, Bäume oder andere Gegenstände auf versicherte Sachen wirft;

als Folge eines Sturmschadens an versicherten Sachen

### Windstärkenskala nach Beaufort:

0	Windstille	0	km/h
1	Leiser Zug	1 - 5	km/h
2	Leichte Brise	6 - 11	km/h
3	Schwache Brise	12 - 19	km/h
4	Mäßige Brise	20 - 28	km/h
5	Frische Brise	29 - 38	km/h
6	Starker Wind	39 - 49	km/h
7	Steifer Wind	50 - 61	km/h
8	Stürmischer Wind	62 - 74	km/h
9	Sturm	75 - 88	km/h
10	Schwerer Sturm	89 - 102	km/h
11	Orkanartiger Sturm	103 - 117	km/h
12	Orkan	ab 118	km/h

## **Sturm**

Beispiel:

Am 12.01.2004 stürmt es am Versicherungsort. Danach liegen Teile des Oberputzes der Fassade am Boden. Sachverständiger stellt fest, dass die Ablösung von Teilen des Verputzes durch vorhandene Hohlstellen begünstigt wurde.

Frage: Hat Sturm die zeitlich letzte Ursache gesetzt?

Nach h.M. ja, Mitursächlichkeit des Sturmes für die eingetretenen Schäden reicht aus.

## Sturm

Beispiel:

Der Sturm weht Ziegel vom Dach, durch diese Gebäudeöffnung dringt Wasser ein.

Lösung:

Die herabgewehten Ziegel sind als unmittelbare Einwirkung des Sturmes versichert. § 4 Ziff. 1 a) VGB 2008; § 5 Ziff. 1 a) VHB 2008

Der sich anschließende Durchnässungsschaden ebenfalls, da er Folge eines **versicherten** Sturmschadens ist. VGB 2008; § 5 Ziff. 1 c) VHB 2008

## Sturm

### Variante 1:

Infolge starker Regenfälle mit Sturm sammelt sich Regenwasser im Lichtschacht vor Kellerscheibe. Das Regenwasser staut sich hoch, infolge des steigenden Druck zerbricht die Scheibe (sog. Lichtschachtfälle).

### Lösung:

Kein versicherter Sturmschaden (weder an Scheibe noch die sich anschließende Durchnässung), da keine **unmittelbare Einwirkung** des Sturmes auf die versicherte Sachen vorliegt.

Weitere wesentliche Zwischenursache war das Ansammeln des Wassers in dem Lichtschacht und das Zerbersten der Scheibe infolge des Überdrucks.  
Ferner: Keine Folge eines Sturmschadens gemäß a oder b

## **Sturm**

Variante 2:

Diesmal sammelt sich im Lichtschacht vor Kellerscheibe

a) Hagel- / Regengemisch.

b) nur Hagel. Das Hagel- / Regengemisch bzw. der Hagel staut sich hoch, durch den steigenden Druck zerbricht die Scheibe.

Lösung:

Kein versicherter (unmittelbarer) Sturmschaden.

## Rohrbruch

Innerhalb versicherter Gebäude sind versichert Frost- und sonstige Bruchschäden an Rohren der Wasserversorgung (Zu- oder Ableitungen), der Warmwasser- oder Dampfheizung, von Sprinkler- oder Berieselungsanlagen.

Darüber hinaus sind innerhalb versicherter Gebäude auch versichert Frostschäden an Badeeinrichtungen, Waschbecken, Spülklosetts, Wasserhähnen, Geruchsverschlüssen, Wassermessern oder ähnlichen Installationen, Heizkörpern, Heizkesseln, Boilern oder an vergleichbaren Teilen von Warmwasser- oder Dampfheizungsanlagen, Sprinkler- oder Berieselungsanlagen.

Außerhalb versicherter Gebäude sind versichert Frost- und sonstige Bruchschäden an Zuleitungsrohren der Wasserversorgung und an den Rohren der Warmwasser- oder Dampfheizung, soweit diese Rohre der Versorgung versicherter Gebäude oder Anlagen dienen und sich auf dem Versicherungsgrundstück befinden.

## Rohrbruch

§ 7 Rohrbruch; Frost (VGB 88)

1. **Innerhalb** versicherter Gebäude sind versichert Frost- und sonstige Bruchschäden an Rohren

- a) der Wasserversorgung (Zu- oder Ableitungen),
- b) der Warmwasser- oder Dampfheizung,
- c) von Sprinkler- oder Berieselungsanlagen.

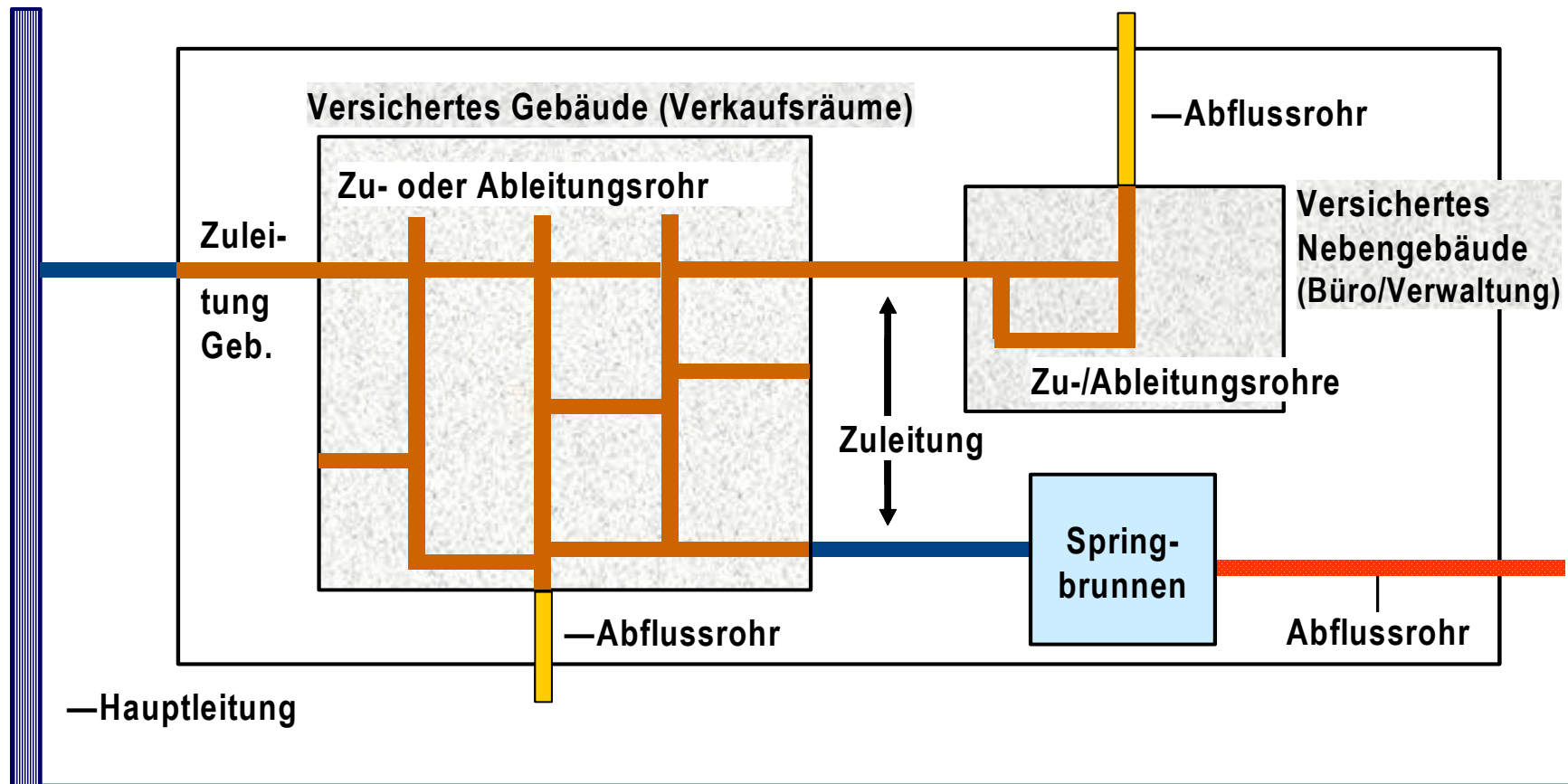
2. Darüber hinaus sind **innerhalb** versicherter Gebäude auch versichert Frostschäden an

- a) Badeeinrichtungen, Waschbecken, Spülklosetts, Wasserhähnen, Geruchsverschlüssen, Wassermessern oder ähnlichen Installationen,

- b) Heizkörpern, Heizkesseln, Boilern oder an vergleichbaren Teilen von Warmwasser- oder Dampfheizungsanlagen,
- c) Sprinkler- oder Berieselungsanlagen.

3. **Außerhalb** versicherter Gebäude sind versichert Frost- und sonstige Bruchschäden an Zuleitungsrohren der Wasserversorgung und an den Rohren der Warmwasser- oder Dampfheizung, soweit diese Rohre der Versorgung versicherter Gebäude oder Anlagen dienen und sich auf dem Versicherungsgrundstück befinden.

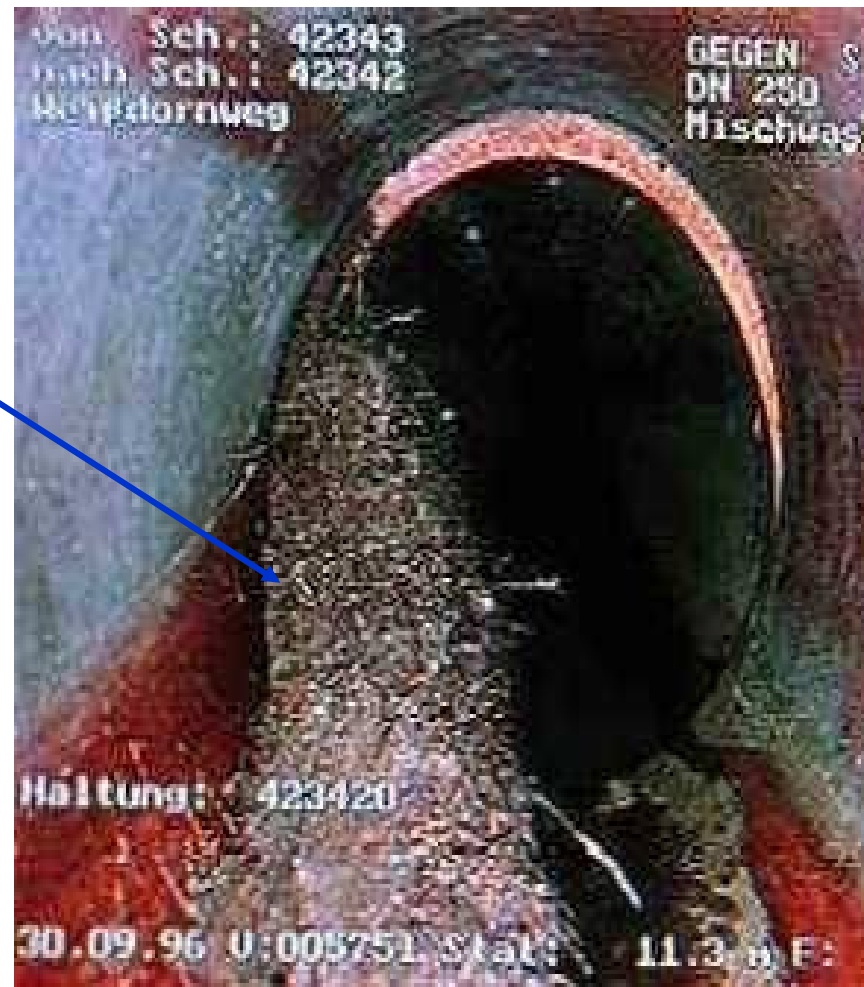
## Welche Rohre sind mitversichert?



Rohrbruch

**setzt eine Substanzverletzung (Riss/Bruch) voraus.**

**Wurzeleinwuchs**  
ist **kein** Rohrbruch



**Muffenversatz**  
stellt **keinen**  
Bruchschaden  
an einem Rohr  
dar



## Rohrbruch

- liegt nicht bei Muffenversatz vor.
- liegt nicht vor bei Verkantung der Rohre.
- liegt nicht bei Bruch eines maroden Leitungsstranges vor.
- muss bereits eingetreten sein, dass dieser zeitnah bevorsteht, die Rohre bereits korrodiert (jedoch noch nicht gebrochen) sind, reicht nicht aus.

## Elementarschäden BEW

- Überschwemmung des Versicherungsgrundstückes
- Erdbeben
- Erdsenkung
- Erdrutsch
- Schneedruck
- Lawinen

**Vertragsgrundlagen:**

**BEW / BEH selbstständiger Versicherungsvertrag, d.h.**  
Kündigung des Hausrat- oder  
Wohngebäudeversicherungsvertrag führt nicht zur

Aufhebung der Elementarschadenversicherung  
(Kündigungsmöglichkeit nach § 10 BEH, § 14 BEW)

## Überschwemmung des Versicherungsortes (§ 3 BEW / BEH)

„**Überschwemmung** = Überflutung des Grund und Bodens, auf dem das versicherte Grundstück liegt (Versicherungsgrundstück), durch

- a) Ausuferung von oberirdischen (stehenden oder fließenden) Gewässern
- b) Witterungsniederschläge.“

„Überflutung des Grund und Bodens“, wenn sich **auf der Geländeoberfläche erhebliche Wassermengen** ansammeln.

**Ansammlung auf Flachdächern** oder Balkonen nicht gedeckt.

## Überschwemmung des Versicherungsortes (§ 3 BEW / BEH)

Wichtig!

Früher:

Keine Überschwemmung, wenn **Erboden des VersGrundstücks mit Wasser vollgesogen** und sodann durch Kellermauer pp. Wasser eindringt.

Heute:

BGH VersR 2005, 828, einfache Kausalität zwischen der Überschwemmung und dem eingetretenen Schaden ausreicht, eine unmittelbare Kausalität – wie dies beispielsweise im Rahmen der Sturmschäden verlangt wird – ist nicht erforderlich.

## Erdbeben

Eine naturbedingte Erschütterung des Erdbodens, die durch geophysikalische Vorgänge im Erdinneren ausgelöst wird.

Schäden durch künstlich hervorgerufene Erschütterungen, etwa **durch Bergbau, Straßenverkehr oder Sprengungen**, sind daher nicht gedeckt.

## **Erdsenkung**

Die in der erweiterten Elementarschadensversicherung versicherte Erdsenkung ist eine naturbedingte Absenkung des Erdbodens über natürlichen Hohlräumen

Ein künstlicher Hohlraum, z. B. eine stillgelegte Kohle- oder Erzgrube oder sonstige von Menschenhand geschaffene Hohlräume werden auch dann infolge Zeitablaufs nicht wieder zu natürlichen Hohlräumen, wenn sich ihre Beschaffenheit und Größe aufgrund natürlicher Einflüsse teilweise oder vollständig ändert.

## Erdrutsch

Der Erdrutsch ist als ein

**naturbedingtes** Abgleiten oder Abstürzen von Gesteins- oder Erdmassen definiert.

Ein Erdrutsch liegt vor, wenn das Erdreich nicht in sich zusammensinkt, sondern sich ein Teil der Erdoberfläche aus seinem natürlichen Zusammenhang mit der Umgebung aus einer **horizontalen** oder **schrägen** Ebene löst und **in Bewegung übergeht**.

## Schneedruck

Die Wirkung des Gewichts von Schnee- und Eismassen.

**Allein die Wirkung**  
durch die Belastung ruhender Schnee- und Eismassen

## **Lawinen**

Lawinen sind

**an Berghängen niedergehende Schnee- und Eismassen.**

# Hausratversicherung

## § 1 VHB 92

Gebäudeteile

Gebäudebestandteile

Fremdes Eigentum

## Exkurs: Umsatzsteuer

BGH Urt. v. 24.05.2006

§ 13 AKB MwSt.-Klausel nicht transparent

Auswirkung auf die Sachversicherung

## Sachverhalt

WW = 32.000 DM

Unrepariert verkauft zum RW = 12.000 DM

VN kauft Ersatzfahrzeug

Brutto RK = 19.804,48 DM

MwSt. = 2.731,65 DM.

## Auslegung

Brutto RK – MwSt.

Kauft VN Ersatzfahrzeugs, richtet sich der Ersatzanspruch nach § 13 II (1) Satz 2 AKB, auf die Differenz zwischen WW und RW.

VN hat insoweit ein Wahlrecht.

## **Keine unangemessene Benachteiligung**

Gesetzliches Leitbild § 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB

Gefährdung Vertragszweck § 307 Abs. 2 Nr. 2 BGB

Treu und Glauben § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB

# Transparenzgebot

## Wahlrecht

§ 307 Abs. 1 Satz 2 BGB

Aber: BGH Beschluss vom 4.11.2009 (IV ZR 35/09)

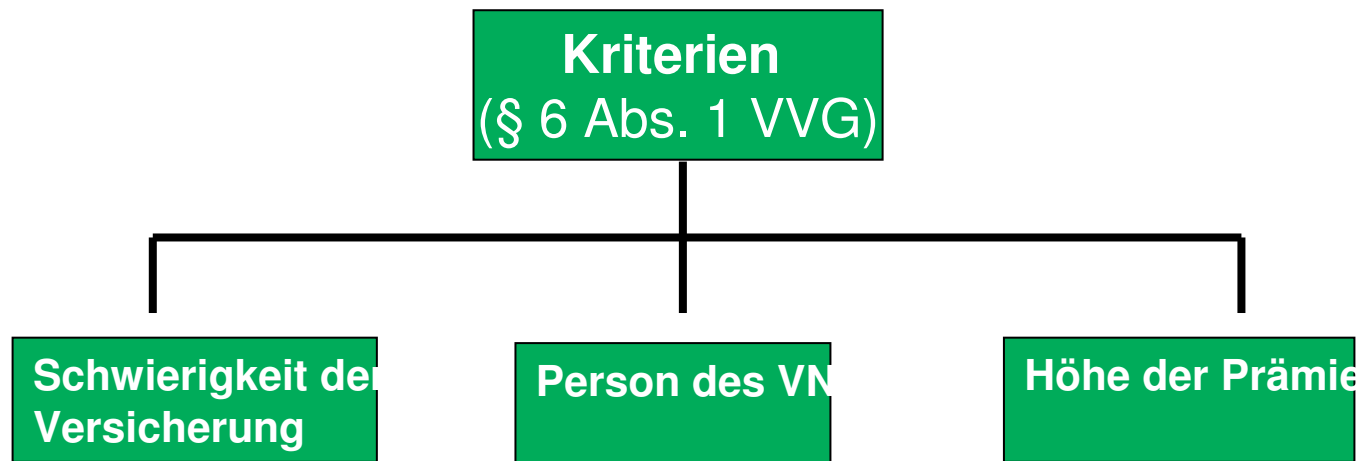
## Beratungspflicht des VR

Beratungspflichten des Versicherers **bei Vertragsschluss** durch Innendienst  
(6 VVG)

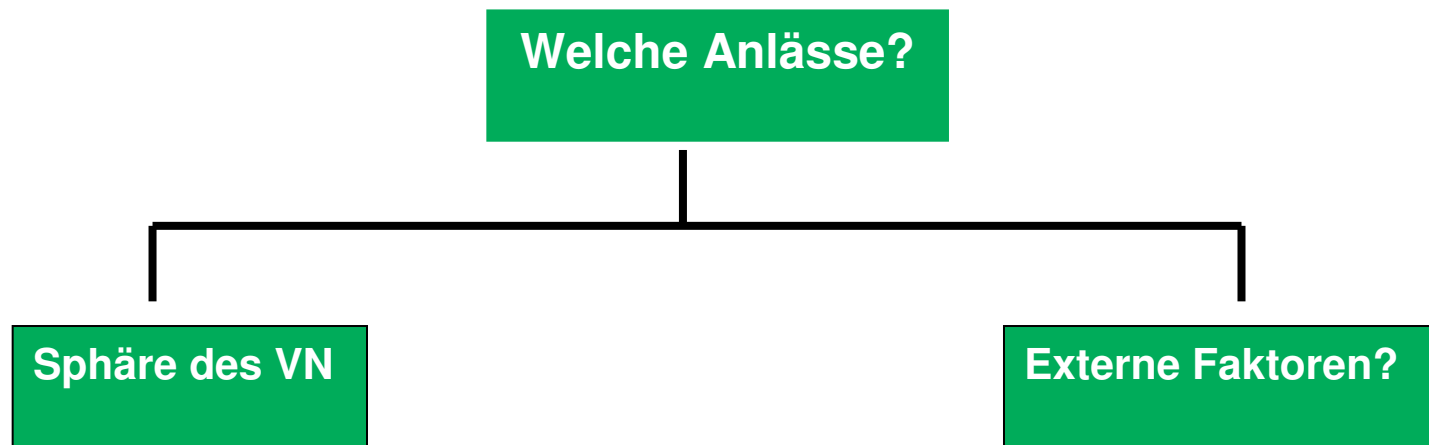
Anforderungen analog neuem Vermittlerrecht  
Ausnahme für Fernabsatz (Direktversicherer)

Beratungspflichten des Versicherers **während der Laufzeit** des Vertrages  
( § 6 Abs. 4 VVG)

Wenn Anlass für Beratung erkennbar ist



## Beratungspflicht im laufenden Versicherungsverhältnis



- z.B. VN fährt in Türkei, VW 1914

- bisher hier auch schon Beratungspflicht laut Rechtsprechung

- z.B. Gesetzesänderung
- Im Referentenentwurf Beispiel aus der LV (Beratungspflicht bei Veränderung des Kapitalmarkts)
- Neue AVB

## Dokumentationspflicht des VR

Dokumentation der Beratung (§ 6 Abs. 1 Satz 2 VVG)

Beweisrechtliche Konsequenzen bei mangelnder Dokumentation

Keine Dokumentation → Anschein für keine Beratung

Folge: Schadenersatzpflicht wegen mangelnder Beratung droht

**→ Bedeutung der Dokumentation nicht zu unterschätzen**

### Billigungsklausel (Voraussetzungen der Genehmigung)

#### § 5 VVG-alt

- Abweichung der Police vom Antrag
- Auf die **einzelne Abweichung** ist **besonders aufmerksam** zu machen
- Hinweis (Rechtsbelehrung) durch **besondere schriftliche Mitteilung oder auffälligen Vermerk im Versicherungsschein**, der aus dem übrigen Inhalt **hervorzuheben** ist
- kein **schriftlicher** Widerspruch innerhalb eines Monats

#### § 5 VVG 2008

- Abweichung der Police vom Antrag
- **Auffälliger Hinweis im Versicherungsschein auf jede Abweichung**
- und auf die **die hiermit verbundenen Rechtsfolgen**
  
- Kein Widerspruch in **Textform** innerhalb eines Monats

## Überblick

- Unbebautes Grundstück
  - Errichtung einer Immobilie
  - Die errichtete Immobilie
  - **Veräußerung einer Immobilie**
  - Vermietung
  - Regresse
  - WEG und Verwaltung
  - Maklerhaftung
-

## Veräußerung einer Immobilie

### Eintritt des Versicherungsfalls

Vor Eigentumsübergang

Zwischen Gefahr- und Eigentumsübergang

Nach Eigentumsübergang

### Vertragsgestaltung

## Vertragsgestaltung

### Rechtsposition des Erwerbes sichern

- Abtretung der Ansprüche gegen VR
- Pflicht zur Aufrechterhaltung des VS
- Herausgabe der Versicherungsakten

### Rechtsposition des Veräußerers

- Abtretung nur wirksam bei vollständiger  
KP-Hinterlegung

## Überblick

- Unbebautes Grundstück
  - Errichtung einer Immobilie
  - Die errichtete Immobilie
  - Veräußerung einer Immobilie
  - **Vermietung**
  - Regresse
  - WEG und Verwaltung
  - Maklerhaftung
-

## Vermietung

- Mieter od. Eigentümer als VN
- Vertragsverletzungen
- Mieter od. Pächter als Repräsentant

## Vertragsgestaltung

- Versicherungsvertrag

Repräsentantenstellung ausschließen

Zustimmung bei Kündigung

Verzicht auf Einwand der Unterversicherung

## Vertragsgestaltung

- Mietvertrag

Nutzung genau beschreiben

Einbauten sind zu entfernen (Unterversicherung)

## Überblick

- Unbebautes Grundstück
- Errichtung einer Immobilie
- Die errichtete Immobilie
- Veräußerung einer Immobilie
- Vermietung
- **Regress**
- WEG und Verwaltung
- Maklerhaftung

## Regressfälle

❖ Mieterregress

❖ Regress bei Wohnungseigentümergeinschaft

## Mieterregress

- Anspruchsgrundlage und Beweislast
- Stillschweigende Haftungsbegrenzung
- Mieter – Mieter - Regress

## Anspruchsgrundlage und Beweislast

Verletzung der vertraglichen Pflegepflicht des Mieters durch vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache.

Liegt die Schadenursache im Obhutsbereich des Mieters, muss sich der Mieter umfassend entlasten.

## **Stillschweigende Haftungsbegrenzung**

07.03.1990 versicherungsrechtlicher Ansatz

23.01.1991 wurde dieser Ansatz wieder abgelehnt

13.12.1995 bei Umlage auf die Miete

08.11.2000 versicherungsvertraglichen Ansatz

14.02.2001 Mietesenat folgt VR-Senat

03.11.2004 Vorrang des Mietvertrags

## 4 Urteile des BGH v. 13.09.2006

### Grundsatz:

Der BGH hält daran fest, dass in der Gebäudeversicherung die ergänzende Vertragsauslegung einen **Regressverzicht** des Versicherers für die Fälle ergibt, in denen der Mieter einen Schaden am Gebäude **durch leichte Fahrlässigkeit** verursacht hat, und dass dem Versicherer der Regress auch dann verwehrt ist, wenn der Mieter eine Haftpflichtversicherung unterhält, die Ansprüche wegen Schäden an gemieteten Sachen deckt.

## Ein Regressverzicht des Gebäudeversicherers

Auch bei einem

auf **Dauer** angelegten  
**unentgeltlichen** Nutzungsverhältnis

## Zurechnung

Eine vs. oder g.f. Herbeiführung des Gebäudeschadens durch einen Dritten ist dem Mieter nur zuzurechnen, wenn der Dritte sein **Repräsentant** war.

§ 278 BGB ist nicht anwendbar.

## Doppelversicherung

Dem Gebäudeversicherer, dem der Regress gegen den Mieter verwehrt ist, steht gegen dessen Haftpflichtversicherer entsprechend den Grundsätzen der Doppelversicherung ein Anspruch auf anteiligen Ausgleich zu.

Einen vollen Ausgleich im Deckungsumfang der Haftpflichtversicherung kann der VR nicht verlangen.

## Hausratversicherung

Die Rechtsprechung zum Regressverzicht des Gebäudeversicherers kann auf die Hausratversicherung des Vermieters nicht übertragen werden.

## Beweislast

Mieter muss sich entlasten, wenn die Schadenursache im Obhutsbereich des Mieters liegt!

ABER IM REGRESSFALL

hat der Sachversicherer die Schadenursache und das Verschulden zu beweisen!

## Mieter – Mieter - Regress

- § 280 BGB
- § 823 ff BGB
- § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB

## Regress bei WEG

Miteigentümer ist nicht **Dritte** i.S.d. § 61 VVG a.F. / § 81 VVG

Sonderregeln

§ 25 VGB 88

§ 33 VGB 2000

Für Hauratversicherung besteht keine Beschränkung

## Haftung zwischen Wohnungseigentümern

- § 280 BGB wg. Schlechterfüllung Instandsetzungspflicht
- § 823 Abs. 1 BGB u. § 823 Abs. 2 BGB i.V.m. § 14 Ziff. 1 WEG
- Eigentümer hat für ein Verschulden von Erfüllungsgehilfen über § 278 BGB einzustehen

## Überblick

- Unbebautes Grundstück
- Errichtung einer Immobilie
- Die errichtete Immobilie
- Veräußerung einer Immobilie
- Vermietung
- Regresse
- **WEG und Verwaltung**
- Maklerhaftung

## Wohnungseigentümer und Verwalter

- ❖ Aufgaben des Verwalters im Zusammenhang mit VU
- ❖ Vertragserfüllung
- ❖ Schadensabwicklung
- ❖ Kündigung

## Aufgaben des Verwalters

- Abschluss der Verträge, § 21 Abs. 5 Nr. 3 WEG
- Auswahl des Versicherers
- Berechtigung zum Vertragsabschluss
- Anzeigepflichten
- Ermittlung der Versicherungssumme
- Selbstbehalt
- Provision

## Vertragserfüllung

- Zahlung der Prämie
- Überprüfung der Versicherungssumme
- Anzeige einer nachträglichen Gefahrerhöhung

## Schadensabwicklung

- Schadenanzeige
- Repräsentantenhaftung
- Schadenminderungspflicht

## Kündigung

- **Kündigungsgründe**
- **Berechtigung des Verwalters zur Kündigung**
- **Zustimmung von Grundpfandgläubigern**

## Kündigungsgründe

- Ablaufkündigung
- Eintritt des Versicherungsfalls
- Veräußerung

## Berechtigung des Verwalters zur Kündigung

- Ohne Ermächtigung der Gemeinschaft
- § 174 BGB

## Zustimmung von Grundpfandgläubigern

- Kündigung bedarf der Zustimmung, §§ 106, 107b VVG a.F.
- Der Verwalter hat diese Zustimmung einzuholen

## **Überblick**

- Unbebautes Grundstück
- Errichtung einer Immobilie
- Die errichtete Immobilie
- Veräußerung einer Immobilie
- Vermietung
- Regresse
- WEG und Verwaltung
- **Maklerhaftung**

## Die Haftung des VM

- Allgemeine Grundlagen
- Abgrenzung zu Vermittlern
- Rechtliche Rahmenbedingungen

## Abgrenzung zu Vermittlern

- Bedeutung der Abgrenzung
- Verhältnis zum Versicherer
- Verhältnis zum Versicherungsnehmer
- Wissenszurechnung

## Rechtsverhältnis zwischen VN und VM

- Zustandekommen des Maklervertrags
- Vollmacht des Maklers
- Pflichten

## Die Pflichten des VM

- Generelle Pflichten
- Pflichten vor Abschluss des VV
- Pflichten bei Abschluss des VV
- Pflichten nach Abschluss des VV

## Generelle Pflichten

- Interessenwahrnehmungspflicht
- Aufklärungspflicht
- Beratungspflicht
- Erkundigungs- und Informationspflicht
- Weisungsfolgepflicht
- Auskunft-, Rechenschafts- und Benachrichtigungspflichten
- Herausgabe- und Weiterleitungspflichten
- Verschwiegenheitspflicht

## **Pflichten vor Abschluss des VV**

- **Betätigungspflicht**
- **Risikoanalyse**
- **Entwicklung eines Deckungskonzepts**
- **Nachfragen**
- **Risiko von sich aus untersuchen**
- **Auswahl des Versicherers**

## Auswahl des Versicherers

- Versicherungsmarkt auf die bestmöglichen Angebote untersuchen
- Konkrete Angebote diverser Versicherer einholen
- Prüfen und vergleichen
- Bestmöglicher und günstigster VS

## **Pflichten bei Abschluss des VV**

- Pflicht zur Auskunft und Rechenschaft
- Pflicht zur Weiterleitung erlangter Papiere
- Prüfungspflicht hinsichtlich
  - Police
  - Deckungsnote

## **Pflichten nach Abschluss des VV**

- Ständige aktive und unaufgeforderte Betreuung
- Anpassungsbedarf durch Änderungen
- Bestehende Deckung mit divergierenden Angeboten im Markt vergleichen

## Rechtsfolgen einer Pflichtverletzung

- **Anspruchsgrundlagen**
- **Beweislast**
- **Mitverschulden**
- **Verjährung**
- **Vertragliche Haftungsfreizeichnung**

**Vielen Dank**

**für**

**Ihre Aufmerksamkeit**