

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

AVB f. Feuervers. (AFB) § 3 Abs. 2 a

Zur Frage der dauernden Entwertung von Gebäuden
im Sinne von § 3 Abs. 2 a AFB.

BGH, Urt. v. 31. März 1976 - IV ZR 108/74 - OLG Celle
LG Hannover

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

Verkündet am
31. März 1976
H e l l m a n n ,
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

IV ZR 108/74

in dem Rechtsstreit

der L. [REDACTED] B. [REDACTED] H. [REDACTED],
H. [REDACTED], S. [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

den Landwirt Albert H. [REDACTED], [REDACTED] T. [REDACTED], Am S. [REDACTED].

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt
Freiherr von [REDACTED] -

32

- 2 -

Der IV. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat
auf die mündliche Verhandlung vom 27. Februar 1976 durch
den Vizepräsidenten Dr. Hauß und die Richter Knüfer,
Rottmüller, Dr. Hoegen und Dehner

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird
das Urteil des 8. Zivilsenats des Ober-
landesgerichts Celle vom 29. März 1974
aufgehoben.

Die Sache wird zu neuer Verhandlung und
Entscheidung, auch über die Kosten der
Revision, an das Berufungsgericht zu-
rückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger veräußerte am 24. August 1970 einen
ca. 2.500 qm großen Teil seines bei der Beklagten zum
Neuwert gegen Brandschaden versicherten Grundstücks in
T [REDACTED] zum Preis von 90,- DM/qm an die Kreissparkasse
H [REDACTED] (Kreissparkasse). Diese beabsichtigte, auf dem er-
worbenen Grundstück zu einem noch nicht feststehenden spä-
teren Zeitpunkt ein Sparkassengebäude zu errichten und zu
diesem Zweck den auf dem Grundstück stehenden Teil eines



Wirtschaftsgebäudes abzureißen. Der Kläger verpflichtete sich seinerseits in dem notariellen Kaufvertrag, zum gleichen Zeitpunkt auch den auf dem ihm verbliebenen Grundstück stehenden kleineren Teil des Gebäudes abzubauen. Bis zur Verwirklichung dieser Pläne überließ die Kreissparkasse dem Kläger das Grundstück einschließlich des Gebäudes zur weiteren Nutzung mit der Verpflichtung, es in ortsüblicher Weise in einem pfleglichen Zustand zu erhalten. Sie behielt sich vor, diese Besitzüberlassung mit einer Frist von sechs Monaten zu widerrufen. Die am 23. August 1971 erfolgte Eintragung der Kreissparkasse als neue Eigentümerin der zwischenzeitlich vermesenen und an sie verkauften Teilfläche wurde der Beklagten nicht mitgeteilt. Der Kläger zahlte weiterhin selbst die Versicherungsprämien.

Am 26. November 1971 brannte das teilweise auf dem veräußerten, teilweise auf dem dem Kläger verbliebenen Grundstück stehende Gebäude ab. Wegen des von dem Kläger geltend gemachten Gebäudeschadens fand zunächst am 7. Dezember 1971 eine Verhandlung bei der Kreisverwaltung des Landkreises H. statt. Bei dieser Verhandlung gab der Kläger ebenso wie in seiner Schadensanzeige an, daß er Eigentümer des in Wirklichkeit teilweise veräußerten Grundstücks sei. Außerdem verneinte er die ihm gestellte Frage, ob durch Verkauf von Ländereien usw. der wirtschaftliche Wert der Gebäude geringer gewesen sei als der ortsübliche Bauwert.

Als die Beklagte in der Folgezeit von der Grundstücksveräußerung erfuhr, weigerte sie sich, dem Kläger für den geltend gemachten Schaden an dem Gebäude Versicherungsschutz zu gewähren, weil er durch falsche Angaben über das

Eigentum an dem Grundstück und die Abrißabsichten der Kreissparkasse hinsichtlich des Gebäudes seine Obliegenheiten nach § 13 AFB mindestens grob fahrlässig verletzt und außerdem durch den Brand keinen vermögensrechtlichen Nachteil erlitten habe.

Der Kläger ist der Ansicht, daß ihm nach dem zwischen den Parteien abgeschlossenen Feuerversicherungsvertrag eine Entschädigung für das abgebrannte Gebäude zustehe. Soweit dieses im Eigentum der Kreissparkasse gestanden habe, ergebe sich seine Aktivlegitimation daraus, daß sich die Kreissparkasse mit Schreiben vom 4. Januar 1972 damit einverstanden erklärt habe, daß die Brandentschädigung an ihn ausgezahlt werde. Eine Obliegenheitsverletzung liege nicht vor, weil er sich trotz des Verkaufs des Grundstücksanteils wegen des ihm zugestandenen Nutzungsrecht weiterhin als Eigentümer betrachtet und auch die Versicherungsprämien gezahlt habe.

Als Brandschaden macht der Kläger den Zeitwert des abgebrannten Gebäudes in Höhe von 61.900,- DM geltend. Er fordert darüber hinaus im Hinblick darauf, daß eine Neuwertversicherung abgeschlossen war, weitere 23.000,- DM mit der Begründung, er habe die Absicht, ein Ersatzobjekt zu errichten.

Die Beklagte ist der Ansicht, daß ein zu ersetzender Schaden nicht entstanden sei, weil das Gebäude zum Abbruch bestimmt gewesen sei. Hinsichtlich eines etwaigen der Kreissparkasse entstandenen Schadens bestreitet sie die Aktivlegitimation des Klägers mit dem Hinweis, daß die Kreissparkasse in ihrem Schreiben vom 11. August 1972 erklärt habe, sie fühle sich von dem Brandschaden nicht wirt-

schaftlich betroffen. Außerdem habe der Kläger durch seine unrichtigen Angaben bei der Schadensfeststellung Obliegenheitsverletzungen begangen, die sie berechtigten, die Versicherungsleistung zu verweigern.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Auf die Berufung des Klägers hat das Oberlandesgericht die Klage dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt und die Sache zur Entscheidung über die Höhe des Anspruchs an das Landgericht zurückverwiesen. Hiergegen richtet sich die Revision der Beklagten, die weiterhin Abweisung der Klage begehrt. Der Kläger bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

Die Revision führt zur Aufhebung des angefochtenen Urteils und zur Rückverweisung des Rechtsstreits an das Berufungsgericht.

Das Berufungsgericht ist davon ausgegangen, daß durch den Brand sowohl der auf dem Grundstück der Kreissparkasse als auch der auf dem Grundstück des Klägers stehende Gebäudeteil betroffen wurde. In Übereinstimmung mit der auch von den Prozeßparteien vertretenen Auffassung hat es angenommen, daß infolge der Veräußerung der Teilfläche nur noch der auf dem Grundstück des Klägers stehende Teil des Gebäudes Eigentum des Klägers gewesen und der auf der von der Kreissparkasse erworbenen Teilfläche stehende Gebäudeteil in das Eigentum der Kreissparkasse übergegangen sei. Von diesem Standpunkt aus hat es geprüft, ob dem Kläger hinsichtlich des auf seinem Grundstück stehenden Gebäudeteils Ansprüche

aus eigenem Recht und hinsichtlich des auf dem Grundstück der Kreissparkasse stehenden Gebäudeteils Ansprüche aus abgetretenem Recht der Kreissparkasse zustehen.

Der Ausgangspunkt des Berufungsgerichts, daß das abgebrannte Gebäude teilweise im Eigentum des Klägers und zum anderen Teil Eigentum der Kreissparkasse gewesen sei, entspricht nicht der Rechtslage. Wie der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes in seinem nach der Entscheidung des Berufungsgerichts ergangenen Urteil vom 20. Juni 1975 (BGHZ 64, 333 ff) ausgeführt hat, kann bei der Aufteilung eines Grundstücks in der Weise, daß ein aufstehendes Gebäude von der Grenze der beiden neu gebildeten Grundstücke durchschnitten wird und die Grundstücksteile in das Eigentum verschiedener Personen gelangen, nicht ohne weiteres davon ausgegangen werden, daß hinsichtlich des Eigentums an dem Gebäude eine vertikale Aufspaltung entlang der Grenze stattgefunden habe. Vielmehr bleibt jedenfalls dann, wenn sich der nach Umfang, Lage und wirtschaftlicher Bedeutung eindeutig maßgebende Teil des Gebäudes auf einem der Grundstücke befindet, das Eigentum an dem Gebäude mit dem Eigentum an diesem Grundstück verbunden. Ob unter den hier gegebenen Umständen das Gebäude nach diesen Grundsätzen als Eigentum des Klägers oder als Eigentum der Kreissparkasse anzusehen war, ist von dem Berufungsgericht wegen des von ihm eingenommenen Rechtsstandpunktes nicht aufgeklärt worden. Das von ihm erlassene Grundurteil hätte jedoch erst nach Prüfung des Sachverhalts in dieser Hinsicht ergehen dürfen, weil eine Entschädigungspflicht der Beklagten nicht besteht, wenn das Gebäude Eigentum der Kreissparkasse war, eine (nach § 3 Abs. 2 a letzter Satz AFB eingeschränkte) Entschädigungspflicht der Beklagten jedoch dann bestehen kann, wenn der Kläger Eigentümer des Gebäudes war.

Dem Berufungsgericht kann nicht darin zugestimmt werden, daß trotz der Absicht der Kreissparkasse, den auf ihrem Grundstück stehenden Gebäudeteil abzubrechen und der von dem Kläger eingegangenen Verpflichtung, bei Durchführung der Abbruchsabsichten der Kreissparkasse auch den auf seinem Grundstück stehenden Gebäudeteil abreißen zu lassen, noch keine dauernde Entwertung des Gebäudes im Sinne von § 3 Abs. 2 a letzter Satz AFB vorgelegen habe.

Die Feuerversicherung ist eine Schadensversicherung, durch die dem Versicherungsnehmer im Falle eines Brandes der entstandene Vermögensschaden nach Maßgabe des Vertrages zu ersetzen ist. Sie hat den wirtschaftlichen Zweck, eine Vermögensbeeinträchtigung, die dem Versicherungsnehmer durch die unerwartete Zerstörung oder Beeinträchtigung eines aktiven Vermögenspostens entsteht, von ihm auf die Gemeinschaft der Versicherten und damit auf den Versicherer abzuwälzen (Wussow, Feuerversicherung, 2. Aufl. 1975 Erl. 1 zu § 1 AFB). Das hat zur Folge, daß die im Versicherungsvertrag genannte Versicherungssumme im Schadensfall nicht ohne weiteres zu zahlen ist, sondern immer nur die Höchstgrenze der Leistungspflicht des Versicherers darstellt. Der Versicherer ist lediglich verpflichtet, den Versicherungsnehmer in Höhe des Wertes des versicherten Interesses zu entschädigen (Wussow aaO). Demgemäß ist in § 3 Abs. 2 a letzter Satz AFB bestimmt, daß u.a. bei Gebäuden ein geringerer Wert als der ortsübliche Bauwert als Ersatzwert gilt, wenn das Gebäude schon vor dem Schadensfall dauernd entwertet war. Das war hier der Fall. Durch die Veräußerung einer Teilfläche des Grundstücks an die Kreissparkasse und die dabei getroffene Abrißvereinbarung war eine dauernde Entwertung des später abgebrannten Gebäudes im Sin-

ne von § 3 Abs. 2 a AFB eingetreten. Das gilt sowohl dann, wenn die Kreissparkasse Eigentümerin des Gebäudes war, als auch dann, wenn das Gebäude im Eigentum des Klägers stand.

Das Reichsgericht hat in seiner Entscheidung vom 6. Juni 1902 (SeuffArch 59, 402) ausgeführt, der bloße Wille, der bloße Entschluß, der bloße Plan des Eigentümers eines Hauses, dieses niederzureißen und an dessen Stelle ein anderes aufzubauen, stelle keine Wertminderung des Gebäudes dar, weil bis zur Durchführung dieses Entschlusses der in dem Gebäude steckende Vermögenswert im Vermögen des Eigentümers verbleibe und dieser jederzeit bei einer Veräußerung des Gebäudes den objektiven Verkehrs- oder Veräußerungswert erzielen könne. In seiner Entscheidung vom 24. November 1911 (Zeitschrift für die gesamte Versicherungs-Wissenschaft Bd. 14, 282) hat es weiterhin ausgeführt, solange ein erhebliches Interesse des Versicherten an der Forterhaltung seines Hauses, das künftig einem Neubau weichen solle, bestehe, erscheine das Haus noch nicht zum Abbruch, sondern zu der Verwendung, welche es während seines Bestandes findet, bestimmt. Demgemäß wird in der neueren Rechtsprechung und Literatur davon ausgegangen, die Absicht eines Eigentümers, das Gebäude abzubauen, entwerte es nur dann, wenn sie als endgültig und unwiderruflich äußerlich in Erscheinung getreten sei (vgl. OLG Hamm, Juristische Rundschau für die Privatversicherung 1929, 224; Raiser, Kommentar der Allgemeinen Feuerversicherungsbedingungen, 2. Aufl. Anm. 17 zu § 3; Prölss/Martin, VVG, 20. Aufl. Anh. II zu §§ 81 - 107 c Nachtrag zu § 3 Nr. 4 AFB, Anm. 2; Wussow aaO Anm. 20 zu § 3). Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts waren diese Voraussetzungen für die Annahme einer dauernden Entwertung des Gebäudes hier gegeben. Denn sowohl für die Kreis-

sparkasse als auch für den Kläger stellte das Gebäude keinen Vermögenswert mehr dar, der dem ortsüblichen Bauwert im Sinne von § 3 Abs. 2 a AFB entsprach.

Die Kreissparkasse hatte das Grundstück, auf dem ein Teil des durch den Brand vernichteten Gebäudes stand, in der Absicht erworben, es mit einem neuen Sparkassengebäude zu bebauen und das vorhandene Gebäude abreißen zu lassen. Diese Absicht hatte sie auch noch, als das Gebäude durch den Brand zerstört wurde. Der Entschluß, das Gebäude abzubrechen, war so verfestigt, daß eine andere wirtschaftliche Verwertung, z.B. durch Vermietung oder Verpachtung für sie nicht in Betracht kam. Das ergibt sich daraus, daß die Kreissparkasse den von ihr erworbenen Grundstücksteil dem Kläger bis zu dem geplanten Abbruch des Gebäudes unentgeltlich überließ und ihm dabei zwar die Übernahme der Verkehrssicherungspflicht, nicht aber die Versicherung des Gebäudes gegen Feuerschäden zur Auflage machte. Der Entschluß der Kreissparkasse, das Gebäude abzureißen, war auch nach außen erkennbar hervorgetreten, da die Kreissparkasse den Kläger verpflichtet hatte, bei dem beabsichtigten Abbruch des auf ihrem Grundstück stehenden Gebäudeteils auch den auf seinem Grundstück stehenden Gebäudeteil abzureißen. Bei dieser Sachlage ist ein gegen Brandschaden versicherungsfähiges Eigentümerinteresse der Kreissparkasse an der Erhaltung des Gebäudes als solches nicht erkennbar. Vielmehr ist davon auszugehen, daß das Gebäude für die Kreissparkasse in Anbetracht der von ihr ins Auge gefaßten künftigen Verwendung des Grundstücks einen nur lästigen Bestandteil darstellte, hinsichtlich dessen sie nicht an einer Erhaltung, sondern im Gegenteil an seiner Beseitigung interessiert war. Das ergibt sich auch ganz eindeutig aus den Erklärungen der Kreissparkasse vom 11. Au-

gust und 4. Januar 1972, daß sie an dem auf dem von ihr erworbenen Grundstück erworbenen Gebäudeteil kein Interesse gehabt habe, ihm keinerlei Wert beigemessen habe und sich deshalb durch den Brandschaden nicht wirtschaftlich betroffen fühle und mit einem Wiederaufbau des Gebäudes auf ihrem Grundstück nicht einverstanden sei. Daraus folgt, daß dann, wenn das Gebäude Eigentum der Kreissparkasse war, ein von der Beklagten zu entschädigendes Interesse des Eigentümers an der Erhaltung des Gebäudes und daher ein Ersatzanspruch der Kreissparkasse, der an den Kläger hätte abgetreten werden können, nicht bestand.

Eine andere Betrachtungsweise könnte jedoch dann geboten sein, wenn das Gebäude Eigentum des Klägers war. Auch bei dieser Fallgestaltung lag wegen der Veräußerung der Teilfläche an die Kreissparkasse und der dabei im Hinblick auf das Neubauvorhaben der Kreissparkasse von dem Kläger übernommenen Verpflichtung zum Abbruch des auf seinem Grundstück stehenden Gebäudeteils eine dauernde Entwertung des Gebäudes im Sinne von § 3 Abs. 2 a AFB vor. Die Kreissparkasse hatte die feste Absicht, das ihren Neubauabsichten im Wege stehende Gebäude abreißen zu lassen. Der Kläger war auf Grund des zwischen ihm und der Kreissparkasse abgeschlossenen notariellen Kaufvertrages über die an die Kreissparkasse veräußerte Teilfläche verpflichtet, den vorgesehenen Abbruch des auf dem Grundstücksteil der Kreissparkasse stehenden Gebäudeteils zu dulden und seinerseits den auf dem ihm verbliebenen Grundstück stehenden Gebäudeteil abzureißen, sobald die Kreissparkasse den auf ihrem Grundstück stehenden Gebäudeteil abbrechen ließ. Diese Vereinbarung hatte zwar keine unmittelbare Auswirkung auf den Substanzwert des Gebäudes. Das ist jedoch rechtlich unerheblich. Denn als Wertminderungsfaktoren im Sinne von

§ 3 Abs. 2 a AFB sind auch Gründe zu berücksichtigen, die nicht den Baukostenwert als solchen, sondern den Verkehrs-(Verkaufs)Wert des Gebäudes mindern (vgl. Raiser aaO). Falls der Kläger überhaupt noch Eigentümer des Gebäudes war, muß davon ausgegangen werden, daß der Verkehrswert des Gebäudes wegen der Abrißkosten der Kreissparkasse und der in diesem Zusammenhang von dem Kläger eingegangenen Verpflichtungen wesentlich gemindert war. Es handelte sich nicht mehr um einen Gebäudeteil, mit dem der jeweilige Eigentümer (Versicherungsnehmer) nach Belieben verfahren und sein Nutzungsrecht bis zum Ende des durch die Bauart und den Erhaltungszustand des Gebäudes bedingten voraussichtlichen Zeitraumes ausnutzen konnte. Vielmehr handelte es sich um ein Gebäude, bei dem der Eigentümer damit rechnen mußte, es auf Verlangen der Kreissparkasse nach Ablauf von sechs Monaten ab dem Zugang der Aufforderung der Kreissparkasse räumen und abreißen zu müssen. Ob unter diesen Umständen dem Gebäude überhaupt noch ein Verkehrswert beigemessen werden kann, erscheint zweifelhaft. Die Entscheidung dieser Frage hängt in erster Linie davon ab, von welcher voraussichtlichen Nutzungsdauer angesichts des Standes der Planungen der Kreissparkasse bei Eintritt des Brandschadens auszugehen war, wer die Abrißkosten für den auf dem Grundstück des Klägers stehenden Gebäudeteil zu tragen hatte und in welchem Verhältnis diese zum Materialwert des abzureißenden Gebäudes standen. Wenn die voraussichtliche Nutzungsmöglichkeit nur noch gering zu veranschlagen war, der Kläger selbst die Abrißkosten für den auf seinem Grundstück stehenden Gebäudeteil zu tragen hatte und diese höher waren als der Materialwert des Gebäudes, war dieses als Aktivposten aus dem Vermögen des Klägers ausgeschieden und stellte nur

noch einen Passivposten dar. Anders verhält es sich jedoch, wenn der Kläger damit rechnen konnte, das Gebäude noch längere Zeit nutzen zu können, der Materialwert des Gebäudes höher war als die Abrißkosten für den auf dem Grundstück des Klägers stehenden Gebäudeteil oder gar diese Kosten nicht vom Kläger, sondern von der Kreissparkasse zu tragen waren. In diesem Fall stellte das Gebäude für den Kläger noch einen aktiven Vermögensposten dar, für dessen Verlust ihm die Beklagte nach § 3 Abs. 2 a Satz 2 AFB Entschädigung zu leisten hat.

Das Berufungsgericht wird daher den Sachverhalt nach den aufgezeigten Gesichtspunkten notfalls durch Einholung von Sachverständigengutachten klären müssen. Sollte sich dabei herausstellen, daß das Gebäude im Eigentum des Klägers stand und trotz der von dem Kläger gegenüber der Kreissparkasse übernommenen Verpflichtungen noch als Aktivposten im Vermögen des Klägers zu betrachten war, so ist entgegen der Ansicht der Revision die Beklagte von ihrer Leistungspflicht nicht durch die von dem Kläger bei der Schadensfeststellung begangenen Obliegenheitsverletzungen frei geworden.

Das Berufungsgericht hat festgestellt, daß der Kläger die ihm nach § 13 Abs. 1 c AFB obliegende Auskunftspflicht dadurch verletzt hat, daß er sich bei den Verhandlungen über die Regulierung des Schadens als Eigentümer des Gebäudes bezeichnet, die Veräußerung einer Teilfläche des Grundstücks verschwiegen und auch nicht die mit der Kreissparkasse getroffene Abbruchvereinbarung offenbart hat. Dieses Verhalten des Klägers hat es zutreffend als Obliegenheitsverletzung im Sinne von § 13 Abs. 2 AFB angesehen. Es hat jedoch ausgeführt, diese Obliegenheitsverletzung

beruhe nicht auf Vorsatz, sondern auf grober Fahrlässigkeit. Diese tatrichterliche Würdigung des Verhaltens des Klägers ist rechtlich möglich, ohne Verstoß gegen prozessuale Vorschriften zustande gekommen und daher den Angriffen der Revision entzogen.

Das Berufungsgericht hat ferner festgestellt, daß die Obliegenheitsverletzung keinen Einfluß auf die Feststellung des Schadensfalles oder auf die Feststellung oder den Umfang der Entschädigungsleistung gehabt hat, weil die Beklagte bereits vor der Regulierung des Schadensfalles von dem wirklichen Sachverhalt Kenntnis erlangt und daher die Zahlung einer Entschädigung an den Kläger abgelehnt hat. Es ist daher mit Recht davon ausgegangen, daß die Obliegenheitsverletzung des Klägers gemäß § 13 Abs. 2 Satz 2 AFB keine Leistungsfreiheit der Beklagten bewirkt hat.

Da nicht feststeht, ob dem Kläger ein von der Beklagten zu ersetzender Schaden entstanden ist, das Vorliegen eines solchen Schadens jedoch angesichts der bisher getroffenen Feststellungen auch nicht ausgeschlossen erscheint, war das angefochtene Urteil insgesamt aufzuheben und der Rechtsstreit an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Dr. Hauß

Knüfer

Rottmüller

Dr. Hoegen

Dehner