

Kündigung der Gebäudeversicherung: Eine böse Überraschung für den Käufer!

Beim Kauf einer gebrauchten Immobilie tritt der Käufer in den bestehenden Versicherungsvertrag zwischen dem Verkäufer und der Gebäudeversicherung ein (§ 95 VVG). Was aber passiert im Schadenfall, wenn der Gebäudeversicherer den Vertrag noch vor der Übergabe kündigt und der Verkäufer verschweigt das?

Der Bundesgerichtshof (BGH) hatte sich mit einem solchen Fall zu befassen. Ein mit einem Wohnhaus bebautes Grundstück wurde unter Ausschluss der Sachmängelhaftung zu einem Kaufpreis von 350.000€ verkauft. Bevor der Besitz auf die Käuferin überging, kündigte der Versicherer die Wohngebäudeversicherung. Hierüber informierte die Verkäuferin die Käuferin aber nicht. Die Übergabe der Immobilie erfolgte zu einem Zeitpunkt, als die Versicherung noch nicht ausgelaufen war. Nur etwa 6 Wochen später wurde bei einem Unwetter das Dach des Hauses erheblich beschädigt. Die Kosten für die

Beseitigung dieses Schadens verlangte die Käuferin von der Verkäuferin, weil die Gebäudeversicherung zu diesem Zeitpunkt schon nicht mehr bestanden hat, die Käuferin das aber nicht wusste. Der BGH hat in seinem Urteil vom 20. März 2020 zu diesem Fall (V ZR 61/19) entschieden, dass der Verkäufer den Käufer grundsätzlich nicht ungefragt darüber aufklären muss, wenn im Zeitpunkt des Vertragsschlusses keine Gebäudeversicherung besteht; er muss ihn auch nicht über eine später erfolgte Beendigung der Versicherung informieren. Dies gilt auch dann, wenn eine Gebäudeversicherung nach der Verkehrsanschauung üblich ist. Anders sieht es aus, wenn der Verkäufer vor oder bei Abschluss des Kaufvertrages erklärt, dass eine Gebäudeversicherung besteht. Wird in einem solchen Fall das Versicherungsverhältnis vor Umschreibung des Eigentums beendet, trifft den Verkäufer in aller Regel die vertragliche Nebenpflicht, den Käufer hierüber unverzüglich zu

unterrichten. In dem konkreten Fall ging die Käuferin aber leer aus. Ein Schadensersatz- oder Minderungsansprüche nach §§ 437 ff. BGB wegen eines Sachmangels stand der Käuferin nicht zu, weil der Schaden erst eintrat, als die Gefahr für die Immobilie durch den Besitzübergang bereits auf die Käuferin übergegangen war. Ein im notariellen Kaufvertrag vereinbarter Ausschluss der Sachmängelhaftung erstreckt sich normalerweise nicht auf Mängel, die erst nach Vertragsschluss, aber noch vor Gefahrübergang aufgetreten sind. Wann der Zeitpunkt des Gefahrübergangs eintritt, ist im Kaufvertrag zu regeln. Meistens ist das der Tag der Kaufpreiszahlung und üblicherweise fällt dieser Tag mit der Übergabe zeitlich eng zusammen, es muss aber nicht derselbe Tag sein! Hier war der Gefahrübergang bereits erfolgt, als der Schaden eintrat.

Die Verkäuferin haftete auch nicht auf Schadensersatz gemäß § 280 Abs. 1 BGB wegen der

Verletzung einer vertraglichen Nebenpflicht. Sie war nicht verpflichtet, eine neue Versicherung abzuschließen, nachdem die bisherige Versicherung gekündigt hatte. Weil ein Verkäufer nicht gesetzlich verpflichtet ist, eine bei Abschluss des Kaufvertrages bestehende Gebäudeversicherung aufrechtzuerhalten bzw. nach Kündigung einer solchen Versicherung durch den Versicherer eine neue Versicherung abzuschließen, wird dieser Sachverhalt in einem gut durchdachten notariellen Kaufvertrag geregelt. Denn: Der Käufer wird erst mit der Eigentumsumschreibung im Grundbuch Vertragspartner der Gebäudeversicherung und nicht schon mit der Beurkundung des Kaufvertrages oder mit Kaufpreiszahlung oder Besitzübergang.

Auch wenn der Käufer also ein großes Interesse daran hat, dass eine bestehende Gebäudeversicherung aufrechterhalten bleibt, folgt daraus keine Pflicht des Verkäufers, diese Erwartung zu erfüllen. Durch § 95 VVG

KANZLEI IM ZENTRUM

NOTAR RECHTSANWÄLTE FACHANWÄLTE
Dr. Manfred Ernst Lutz Franke Stefanie Bressel

„Für Sie mache ich mich stark. Versprochen.“

Stefanie Bressel

Rechtsanwältin

Mediatorin

Fachanwältin für Arbeitsrecht

Fachanwältin für Mietrecht
und Wohnungseigentumsrecht

Karlsburg 2 · 27568 Bremerhaven
Telefon 0471 391 99 - 0
mail@kanzlei-im-zentrum.de
www.kanzlei-im-zentrum.de



soll der Erwerber zwar vor einer Versicherungsschutzlücke bewahrt werden, das soll aber lediglich verhindern, dass eine bestehende Versicherung infolge des Eigentumsübergangs verloren geht. Der Veräußerer bleibt aber grundsätzlich berechtigt, ein bestehendes Versicherungsverhältnis jederzeit zu beenden, auch wenn er damit den Übergang der Versicherung verhindert – es sei denn, es ist mit dem Käufer etwas anderes vereinbart. Er ist auch nicht verpflichtet, die Beendigung des Vertrages durch den Versicherer zu verhindern bzw. im Fall einer Kündigung eine neue Versicherung abzuschließen. Anders liegt es nur, wenn der Verkäufer sich vertraglich zu der Aufrechterhaltung einer bestehenden bzw. zu dem Abschluss einer neuen Gebäudeversicherung verpflichtet hat. Weil es an einer solchen Verpflichtung in dem konkreten Fall fehlte, hatte die Käuferin keinen Anspruch auf Schadensersatz.

Der BGH geht noch einen Schritt weiter: Die Verkäuferin war noch nicht einmal verpflichtet, die Käuferin nach Zugang der Kündigungserklärung des Versicherers über den Wegfall des Gebäudeversicherungsschutzes zu unterrichten. Zwar entscheidet der BGH immer wieder, dass die Vertragsparteien gemäß § 242 BGB die - auch nach Vertragsschluss bzw. Vertragserfüllung fortbestehende - vertragliche Nebenpflicht trifft, alles zu unterlassen, was die Erreichung des Vertragszwecks gefährden und beeinträchtigen könnte. Nach diesem Grundsatz von „Treu und Glauben“ kann auch die Pflicht bestehen, den Vertragspartner auf bestimmte Umstände hinzuweisen, damit diesem nicht unverhältnismäßige Schäden entstehen.

Eine Informationspflicht besteht aber nicht, wenn es sich


um Umstände handelt, die in den eigenen Verantwortungsbereich des Vertragspartners fallen, und dieser unter Berücksichtigung der Verkehrsanschauung diesbezüglich keine Mitteilung erwarten durfte. Und der BGH hat hier entschieden, dass der Verkäufer den Käufer grundsätzlich nicht ungefragt darüber unterrichten muss, dass im Zeitpunkt des Vertragsschlusses keine Gebäudeversicherung besteht; ebensowenig muss er ihn über eine nach Vertragsschluss erfolgte Beendigung einer solchen Versicherung informieren. Zwar kann der Käufer ein Interesse an dem Bestehen bzw. Fortbestehen einer solchen Versicherung haben, da sie ihm Versicherungsschutz gewähren würde. Möchte er aber eine von dem Verkäufer abgeschlossene Versicherung nutzen, muss er sich bei diesem erkundigen, ob die Versicherung (noch) besteht. Fragt der Käufer nicht nach, kann der Verkäufer davon ausgehen, dass sich der Käufer selbst um den erforderlichen Versicherungsschutz kümmert. Wenn nämlich die Gefahr auf den Käufer übergegangen ist und er die Nutzungen und Lasten der Sache zu tragen hat (vgl. § 446 BGB), ist er und nicht der Verkäufer für das Grundstück und das Gebäude verantwortlich. Ihm obliegt deshalb auch die Entscheidung, ob und wie er die Immobilie versichern will. Aus diesem Grund steht ihm nach § 96 Abs. 2 VVG ein Kündigungsrecht zu, falls ein bestehendes Versicherungsverhältnis auf ihn übergeht. Fragt er den Verkäufer aber nicht, trägt er das Risiko. An dieser Risikoverteilung ändert sich nach der Rechtsprechung des BGH nichts, wenn eine Gebäudeversicherung nach der Verkehrsanschauung üblich ist. Auch in diesem Fall gehört das Bestehen einer Gebäudeversiche-

rung ab dem Gefahrübergang in den Verantwortungsbereich des Käufers. Er darf sich nicht darauf verlassen, dass der (erwartete) Versicherungsschutz für die erworbene Immobilie fortbesteht. Es besteht nämlich immer die Gefahr, dass der Versicherungsschutz durch ein Verhalten des Versicherers oder des Verkäufers verloren geht, z.B. durch Nichtzahlung der Prämie.

Anders sieht es aus, wenn der Verkäufer vor oder bei Abschluss des Kaufvertrages erklärt, dass eine Gebäudeversicherung besteht. Wird in diesem Fall das Versicherungsverhältnis vor Umschreibung des Eigentums beendet, trifft den Verkäufer in aller Regel die vertragliche Nebenpflicht, den Käufer hierüber unverzüglich zu unterrichten. Denn dann hat der Verkäufer einen Vertrauenstatbestand geschaffen. Der Käufer hat zwar auch in diesem Fall keinen Anspruch darauf, dass die Versicherung von dem Verkäufer nach dem Kaufabschluss aufrechterhalten wird oder dass im Fall der Beendigung ein neuer Versicherungsvertrag geschlossen wird. Eine solche weitgehende Pflicht des Verkäufers setzt eine entsprechende Vereinbarung der Kaufvertragsparteien voraus, die sich aus dem bloßen Hinweis auf das Bestehen einer Gebäudeversicherung nicht ergibt. Der Käufer kann aber davon ausgehen, dass der Verkäufer ihn nicht anlügt und er informiert wird, wenn der Versicherungsschutz im Nachhinein entfällt. Er darf sich darauf verlassen, dass mangels abweichender Information des Verkäufers die Sache auch nach Übergang der Gefahr versichert ist und der Versicherungsvertrag mit der Grundbucheintragung auf ihn übergeht. Für den Käufer besteht in diesem Fall erst Handlungsbedarf, wenn er



Eigentümer geworden ist. Vorher muss er nur tätig werden, wenn ihn der Verkäufer von der Beendigung des Versicherungsschutzes unterrichtet. Er muss sich aber nach Abschluss des Kaufvertrages bei dem Verkäufer nicht laufend erkundigen, ob der Versicherungsvertrag noch besteht. Zumal zwischen Kaufvertrag und Gefahrübergang oft mehrere Monate liegen.

Wichtig: Die Nebenpflicht des Verkäufers besteht unabhängig davon, ob die Erklärung über das Bestehen einer Gebäudeversicherung in den notariellen Kaufvertrag aufgenommen wurde. Entscheidend ist, dass der Käufer auf die Erklärung des Verkäufers, eine Gebäudeversicherung bestehe, vertrauen und deshalb - für den Verkäufer erkennbar - davon ausgehen durfte, dass das Gebäude bis zum Eigentumsübergang weiterhin versichert ist. Zu Beweis Zwecken empfiehlt sich aber natürlich, das Thema im Kaufvertrag sorgfältig zu regeln. 

Stefanie Bressel, Rechtsanwältin und Mediatorin, Fachanwältin für Mietrecht und Wohnungseigentumsrecht, Fachanwältin für Arbeitsrecht. Kanzlei im Zentrum, Bremerhaven www.kanzlei-im-zentrum.de