



FOTO: JUPITER

Fehlender Frostschutz

REPRÄSENTANTENHAFTUNG ■ Ein Eigentümer muss für den größten Teil eines Schadens nach einer groben Fahrlässigkeit des Objektverwalters gerade stehen.

DER FALL ■ Der Versicherungsnehmer ist Eigentümer eines größeren Mehrfamilienhauses in Deutschland. Weil er im Ausland lebt, hat er die Verwaltung des Objekts einem Hausverwalter übertragen. Dieser wickelt regelmäßig auch die im Zusammenhang mit dem Grundstück anfallenden Versicherungsangelegenheiten ab. Nach Auszug eines Mieters vergisst der Hausverwalter, die Wasserleitungen in der leer stehenden Wohnung abzusperrern und diese auch zu beheizen. Im Winter kommt es wegen des länger andauernden starken Frostes zu einem Wasserschaden. Zwecks Schadenregulierung nimmt der Eigentümer daraufhin seine Wohngebäudeversicherung in Anspruch. Der Versicherer verweigert die Leistung mit dem Argument, der Schaden und somit der Eintritt des Versicherungsfalles seien grob fahrlässig durch den Hausverwalter herbeigeführt worden. Dieses Verhalten des Hausverwalters müsse sich der Eigen-

tümer und Versicherungsnehmer zu rechnen lassen.

DIE ENTSCHEIDUNG ■ Nach Paragraph 81 Absatz 2 Versicherungsvertragsgesetz (VVG) darf ein Versicherer seine Leistung kürzen, falls der Versicherungsnehmer einen Schaden grob fahrlässig herbeigeführt hat. Wird der Schaden nicht durch den Versicherungsnehmer schuldhaft verursacht, sondern durch eine dritte Person, wird dieses Verschulden dem Versicherungsnehmer zwar nicht grundsätzlich zugerechnet, so dass es per se also keine Fremdhaftung gibt. Aber ein Versicherungsnehmer muss sich ausschließlich die schuldhafte Verursachung eines Schadens durch solche Personen zurechnen lassen, die als seine Vertreter in Bezug auf das versicherte Risiko, hier also das Mehrfamilienhaus, an seine Stelle getreten sind. Der Fachbegriff dafür lautet „Repräsentantenhaftung“. Rechtliche Voraussetzung für die-

se ist, dass der Versicherungsnehmer die Verantwortung für den versicherten Gegenstand dem „Repräsentanten“, hier also dem Hausverwalter, vollständig übertragen hat.

Das Oberlandesgericht (OLG) Brandenburg befindet im vorliegenden Fall, dass sich die Repräsentanteneigenschaft nicht allein aus der Gebäudeverwaltung ergibt, sondern auch aus der Vertragsverwaltung. Folge: Der Versicherungsnehmer und Eigentümer muss sich so behandeln lassen, als habe er selbst den Schaden verursacht und deshalb den Versicherungsfall herbeigeführt. Zudem attestiert das OLG Brandenburg dem Hausverwalter eine grobe Fahrlässigkeit.

DER KOMMENTAR ■ Das für den Objekteigentümer unerfreuliche Urteil des OLG Brandenburg zeigt zum einen das erhebliche Risiko, den Versicherungsschutz ganz oder größtenteils zu verlieren, sobald grundlegende Sicherungsmaßnahmen verletzt werden. Andererseits ergibt sich aus der Entscheidung, dass der Versicherungsnehmer – jedenfalls in bestimmten Konstellationen – für die Handlungen dritter, für ihn tätige Personen dahin gehend verantwortlich sein kann, dass seine eigenen Ansprüche gegen einen (Wohngebäude-) Versicherer zumindest erheblich verringert werden können. Sogar, falls ihn selbst keine Verantwortung für den Schaden trifft. Risiko für den Eigentümer: In einem solchen Fall muss er sich unter Umständen auf eine rechtliche Auseinandersetzung mit dem Verursacher des Schadens einstellen. Mit dem Ziel, dass der Teil des Schadens übernommen wird, dessen Regulierung der Versicherer ablehnt.



FOTO: RECHTSANWÄLTE HIEDEMANN

Oberlandesgericht Brandenburg
Urteil vom 9. Oktober 2012
Aktenzeichen: 11 U 172/11
Autor: Günther Schlömer, Partner Rechtsanwältin Hiedemann, Köln
E-Mail: guenter.schloemer@hiedemann.de