



J O H A N N S E N
Rechtsanwälte

Oliver Meixner Fachanwalt für Versicherungsrecht

olivermeixner@kanzlei-johannsen.de
www.kanzlei-johannsen.de

Die Immobilie im Versicherungsrecht

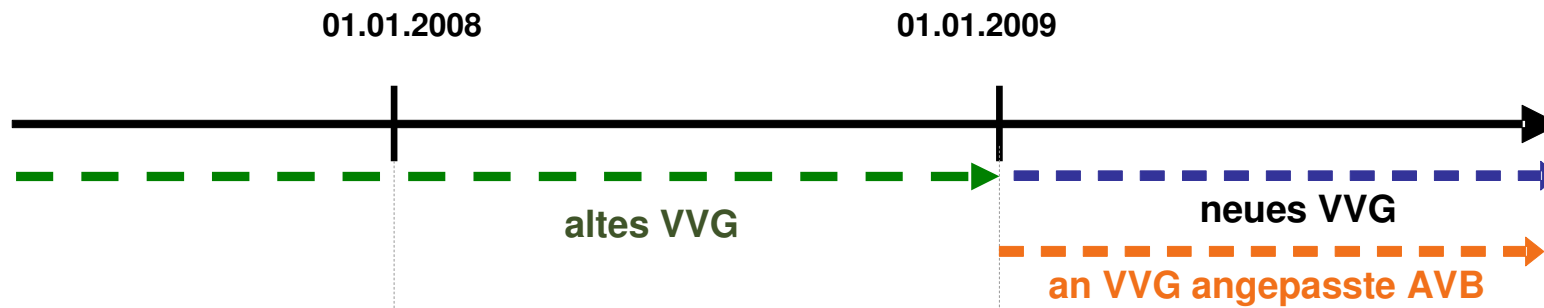
DAA im November 2013

Internet:

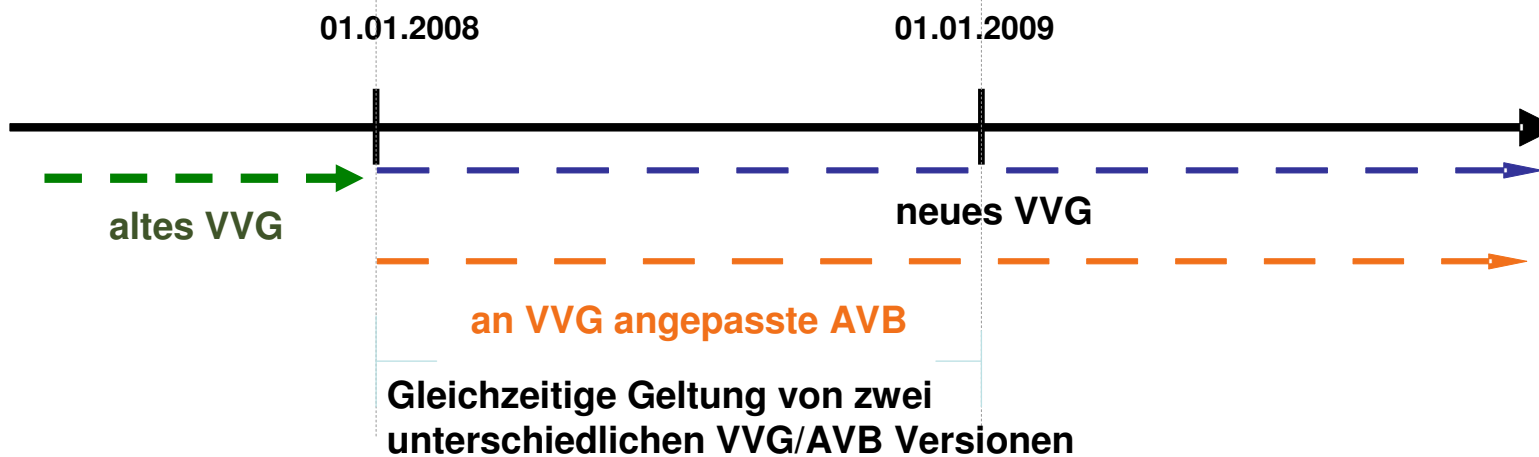
www.kanzlei-johannsen.de

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.

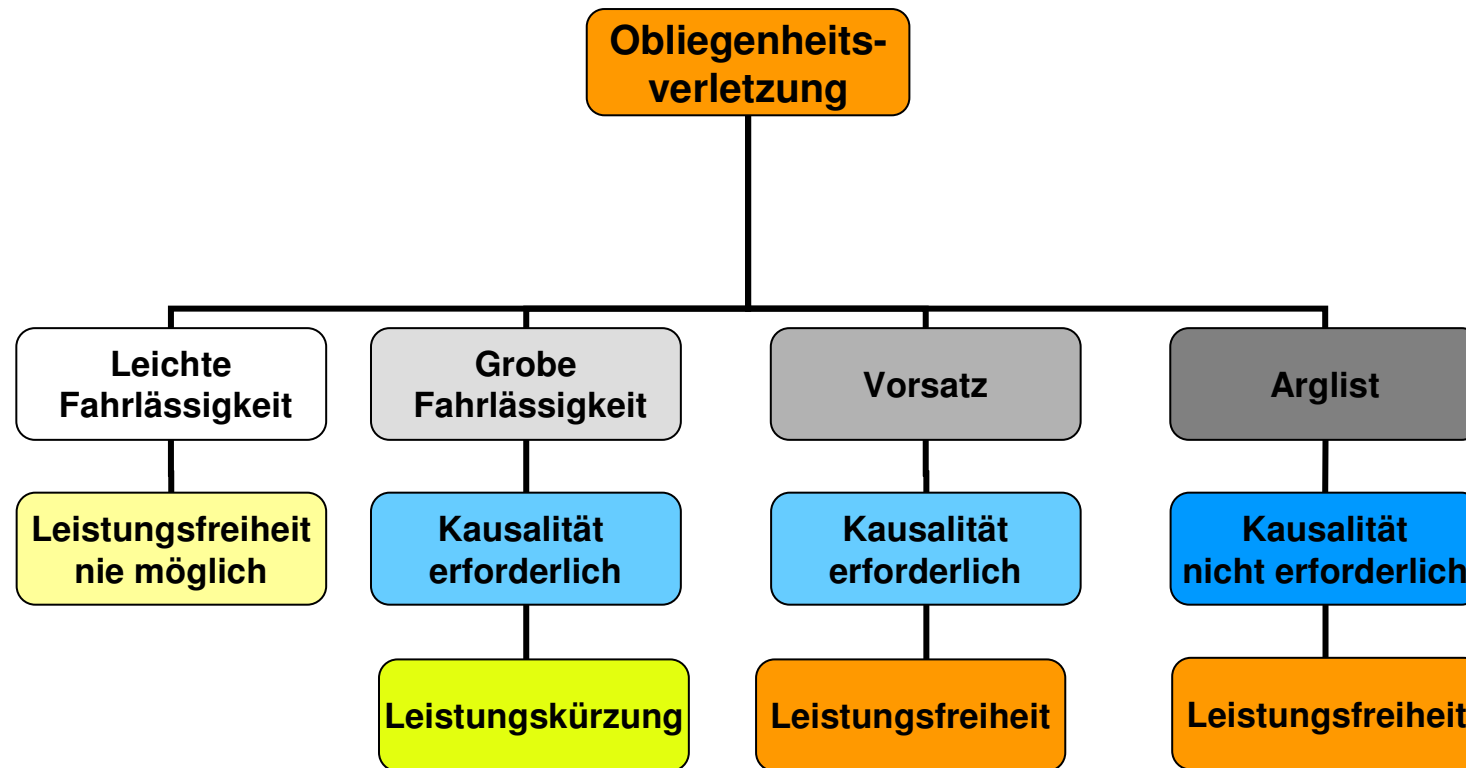
2. Verletzt der VN eine dieser Obliegenheiten, so ist der Versicherer nach Maßgabe von § 6 VVG zur Kündigung berechtigt oder auch leistungsfrei. Eine Kündigung des Versicherers wird einen Monat nach Zugang wirksam. Leistungsfreiheit tritt nicht ein, wenn die Verletzung weder auf Vorsatz noch auf grober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

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.

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

Was gilt bei Obliegenheitsverletzungen nach Eintritt des VersFalles?

§ 82 VVG (z.B. „bei Stehlgutliste“)

Verwirkung wegen (versuchter) argl. Täuschung (z.B. „bei Falschangaben“)

Antragsfragen des Maklers

Wird im Rahmen von Vertragsverhandlungen ein sogenannter Maklerfragebogen verwendet, handelt es sich bei den dort gestellten und beantworteten Gefahrumstandsfragen nicht um Fragen des Versicherers i. S. d. § 19 Abs. 1 S. 1 VVG.

[OLG Hamm Urteil vom 3.11.2010, I-20 U 38/10]

Gesundheitsfragen in einem vom Makler erstellten Antragsformular sind Fragen des Versicherers, wenn sich das aus der Zielrichtung der Fragen und dem Inhalt des Formulars unzweifelhaft erkennen lässt.

[OLG Köln Urteil vom 15. 2. 2012, 20 U 207/12]

Zurechnung von Antragsfragen

Der Versicherungsnehmer hat sich die fehlerhaften Angaben des von ihm beauftragen Maklers zurechnen zu lassen.

[LG Hamburg Urteil vom 19.04.2012 - 314 O 55/11]

Überblick

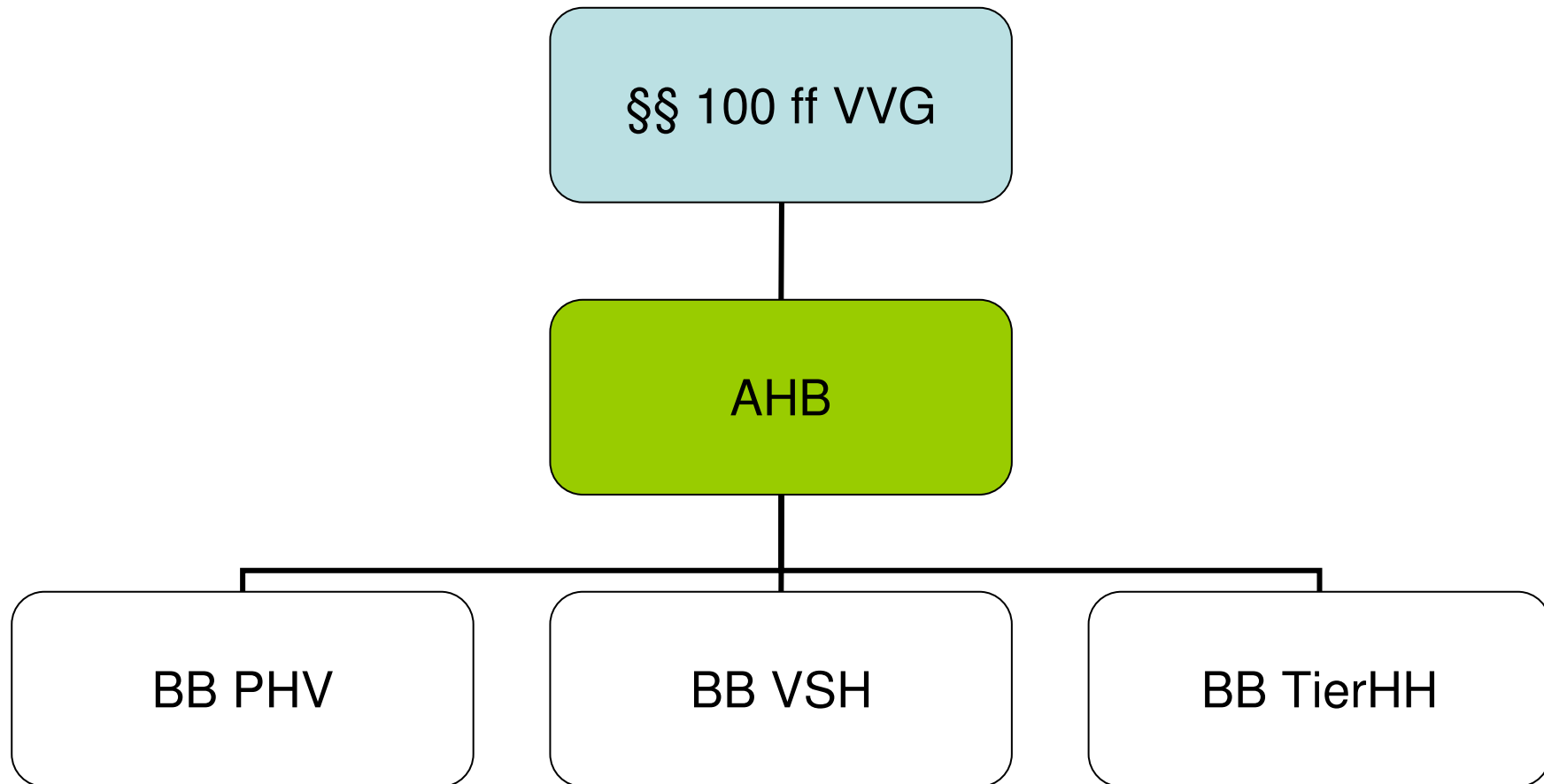
- **Unbebautes Grundstück**
- Errichtung einer Immobilie
- Die errichtet Immobilie
- Veräußerung einer Immobilie
- Vermietung
- Regresse
- WEG und Verwaltung
- Maklerhaftung

Besitz oder Erwerb eines unbebauten Grundstücks

- Verkehrssicherungspflicht

- Deckungslücke bei Altlasten ?

System HaftpflichtV



Verkehrssicherungspflicht

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

BBPHV

1.3 als **Inhaber** ...

- (1) einer oder mehrerer im Inland **gelegener Wohnungen** ..
- (2) eines im Inland **gelegenen Einfamilienhauses**, ...

...Hierbei ist mitversichert die gesetzliche Haftpflicht

- aus der Verletzung von Pflichten, die dem Versicherungsnehmer in den oben genannten Eigenschaften obliegen (z. B. bauliche Instandhaltung, Beleuchtung, Reinigung, Streuen und Schneeräumen auf Gehwegen);

Haus- und Grundstückbesitzerhaftpflichtversicherung

Versichert ist im Umfang der Allgemeinen Versicherungsbedingungen für die Haftpflichtversicherung (AHB) und der nachstehenden Besonderen Bedingungen und Risikobeschreibungen

die gesetzliche Haftpflicht des Versicherungsnehmers als Haus- und/oder Grundstücksbesitzer,
z. B. als Eigentümer, Nießbraucher, Pächter, Mieter.

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

- Allgefahrenversicherungen
- 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

AMoB

Versichert sind alle

Lieferungen und Leistungen für die Errichtung des ...

Montageobjektes ...

sobald sie erstmals innerhalb des Versicherungsortes abgeladen worden sind.

AMB

Versichert sind ...

**stationären Maschinen,
maschinellen Einrichtungen und
sonstigen technischen Anlagen,
sobald sie betriebsfertig sind.**

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

Betriebshaftpflichtversicherung § 102 VVG

Wer ist versichert?

Problem ARGE

3. Arbeitsgemeinschaften und Planungsringe

3.1

Für Haftpflichtansprüche aus der Teilnahme an Arbeitsgemeinschaften,.. besteht Versicherungsschutz für Verstöße, die bei einer vom Versicherungsnehmer übernommenen Aufgabe begangen wurden...

Klausel

3.3

Vom Versicherungsschutz ausgeschlossen bleiben Ansprüche der Partner der Arbeitsgemeinschaft untereinander sowie Ansprüche der Arbeitsgemeinschaft gegen die Partner oder umgekehrt wegen solcher Schäden, die ein Partner oder die Arbeitsgemeinschaft unmittelbar erlitten hat.

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

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.

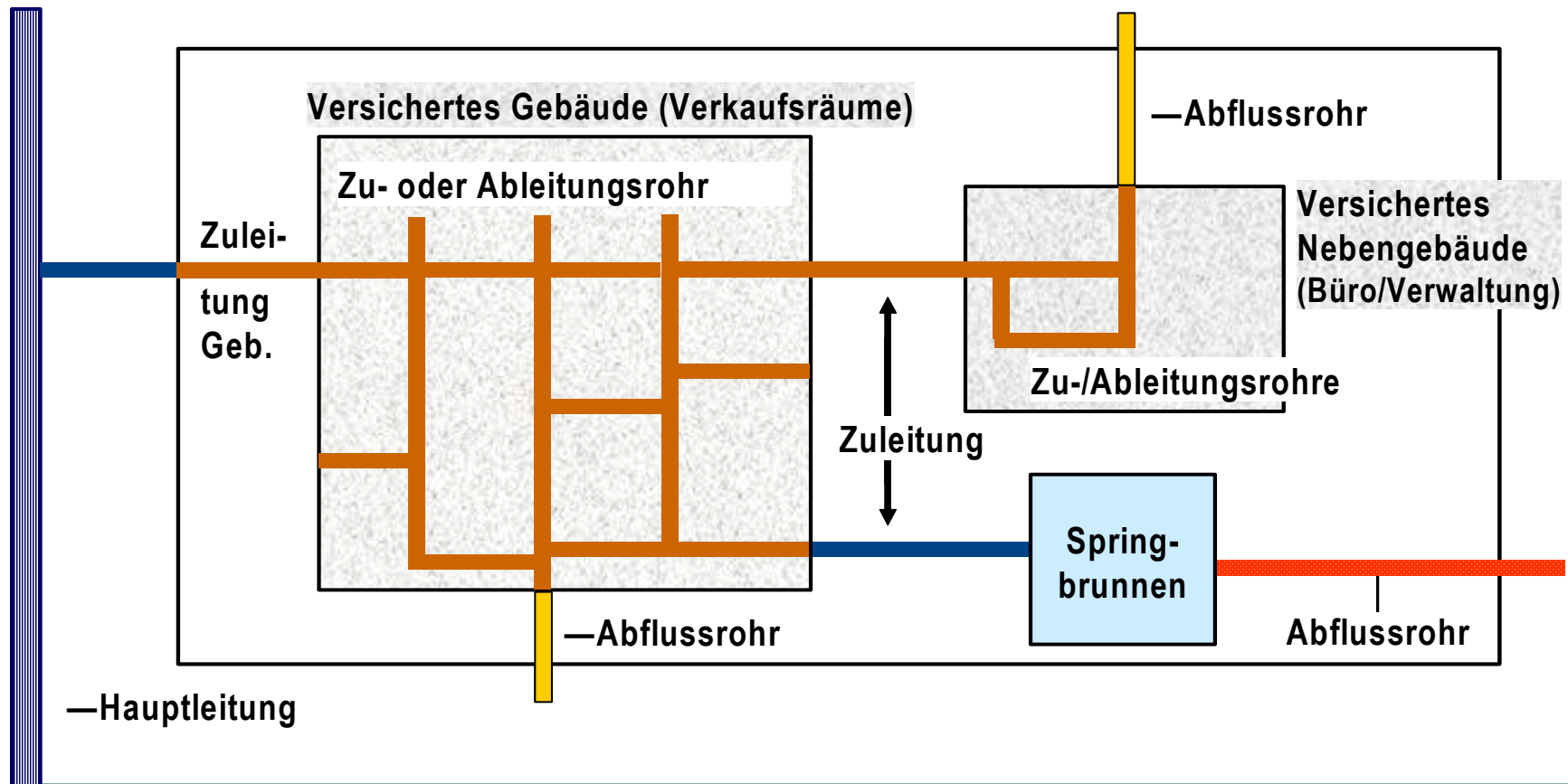
2. Darüber hinaus sind **innerhalb** versicherter Gebäude auch versichert Frostschäden an

- 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.

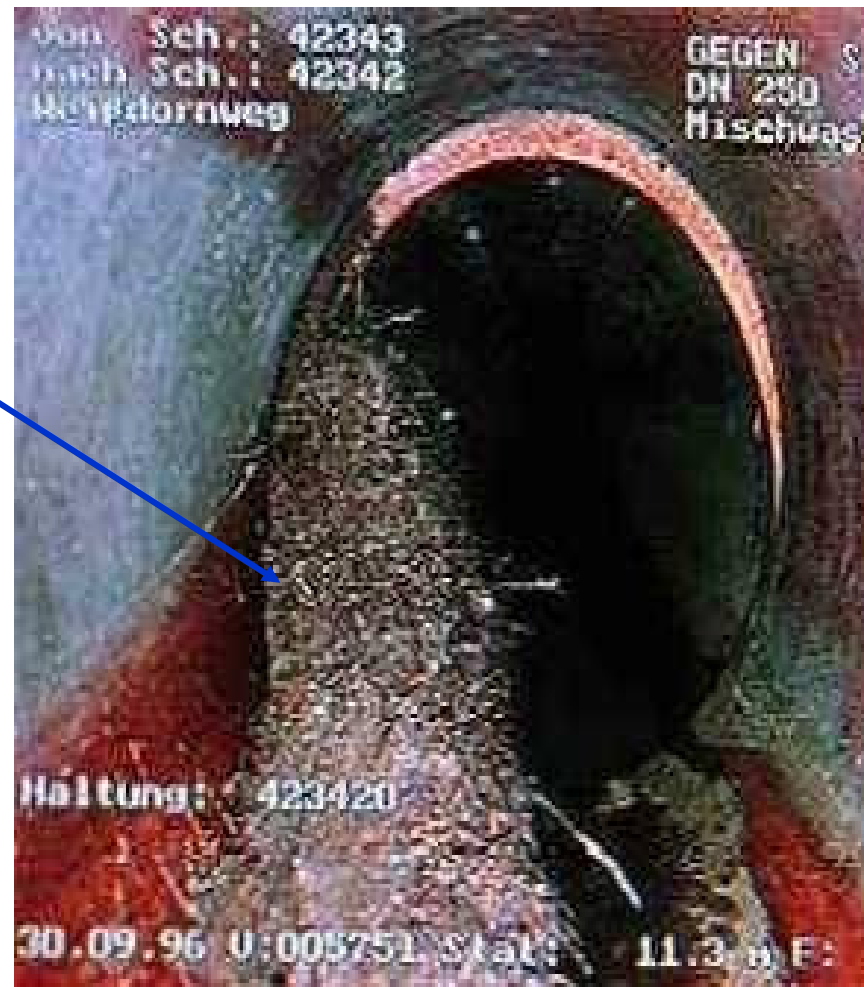
Welche Rohre sind mitversichert?



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.

Kellerüberflutung kein Versicherungsfall im Sinne der BEW

Eine «Überflutung von Grund und Boden» im Sinne von § 3 Nr. 1 BEW setzt voraus, dass sich erhebliche Wassermengen, sei es durch Ausuferung von oberirdischen Gewässern oder durch Witterungsniederschläge, auf der Oberfläche des Geländes, auf welchem das versicherte Gebäude liegt, ansammeln. Eine Überflutung nur im Keller des versicherten Gebäudes stelle keinen solchen Versicherungsfall dar.

[OLG Köln Urteil vom 09.04.2013 - 9 U 198/12]

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

§ 6 VHB 2010

Gebäudeteile

Gebäudebestandteile

Fremdes Eigentum

Ausschlusstatbestände

- § 2 AFB 2010
- § 81 VVG

Ausschlüsse Feuer § 2 AFB 2010

1. Ausschluss Krieg

Die Versicherung erstreckt sich ohne Rücksicht auf mitwirkende Ursachen nicht auf Schäden durch Krieg, kriegsähnliche Ereignisse, Bürgerkrieg, Revolution, Rebellion oder Aufstand.

2. Ausschluss Innere Unruhen

Die Versicherung erstreckt sich ohne Rücksicht auf mitwirkende Ursachen nicht auf Schäden durch Innere Unruhen.

3. Ausschluss Kernenergie

Die Versicherung erstreckt sich ohne Rücksicht auf mitwirkende Ursachen nicht auf Schäden durch Kernenergie, nukleare Strahlung oder radioaktive Substanzen.

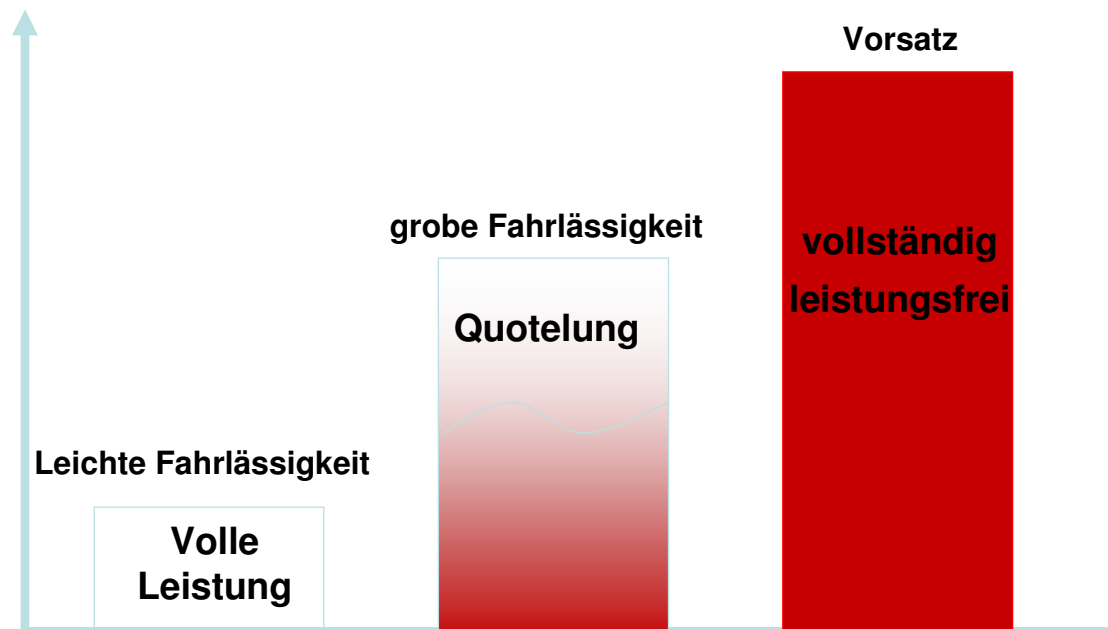
Grobe Fahrlässigkeit

- 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
- § 97 VVG
- § 30 VVG

§ 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.

WEG und Teileigentum

§ 6 VGB 2010

Ist bei Verträgen mit einer Gemeinschaft von Wohnungseigentümern der Versicherer wegen des Verhaltens einzelner Wohnungseigentümer ganz oder teilweise leistungsfrei, so kann er sich hierauf gegenüber den übrigen Wohnungseigentümern wegen deren Sondereigentums sowie deren Miteigentumsanteile nicht berufen.

Der Wohnungseigentümer, in dessen Person der Verwirkungsgrund vorliegt, hat dem Versicherer die darauf entfallenden Aufwendungen zu ersetzen.

Entschädigungsleistung

- Entschädigungsberechnung
- Versicherungssumme
- Unterversicherung
- Neuwertversicherung

Fiktive Abrechnung in der Feuerversicherung

Der Anspruch auf Ersatz von Aufwendungen für Aufräumungs-, Abbruch- oder Schadenminderungskosten nach § 3 Nr. 1 und 3 a) AFB 87 setzt nicht voraus, dass der Versicherungsnehmer diese Aufwendungen seinerseits bereits erbracht oder zumindest entsprechende Zahlungsverpflichtungen begründet hat.

[BGH Urteil vom 19.06.2013 - IV ZR 228/12]

Entschädigungsberechnung Gebäude

Ortsüblichen Wiederherstellungskosten

Notwendigen Reparaturkosten

Wiederbeschaffungspreis

Mietausfall

Entschädigungsberechnung Hausrat

Bei zerstörten oder abhanden gekommenen Sachen der Versicherungswert

Bei beschädigten Sachen die notwendigen Reparaturkosten

Minderwert

Versicherungssumme

Jahr 1914

Versicherungssummen im Regelfall auf verschiedene Positionen

Zeitwert– oder auf Neuwertbasis

Fehlt eine besondere Vereinbarung, so greift
§ 88 VVG ein

Unterversicherung

- ❖ Verhältnis zwischen Versicherungssumme und Versicherungswert
- ❖ Jährliche Anpassungen an Preisänderung

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

§ 8 AFB 2010

Wiederherstellung

..die Entschädigung zum Neuwert ...nur, soweit und sobald er innerhalb von drei Jahren nach Eintritt des Versicherungsfalles sichergestellt hat, dass er die Entschädigung verwenden wird,

um

Gebäude in gleicher Art und Zweckbestimmung an der bisherigen Stelle wiederherzustellen. Ist die Wiederherstellung an der bisherigen Stelle rechtlich nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zu vertreten, so genügt es, wenn das Gebäude an anderer Stelle innerhalb der Bundesrepublik Deutschland wiederhergestellt wird; auch in diesem Fall bleibt es bei dem Entschädigungsbetrag, der bei einer Wiederherstellung an der bisherigen Stelle entstanden wäre;

§ 15 VGB 2010 Sachverständigenverfahren I

1. Feststellung der Schadenhöhe

Der Versicherungsnehmer kann nach Eintritt des Versicherungsfalles verlangen, dass die Höhe des Schadens in einem Sachverständigenverfahren festgestellt wird.

Ein solches Sachverständigenverfahren können Versicherer und Versicherungsnehmer auch gemeinsam vereinbaren.

2. Weitere Feststellungen

Das Sachverständigenverfahren kann durch Vereinbarung auf weitere Feststellungen zum Versicherungsfall ausgedehnt werden.

§ 15 VGB 2010 Sachverständigenverfahren II

a) Jede Partei hat in Textform einen Sachverständigen zu benennen.

b) Der Versicherer darf als Sachverständigen keine Person benennen, die Mitbewerber des Versicherungsnehmers ist oder mit ihm in dauernder Geschäftsverbindung steht; ferner keine Person, die bei Mitbewerbern oder Geschäftspartnern angestellt ist oder mit ihnen in einem ähnlichen Verhältnis steht.

c) Beide Sachverständige benennen in Textform vor Beginn ihrer Feststellungen einen dritten Sachverständigen als Obmann.

Exkurs: Umsatzsteuer

BGH Urt. v. 24.05.2006

§ 13 AKB MwSt.-Klausel nicht transparent

Auswirkung auf die Sachversicherung

Transparenzgebot

Wahlrecht

§ 307 Abs. 1 Satz 2 BGB

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

Beweislast Versicherungsfall

Kann ein VN, der seinen Wohngebäudeversicherer gewechselt hat, nicht i.S.v. § 286 ZPO nachweisen, zu welcher Zeit ein Leitungswasserschaden eingetreten ist, so dass nicht geklärt werden kann, welcher der Versicherer einzustehen hat, geht diese Unklarheit zu Lasten des VN.

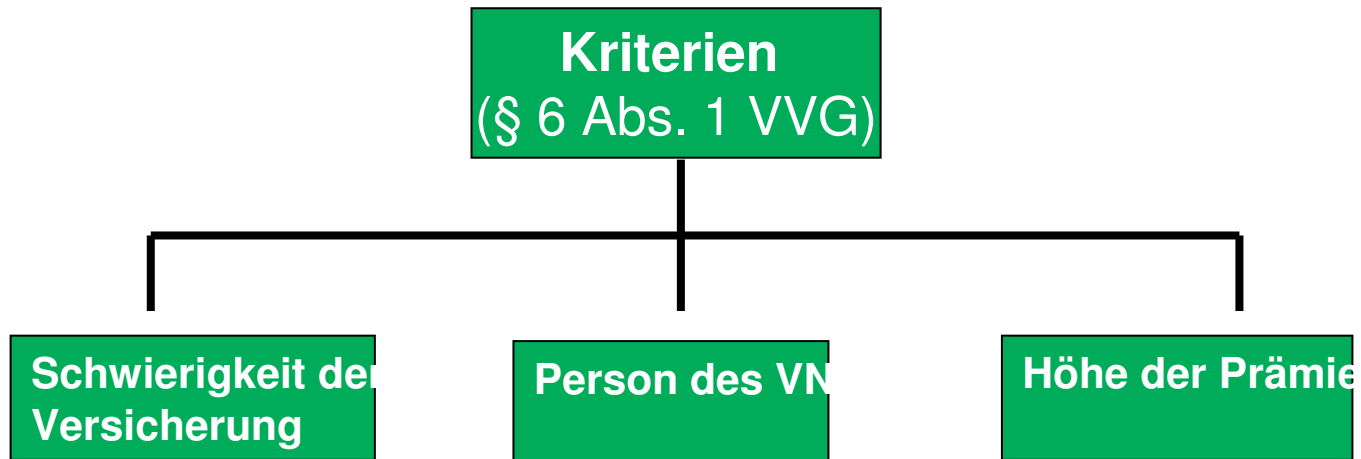
Die Beweisnot des VN kann weder prozessrechtlich noch materiellrechtlich überwunden werden.

[OLG Celle Urteil vom 10. 5. 2012 - 8 U 213/11]

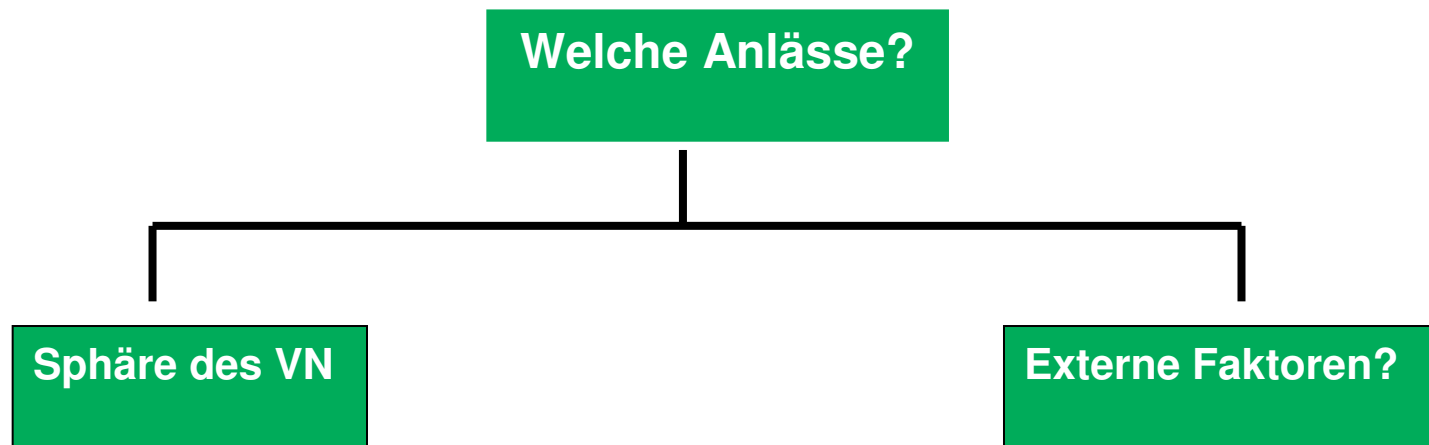
Beratungspflicht des VR

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

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



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

§ 18 VGB 2010 Veräußerung der versicherten Sachen

1. Rechtsverhältnisse nach Eigentumsübergang

a) Wird die versicherte Sache vom Versicherungsnehmer veräußert, so tritt zum Zeitpunkt des Eigentumsübergangs (bei Immobilien das Datum des Grundbucheintrages) an dessen Stelle der Erwerber in die während der Dauer seines Eigentums aus dem Versicherungsverhältnis sich ergebenden Rechte und Pflichten des Versicherungsnehmers ein.

§ 18 VGB 2010 Veräußerung der versicherten Sachen

1. Rechtsverhältnisse nach Eigentumsübergang

b) Der Veräußerer und der Erwerber haften für die Prämie, die auf die zur Zeit des Eintrittes des Erwerbers laufende Versicherungsperiode entfällt, als Gesamtschuldner.

c) Der Versicherer muss den Eintritt des Erwerbers erst gegen sich gelten lassen, wenn er hiervon Kenntnis erlangt.

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. § 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 § 144 VVG
- 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