Führung/Kommunikation

Frost und seine Tücken im Lichte der Rechtsprechung. Was ist zu beachten, Herr Senk?

Zwar hat der Winter in weiten Teilen der Republik bislang noch auf sich warten lassen, jedoch sollte dies nicht zur Nachlässigkeit im Hinblick auf die Frostsicherung leerstehender Räumlichkeiten verleiten. Anderenfalls drohen unter Umständen kostspielige Konsequenzen beim Versicherungsschutz, wie sich exemplarisch aus einer Entscheidung des Brandenburgischen Oberlandesgericht vom 9. Oktober 2012 ergibt (Az.: 11 U 172/11).

Wolf-Rüdiger Senk; Foto AVW Unternehmensgruppe

Info 31

Der Kläger dieses Rechtsstreits unterhielt bei der beklagten Versicherungsgesellschaft eine Gebäudeversicherung für ein Mehrfamilienhaus. Der Versicherungsvertrag basierte auf den VGB 2003, so dass die Beklagte nach der Reform des Versicherungsvertragsgesetzes (VVG) spätestens im November 2008 dem Kläger ein Informationsblatt zu den Auswirkungen des neuen VVG auf seinen Versicherungsvertrag übersandte. Eine entsprechende Anpassung der Versicherungsbedingungen erfolgte jedoch nicht.

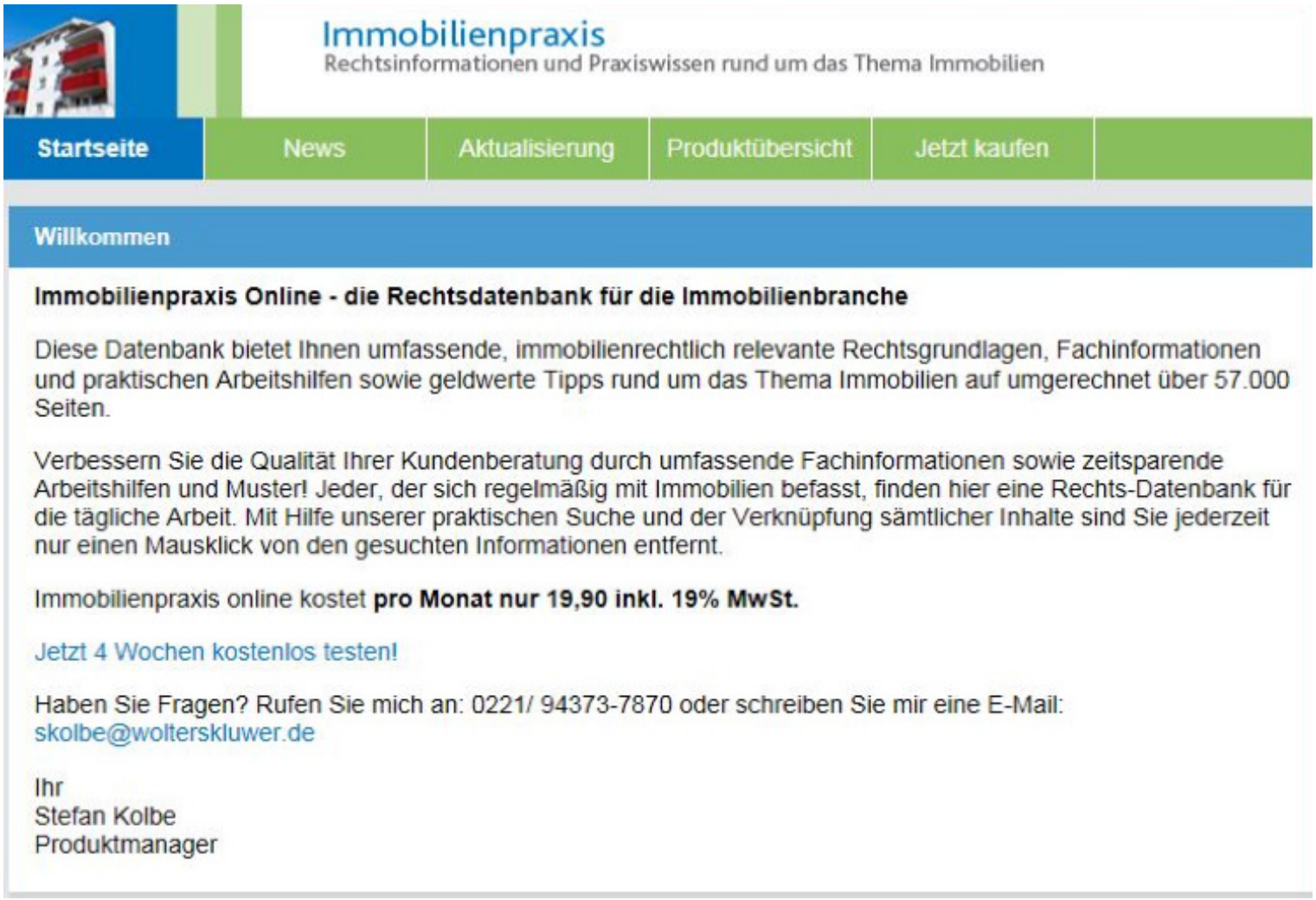
Im Dezember 2009 platzte in einer vorübergehend leerstehenden Wohnung des Hauses aufgrund Frosteinwirkung eine Rohrleitung, so dass austretendes Wasser die gesamte Wohnung durchnässte und auch in das darunter befindliche Erdgeschoss eindrang. Der mit der Verwaltung des Gebäudes beauftragte Hausverwalter, der dem Rechtsstreit später als Nebenintervenient beitrat, hatte die Wasserleitungen der leerstehenden Wohnung nicht entleert und abgesperrt, sondern lediglich die Heizung auf die Frostwächterposition gestellt. Der Versicherer lehnte die Forderung des Klägers auf Ersatz der schadenbedingten Kosten ab, so dass es zunächst zu einem Rechtsstreit vor dem LG Neuruppin kam. Der Klage wurde jedoch nur in einer Höhe von 20 % stattgegeben, so dass der Kläger das OLG anrief. Dort erntete er jedoch ebenfalls keine Sympathie für sein Anliegen, so dass es im Ergebnis bei den bereits vom LG zugesprochenen 20 % der Klagforderung blieb, jedoch mit anderer rechtlicher Begründung.

Während das LG seine quotale Kürzung des klägerischen Anspruchs auf § 28 VVG n.F. gestützt hatte, lehnte das OLG dies ab im Hinblick darauf, dass eine Anpassung der Versicherungsbedingungen VBG 2003 an das neue Recht der VVG-Novellierung nicht erfolgt sei. Damit verstoße die „Alles oder Nichts-Regelung“ bei Obliegenheitsverletzungen des Versicherungsnehmers wie in den VGB 2003 normiert gegen § 307 Abs. 1 S. 1 BGB, so dass eine Anwendung der Sanktionen des § 28 VVG n.F. nicht in Betracht komme. Allerdings gelangte das OLG letztlich zu der gleichen Kürzung durch Anwendung des § 81 VVG, da es die Auffassung vertrat, der vom Kläger beauftragte Verwalter habe den Versicherungsfall grob fahrlässig herbeigeführt in dem er es unterlassen habe, alle naheliegenden Vorkehrungen wie das Entleeren und Absperren der Wasserversorgung der leerstehenden Wohnung des alten und schlecht isolierten Hauses durchzuführen, obgleich der Versicherungsnehmer auf die Erforderlichkeit derartiger Vorsichtmaßnahmen in den VGB 2003 ausdrücklich hingewiesen werde.

Das Fehlverhalten des Verwalters rechnete das Gericht auch dem Beklagten vollumfänglich zu, da es der Auffassung war, der Verwalter sei Repräsentant des im Ausland lebenden Klägers, da im Rahmen der umfänglichen Geschäftsbesorgung aller Verwaltungsangelegenheiten nicht nur eine sogenannte Risikover-

waltung sondern auch eine Vertragsverwaltung vorliege, da der Hausverwalter auch mit der eigenverantwortlichen Wahrnehmung von Rechten und Pflichten aus dem Versicherungsvertrag betraut gewesen sei, so dass folglich die Repräsentanteneigenschaft erfüllt gewesen sei.

Die Kürzung der Entschädigungsleistung um 80 % begründete das OLG damit, dass bei völligem Unterlassen von Frostschutzmaßnahmen wegen der damit verbundenen grob fahrlässigen Herbeiführung des Versicherungsfalles eine Kürzung von 100 % zulässig sei. Da der Hausverwalter hier jedoch zumindest die Heizung in die Frostwächterposition gebracht habe, seien jedenfalls ansatzweise Vorkehrungen getroffen worden, was sich bei Bemessung der quotalen Kürzung zu Gunsten des Klägers ausgewirkt habe. Die Entscheidung zeigt exemplarisch, dass die Obliegenheiten im Rahmen des Versicherungsvertrages nicht auf die leichte Schulter genommen werden dürfen, da anderenfalls drastische Sanktionen bis hin zur kompletten Leistungsfreiheit des Versicherers drohen. Im vorliegenden Fall blieb dem Kläger als „Trostpflaster" immerhin noch ein Schadenersatzanspruch gegen seinen Hausverwalter aufgrund dessen Schlechterfüllung seiner vertraglichen Pflichten.

Wolf-Rüdiger Senk

Mehr zum Thema Versicherung von Immobilien finden Sie unter www.avw-gruppe.de