

IMMR

Immobilien- und Mietrecht



Deutscher Anwaltverein

Arbeitsgemeinschaft
Mietrecht und Immobilien

Redaktionsbeirat

Henrike Butenberg

Dr. Marc Dickersbach

Wiebke Först

Peter Schüller

Peter Weber

Beiträge

349 Michael J. Schmid
Anspruch auf nicht gezahlte Mietnebenkostenvorauszahlungen nach einer Abrechnung nach Soll-Zahlungen?

350 Kai-Jochen Neuhaus
Versicherungsrechtliche Besonderheiten bei der Veräußerung von Immobilien

Aus der Rechtsprechung

354 LG Frankfurt/Oder: Schimmelbildung: Zurechnung von Mängeln der Mietsache nach der „Sphärentheorie“! (Jörg Mayr)

362 OLG Düsseldorf: Wer hat die Vollmacht in einer Vermieter-AG? (Nadim Hermes)

365 OLG Düsseldorf: Pächter hält Zahlungsabrede nicht ein: Stundung steht Kündigung nicht entgegen! (Dominik Leppersjohann)

366 BGH: Heizzentrale und Steigleitungen der Zentralheizung: Gemeinschafts- oder Sondereigentum?(Oliver Elzer)

368 BGH: Verjährung bei Beschädigung von Gemeinschaftseigentum durch einen Mieter? (Hubert Blank)

382 OLG Hamm: Eine Teilkündigung des Mietvertrags durch den Zwangsverwalter ist nicht möglich! (Peter Irrgeher)

385 OVG Berlin-Brandenburg: Androhung der Einstellung der Wasserversorgung: Kein Unterlassungsanspruch des Mieters gegen Zweckverband! (René Berger)

389 BGH: WEG-Verwalter: Klage auf Rückgabe von WEG-Unterlagen gegen einen Wohnungseigentümer im eigenen Namen! (Lothar Briesemeister)

9/2011

6. Jahrgang · Seiten 349 bis 394 · September 2011

Verlag C.H. Beck München

id Verlag GmbH Mannheim

Hat der Vermieter dagegen die Soll-Zahlungen als **geleistete Zahlungen ausgewiesen**, muss er sich nach Ablauf der Abrechnungsfrist daran festhalten lassen (LG Krefeld, DWW 2011, 147 = GE 2011, 408). Der Vermieter erklärt nämlich dadurch, dass **keine offenen Vorauszahlungen mehr vorhanden** sind, z. B. weil er eingehende Zahlungen auf die Vorauszahlungen verrechnet oder Minderungen des Mieters anerkannt hat. Da gerade der Umfang der geleisteten und geschuldeten Zahlungen häufig streitig ist, muss hier die Befriedungsfunktion der Abrechnungsfrist zum Tragen kommen. Demgegenüber vermag das Argument, der Mieter wisse, was er gezahlt hat (Kinne, GE 2011, 373), nicht zu überzeugen. Das mag für den Fall zutreffen, dass der Mieter überhaupt keine Zahlungen geleistet hat (vgl. BGH, GE 2003, 250 = ZMR 2003, 334), versagt aber dann, wenn zwischen den Parteien Streit besteht, was tatsächlich gezahlt wurde und wie die Zahlungen verrechnet worden sind. Mit dem Argument, der Mieter weiß, was er gezahlt hat, könnte man auf die Angabe der Vorauszahlungen ganz verzichten. Gegen die Berufung des Mieters auf die Versäumung der Abrechnungsfrist kann der Vermieter dem Mieter jedoch den **Einwand von Treu und**

Glauben entgegenhalten, wenn das **Versehen** für den Mieter **offensichtlich** ist und vom Vermieter **alsbald nach Ablauf der Abrechnungsfrist korrigiert** wird (BGH, IMR 2011, 274). Das gilt insbesondere dann, wenn für den Mieter ohne Weiteres erkennbar ist, dass der Vermieter die Soll-Vorschüsse als geleistete Vorschüsse angegeben hat.

IV. Ausblick

Der BGH setzt die Anforderungen an die Mietnebenkostenabrechnung immer weiter herab. Kombiniert man die (formelle) Zulässigkeit einer Abrechnung nach Soll-Zahlen mit der Möglichkeit einer Gegenüberstellung von Soll-Zahlungen und Ist-Zahlungen im gesamten Mietverhältnis, so kommt man den Wünschen und teilweise bereits der Realität von Wohnungsverwaltungen nahe, das Mietkonto als eine Art Kontokorrentkonto zu führen, bei dem die eigentliche Nebenkostenabrechnung nur ein Posten ist (vgl. Lehmann-Richter, IMR 2011, 218). Der Vermieter sollte jedoch stets darauf achten, dass Soll-Vorauszahlungen auch als solche bezeichnet sind, und nicht den Eindruck erwecken, es handle sich um geleistete Zahlungen.

Versicherungsrechtliche Besonderheiten bei der Veräußerung von Immobilien

von RA, FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Versicherungsrecht Kai-Jochen Neuhaus, Dortmund

1. Überblick

Wird eine Immobilie vom Versicherungsnehmer veräußert, stellt sich die Frage, was mit den laufenden Versicherungsverträgen (Gebäudeversicherung, Haftpflichtversicherung etc., gegebenenfalls auch Terrorversicherung) geschieht. In der Praxis bestehen hier häufig Unsicherheiten.

Aufgrund der besonderen (auch volkswirtschaftlichen) Relevanz des Versicherungsschutzes von Immobilien hat der Gesetzgeber eine Regelung im Versicherungsvertragsgesetz (VVG) getroffen, das

im Wesentlichen die Rechtsbeziehungen zwischen dem Versicherungsnehmer und dem Versicherungsunternehmen regelt. Zum 01.01.2008 ist das ursprünglich 1908 in Kraft getretene VVG völlig novelliert worden.¹ Das neue Gesetz gilt für alle ab 2008 abgeschlossenen Versicherungsverträge und seit dem 01.01.2009 grundsätzlich auch für Altverträge. Die §§ 95 bis 99 VVG (VVG a.F. §§ 69 bis 73) regeln als Spezialvorschriften des Versicherungsrechts die Rechte und Pflichten der Parteien, also des Veräußerers, Erwerbers und des Versicherers. **Kernvorschrift** ist dabei **§ 95 VVG**, der

¹ Ausführlich dazu: Neuhaus/Kloth, Praxis des neuen VVG, 2. Aufl.

bezweckt, bei Veräußerung der versicherten Sache den **Versicherungsschutz zu erhalten**. Der Erwerber soll gegen das Risiko geschützt werden, dass er sich nicht rechtzeitig Versicherungsschutz verschaffen konnte.²

2. Eintritt in den Versicherungsvertrag

Der veräußernde Eigentümer der Immobilie ist im Normalfall auch der Versicherungsnehmer, der bei dem Versicherungsunternehmen eine oder mehrere Versicherungen unterhält. Nach § 95 Abs. 1 VVG (VVG a.F. § 69) tritt nach Veräußerung an die Stelle des Veräußerers/Versicherungsnehmers der Erwerber/ Käufer in die laufenden Versicherungsverträge mit allen Rechten und Pflichten ein. Rechtsfolge der Vorschrift ist damit, dass der **Erwerber kraft Gesetzes an die Stelle des Veräußerers in das Versicherungsverhältnis als Versicherungsnehmer eintritt**, wie es zum Zeitpunkt der Veräußerung stand.

Wird ein versichertes Gebäude veräußert, tritt der Erwerber an die Stelle des Veräußerers erst mit dem Zeitpunkt, in dem das **dingliche Verfügungsgeschäft vollzogen** ist, das heißt in dem der Erwerber **im Grundbuch als (neuer) Eigentümer eingetragen** ist (formaler Veräußerungsbegriff).³ Der Übergang des Versicherungsvertrags erfolgt mit Grundbucheintragung als Vollendung des Eigentumserwerbs.⁴ Auf den schuldrechtlichen (Kauf-)Vertrag kommt es im Zusammenhang mit dem (versicherungsrechtlichen) Eintritt des Erwerbers in den bestehenden Versicherungsvertrag hingegen nicht an.⁵

Nach § 95 Abs. 3 VVG muss der Versicherer den Eintritt des Erwerbers erst gegen sich gelten lassen, wenn er hiervon **Kenntnis** erlangt hat. Dies bedeutet in der Praxis vor allem, dass im Versicherungsfall eine Entschädigungszahlung des Versicherers, die noch an den Alteigentümer ausgezahlt wurde, nicht

noch einmal erfolgen muss, wenn der alte Eigentümer diese zum Beispiel wegen Insolvenz nicht zurückzahlen kann.⁶ Der Versicherer darf dem bisherigen Versicherungsnehmer wirksam kündigen, wenn er die Veräußerung nicht kennt.⁷

Geht das Eigentum an der versicherten Sache im Wege der Zwangsversteigerung über oder erwirbt ein Dritter aufgrund eines Nießbrauchs, eines Pachtvertrags oder eines ähnlichen Verhältnisses die Berechtigung, versicherte Bodenerzeugnisse zu beziehen, sind die §§ 95 bis 98 VVG gemäß § 99 VVG entsprechend anzuwenden.

Als Rechtsfolge des Eintritts in den laufenden Versicherungsvertrag kann der Versicherer alle zum Zeitpunkt der Veräußerung begründeten Einwendungen auch gegenüber dem Erwerber geltend machen, und zwar auch **Obliegenheitsverletzungen**.⁸ Folge des gesetzlichen Eintritts in alle Rechte und Pflichten aus dem Versicherungsvertrag ist weiter, dass dem Käufer eine **Kenntnis des Versicherungsvertrags unterstellt** wird. Verletzt deshalb der Käufer eine vertragliche Obliegenheit des Versicherungsnehmers – beispielsweise die Pflicht aus einem Gebäudeversicherungsvertrag, einen Leerstand zu melden und das Gebäude auch bei Leerstand zu beheizen –, kann er sich nicht darauf berufen, dass er die Versicherungsbedingungen nicht kannte.⁹

Nach § 98 VVG ist § 95 VVG halbzwingend und darf somit **nur zu Gunsten des Versicherungsnehmers** vertraglich modifiziert werden.

3. Anzeige der Veräußerung

Die Veräußerung ist nach § 97 Abs. 1 Satz 1 VVG dem Versicherungsunternehmen vom Veräußerer oder Erwerber **unverzüglich anzuzeigen**. Da mit „Veräußerung“ die Grundbucheintragung gemeint ist, berechnet sich die Frist ab diesem Zeitpunkt.¹⁰ Unverzüglich bedeutet ohne schuldhaftes Zögern (BGB § 121 Abs. 1 Satz 1) und liegt im Normalfall **nicht mehr vor, wenn mehr als sieben bis zehn Werktagen** vergehen.¹¹ Unterbleibt die Anzeige oder geht zu spät ein, muss der Versicherer nach § 97 Abs. 1 Satz 2 VVG nicht leisten, wenn der Versicherungsfall später als einen Monat nach dem Zeitpunkt eintritt, zu dem die Anzeige dem Versicherer hätte zugehen müssen, und der Versicherer den mit dem Veräußerer bestehenden Vertrag mit dem Erwerber nicht geschlossen hätte. Ausnahmsweise

2 Halbbach, in: Ruffer/Halbach/Schimikowski, VVG, § 95 Rz. 1.

3 OLG Jena, Urteil vom 17.01.2007 - 4 U 574/06, IMR 2007, 97.

4 Neuhaus, Handbuch der Geschäftsraummiete, 4. Aufl. 2011, Rz. 1983.

5 OLG Jena, Urteil vom 17.01.2007 - 4 U 574/06, IMR 2007, 97.

6 Neuhaus, Handbuch der Geschäftsraummiete, 4. Aufl. 2011, Rz. 1984.

7 BGH, Urteil vom 06.06.1990 - IV ZR 142/89, VersR 1990, 881.

8 BGH, Urteil vom 13.1.1982 - IVa 197/80, VersR 1982.

9 OLG Celle, Urteil vom 07.06.2007 - 8 U 1/07, InfoM 2007, 368.

10 Neuhaus, Hdb. der Geschäftsraummiete, 4. Aufl. 2011, Rz. 1986.

11 Neuhaus, Hdb. der Geschäftsraummiete, 4. Aufl. 2011, Rz. 1986.

ist der Versicherer jedoch gemäß § 97 Abs. 2 VVG zur Leistung verpflichtet, wenn ihm die Veräußerung zu dem Zeitpunkt bekannt war, zu dem ihm die Anzeige hätte zugehen müssen, oder wenn zur Zeit des Eintritts des Versicherungsfalles die Frist für die Kündigung des Versicherers abgelaufen war und er nicht gekündigt hat. In der Praxis sollte die Anzeige immer sofort erfolgen und eine Kopie des notariellen Kaufvertrags beigefügt werden, damit die Gefahr von Diskussionen über die Leistungspflicht bei in der „Grauzone“ auftretenden Schadensfällen vermieden wird.

4. Kündigungsmöglichkeit

Es bestehen sowohl für den Versicherer als auch für den Erwerber besondere Kündigungsrechte. § 96 Abs. 2 Satz 1 VVG berechtigt den **Erwerber**, das Versicherungsverhältnis mit **sofortiger Wirkung** oder für den **Schluss der laufenden Versicherungsperiode** zu kündigen. Das **Kündigungsrecht erlischt** nach § 96 Abs. 2 Satz 2 VVG, wenn es nicht **innerhalb eines Monats nach dem Erwerb**, bei fehlender Kenntnis des Erwerbers vom Bestehen der Versicherung innerhalb eines Monats ab Erlangung der Kenntnis, ausgeübt wird. Weiß der Erwerber also (noch) nichts von den Versicherungsverträgen, beginnt die Kündigungsfrist erst ab seiner Kenntnis. Die Möglichkeit der Kenntnisnahme reicht dafür grundsätzlich aus.¹²

Die Monatsfrist, innerhalb derer der Erwerber einer versicherten Sache die bestehenden Versicherungen kündigen kann, beginnt grundsätzlich mit der Erfüllung des Eigentumserwerbstatbestandes, im Fall des Erwerbs eines Grundstücks im Wege der Zwangsversteigerung mit dem Zuschlagsbeschluss.¹³ Ansonsten ist – weil erst dadurch endgültig Eigentum erworben wird (BGB § 873) – der **Zeitpunkt der Eintragung ins Grundbuch** maßgeblich. Soweit der Erwerber erst später Kenntnis von der Versicherung erlangt hat und die Kündigungsfrist erst von dieser Kenntnis an läuft (VVG § 96 Abs. 2 Satz 2), genügt für den Fristbeginn die Kenntnis davon, dass bestimmte Risiken bei einem bestimmten Versicherer gedeckt sind.¹⁴

Der **Versicherer** ist nach § 96 Abs. 1 VVG berechtigt, das Versicherungsverhältnis unter **Einhaltung einer Frist von einem Monat zu kündigen**. Voraussetzung ist natürlich die Kenntnis von der Veräußerung. Das Kündigungsrecht erlischt, wenn es nicht innerhalb eines Monats ab der Kenntnis des Versicherers von der Veräußerung ausgeübt wird. In der Praxis macht der Versicherer selten von seinem Kündigungsrecht Gebrauch.

5. Prämienzahlung

Der Veräußerer und der Erwerber haften gemäß § 95 Abs. 2 VVG als Gesamtschuldner für die Prämie, die auf die zur Zeit des Eintritts des Erwerbers laufende Versicherungsperiode entfällt. Zweck der Regelung ist es, den Versicherer gegen das erhöhte Prämienrisiko in der Übergangsperiode zu schützen. In der Regel wird Zahlung einer Jahresprämie mit einem Jahr als Versicherungsperiode vereinbart. Die Veräußerung kann im Bereich des Endes der einen und des Neubeginns der nächsten Versicherungsperiode mit entsprechendem neuen Prämienanfall liegen. Da erst die Grundbucheintragung den versicherungsrechtlichen Eintritt bewirkt, ist Prämienschuldner und Versicherungsnehmer bis zum Zeitpunkt des dinglichen Vollzugs des Veräußerungsgeschäfts allein der Veräußerer.¹⁵

Wird der Versicherungsvertrag von einer der Seiten gemäß § 96 Abs. 1, Abs. 2 VVG gekündigt, muss nach § 96 Abs. 3 VVG der Veräußerer die Prämie zahlen; eine Haftung des Erwerbers für die Prämie besteht nicht.

12 Neuhaus, Hdb. der Geschäftsraummieta, 4. Aufl. 2011, Rz. 1988.

13 BGH, Urteil vom 28.04.2004 - IV ZR 62/03, NZM 2005, 320 zu § 70 Abs. 2 Satz 2 VVG a.F.

14 BGH, Urteil vom 28.04.2004 - IV ZR 62/03, NZM 2005, 320 zu § 70 Abs. 2 Satz 2 VVG a.F.

15 OLG Jena, Urteil vom 17.01.2007 - 4 U 574/06, IMR 2007, 97.