



Versicherungen rund um Haus- und Grundbesitz

Referent: Andreas Alt

- Fachanwalt für Strafrecht
- Fachanwalt für Verkehrsrecht

Inhaltsübersicht

1. Einleitung

2. Wichtige Versicherungen rund um die Immobilie

2.1. Feuerversicherung

2.2. Gebäudeversicherung

2.3. Hausratversicherung

2.4. Elementarschadendeckung

2.5. Haftpflichtversicherung

2.6. Rechtsschutzversicherung

3. Typische Probleme bei der Schadenabwicklung

3.1. Obliegenheitsverletzungen

3.2. Typische Obliegenheiten vor dem Versicherungsfall

3.3. Typische Obliegenheiten nach dem Versicherungsfall

3.4. Schadenfeststellung und Schadenbeseitigung

3.5. Gefahrerhöhung

4. Sonderproblem „Regressverzicht“

1. Einleitung

- ⇒ Vielzahl von Versicherungen für den Gebäudeeigentümer, Vermieter und Mieter, Vollständig umfassender Überblick ist schwierig
- ⇒ Die nachfolgenden Ausführungen beruhen auf den Musterbedingungen des GDV

- ⇒ Vielzahl von Sonderklauseln, Sondervereinbarungen und besonderen Bedingungen
- ⇒ Über die „Standardleistungen“ hinausgehende Risikoabsicherung
- ⇒ Manche Verpflichtungen des Versicherungsnehmers in einzelnen Versicherungsbedingungen abgeändert

- ⇒ **Im Einzelfall Prüfung des Versicherungsvertrages und der zugehörigen Versicherungsbedingungen unbedingt nötig**
- ⇒ **Es gibt keine allgemeinverbindliche Lösung „für alle Fälle“**

2. Wichtige Versicherungen rund um die Immobilie

2.1. Feuerversicherung

Versicherte Risiken sind:

- ⇒ **Brand** (Feuer, das ohne bestimmungsgemäßen Herd entstanden ist oder ihn verlassen hat und das sich aus eigener Kraft auszubreiten vermag),
Blitzschlag (unmittelbare Übergang eines Blitzes auf eine Sache) und
Explosion (auf dem Ausdehnungsbestreben von Gasen oder Dämpfen beruhende plötzlich verlaufende Kraftäußerung)
- ⇒ **Anprall oder Absturz eines bemannten Flugkörpers**, seiner Teile oder Ladung
- ⇒ **Löscharbeiten, Niederreißen oder Ausräumen** in Folge eines der o. g. Ereignisse

2.1. Feuerversicherung

Ausgeschlossen sind verschiedene Risiken, insbesondere:

- ⇒ Schäden durch Erdbeben
- ⇒ Sengschäden (Einwirkung durch Hitze, nicht durch Feuer)
- ⇒ Brandschäden durch Aussetzen eines Nutzfeuers oder Wärme zur Bearbeitung oder zu sonstigen Zwecken (Betriebsschäden)

2.1. Feuerversicherung

Versichert sind folgende Schäden:

- ⇒ Zerstörung (völliger Substanzverlust oder grundlegende Strukturveränderung)
- ⇒ Beschädigung (jede Beeinträchtigung, die die Brauchbarkeit mindert)
- ⇒ Abhandenkommen (unfreiwilliger Besitzverlust)

2.1. Feuerversicherung

Versichert sind folgende Kosten:

- ⇒ Rettungskosten (auch erfolglose)
- ⇒ Feuerlöschkosten
- ⇒ Ermittlungskosten
- ⇒ Aufräumungs- und Abbruchkosten
- ⇒ Bewegungs- und Schutzkosten
- ⇒ Wiederherstellungskosten von Datenträgern

2.1. Feuerversicherung

Höhe des Entschädigungsanspruches

- ⇒ **Neuwert oder Zeitwert** (je nach Vertrag) für Gebäude
- ⇒ andere bewegliche Sachen, außer Gebäude, **Zeitwert oder „gemeiner Wert“**
- ⇒ Betriebseinrichtung kann zum Neuwert oder Zeitwert versichert werden
- ⇒ Bei der Neuwertversicherung wird der Teil der Entschädigung der über den Zeitwert hinausgeht (**„Neuwertspitze“**) erst fällig, wenn die beschädigte Sache innerhalb einer bestimmten Frist (3 Jahre) wiederhergestellt ist oder endgültige Wiederherstellung sichergestellt ist

2.1. Feuerversicherung

Schutz der im Grundbuch eingetragenen Gläubiger

- ⇒ Gem. § 1127 Abs. 1 BGB gehören zum so genannten Haftungsverband der Hypothek auch Forderungen gegen Versicherungen
- ⇒ Auch im Versicherungsvertragsgesetz geregelt
- ⇒ Gläubiger soll davor geschützt werden, dass sein Grundpfandrecht aufgrund der Zerstörung oder Beschädigung des Gebäudes an Wert verliert

2.2. Gebäudeversicherung

Versicherte Risiken sind:

- ⇒ Brand, Blitzschlag, Explosion, Implosion, Aufprall eines Luftfahrzeugs, seiner Teile oder Ladung (mit Ausnahme der Implosion gleichlautend mit der Feuerversicherung)
- ⇒ Leitungswasser
- ⇒ Rohrbruch, Frost
- ⇒ Sturm, Hagel

- ⇒ **nicht versichert:** Seng- und Betriebsschäden, Überspannungsschäden an elektrischen Einrichtungen, wenn der Blitz nicht auf versicherte Sachen aufgetroffen ist (soweit nicht durch Sonderklauseln mitversichert)

2.2. Gebäudeversicherung

Versicherte Risiken sind:

Leitungswasser: Wasser, das bestimmungswidrig aus Rohren oder verbundenen Anlagen austritt, gleichgestellt sind Wasserdampf und wärmetragende Flüssigkeiten, z. B. Kühlmittel

Ausgeschlossen sind beispielsweise Reinigungswasser, Grundwasser, stehende oder fließende Gewässer, Überschwemmungs- und Hochwasserschäden oder Witterungsniederschläge, Sprinkler- und Berieselungsanlagen, Erdfall oder Erdbeben sowie Schwammbefall

2.2. Gebäudeversicherung

Versicherte Risiken sind:

- ⇒ **Rohrbruch- und Frostschäden** umfassen frostbedingte und sonstige Bruchschäden an Rohren innerhalb des Gebäudes, auch Frostschäden an Bade- und Heizungseinrichtungen.
- ⇒ **Zuleitungsrohre** der Wasserversorgung und die Heizungsrohre sind auch außerhalb von Gebäuden versichert
- ⇒ Erdfall oder Erdbeben sind **ausgeschlossen**, ebenso Schäden an Gebäuden, die noch nicht bezugsfertig oder wegen Umbauarbeiten für ihren Verwendungszweck nicht benutzbar sind (soweit nicht ebenfalls gesondert mitversichert)

2.2. Gebäudeversicherung

Versicherte Risiken sind:

⇒ **Sturm** liegt ab Windstärke 8 vor.

⇒ **Hagel** ist unabhängig von der Windgeschwindigkeit versichert

⇒ **Risikoausschlüsse** z. B. Sturmflut, Lawinen und Schneedruck, Eindringen von Regen oder sonstigen Niederschlägen durch offene Fenster oder Türen, Schäden an Schaufensterscheiben (wenn nicht gesondert versichert) und Schäden an Gebäuden, die nicht bezugsfähig oder wegen Umbau nicht benutzbar sind

⇒ **Erweiterung: Elementarschadendeckung** (dazu später!)

2.2. Gebäudeversicherung

Versichert sind:

- ⇒ die im Vertrag bezeichneten Gebäude
- ⇒ Einbaumöbel und Einbauküchen, wenn sie speziell angefertigt wurden
- ⇒ bestimmtes Gebäudezubehör und einzelne (in den Bedingungen bzw. im Vertrag aufgezählte) Gebäudebestandteile, Grundstücksbestandteile

2.2. Gebäudeversicherung

Versichert Schäden sind:

⇒ Zerstörung

⇒ Beschädigung

⇒ Abhandenkommen

⇒ Mietausfall

2.2. Gebäudeversicherung

Versichert sind folgende Kosten:

⇒ Aufräumungs- und Abbruchkosten

⇒ Bewegungs- und Schutzkosten

⇒ Schadenabwendungs- und Schadenminderungskosten

⇒ Ermittlungskosten

2.2. Gebäudeversicherung

Versicherungswert:

- ⇒ Ortsüblicher Neubauwert ausgedrückt in den Preisen des Jahres 1914 (gleitende Neuwertversicherung)
- ⇒ Neuwert (zum Zeitpunkt der Errichtung)
- ⇒ Zeitwert

- ⇒ Insbesondere bei gleitender Neuwertversicherung i. d. R. Unterversicherungsverzicht, wenn Bauzustand nicht nach Vertragsschluss abgeändert wurde

- ⇒ Auch hier „Neuwertspitze“ nur nach vollständiger Wiederherstellung bzw. dann, wenn die Wiederherstellung gesichert ist

2.3. Hausratversicherung

Versicherte Risiken (ähnlich wie in Gebäudeversicherung):

- ⇒ Brand, Blitzschlag, Explosion, Implosion, Aufprall eines Luftfahrzeugs
- ⇒ Einbruchdiebstahl, Raub oder der Versuch einer solchen Tat
- ⇒ Vandalismus
- ⇒ Leitungswasser
- ⇒ Sturm und Hagel

2.3. Hausratversicherung

Versicherte Risiken

- ⇒ **Raub**: Gewalt oder Drohung gegen das Tatopfer
- ⇒ **Einbruchdiebstahl** setzt voraus, dass der Täter einbricht, einsteigt, eindringt oder sich im Gebäude verborgen hält, Gewalt ist nicht erforderlich
- ⇒ es reicht aus, wenn er sich den Schlüssel zuvor widerrechtlich an sich gebracht hat und mit diesem einsteigt
- ⇒ **Vandalismus**: vorsätzliche Zerstörung oder Beschädigung von versicherten Sachen (Täter muss in die Wohnung eindringen!)

2.3. Hausratversicherung

Versicherte Risiken

- ⇒ **Leitungswasserschäden:** Schäden, die durch Wasser, das bestimmungswidrig ausgetreten ist, verursacht werden
- ⇒ auch aufgrund von Frostschäden und auch aufgrund von Bruchschäden an Rohren, die der Mieter beschafft oder übernommen hat

- ⇒ **Brand, Blitzschlag, Explosion, Implosion, Aufprall eines Luftfahrzeugs , Sturm und Hagel:** Umfang und Ausschlüsse wie in der Gebäudeversicherung

2.3. Hausratversicherung

Versicherte Risiken

Versichert Schäden sind:

⇒ Zerstörung

⇒ Beschädigung

⇒ Abhandenkommen

2.3. Hausratversicherung

Versicherte Sachen

- ⇒ Gesamter Hausrat
- ⇒ alle Sachen zur privaten Nutzung , z. B. auch Krankenfahrstühle, Rasenmäher, Spielfahrzeuge, Sportgeräte, etc.
- ⇒ Anbaumöbel und Küchen, die serienmäßig produziert worden sind, zählen ebenfalls hierzu (nicht jedoch individuell einzeln angefertigte Einbaumöbel),
- ⇒ Antennenanlagen und Markisen
- ⇒ Kleintiere, Arbeitsgeräte und Einrichtungsgegenstände, die dem Beruf oder dem Gewerbe dienen,
- ⇒ in das Gebäude eingefügte Sachen, welche der Mieter beschafft oder übernommen hat und für die er die Gefahr trägt

2.3. Hausratversicherung

Versicherte Sachen

- ⇒ i. d. R. auch Fahrräder, da sie Bestandteil des Hausrats sind
- ⇒ Wenn sog. Außenversicherung vereinbart ist auch, wenn sie sich vorübergehend außerhalb der Wohnung befinden, allerdings nur bei qualifiziertem Diebstahl (aufgebrochenes Schloss)
- ⇒ Bestimmte Gegenstände (Waschmaschinen, Krankenfahrstühle, Fahrräder und Kinderwagen) sind i. d. R. auch in gemeinschaftlichen Räumen (Waschräume, Fahrradabstellräume, etc.) versichert

2.3. Hausratversicherung

Versicherte Sachen

Ausgeschlossen sind

- ⇒ Gebäudebestandteile (Gebäudeversicherung)
- ⇒ Kraftfahrzeuge und Anhänger (Kfz-Versicherung)
- ⇒ Luft- und Wasserfahrzeuge (eigene Versicherung)
- ⇒ Hausrat von Mietern und Untermietern in der Wohnung des Versicherungsnehmers (fremde Gegenstände)
- ⇒ Schmuck und Pelze, die besonders versichert sind

2.3. Hausratversicherung

Versicherte Kosten sind:

- ⇒ Wiederbeschaffungskosten
- ⇒ Hotelkosten
- ⇒ Transport- und Lagerkosten
- ⇒ Schlossänderungskosten
- ⇒ Bewachungskosten

2.3. Hausratversicherung

Versicherungswert

- ⇒ Neuwertversicherung: Wiederbeschaffungspreis neuer Sachen gleicher Art und Güte
- ⇒ Kunstgegenstände und Antiquitäten sind in der Regel zum Wiederbeschaffungswert versichert
- ⇒ Versicherungssumme i. d. R. bestimmter Betrag pro Quadratmeter Wohnfläche hier i. d. R. keinen Unterversicherungsabzug
- ⇒ keine „Neuwertspitze“ => Neuwert wird unabhängig davon erstattet, ob die Sachen wieder beschafft wurden
- ⇒ Für bestimmte Schäden i. d. R. Entschädigungsgrenzen z. B. bei Schönheitsschäden nur der Minderwert, Wertsachen und Bargeld nur bis zu bestimmten Obergrenzen

2.3. Hausratversicherung

- ⇒ Vor allem bei Hausratversicherung Vielzahl von besonderen Klauseln
- ⇒ z. B. einfacher Fahrraddiebstahl
- ⇒ Schutz bei Überspannungsschäden
- ⇒ weitergehender Unterversicherungsverzicht
- ⇒ Ausschluss einzelner Kosten wie Hotelkosten oder Kosten für Arbeitsgeräte
- ⇒ **Prüfung im jeweiligen Einzelfall was letztendlich versichert ist**

2.4. Elementarschadendeckung

- ⇒ Zusatzdeckung für **Gebäude- und Hausratversicherung** - Absicherung von Deckungslücken durch den Ausschluss bestimmter, auf Naturereignisse beruhender Risiken
- ⇒ Überschwemmungen (auch nach Starkregen!)
- ⇒ Hochwasser
- ⇒ Erdfall und Erdrutsch, Erdbeben
- ⇒ Schneedruck und Lawinen
- ⇒ i. d. R. nur im Paket für alle Risiken – also kein „Rosinenpicken“ einzelner Risiken („Lawinen im Flachland“)
- ⇒ i. d. R. genaue Risikoprüfung
- ⇒ im Wesentlichen gelten die Ausführungen zur Gebäude- und Hausratversicherung, lediglich die versicherten Risiken sind erweitert

2.5. Haftpflichtversicherung

- ⇒ Unterschied zu den anderen Sachversicherungen
- ⇒ Diese versichern jeweils das Risiko, dass der Versicherungsnehmer selbst einen Schaden erleidet
- ⇒ Haftpflichtversicherung schützt Versicherungsnehmer vor Ansprüchen Dritter, die der VN geschädigt hat
- ⇒ Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung für den Immobilienbesitzer
- ⇒ Haftpflichtversicherung für Schäden an gemieteten Objekten (Mieterhaftpflichtversicherung)

2.5. Haftpflichtversicherung

- ⇒ Schutz des Vermögen des Versicherungsnehmers Inanspruchnahme durch Dritte
- ⇒ Nebeneffekt: auch Schutz des Geschädigten (Zahlungsfähigkeit des Schädigers!)
- ⇒ Aber: Kein direkter Anspruch des Geschädigten gegen Versicherung (Ausnahme z. B. KH – Versicherung)
- ⇒ Anspruch nur direkt gegen Schädiger, dieser hat gegen die Haftpflichtversicherung einen versicherungsrechtlichen Anspruch

2.5. Haftpflichtversicherung

Umfang der Versicherung

- ⇒ Anspruch auf Verteidigung gegen unbegründete Ansprüche, die unter den Versicherungsschutz fallen würden (Gewährung von **Rechtsschutz**)
- ⇒ Anspruch auf **Freistellung** von berechtigten Ansprüchen bzw. **Ersatz** von bereits erbrachten Leistungen an den Geschädigten

2.5. Haftpflichtversicherung

Umfang der Versicherung

- ⇒ Folge hieraus: Versicherungsnehmer muss dem Versicherer die Regulierung des Schadens vollständig überlassen (**voll umfängliche Regulierungsvollmacht des Versicherers**)
- ⇒ **Verbot, Ansprüche des Geschädigten anzuerkennen oder ohne Rücksprache und Genehmigung durch den Versicherer zu begleichen**
- ⇒ Regulierungsentscheidung hat ausschließlich der Versicherer
- ⇒ Verbot, ohne Rücksprache und ohne Genehmigung des Versicherers einen Anwalt mit der Prozessführung zu beauftragen
- ⇒ Ansonsten Gefahr, dass der Versicherer einen anderen Anwalt beauftragt und VN die Kosten des von ihm beauftragten Anwalts selbst zahlen muss (hierfür auch kein Rechtsschutz!)

2.6. Rechtsschutzversicherung

⇒ Risiko für Rechtsstreitigkeiten aus Haus- und Grundbesitz bzw. im Zusammenhang mit der selbst genutzten Wohneinheit müssen i. d. R. ausdrücklich mitversichert werden

2.6. Rechtenschutzversicherung

- ⇒ Versicherungsumfang: Kostenrisiken im Zusammenhang mit Rechtsstreitigkeiten um das versicherte Risiko (also die Immobilie oder das Mietobjekt), soweit kein Ausschluss (z. B. Vorsatz) eingreift
- ⇒ außergerichtliche Anwaltskosten des VN, Kosten eines gerichtlichen Verfahrens (auch vom VN zu erstattende Gerichts- und gegnerische Anwaltskosten, auch gerichtliche Sachverständigenkosten), Kosten der Zwangsvollstreckung (z. B. Zwangsräumung!)

2.6. Rechtsschutzversicherung

⇒ Je nach Versicherungsgesellschaft und Fassung der Bedingungen starke Unterschiede der versicherten Risiken und Kosten und der Leistungsausschlüsse => daher **genaue Prüfung des Umfangs der Versicherung erforderlich!**

⇒ Fast immer ausgeschlossen z. B. Baurisiko (aber inzwischen vereinzelt versicherbar!)

3. Typische Probleme bei der Schadenabwicklung

3.1. Obliegenheitsverletzungen

- ⇒ Obliegenheiten: Verpflichtungen, die der Versicherungsnehmer aufgrund des Versicherungsvertrages zu erfüllen hat
- ⇒ Keine Vertragsverpflichtungen, die eingeklagt werden können (wie z.B. die Prämienzahlung)
- ⇒ Aber: **Verletzung kann zum Verlust des Versicherungsschutzes** führen
- ⇒ **vorsätzliche Verletzung** von Obliegenheiten führt zur **Leistungsfreiheit** des Versicherers
- ⇒ **grob-fahrlässige** Obliegenheitsverletzung führt zu **prozentualer Leistungsfreiheit** je nach Schwere des Fahrlässigkeitsvorwurfs
- ⇒ einfache Fahrlässigkeit schadet nicht
- ⇒ Obliegenheiten richten sich nach dem einzelnen Versicherungsvertrag
- ⇒ **Einzelfallprüfung anhand des Vertrages!**

3.1. Obliegenheitsverletzungen

- ⇒ Obliegenheitsverletzungen vor dem Versicherungsfall berechtigen unter bestimmten Voraussetzungen den Versicherer zur Kündigung.
- ⇒ Bei Obliegenheitsverletzungen nach dem Versicherungsfall muss der Versicherer leisten, wenn der VN nachweist, dass die Obliegenheitsverletzungen keinen Einfluss auf den Schadeneintritt oder die Schadensfeststellung hatte.
- ⇒ einfache Fahrlässigkeit schadet nicht
- ⇒ Obliegenheiten richten sich nach dem einzelnen Versicherungsvertrag
- ⇒ Einzelfallprüfung anhand des Vertrages

3.2. Typische Obliegenheiten vor dem Versicherungsfall am Beispiel Gebäudeversicherung

- ⇒ Beachtung üblicher, insbesondere gesetzlicher, behördlicher und vereinbarter Sicherheitsvorschriften
- ⇒ Versicherte Sache in ordnungsgemäßem Zustand erhalten und Schäden unverzüglich beseitigen
- ⇒ Nicht genutzte Gebäude und Gebäudeteile kontrollieren und wasserführende Leitungen entleeren
- ⇒ In der kalten Jahreszeit für ausreichende Beheizung des Gebäudes sorgen und dies kontrollieren, bei Frostgefahr wasserführende Leitungen entleeren
- ⇒ Rückstausicherungen funktionsbereit halten und Abflussleitungen freihalten

3.3. Typische Obliegenheiten nach dem Versicherungsfall

- ⇒ Schadensabwendung und –minderung
- ⇒ Unverzögliche Schadensanzeige
- ⇒ Einholung und Befolgung von Weisungen des Versicherers zu Schadensabwendung / -minderung – ggf. telefonisch oder mündlich –
- ⇒ Schäden aufgrund strafbarer Handlungen bei der Polizei anzeigen
- ⇒ Unverzüglich Verzeichnis abhanden gekommener Sachen bei Versicherer und Polizei einreichen
- ⇒ Schaden bis zur Schadenfeststellung oder Freigabe durch Versicherer unverändert lassen, bei unumgänglichen Veränderungen das Schadenbild dokumentieren
- ⇒ Jede erforderliche Auskunft erteilen und jede Untersuchung zu gestatten
- ⇒ Belege beibringen

3.4. Schadenfeststellung und Schadenbeseitigung

Häufige Ursache für Meinungsverschiedenheiten

- ⇒ Umfang der Maßnahmen für eine vollständige Wiederherstellung
- ⇒ Unterschiedliche Vorstellungen, auf welchem Weg (und damit auch mit welchem Kostenaufwand) ein Schaden fachgerecht beseitigt werden kann
- ⇒ Streitig ist sehr oft auch die Frage, ob Vorschäden vorlagen, die über den üblichen Abnutzungsgrad hinausgehen (Beispiel: Das durch einen Sturm beschädigte Dach war vor dem Schaden bereits an einigen Stellen undicht)

3.4. Schadenfeststellung und Schadenbeseitigung

- ⇒ Oft problematisch: Versicherungsnehmer hat Reparaturmaßnahmen bereits durchführen lassen
- ⇒ Versicherer wendet ein, dass Reparatur übersteuert und / oder nicht notwendig war und/oder mit dem Versicherer nicht abgesprochen war (Obliegenheitsverletzung!)
- ⇒ Unbedingt mündliche Vereinbarungen schriftlich fixieren, um im Nachhinein Differenzen zu vermeiden
- ⇒ Vor allem dann, wenn schnell Maßnahmen getroffen werden müssen

3.4. Schadenfeststellung und Schadenbeseitigung

- ⇒ Vor Klage bezüglich Schadenshöhe muss überprüft werden, ob die Versicherungsbedingungen bei Streitigkeiten über die Höhe der Entschädigung ein besonderes Verfahren (Schlichtungs- oder Sachverständigenverfahren) vorsehen
- ⇒ Solche Schiedsklauseln können zwingend sein, d.h. bei Nichtdurchführung ist eine Klage unzulässig!

3.4. Schadenfeststellung und Schadenbeseitigung

- ⇒ **Neuwertspitze** (Differenz zwischen den Kosten der Wiedererrichtung eines zerstörten Gebäudes zu den aktuellen Preisen und dem Zeitwert des Gebäudes) wird nach den Bedingungen nur bezahlt, wenn fristgerecht (im Regelfall 3 Jahre) das Gebäude wieder hergestellt ist oder zumindest die vollständige Wiedererrichtung eines vergleichbaren Gebäudes gesichert ist
- ⇒ Regelmäßiger Streitpunkt, vor allem wenn Errichtung des Gebäudes sich verzögert oder Gebäude in wesentlich anderer Form errichtet wird
- ⇒ Frist ist **Ausschlussfrist**; wenn sie nicht eingehalten wird, geht der Versicherer hinsichtlich der Neuwertspitze „leer aus“

3.5. Gefahrerhöhung

- ⇒ Gefahrerhöhung: Änderung gefahrerheblicher Umstände
- ⇒ Umstände, die das Risiko des Eintritts eines Versicherungsfalles, der Erhöhung des Schadens oder der ungerechtfertigten Inanspruchnahme des Versicherers erhöhen – ändern, insbesondere Umstände, nach denen der Versicherer gefragt hat, und die nicht unerheblich sind oder als mitversichert gelten
- ⇒ Versicherungsnehmer darf keine Gefahrerhöhungen ohne Zustimmung des Versicherers vornehmen oder vornehmen lassen, hat sich die Gefahr erhöht, muss er dies dem Versicherer unverzüglich nach Kenntnis anzeigen

3.5. Gefahrerhöhung

- ⇒ Bei vorsätzlicher oder grob fahrlässiger Gefahrerhöhung kann der Versicherer fristlos kündigen, bei einfacher Fahrlässigkeit mit einer Frist von einem Monat, ebenso bei einem Verstoß gegen die Anzeigepflicht.
- ⇒ Alternativ Prämienenerhöhung oder Risikoausschluss
- ⇒ Dann unter bestimmten Voraussetzungen Kündigungsrecht des Versicherungsnehmers
- ⇒ Bei einem vorsätzlichem oder grob fahrlässigem Verstoß ganz oder teilweise Leistungsfreiheit im Versicherungsfall (Analog zur Obliegenheitsverletzung).
- ⇒ Aber Leistungspflicht, wenn Versicherter nachweist, dass Gefahrerhöhung nicht ursächlich für Schadeneintritt oder Schadenshöhe war oder der Versicherer nicht gekündigt oder eine höhere Prämie verlangt hatte

4. Sonderproblem „Regressverzicht“

Problemstellung:

- ⇒ Vermieter hat Gebäudeversicherung abgeschlossen
- ⇒ Mieter trägt die Mietnebenkosten, auch anteilig Versicherungsprämie

- ⇒ Gebäudeversicherung versichert Schäden unabhängig vom Verursacher
- ⇒ Verursacht Mieter einen Schaden, ist der Gebäudeversicherer leistungspflichtig

- ⇒ Folge: Hausbesitzer muss sich nicht an den Schädiger halten, sondern kann den Schaden über Gebäudeversicherung abrechnen

- ⇒ Ersatzanspruch des Geschädigten geht auf den Versicherer über
- ⇒ Somit kann Versicherer Schadenersatzanspruch des Vermieters gegen den Mieter geltend machen

4. Sonderproblem „Regressverzicht“

- ⇒ Für den Mieter kaum verständlich, wenn er über die Mietnebenkosten die Prämie für die Gebäudeversicherung mitfinanziert, ihm die Leistungen dieses Versicherers nicht zu Gute kommen, da er einen von ihm verursachten Schaden letztendlich doch selbst tragen muss
- ⇒ Es kann auch im Interesse des Vermieters sein, dass der Mieter nicht in Anspruch genommen wird, da dieser evtl. in wirtschaftliche Probleme gerät und seine Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis nicht mehr erfüllt
- ⇒ Die Rechtsprechung geht davon aus, dass zumindest der nicht grob fahrlässig oder vorsätzlich handelnde Mieter vor einer Inanspruchnahme geschützt werden soll

4. Sonderproblem „Regressverzicht“

- ⇒ Lösung der Rechtsprechung: Gebäudeversicherungsvertrag enthält einen **stillschweigenden Regressverzicht** des Versicherers zu Gunsten des Mieters des Versicherungsnehmers bei einfach fahrlässiger Schadensverursachung
- ⇒ Gleichgültig, ob Versicherungsprämie umgelegt wird oder nicht
- ⇒ Bei **grober Fahrlässigkeit und Vorsatz** kann der Sachversicherer **uneingeschränkt Regress** beim Mieter nehmen
- ⇒ Weitere Folge: Vermieter ist gegenüber dem Mieter zumindest in den Fällen einfacher Fahrlässigkeit verpflichtet, den **Gebäudeversicherer zunächst in Anspruch zu nehmen**, auch wenn der Mieter haftpflichtversichert ist
- ⇒ Ausnahme nur dann, wenn der Vermieter ein besonderes Interesse hat, direkt gegen Mieter vorzugehen (z.B. drohende Vertragskündigung durch Gebäudeversicherung)
- ⇒ Diese kann unter den genannten Voraussetzungen keinen Regress beim Mieter nehmen

Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!