



SCHULTZE
IMMOBILIENANWÄLTE

**RECHTSANWALT
HEINZ G. SCHULTZE**

FACHANWALT FÜR BAU –UND
ARCHITEKTENRECHT
FACHANWALT FÜR MIET- UND WEG-
RECHT

**DIE IMMOBILIE IN DER
VERSICHERUNG**



ÜBERBLICK

SACHVERSICHERUNG

VERBUNDENE GEBÄUDEVERSICHERUNG

FEUER

STURM UND
HAGEL

LEITUNGS-
WASSER
ROHRBRUCH

PLUS:
EINBRUCH
RAUB
VANDALISMUS

HAUSRAT

= Aktivversicherung
(eigner Schaden)

HAFTPFLICHT

= Passivversicherung
(fremder Schaden)

Rechtsquellen:

- **VVG: Versicherungsvertragsgesetz**
 - **Anzeigepflichten, Gefahrerhöhungen, Obliegenheiten**
 - **Prämie**
 - **Versicherung für fremde Rechnung**
 - **Vorläufige Deckung**
 - **Laufende Versicherung**
 - **Sachversicherung**
 - **Haftpflichtversicherung**
 - **Pflichtversicherung**
 - **Rechtsschutzversicherung**
 - **Transportversicherung**
 - **Gebäudeversicherung**
 - **Lebensversicherung**
 - **Berufsunfähigkeitsversicherung**
 - **Unfallversicherung**
 - **Krankenversicherung**

Rechtsquellen:

Problem
Altverträge: I.d.R.
nimmt der
Versicherungsschutz
zu. Es erfolgt keine
automatische
Anpassung an neue
AVB/BVB

AGB

VVG

AVB

BVB

GESETZ

VVG-INFO-V
VERORDNUNG ÜBER
INFORMATIONSPFLICHTEN BEI
VERSICHERUNGSVERTRÄGEN

- **Prüfung Versicherungsdeckung:**
 - **Versicherungsvertrag**
 - **Eintritt Versicherungsfall**
 - Im versicherten Zeitraum
 - Versicherte Gefahr (z.B. Brand)
 - Versicherte Sachen (z.B. Hausrat vs. Dachstuhl)
 - **Keine Leistungsfreiheit**
 - Risikoausschlüsse (z.B. Krieg, Innere Unruhen = G20 in HH 2017 ?)
 - Obliegenheitsverletzungen
 - Arglistige Täuschung
 - Leistungsfreiheit wegen Prämienzahlungsverzuges

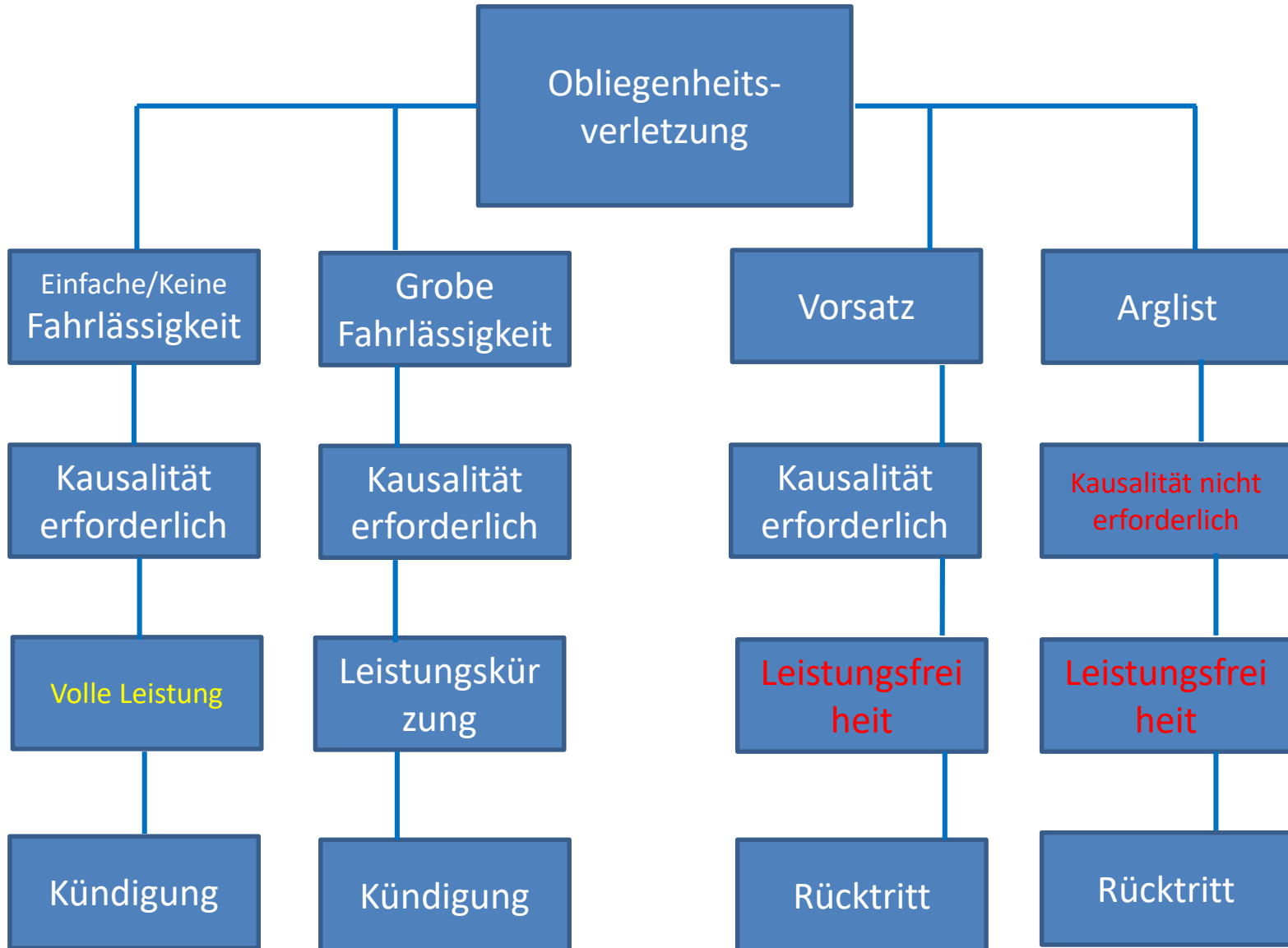


Schaffung einer Verbindlichkeit
z.B. Schadensersatz wegen Verzug
Nichtbezahlung Versicherungsprämie
Einstehen für Erfüllungsgehilfen
Schuld: von Fahrlässigkeit bis Vorsatz

Verlust eines Anspruchs
z.B. Verlust des Versicherungsanspruchs
Unterlassen Anzeige Gefahrerhöhung
Einstehen für „Repräsentanten“
Schuld: von Fahrlässigkeit bis Vorsatz

Gesetzesnovelle VVG zum 1.1.2008: Aufgabe des Alles- oder nichts-Prinzips bei Obliegenheitsverletzung

- **Gefahrerhöhung durch Nutzungsänderung**
 - **BGH-Urteil vom 20.6.2012 (IV ZR 150/11), ZIV 2012, 79**
 - 2007 Abschluss verbundene Gewerbe-Gebäude-Versicherung (VGGB) (Feuer, Leitungswasser, Sturm und Hagel)
 - Betriebsart: Hausverwaltung
 - Tatsächlich: Leerstand
 - Antrag Bauordnungsamt: Umbau und Nutzungsänderung Bordellartiger Betrieb
 - Baubeginn; Einbruch und Demontage Wasserventile
 - Versicherung verweigert Bezahlung
 - BGH: Gefahrerhöhung durch Nutzungsänderung nicht angezeigt
 - Anzeigepflicht dient dem Gleichgewicht Prämienaufkommen und Versicherungsleistung
 - Versicherung ist leistungsfrei





VERSICHERUNGS- PRODUKTE

■ Feuerversicherung

- Allgemeine Bedingungen für die Feuerversicherung, **AFB (AFB 2010)**
 - Brand
 - Blitzschlag
 - Explosion
 - Absturz Luftfahrzeug

■ Leitungswasserversicherung

- Allgemeine Bedingungen für die Leitungswasserversicherung **AWB (AWB 2010)**
 - Leitungswasserschäden
 - Rohrbruchschäden

■ Sturmversicherung

- Allgemeine Bedingungen für die Sturmversicherung **AstB (AStB 2010)**
- Sturm und Hagel

■ Einbruchdiebstahlversicherung

- Allgemeine Bedingungen für die Einbruchdiebstahl- und Raubversicherung **AERB (AERB 2010)**
 - Einbruchdiebstahl, Vandalismus nach Einbruch, Raub

■ Mietverlustversicherung

- Allgemeine Bedingungen für die Mietverlustversicherung **ABM (ABM 2010)**
- Mietausfallschaden
- Nutzungsausfallschaden
- Versicherte Risiken, soweit ausdrücklich vereinbart:
 - Brand, Blitzschlag, Luftfahrzeugabsturz
 - Leitungswasser
 - Sturm und Hagel

Mietverlustversicherung, die keine ist

OLG München, Urteil v. 7.8.2015

(25 U 546/15), r+s 2016, 35

ZIV 2016, 11

Supermarkt = Mieter

Brand der Rollameisen

§ 12 der Versicherungs-AGB:



„Soweit vereinbart, ist der Mietverlust für die in diesem Versicherungsvertrag bezeichneten Gebäude versichert. Mietverlust liegt vor, soweit infolge eines Versicherungsfalles die Mieter von Räumen gesetzlich berechtigt sind, die Zahlungen der Miete ganz oder teilweise zu verweigern.“

- **Fortsetzung: OLG München, Urteil vom 7.8.2015:**
 - § 326 Abs. 1 BGB: Mieter muss keine Miete mehr bezahlen, wenn VM Überlassung Mietsache unmöglich geworden ist
 - § 326 Abs. 2 BGB: Das gilt nicht, wenn Mieter für die Unmöglichkeit allein oder ganz überwiegend verantwortlich ist
 - **Beweisaufnahme: Gefahrenlage (+); hier: Unklar, ob Mitarbeiter oder 3. die Zigarettenkippe in die Kartontage warf**
 - **Beweislast VN-V:**
 - VN muss beweisen, dass Mieter gesetzlich berechtigt sind, Mietzahlung zu verweigern
 - Ergo: VN muss beweisen, dass Mieter kein Verschulden an Brand trägt; Hier: (-)
 - **Beweist VM – M:**
 - Mieter muss nur Miete bezahlen, wenn VM beweisen kann, dass Mieter überwiegend oder allein Brand verschuldet hat; Hier: (-)

- **Wohngebäudeversicherung VGB**
 - Feuer
 - Leitungswasser / Rohrbruch
 - Sturm/Hagel
 - Überschwemmung seit VGB 2010
 - Erdbeben seit VGB 2010
 - Erdsenkung seit VGB 2010
 - Erdrutsch seit VGB 2010
 - Schneedruck seit VGB 2010
 - Lawinen seit VGB 2010

- **Wohngebäudeversicherung VGB (VGB 2010)**
- **Versicherte Sache**
 - Wohngebäude
 - Mindestens 50% der Fläche des Hauses dienen dem Wohnen (keine Regelung hierzu in den VGB)
- **Versicherungsumfang**
 - Auch Miet-/Nutzungsausfälle inkl. Bk
 - § 9 Nr. 3 VGB 2010: nicht gewerblich genutzte Flächen
 - AirBNB ?
- **Einbruchdiebstahlversicherung**
 - Allgemeine Bedingungen für die Einbruchdiebstahl- und Raubversicherung **AERB (AERB 2010)**
 - Einbruchdiebstahl, Vandalismus nach Einbruch, Raub

- **Elementarschadenversicherung BWE 2000**
 - **(gewerbliche Risiken, ohne Industrie: BEG)**
 - **Bedingungen für die Versicherung weiterer Elementarschäden**
 - **Versicherte Gefahren:**
 - **Überschwemmung**
 - **Rückstau**
 - **Erdbeben**
 - **Erdsenkung**
 - **Erdrutsch**
 - **Schneedruck**
 - **Lawinen**
 - **Vulkanausbruch**

- **Hausratversicherung VHB (VHB 2010)**
 - **Allgemeine Hausratsversicherungsbedingungen**
 - **Versicherte Gefahren:**
 - Feuer
 - Einbruchdiebstahl, Raub, Vandalismus
 - Leitungswasser / Rohrbruch
 - Sturm Hagel
 - Überschwemmung seit VHB 2010
 - Erdbeben seit VHB 2010
 - Erdsenkung seit VHB 2010
 - Erdrutsch seit VHB 2010
 - Schneedruck seit VHB 2010
 - Lawinen seit VHB 2010

- **Versicherungsort**
 - **Wohnung / Haus im Versicherungsschein**
 - Eigene Garage (abschließbar) seit VHB 92
 - Waschkeller
 - Wohnungskeller
 - Balkon, Terrasse
 - **Umzug: Für 2 Monate in beiden Wohnungen**
- **Versicherungssumme**
 - **Erstattung Neuwert bis zur Versicherungssumme**
- **Abgrenzung Gebäudeversicherung und Hausratversicherung**
 - **FEUERSCHADEN AM GEBÄUDE: GEBÄUDE-V**
 - **FEUERSCHADEN AM MOBILIAR UND MIETEREINBAUTEN: HAUSRAT-V**
 - **Mieter trägt Kosten für eingefügte Sachen im Sanitärbereich (Mietereinbauten, z.B. Neue Waschbecken mit Zu- und Ableitung): Im Schadensfall deckt nur Hausratversicherung, nicht aber Gebäudeversicherung**

- **Private Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung (AVB Private HuG HV 2016)**
 - Auch unbebaute Grundstücke sind geschützt
 - **Versicherte Gefahren:**
 - Haftung für unterlassene Verkehrssicherung (bei der Instandhaltung, Reinigung, Beleuchtung, Schneeräumen, Streuen)
 - Haftung wegen Schäden durch Erschütterungen, Gase, Dämpfe, Wärme oder Wasser einschließlich Gewässerschäden
 - Ersetzt werden Personen- und Sachschäden sowie Vermögensschäden

- **Ausschlüsse (Auswahl):**
 - **Wissentliche Pflichtverletzungen**
 - **Vorsätzliche Pflichtverletzungen**
 - **Schäden des Versicherungsnehmers selbst
(Passivversicherung!)**
 - **Schäden der nahen Angehörigen, die mit VN in
häuslicher Gemeinschaft leben**
 - **Schäden der gesetzlichen Vertreter des VN (WEG-
Verwalter!)**



VERSICHERTE GEFAHR: FEUER

■ FEUER

- URSACHEN: Brand, Blitzschlag, Explosion, Absturz Flugzeug
- SCHÄDEN: auch durch Löschwasser, Abbruchkosten, Aufräumkosten
- DEFINITION FEUER (§ 1 AFB 87 = § 5 VGB 88 = § 4 VHB 88): **Brand ist ein Feuer, das ohne einen bestimmungsgemäßen Herd entstanden ist oder ihn verlassen hat** und das sich aus eigener Kraft auszubreiten vermag.

- **Feuer: neutraler Begriff**
 - **Brand:** unerwünschtes Feuer
- **Kein Bestimmungsmäßiger Herd**
 - Vergessenes Bügeleisen verursacht Brand
- **Bestimmungsgemäßer Herd**
 - Kamin, Ofen (geschützt)
 - Schweißbrenner, Feuerzeug, Streichholz
- **Verlassen** des bestimmungsmäßigen Herdes
 - Hausmeister taut mit Schweißbrenner Wasserhahn auf, Balken fängt an zu brennen
 - Zigarette wird in Papierkorb geworfen, Papier fängt an zu brennen
- **Keine Brandschäden**
 - Verrußungen durch Feuer, dass im bestimmungsgemäßen Herd verblieben ist

▪ **Ausschlüsse (§ 1 Nr. 5 AFB 87):**

Die Versicherung erstreckt sich nicht auf

- a) Brandschäden, die an versicherten Sachen dadurch entstehen, dass sie einem **Nutzfeuer** oder der Wärme zur Bearbeitung oder zu sonstigen Zwecken **ausgesetzt** werden; dies gilt auch für Sachen, in denen oder durch die Nutzfeuer oder Wärme erzeugt, vermittelt oder weitergeleitet wird;
- b) **Sengschäden**, außer wenn diese dadurch verursacht wurden, dass sich eine versicherte Gefahr gemäß Nr. 1 verwirklicht hat;
- c) Schäden, die an **Verbrennungskraftmaschinen** durch die im Verbrennungsraum auftretenden Explosionen, sowie Schäden, die an Schaltorganen von elektrischen Schaltern durch den in ihnen auftretenden Gasdruck entstehen;
- d) Schäden, die **durch die Wirkung des elektrischen Stromes an elektrischen Einrichtungen mit oder ohne Feuererscheinung entstehen**, (z. B. durch Überstrom, Überspannung, Isolationsfehler, wie Kurz-, Windungs-, Körper- oder Erdschluss, unzureichende Kontaktgabe, Versagen von Mess-, Regel- oder Sicherheitseinrichtungen);
- e) **Blitzschäden** an elektrischen Einrichtungen, es sei denn, dass der Blitz unmittelbar auf diese Sachen übergegangen ist.

■ **Versicherungssumme**

■ **Gleitende Neuwertversicherung**

- Ortsübliche Neubauwert des Gebäudes nach Preisen des Jahres 1914 = Versicherungswert
- Hintergrund: Starker Anstieg Baukosten + Wunsch nach dynamischen Verträgen
- Neubau: Rückrechnung aktuelle Baukosten auf Baukosten 1914 durch Versicherung
- Keine summenmäßige Haftungsbeschränkung des Versicherers auf Versicherungssumme
- Versicherungssumme dient nur noch der Beitragsbemessung
- Gleitender Neuwertfaktor (0,2 Tariflohnindex Bau + 0,8 Baupreisindex)

- **Neuwertversicherung, Zeitwertversicherung, Versicherung zum gemeinen Wert**
 - Neuwert: Ortsübliche Neubauwert
 - Zeitwert: Ortsübliche Neubauwert MINUS Wertminderung durch Alter und Abnutzung
 - Gemeiner Wert: Erzielbarer Verkaufswert

- **BGH-Urteil vom 30.9.2009 (VI ZR 47/09), ZIV 2010, 1**
 - AGB-rechtliche Wirksamkeit Klausel: AVB – FeuerV: Versicherungssumme = Neubauwert, Ausnahme: Zeitwert ist kleiner als 40% Neubauwert
 - BGH: Klausel ist wirksam



Bezeichnung	Beaufort	Km/h
Stürmischer Wind	8	63-76
Sturm	9	76-89
Schwerer Sturm	10	89-104
Orkanartiger Sturm	11	104-119
Orkan	12	Ab 119

VERSICHERTE GEFAHR: STURM

- **Sturm: Witterungsbedingte Luftbewegung mit einer Windstärke von mindestens „8“ (= 63 km/h)**
 - Beweiserleichterung VN: Meteorologisches Institut teilt mit: am Schadensort gab es Windstärke 8
 - Frederike: Windstärke 12
 - Kausalität Wind und Schaden wird vermutet
 - Versicherung muss beweisen, dass Schaden schon bei Windstärke 7 eintrat
 - Kausalität fehlt, wenn Wind Fenster ohne Schaden nur aufdrückt und Wasser in das Haus eindringt
 - Kausalität fehlt, wenn Sturm Strommast abknickt und Lebensmittel im Kühlschrank verderben



VERSICHERTE GEFAHR: HAGEL

- **Hagel**: fester Witterungsniederschlag in Form von Eiskörnern größer als 0,5 cm
- **Graupel**: fester Witterungsniederschlag in Form von Eiskörner kleiner als 0,5 cm
 - OLG Köln r+s 1995, 390:
 - Hagel dringt in Lichtschacht ein
 - Es beginnt zu regnen
 - Hagelkörner drücken Kellerfenster auf
 - Wasserschaden
 - Kein Versicherungsschutz: Hagelkörner waren nicht die letzte Ursache für den Schaden



VERSICHERTE GEFAHR: ROHRBRUCH UND LEITUNGSWASSER

■ Leitungswasser

- Zu- und Ableitungsrohre Wasser
 - Auch „dazwischen“: Undichte Silikonnaht am Badewannenrand, OLG Schleswig, Urteil vom 11.6.2015 (16 U 15/15), ZIV 2015, 62
 - Auch Verbindungsschläuche (Waschmaschine etc.)
- Seit VGB 2000 auch wärmetragenden Flüssigkeiten (Heizung, Klima)
- Auch Wasser aus Sprinkleranlagen
 - anders dagegen in Versicherung gewerblicher Objekte

■ Rohrbruch

- Auch frostbedingter Rohrbruch
- Erstattung der Kosten des Rohrtauschs nur im beschädigten Bereich
 - OLG Karlsruhe VersR 1996, 612
- Auch Suchkosten
- Auch Kosten für Aufstemmen Fußboden und Wiederinstandsetzung

■ Ausschlüsse:

- Bruchschäden wegen Erdbeben oder Erdsenkung

■ **Ausschlüsse**

- Planschwasser
- Eimerwasser
- Schwamm

- BGH-Urteil vom 27.6.2012, IV 212/10, ZIV 2012, 65

■ **Seit VBG 2010 eingeschlossen:**

- Überschwemmungen
- Erdsenkungen, Erdbeben
 - Es sei denn, sie sind durch Leitungswasser verursacht
 - Siehe Bild oben

■ **Aquarienwasser**

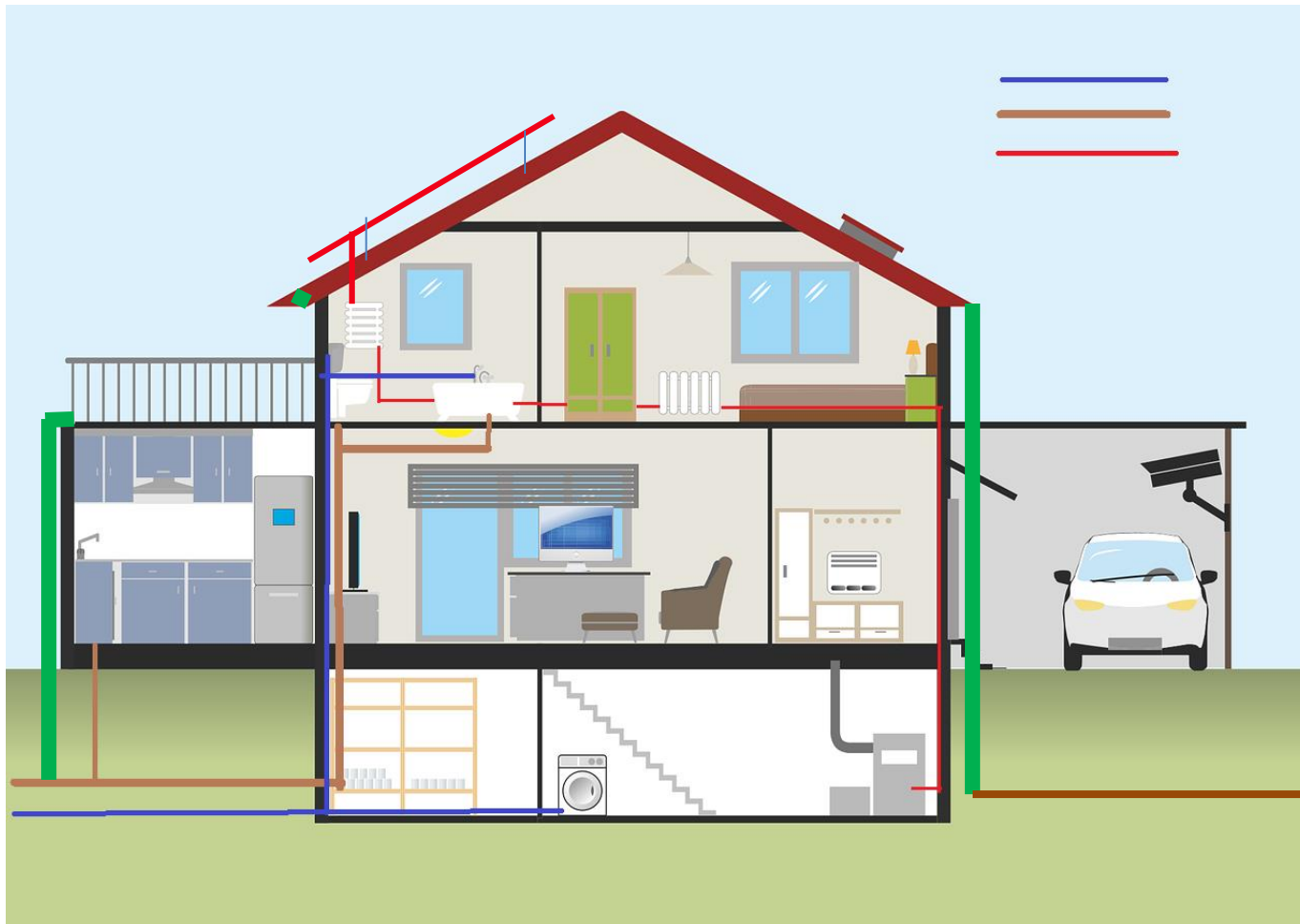
■ **Rückstauschäden**

- **Achtung:** Einbau Rückstauklappe kann als Obliegenheit vereinbart sein

- § 6 VGB 2010 Leitungswasser
 - Zu- und **Ableitungen**
 - Auch der Installationen (Waschbecken, WC, Absperrhähne, Wasseruhren)
 - Rohre der Warmwasserheizanlagen, sofern nicht Bestandteil von Heizkesseln oder Boilern
 - Rohre der Wärmepumpen
 - Rohre der Solarheizungen
 - Rohre der Klimalanlagen
 - Rohre der Wasserlöscheinrichtungen
 - Heizkörper
 - Heizkessel
 - Rohre der Gasversorgung

- **Rohre innerhalb des Gebäudes**
 - **Der gesamte Baukörper des Hauses**
 - Inklusive Solaranlage auf dem Dach
 - Inklusive Bodenplatte
 - **Nicht versichert: Leitungen unterhalb der Bodenplatte**
 - **Nicht versichert: Abwasserleitungen außerhalb des Gebäudes bis zum Grundstücksanschluss**
 - **Versichert aber Frischwasserleitungen**
 - **Nicht versichert: Regenrohre**

- Versicherungsgrenzen
 - Frischwasser, Abwasser, Heizung



- **Problem: Fliesen gibt es nicht mehr**
 - Schittek, Hamburg
 - Über 40.000 verschiedene nicht marktgängige Fliesen
 - Fliesen können nachgebrannt werden

<http://www.fliesenhandel-schittek.de>





VERSICHERTE GEFAHR: ÜBERSCHWEMMUNG

■ Überschwemmung

- **Ansammlung von erheblichen Wassermengen auf Geländeoberfläche**
- Auch versichert: unterirdisch eindringendes Wasser
- Nicht versichert:
 - OLG Oldenburg, Urteil vom 20.10.2011 (5 U 160/119), ZMR 2012, 491, ZIV 2012, 26
 - Wasser läuft die TG-Garagen-Abfahrt herunter und bewirkt Überschwemmung mit Sachschaden
 - OLG: Kein Ansammeln von erheblichen Wassermengen
 - Ansammeln“ ≠ Herabfließen
 - OLG Karlsruhe, VersR 2012, 231:
 - Ansteigender Wasserpegel im nicht entwässerten Kellerlichtschacht drückt Fenster auf
 - Kein angesammeltes Oberflächenwasser



VERSICHERTE GEFAHR: LAWINE / SCHNEEDRUCK

■ Lawine

- Am Berghang niedergehende Schnee- und Eismassen
- Keine Lawinen:
 - Ablösende Eiszapfen, die versicherte Sache (Haus) beschädigen
 - Dachlawinen

■ Schneedruck

- Schädigende Druckwirkung von Schnee –und Eismassen auf dem (Flach-) Dach
- Kein Schneedruck:
 - Schnee rutscht vom Dach und knallt auf Vordach
 - Eiszapfen lösen sich ab



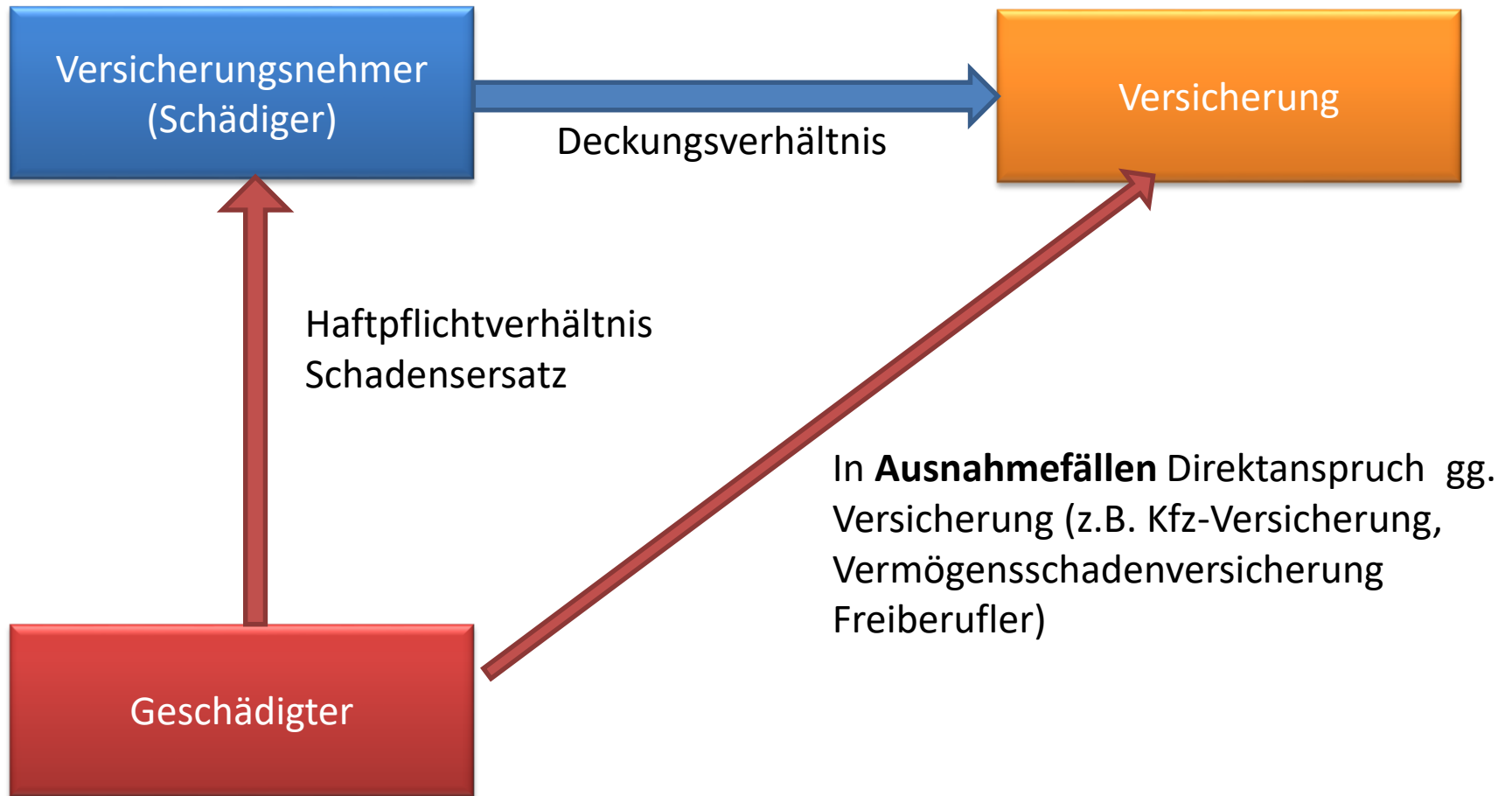
KURZE PAUSE



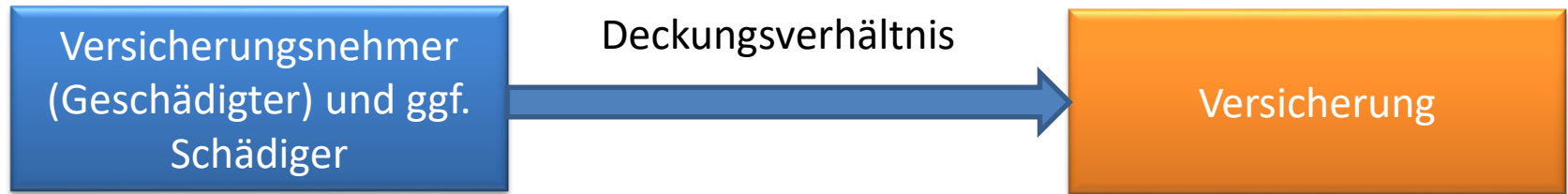


RÜCKGRIFF

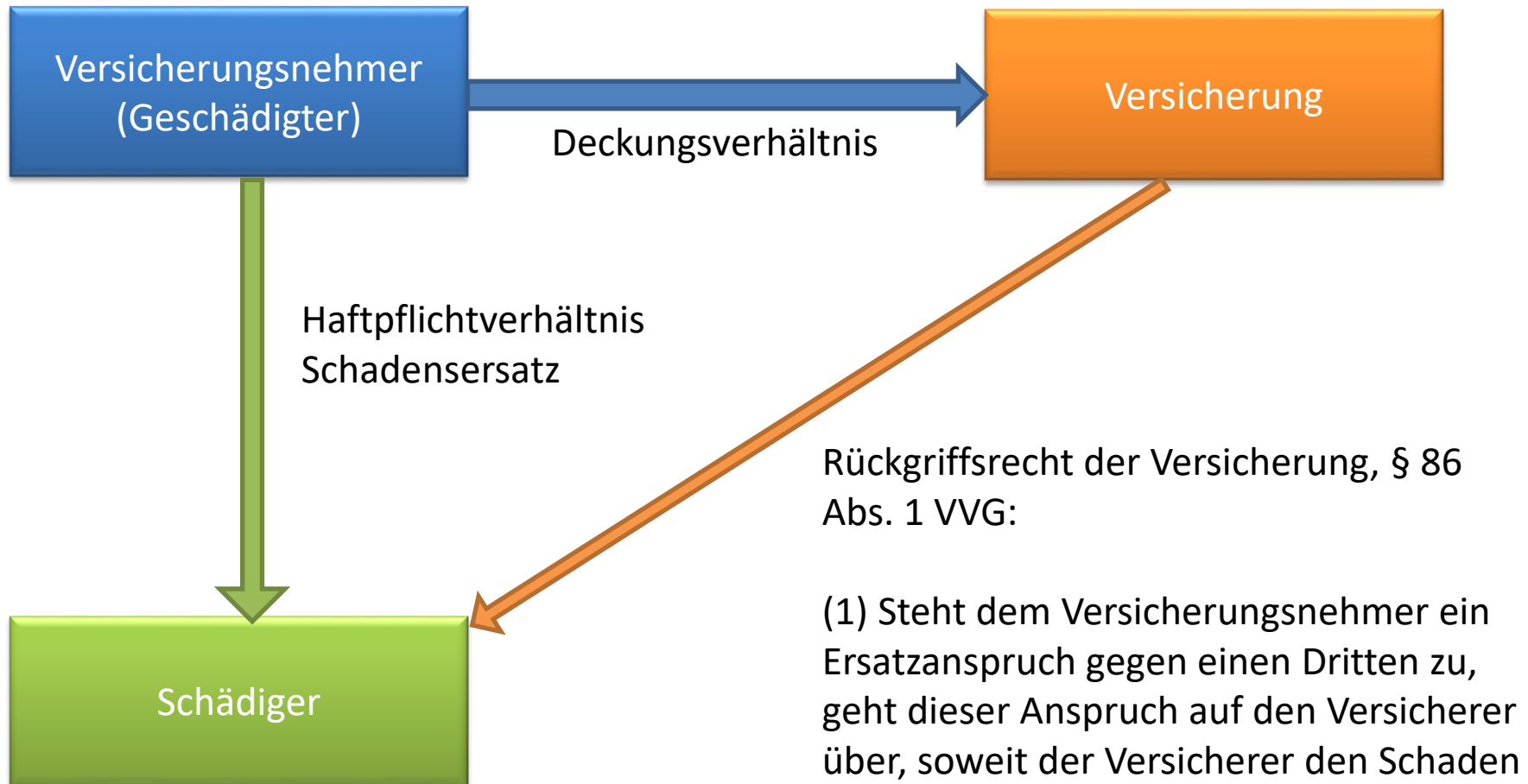
Haftpflichtversicherung



Eigenversicherung



Eigenversicherung

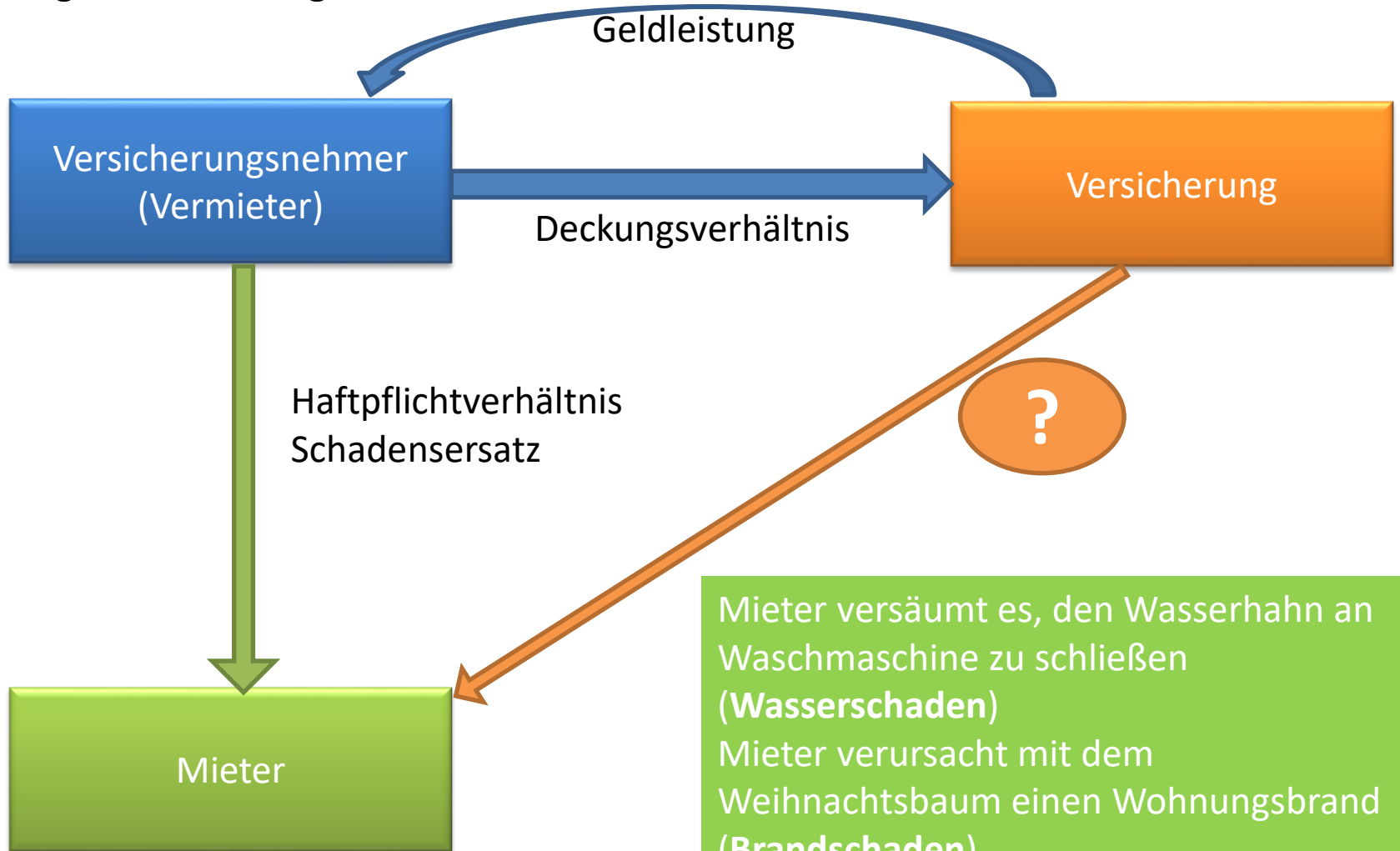


Rückgriffsrecht der Versicherung, § 86
Abs. 1 VVG:

(1) Steht dem Versicherungsnehmer ein Ersatzanspruch gegen einen Dritten zu, geht dieser Anspruch auf den Versicherer über, soweit der Versicherer den Schaden ersetzt.

VN ist nicht verpflichtet, vorrangig beim Schadenserverursacher Regress zu nehmen, OLG Celle, Beschluss vom 6.2.2017, 8 U 5/17

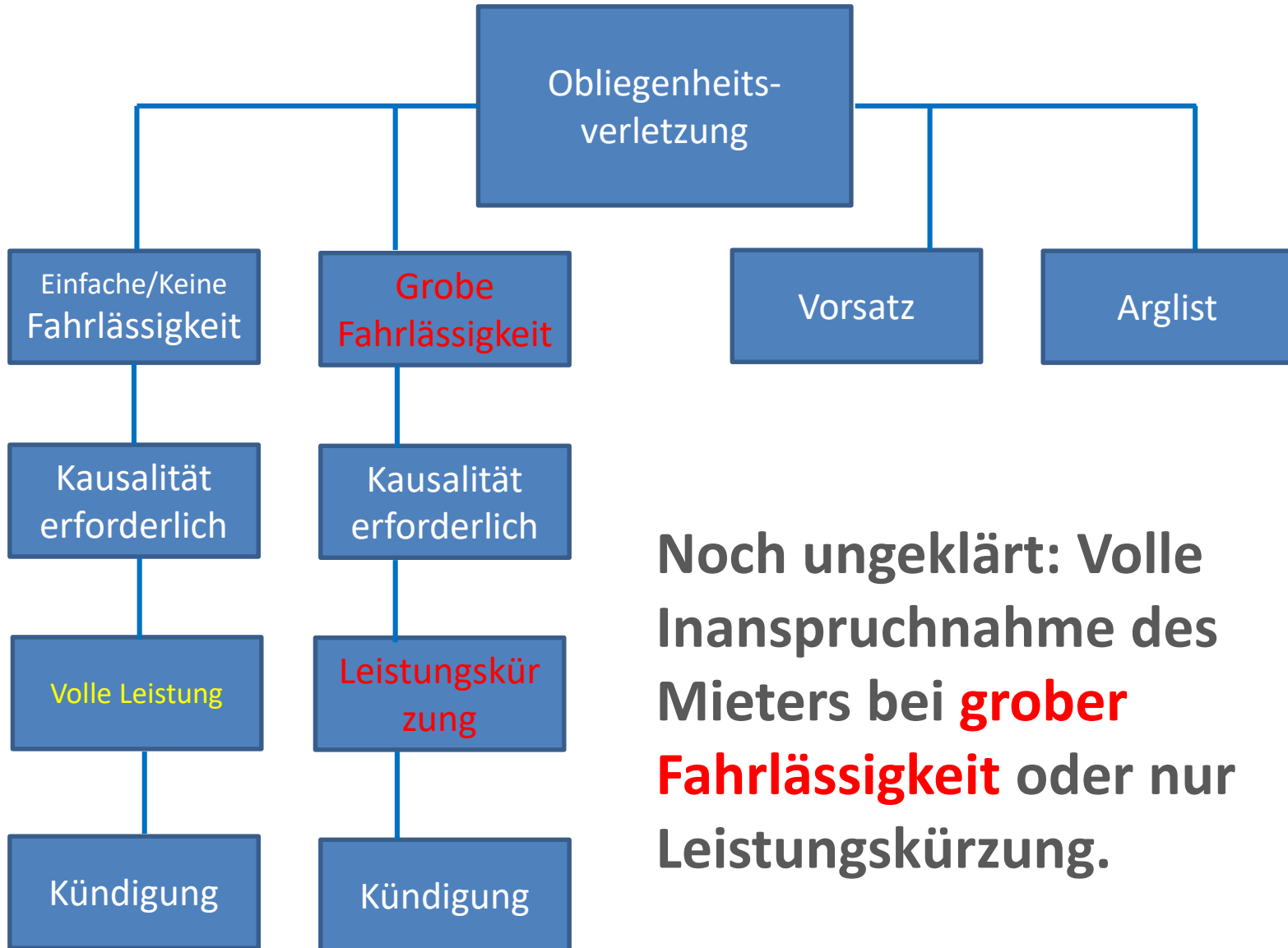
Eigenversicherung



Mieter versäumt es, den Wasserhahn an Waschmaschine zu schließen
(Wasserschaden)
 Mieter verursacht mit dem Weihnachtsbaum einen Wohnungsbrand
(Brandschaden)
 Mieter versäumt es, den Gehweg zu räumen und zu streuen
(Haftpflichtschaden eines Dritten)

■ Haftung des Mieters

- (sog.: Versicherungsrechtliche Lösung)
- BGH-Urteil vom 8.11.2000, IV ZR 298/99
 - (Bestätigung RGZ 122, 292)
 - Wohnraummieter verursacht fahrlässig Brand
 - Konkludenter Verzicht auf Rückgriff ggü. Wohnungsmieter
 - Keine Haftung des Mieters, wenn
 - **kein Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit**
 - **Kosten der Versicherung trägt im Rahmen der BK-Umlage Mieter**
- Gilt auch zugunsten von Gewerbemieter
 - BGH-Beschluss vom 12.12.2001, XII ZR 153/99



Noch ungeklärt: Volle Inanspruchnahme des Mieters bei **grober Fahrlässigkeit** oder nur Leistungskürzung.

- **Regress beim Mieter bei Privathaftpflicht-V?**
 - **BGH-Urteil vom 20.12.2006 (VIII ZR 67/06), ZIV 2007, 24**
 - **BGH-Urteil vom 13.9.2006 (IV ZR 273/05)**
 - Regress des Gebäudeversicherers bei der Haftpflichtversicherung des Mieters?
 - Grds.: § 4 Nr. I 6a AHB: Schäden an der Mietsache sind ausgeschlossen
 - Auch wenn Mietschäden eingeschlossen sind, gibt es keinen Regress der Gebäudeversicherung
 - Gründe u.a.:
 - Mietverhältnis wird belastet
 - Einschluss Mietschäden betrifft i.d.R. nur die dem Mietgebrauch unterliegenden Bauteile
 - Mieter bezahlt anteilig die Versicherungsprämie über Bk
 - Versicherungen müssen intern einen Ausgleich der Belastungen herstellen (§ 59 a.F. = § 78 VVG)
 - Vgl. VIII. ZS (BGH-Urteil v. 3.11.2004, VIII ZR 28/04)
 - Hier: Leitungswasserschaden

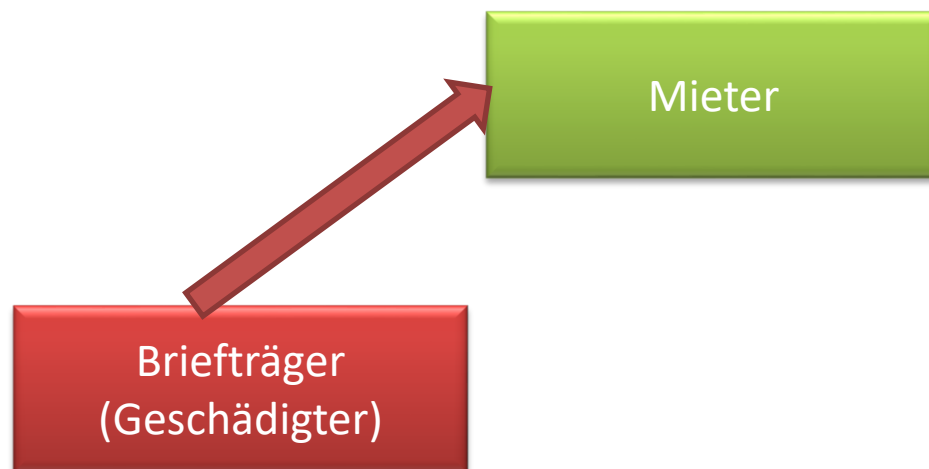
- **Lösung ohne Regress der Versicherung ?**
 - **BGH-Urteil vom 19.11.2014 (VIII ZR 191/13), ZIV 2014, 70**
 - Brandschaden durch Öl auf Herd
 - VM weigert sich Gebäude-V in Anspruch zu nehmen
 - Grund: Mieter hat Haftpflicht - V
 - Mieter macht Mietminderung geltend
 - Klage der Mieter
 - **BGH:**
 - Es besteht Deckung in der Gebäude-V
 - VM ist aus versicherungsrechtlicher Lösung verpflichtet, seine Versicherung in Anspruch zu nehmen
 - Mieter hat Anspruch auf Mietminderung

- **Haftung für Brandüberschlag**
 - BGH-Urteil vom 9.2.2018 (V ZR 311/16)
 - Arbeiten an Flachdach mit Schweißbrenner
 - Dachbrand mit vollständiger Zerstörung Gebäude
 - Nachbarhaus fängt Feuer
 - Schaden 97.000 €
 - Versicherung bezahlt
 - Versicherung: Regress Dachdecker
 - Dachdecker Eröffnung Insolvenzverfahren
 - Versicherung: Regress Nachbar?

- **Forts. BGH-Urteil vom 9.2.2018 (V ZR 311/16)**
 - Nachbarn haben einen Ausgleichsanspruch nach § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB analog
 - Anspruch ist auf Versicherung übergegangen, § 86 Abs. 1 VVG
 - Versicherung kann Regress nehmen
- **Verbindlichkeit 97.000 €**
 - Rückgriff Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung?
 - **A1-3.1 Versicherungsschutz: *Versicherungsschutz besteht für den Fall, dass der VN (..) wegen eines eingetretenen Schadensereignisses, das einen Personen-, Sach- oder sich daraus ergebenden Vermögensschaden zur Folge hatte, aufgrund gesetzlicher Haftpflichtbestimmungen (..) von einem 3. auf Schadensersatz in Anspruch genommen wird.***
 - Ergo: Versicherung muss bezahlen

- **BGH-Urteil vom 11.12.2002 (IV ZR 226/01)**
 - **WEG: Hausschwamm im Gemeinschaftseigentum**
 - **Sanierung**
 - **Auslagerung Mieter**
 - **Erstattung Mietausfallschaden, Umzugskosten (rund 20.000 DM)**
 - **Erstattungsanspruch: § 14 Nr. 4 WEG**
 - **= Verschuldensunabhängiger Aufopferungsanspruch**
 - **= Schadensersatzanspruch ohne Verschulden**
 - **= Haftpflichtschaden der WEG**

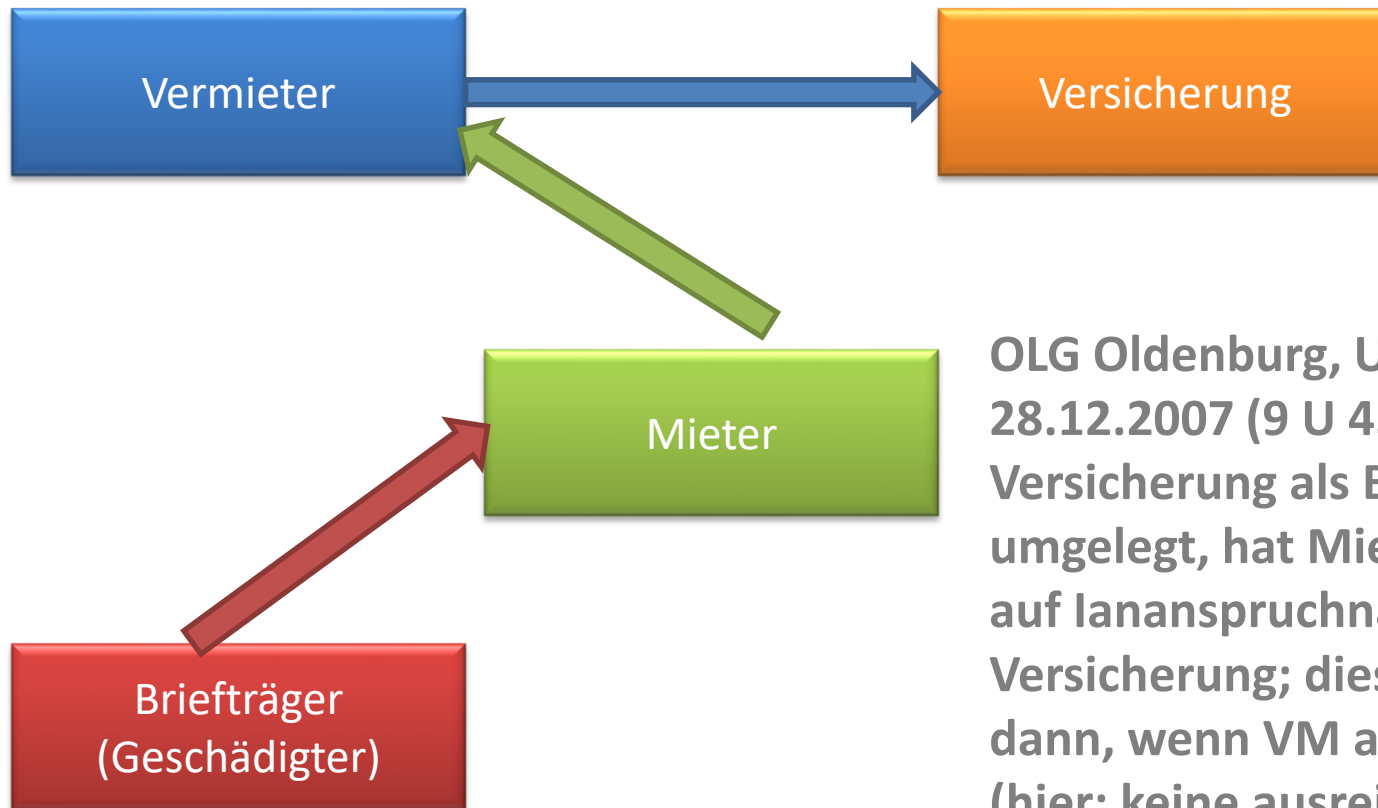
■ Versicherungsrechtliche Lösung bei 3.-Beteiligung (Verkehrssicherung)



Problem: Vermieter ist über Gebäudehaftpflichtversicherung abgesichert.

Mieter wird aber als Verkehrssicherungspflichtiger in Anspruch genommen

■ Versicherungsrechtliche Lösung bei 3.-Beteiligung (Verkehrssicherung)

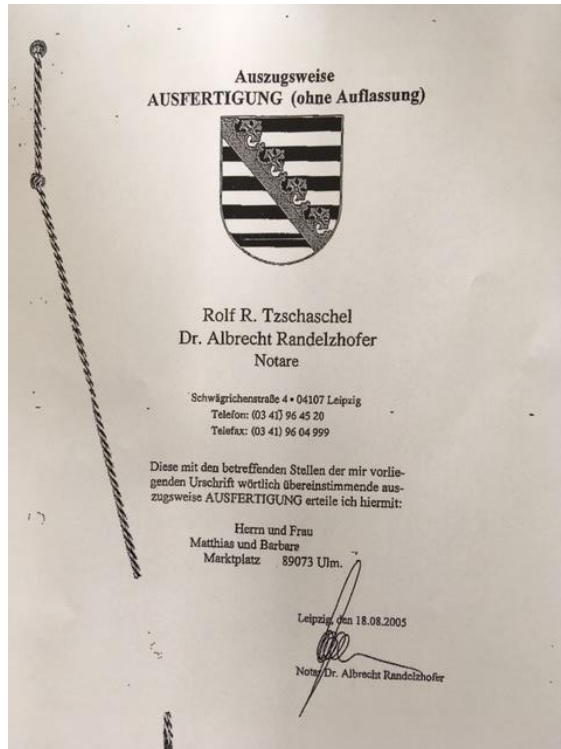


OLG Oldenburg, Urteil vom 28.12.2007 (9 U 45/07): Wird Versicherung als BK auf Mieter umgelegt, hat Mieter Anspruch auf Inanspruchnahme der Versicherung; dies aber nur dann, wenn VM auch haftet (hier: keine ausreichende Kontrolle Mieter)

- Besonderheiten beim Wohneigentum
 - Schaden am **Sondereigentum**
 - Schaden am **Gemeinschaftseigentum**



- **BGH-Urteil vom 16.9.2016, V ZR 29/16 – ZIV 2016, 71**
 - Versicherung durch WEG ist teils Eigenversicherung (GE), teils Versicherung auf fremde Rechnung (SE) zugunsten der WE
- **BGH-Urteil vom 10.11.2006, V ZR 62/06 – ZIV 2007, 3**
- **BGH-Urteil vom 28.3.2001, IV ZR 163/99**
 - WE verursacht Wasserschaden
 - Beschädigungen im eigenen SE, GE und fremden SE
 - Versicherung will Rückgriff bei WE nehmen
 - BGH: Kein Rückgriff (mit unterschiedlichen Begründungen):
 - IV. ZS: WE ist kein 3. im Sinne von § 86 VVG
 - V. ZS: Treupflichten der WE untereinander
- **§ 6 VGB 2010**
 - Versicherer ist einzelnen WE ggü. Leistungsfrei (z.B. vorsätzliche Herbeiführung Brand)
 - Versicherungsschutz am GE und am übrigen SE bleibt bestehen



VERSICHERUNG UND IMMOBILIENERWERB

■ **Neubau**

- Feuerrohbauversicherung
- Absicherung des Rohbaus bis Bezugsfertigkeit vor Brandschäden
- Abschluss häufig Auszahlungsvoraussetzung für Immobiliendarlehen
- I.d.R. durch Abschluss der **Wohngebäudeversicherung** durch Bauträger
 - Erst ab **Bezugsfertigkeit** versichert:
 - § 6 Nr. 3f VGB 2000: Leitungswasser
 - § 7 Nr. 4b VGB 2000: Rohrbruch
 - § 8 Nr. 4e VGB 2000: Sturm Hagel
 - Vorteil Bauträger: Versicherung ist bis Bezugsfertigkeit kostenlos!!

- **Gebäude muss bezugsfertig sein**
 - § 8 Nr. 4e VGB 2000
 - Ggf. (-) bei Neubau oder erheblichen Umbau
 - **Problem: WEG-Wohnanlage: Einzelne Wohnungen sind bezugsfertig, andere nicht.**
 - **§ 4 Nr. 4b VGB 2010:**
 - Der Versicherer leistet keine Entschädigung für Schäden an
 - aa) Gebäuden oder an **Gebäudeteilen, die nicht bezugsfertig sind** und an den in diesen Gebäuden oder Gebäudeteilen befindlichen Sachen.
 - Vgl. auch Dietz: Wohngebäudeversicherung, 2.A. F4.6.3.
 - **Bezugsfertigkeit, OLG Celle, VersR 1981, 674:**
 - ...,wenn es für die Wohnbarkeit nur noch an den üblichen beweglichen Einrichtungsgegenständen (Möbel, Gardinen) fehlt.

- **Gebäude muss bezugsfertig bleiben**
 - **BGH-Beschluss vom 11.9.2013 (IV ZR 259/12), ZIV 2013, 70**
 - VGB 2003: „Der Versicherungsschutz gegen Leitungswasser erstreckt sich (..) nicht auf Schäden durch Leitungswasser an versicherten Sachen (...), solange das versicherte Gebäude noch nicht bezugsfertig oder wegen **Umbauarbeiten** für seinen Zweck nicht mehr benutzbar ist.“
 - Nach Auszug der Mieter umfangreiche Renovierungsarbeiten
 - Wasserschaden: 40.000 €
 - Versicherung stellt fest: Im EG fehlen Bodenbeläge, beide Badezimmer sind noch nicht fertig gestellt
 - ERGO: Keine Deckung

- **Forts.: BGH-Beschluss vom 11.9.2013:**
 - **Bezugsfertig ist ein Gebäude, wenn es soweit fertig gestellt sei, dass es bestimmungsgemäß genutzt werden könne**
 - **Merkmal „Umbauarbeiten“ sei daher ein ähnliches Gewicht beizumessen**
 - **Es bedürfe daher einer tiefgreifenden Umgestaltung des versicherten Gebäudes, die einer Neuherstellung gleich käme**
 - **Hier: 15.000 € Kosten für Arbeiten an Böden, Bädern und Wänden genüge hierfür nicht**

- **Bauleistungsversicherung für Bauherren**
 - Allgemeine Bedingungen für die Bauleistungsversicherung durch Auftraggeber (Bauherren, GU, GÜ, Bauträger) **ABN (ABN 2011)**
 - Neu oder Umbau eines Gebäudes
 - Absicherung von unvorhergesehenen, nicht grob fahrlässig verursachter Schäden
 - Nicht versichert: Mängel an Werkleistung
 - Nicht versichert: Altbausubstanz
 - Kann aber eingeschlossen werden, § 1 Nr. 2 f ABN
 - Nur wenn vereinbart: Brand

■ Gefahrtragung:

- **BGB-Werkvertrag, § 644 BGB: Der Unternehmer trägt die Gefahr der zufälligen Verschlechterung / Untergang bis zur Abnahme**
 - Versicherung grds. nicht notwendig
 - Restrisiko: Zerstörung + Insolvenz Bauunternehmer
- **VOB-Werkvertrag, § 7 Abs. 1 VOB/B: Der Auftraggeber trägt die Gefahr der zufälligen Verschlechterung / Untergang vor und nach der Abnahme**

- **Eintritt in den Versicherungsvertrag nach Veräußerung, § 95 VVG**
 - Veräußerung = Eigentumsübergang (Grundbucheintragung = Zuschlag, § 99 VVG)
 - Eintritt des Erwerbers in den Versicherungsvertrag
 - Erwerber und Veräußerer haften gesamtschuldnerisch auf Prämie für aktuelle Versicherungsperiode, es sei denn Erwerber kündigt Vertrag rechtzeitig
 - Außerordentliche Kündigung durch Erwerber binnen Monatsfrist nach Eigentumswechsel, § 96 Abs. 2 VVG
 - Kündigung zum Ende der laufenden Versicherungsperiode

- **Eintritt in Versicherung bei entstehender WEG, § 95 VVG**
 - Eigentümerwechsel nach jedem Verkauf einer Wohnung = Sukzessiver Vertragswechsel?
- **BGH-Urteil vom 16.9.2016, V ZR 29/16**
- Verband der WEG ist **Versicherungsnehmer**, § 10 Abs. 6 S. 1, 2 WEG
- Wohnungseigentümer sind hinsichtlich SE und ideellen Anteil am Gemeinschaftseigentum **Versicherte**
- Beim Verkauf einer Wohnung wird Erwerber mit Eigentumsumschreibung Versicherter, § 95 VVG (ggf. analog)
- Bei der Entstehung der werdenden WEG tritt **Verband in Vertrag zwischen BT und Versicherung ein**
 - Münchener Kommentar zum VVG 2016, § 95 Rz. 107

- **Anzeigeobliegenheit, § 97 VVG**
 - „unverzügliche“ Anzeigeverpflichtung nach Veräußerung
 - Versicherer ist leistungsfrei, wenn er den Vertrag mit dem Erwerber nicht geschlossen hätte



ABWICKLUNG VON LEITUNGSWASSERSCHÄDEN

■ Abseiten-Entscheidung

- BGH-Urteil vom 26.10.2012, V ZR 57/12 – ZIV 2013, 25
- Versorgungsleitungen im Bereich des GE sind zwingend GE
- Leitungen bleiben auch im Bereich der Wohnung GE bis zur 1. Absperrmöglichkeit

(1) Leitungswasserschaden an Leitungen des GE

- a) Mit Schäden am Gemeinschaftseigentum
- b) Mit Schäden am Sondereigentum

(2) Leitungswasserschäden an Leitungen des SE

- Mit Schäden am Gemeinschaftseigentum
- Mit Schäden am Sondereigentum

1. Leitungswasserschaden an Leitungen des GE

a) Mit Schäden am Gemeinschaftseigentum

- Maßnahme der o.g.V, § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG
- Jeder WE hat Anspruch auf Umsetzung, § 21 Abs. 4 WEG
- Ausführendes Organ: Verwalter, § 27 Abs. 1 Nr. 1, 2 WEG

b) Mit Schäden am Sondereigentum

- BGH-Urteil vom 21.5.2010, V ZR 10/10 – ZIV 2010, 56
- Der WE ist selbst zuständig:

- **WEG-Verwalter ist nicht für Abwicklung Versicherungsfall im SE zuständig**
 - BayObLG, Beschluss vom 29.3.2000, 2Z BR 6/00
 - KG Berlin Beschluss vom 19.9.2007, 24 W 35/07
 - BayObLG, Beschluss vom 3.4.1996, 2Z BR 5/96
NJW-RR 1996, 1298
 - Verwalter muss SE unterstützen (z.B. Versicherungsnummer, Unterlagen etc.)

- **Ausnahme Zuständigkeit der WEG (bzw. WEG-Verwalter)**
 - Z.B. Wasserschaden: Fliesen werden abgerissen, um an die darunter liegenden Estrichschicht und die Holzbalkendecke zu gelangen (§ 14 Nr. 4 WEG)
- **Auch Versicherungsleistung ist zwischen WEG und SE aufzuteilen**
 - **BGH-Urteil vom 16.9.2016, V ZR 29/16 – ZIV 2016, 71**
 - (Verbundene) Gebäudeversicherung der WEG für die **GESAMTE** Immobilie
 - Versicherungsnehmer = WEG (Verband)
 - Versicherter = Wohnungseigentümer / WEG
 - Auszahlung für Schäden am Sondereigentum steht dem Sondereigentümer zu

2. Leitungswasserschäden an Leitungen des SE

a) Mit Schäden am Gemeinschaftseigentum

- BGH-Urteil vom 21.5.2010, V ZR 10/10
- WEG setzt GE instand

b) Mit Schäden am Sondereigentum

- OLG Köln, Beschluss vom 14.7.2003, NZM 2003, 641
- SE setzt sein SE instand

3. Selbsteteiligung VN

- Sozialisierung bei Beteiligung SE-Schäden in Abrechnung nur eingeschränkt
- Geschädigter SE hat quotale SB allein zu tragen
- Alle WE zusammen tragen SB für GE



Vielen Dank für Ihr Interesse!



ZIV – ZEITSCHRIFT FÜR IMMOBILIENVERWALTUNGSRECHT

Kostenlos abonnieren unter:

ZIV@KANZLEI-SCHULTZE.DE