

## Zum Haftungsrisiko des Versicherungsmaklers

**Thema:** Haftung des für ein Umbauvorhaben umfassend beauftragten Versicherungsmaklers bei mangelnder Überprüfung der Versicherungssumme einer bestehenden Gebäudeversicherung.

Des Öfteren übernehmen es Versicherungsmakler, für Umbauvorhaben Versicherungsschutz zu beschaffen, was einschließt, eine schon bestehende Gebäudeversicherung im Hinblick auf ausreichende Deckung zu überprüfen. Der Makler muss dabei prüfen, ob die Versicherungsleistung hoch genug ist, um die möglichen Wiederherstellungskosten zu decken, und gegebenenfalls seinen Kunden auf eine Deckungslücke hinweisen und zu einer Anpassung des Versicherungsschutzes raten. Unterlässt er dies, kommt eine Haftung des Maklers in Betracht, wenn der Altbau unterversichert ist und die vom Auftraggeber im Schadensfall zu beanspruchenden Versicherungsleistungen die tatsächlichen Geldbeträge nicht abdecken. Dieses Haftungsrisiko trifft den Makler auch dann, wenn die bestehende Gebäudeversicherung vom Voreigentümer abgeschlossen wurde und seinem Auftraggeber selbst noch gar nicht näher bekannt ist. Insoweit trifft den Makler die Pflicht, seinen Auftraggeber ohne unnötiges Zögern darauf hinzuweisen, dass dieser sich die Vertragsunterlagen beschaffen muss, andernfalls der Makler die notwendige Prüfung nicht durchführen kann.

Im Streitfall hatte die die Klägerin, die Auftraggeberin des Maklers, ein mit einem Wohnhaus bebautes Grundstück erworben und war als neue Eigentümerin ins Grundbuch eingetragen worden. Sie beabsichtigte, das Haus zu einem Geschäftsgebäude umzubauen und es gewerblich zu vermieten. Das Gebäude war durch die Voreigentümer bei der B mit einer Versicherungssumme 1914 von 60.000 Mark zum gleitenden Neuwert versichert.

Die Klägerin hatte bereits mit Um- und Ausbaumaßnahmen begonnen und hatte dann durch eine Mitarbeiterin telefonisch Kontakt zu dem Makler aufgenommen. Die Mitarbeiterin der Klägerin erklärte, es werde die Vermittlung der Versicherung des Gebäudes gewünscht. Der konkrete Inhalt des dem Makler erteilten Auftrages war später zwischen den Parteien streitig. In Ausführung des Maklerauftrages vermittelte der Makler der Klägerin u.a. den Abschluss einer Bauleistungsversicherung sowie einer Bauherrenhaftpflichtversicherung.

Nach dem Beginn der Bauarbeiten seitens der Klägerin wurde das Gebäude durch einen Brand nahezu vollständig zerstört. Die noch vom Voreigentümer stammende Gebäudeversicherung trat ein. Sie hat den Neuwert der alten Bausubstanz einschließlich zu berücksichtigender Kosten nach einem von ihr eingeholten Gutachten eines Sachverständigen mit 599.761,84 € beziffert und einen geringeren Betrag als „Zeitwertschaden“ erstattet.

Die vom Makler vermittelte Bauleistungsversicherung trat ebenfalls ein und zahlte für den Verlust der Ausbauarbeiten aufgrund einer erteilten Abrechnung 50.000,00 € als Entschädigung. Die Klägerin berechnete ihren Ausbauraufwand auf 140.000,00 € (Bl. 325 GA). Das insgesamt geplante Umbauvolumen beziffert sie auf 305.000 € und

legte dazu eine Kostenschätzung ihres Architekten vor, die einen Kostenaufwand von rund 465.000 € darstellte.

Die Klägerin nahm den Makler gerichtlich auf Schadensersatz wegen Falschberatung und deswegen mangelhafter Betreuung aus dem Versicherungsmaklervertrag in Anspruch, und legte dar, dass der Makler es schuldhaft versäumt habe, ihr einen den Neuaufbau auskömmlich deckenden Versicherungsschutz zu vermitteln. Dazu machte die Klägerin geltend, der Maklerauftrag sei von ihr in diesem Sinne umfassend erteilt worden. Sie habe das erworbene Objekt umfassend gegen Gefahren wie die des Feuers absichern wollen. Fälschlicherweise sei der Makler davon ausgegangen, dass die Bauleistungsversicherung auch einen Brandschaden an der Altbausubstanz abdecke. Die Beklagte habe es sodann versäumt, die bestehende Gebäudeversicherung dem Ausbau und der geänderten Nutzung des Gebäudes zu Bürozwecken anzupassen. Für einen ausreichenden Versicherungsschutz habe ihr eine gleitende Neuwertversicherung mit Wertanpassungs- bzw. Wertzuschlagsklausel für ein Büro- und Geschäftsgebäude mit einer entsprechend erhöhten Versicherungssumme für tatsächlich anfallende Wiederherstellungskosten von ca. 1,55 Mio. € brutto vermittelt werden müssen. Bei Abschluss eines möglichen Versicherungsvertrages zu diesen Konditionen wären die Kosten für einen ca. 1,55 Mio. € teuren Neuaufbau mit den Versicherungsleistungen zu decken gewesen. Bauleistungs- und Gebäudeversicherung seien aufeinander abzustimmen gewesen, wobei sicherzustellen gewesen sei, dass die Versicherungssummen den denkbaren Höchstschaden an der gesamten Altbausubstanz und der gesamten Neubauleistung abdecken könnten. Wie aus zwei von ihr eingeholten Versicherungsvorschlägen klar ersichtlich sei, habe das Gebäude während der Umbauphase mit einer das Feuerrisiko abdeckenden Rohbauversicherung, die sich nach Abschluss der Arbeiten in eine umfassende Gebäudeversicherung umwandeln, ausreichend versichert werden können. Dabei wären weitere Risiken durch eine Altbauklausel in der Bauleistungsversicherung abzusichern gewesen. Derartige Versicherungen habe ihr der Makler, wie die Klägerin darlegte, vermitteln müssen. Zur Zahlung gegebenenfalls anfallender höherer Prämien sei sie bereit gewesen, woran sie nie Zweifel habe aufkommen lassen.

Die Klägerin artikuliert den Standpunkt, dass der Makler ihr die durch den Brand entstandenen Vermögensschäden voll zu ersetzen habe, denn diese seien ihr dadurch entstanden, dass das Gebäude im Brandzeitpunkt nur als Wohngebäude zum gleitenden Neuwert bei einer Versicherungssumme 1914 in Mark 60.000,- versichert war. Der Makler habe sie - die Klägerin - bei der Vermittlung des Versicherungsschutzes für die geplanten Umbaumaßnahmen des Gebäudes pflichtwidrig unzureichend beraten hat, insbesondere habe er

a) es unterlassen, sie darauf hinzuweisen, aufgrund der Nutzungsänderung von Wohn- zu Geschäftszwecken den bestehenden Gebäudeversicherungsschutz zu einer gleitenden Neuwertversicherung mit Wertanpassungsklausel/Wertzuschlagsklausel für ein Geschäftshaus unter Änderung der Versicherungssumme anzupassen,

b) ihr fehlerhaft mitgeteilt, dass durch die vermittelte Bauleistungsversicherung auch ein Brandschaden an der bereits vorhandenen Altbausubstanz abgedeckt sei.

Der Makler bestritt, mit der Vermittlung eines umfassenden Versicherungsschutzes beauftragt worden zu sein. Er führte aus, die Klägerin habe ihn lediglich damit beauftragt, ihr eine Bauleistungs- und Bauherrenhaftpflichtversicherung zu vermitteln.

Er argumentierte, das ergäbe sich bereits daraus, dass ein weiterer für die Klägerin handelnder, später als Zeuge vernommener Mitarbeiter, auf eine konkrete Frage des Maklers nach der bestehenden Gebäudeversicherung geäußert habe, der bestehende Gebäudeversicherungsschutz sei ausreichend.

Den Versicherungsvertrag der bestehenden Gebäudeversicherung habe er, der Makler, deswegen vor dem Brand gar nicht überprüfen müssen und auch gar nicht prüfen können, da ihm die Klägerin den Versicherungsschein zu der bestehenden, vom Voreigentümer abgeschlossenen, Gebäudeversicherung, trotz Nachfrage, nicht zur Verfügung gestellt habe. Weiter führte der Makler aus, er habe auch den Deckungsumfang der von ihm vermittelten Bauleistungsversicherung nicht falsch beurteilt. Dass dadurch nicht die alte Bausubstanz gegen Brand versichert würde, ergäbe sich im Übrigen aus dem Versicherungsvertrag, der auch für einen Laien ohne Weiteres verständlich und deshalb von der Klägerin akzeptiert worden sei.

Ferner bestritt der Makler, dass der Klägerin ein Schaden entstanden sei. Die Schäden an der alten Bausubstanz und an dem Ausbau würden durch die Gebäudeversicherung bei der B und durch die Bauleistungsversicherung bei der W AG auskömmlich reguliert. Das versicherungsrechtliche Bereicherungsverbot lasse spekulative Gewinne nicht zu.

Das Landgericht erhob Beweis durch Vernehmung mehrerer Zeugen. Anschließend wies das Landgericht die Klage durch Urteil ab. Zur Begründung führte das Landgericht aus, die Klägerin habe keinen Anspruch auf Schadensersatz wegen einer schuldhaften Verletzung des Versicherungsmaklervertrages. Zwar stehe nach der Beweisaufnahme fest, dass der Makler von der Klägerin umfassend beauftragt worden sei, ihr den geeigneten Versicherungsschutz zu vermitteln.

Die Frage, ob der Makler Fehler gemacht habe, hänge aber maßgeblich davon ab, ob der Abschluss einer Gebäudeversicherung den von der Klägerin gewünschten Versicherungsschutz überhaupt habe herbeiführen können. Das sei, so die Ansicht des Landgerichts, nicht der Fall gewesen.

Der Wert der alten Bausubstanz habe nicht höher gelegen als die von der B Gebäudeversicherung genannte gleitende Versicherungssumme von 599.761,84 €. Wenn die Behauptung der Klägerin zuträfe, sie habe Ausbauarbeiten für etwa 100.000,00 € ausgeführt, läge der Gebäudewert bei maximal ca. 700.000,00 € und damit deutlich unterhalb der von der Klägerin gewünschten Versicherungssumme von 1,55 Mio €. Bei der Vereinbarung dieser Versicherungssumme hätte eine Überversicherung vorgelegen, die aufgrund des im Sachversicherungsrecht geltenden Bereicherungsverbotes nicht wirksam vereinbart werden können. Vor diesem Hintergrund sei nicht anzunehmen, dass ein Versicherer bereit gewesen wäre, eine gleitende Neuwertversicherung für das Gebäude mit einer Versicherungssumme abzuschließen, die mehr als das Doppelte des realen Substanzwertes einschließlich des vollständigen Ausbaus des Bürogebäude betrage. Das gelte auch hinsichtlich einer zwar nicht vom Klageantrag erfassten, aber in Betracht kommenden Neuwertversicherung ohne gleitenden Neuwertfaktor. Auch bei einer solchen Versicherung würden hypothetische Wertsteigerungen nicht versichert. Deshalb sei auszuschließen, dass ein Versicherer bei der bestehenden Wertdiskrepanz zwischen Zeitwert und gewünschter Versicherungssumme das Gebäude im Sinne des Klagevortrages zum Neuwert versichert hätte.

Der Klägerin sei kein Schaden entstanden, weil der von ihr erwartete Versicherungsschutz nach dem geltenden Versicherungsrecht nicht zu erreichen sei und die Klägerin den danach möglichen Versicherungsschutz gehabt habe, wodurch sie den vollen Wertausgleich für den konkret eingetretenen Gebäudeschaden erlange. Deshalb bestehe kein Schadensersatzanspruch der Klägerin gegen den Makler, selbst wenn der Makler den Umfang der Bauleistungsversicherung falsch eingeschätzt haben sollte.

Gegen das Urteil des Landgerichts legte die Klägerin Berufung ein.

Im Rahmen ihrer Berufung hob die Klägerin hervor, dass die Versicherungssumme für den von ihr gewünschten Versicherungsschutz nach den Wiederherstellungskosten für den fertigen Umbau zu bemessen ist. Diese Kosten betragen ca. 1,55 Mio. €, wobei dieser Betrag in einem Schadenfall um den Wert der bis dahin noch nicht erbrachten Umbauleistungen zu reduzieren ist.

Die Klägerin betonte ferner, dass das Landgericht übersehen hat, dass eine Pflichtverletzung des Makler darin lag, dass er ihr lediglich den Abschluss einer hohen Bauleistungsversicherung ohne nähere Überprüfung einer Versicherungssumme vorgeschlagen hatte. Stattdessen hätte der Makler Auskünfte darüber einholen müssen, welcher Wiederbeschaffungswert im Sinne eines Neuwertes erforderlich gewesen wäre, um ein Gebäude gleicher Art und Güte wieder herzustellen. Entsprechende Auskünfte hätte der Makler vom Architekten erhalten können.

Das Oberlandesgericht hörte den Makler als Partei an und erhob durch Sachverständigengutachten umfangreich Beweis

- A.) zu den Fragen der vertraglichen Gestaltung des im vorliegenden Fall gebotenen Versicherungsschutzes,
- B.) zu den Fragen, ob die Kosten für die Wiederherstellung des beim Brand zerstörten Altbaus die Versicherungsleistungen der bestehenden Gebäudeversicherung übersteigen und ob die Kostenschätzung des Architekten die Wiederherstellungskosten für das beim Brand zerstörte Gebäude wiedergibt.

Die Klage hatte schließlich in der Berufungsinstanz überwiegend Erfolg.

Das OLG erkannte, dass der Makler die ihm obliegende Betreuungspflicht verletzt hat, da er es versäumt hat, der Klägerin eine Gebäudeversicherung mit einer Versicherungssumme zu vermitteln, die die Wiederherstellungskosten für den zerstörten Altbau vollständig abdeckt. Den hierdurch entstandenen Schaden hat er der Klägerin gemäß § 280 Abs. 1 BGB zu ersetzen.

Die Feststellungsklage war, wie das OLG feststellte, gemäß § 256 Abs. 1 ZPO zulässig. Die Wahrscheinlichkeit eines Schadens ergab sich in diesem Fall aus dem Umstand, dass die Substanz des beim Brand weitgehend zerstörten Altbaus mit der Versicherungssumme der bestehenden Gebäudeversicherung bei der B nicht ausreichend versichert war. Es lag eine Unterversicherung vor, so dass die Klägerin damit rechnen muss, dass die Versicherungsleistungen die beim Wiederaufbau des Altbaus anfallenden Wiederherstellungskosten nicht abdecken.

Die Wiederherstellungskosten für den beim Brand zerstörten Altbau überstiegen die nach der zum gleitenden Neuwert vereinbarten Versicherungssumme 1914 von 60.000 Mark sich aktuell in € ergebende Versicherungssumme von über 600.000 €. Hiervon war nach dem Gutachten des gerichtlich bestellten Sachverständigen H zuverlässig auszugehen. Das OLG folgte dem Gutachten.

Ausgehend von den Feststellungen des Sachverständigen war der Altbau mit der in der Gebäudeversicherung vereinbarten Versicherungssumme unterversichert, als er beim Brand weitgehend zerstört wurde. Die nach dem Versicherungsvertrag maßgebliche Versicherungssumme konnte die Wiederherstellungskosten des Altbaus nicht abdecken. Diese betragen nach dem vom Sachverständigen aufgezeigten Kostenrahmen deutlich über 700.000 €. Deswegen war der Altbau im Zeitpunkt des Brandes mit der Gebäudeversicherung bei der B unterversichert, wodurch der Klägerin wahrscheinlich ein Schaden entstanden ist.

Der Makler ist, wie das Berufungsgericht erkannte, gemäß § 280 Abs. 1 BGB verpflichtet, der Klägerin sämtliche durch den Brand des Gebäudes erlittenen Vermögensschäden zu ersetzen, die der Klägerin dadurch entstanden sind, dass es der Makler versäumt hat, ihr eine Gebäudeversicherung mit einer Versicherungssumme zu vermitteln, die die Wiederherstellungskosten für den zerstörten Altbau vollständig abdeckt.

Die Parteien waren durch einen Versicherungsmaklervertrag verbunden. Dieser wurde mündlich abgeschlossen, als die für die Klägerin handelnde Mitarbeiterin den Makler telefonisch mit der Vermittlung von Versicherungen für das umzubauende Gebäude beauftragte.

Der Makler hat ihre Beratungs- und Betreuungspflichten aus dem Versicherungsmaklervertrag verletzt, weil er es versäumt hat, der Klägerin eine Gebäudeversicherung mit einer - eine Unterversicherung ausschließenden - Versicherungssumme zu vermitteln, die die Wiederherstellungskosten für den zerstörten Altbau vollständig abdeckt.

Aufgrund des abgeschlossenen Versicherungsmaklervertrages hatte die Beklagte die Klägerin in Bezug auf den für das Umbauvorhaben nachgefragten Versicherungsschutz umfassend zu beraten und zu betreuen.

Dem Versicherungsmakler obliegen aus dem Versicherungsmaklervertragsverhältnis weitgehende Pflichten. Denn der Versicherungsmakler wird regelmäßig als Interessen- oder sogar Abschlussvertreter des Versicherungsnehmers angesehen. Er ist üblicherweise nicht nur zum Abschluss des gewünschten Versicherungsvertrages verpflichtet, sondern gilt im Hinblick auf den Versicherungsschutz als Vertrauter und Berater des Versicherungsnehmers und hat diesem gegenüber die Stellung eines treuhänderischen Sachwalters, so dass ihn weitgehende Aufklärungs- und Beratungspflichten treffen. Insbesondere schuldet er Beschaffung und Aufrechterhaltung eines bestmöglichen Versicherungsschutzes und in diesem Rahmen Beratung und Betreuung seines Auftraggebers. Er hat den individuellen, für das Objekt passenden Versicherungsschutz zu besorgen, wobei er das zu versichernde Risiko von sich aus untersuchen und das Objekt prüfen muss. Zu seinen Pflichten gehört unter anderem die Ermittlung der richtigen Versicherungsart und der bedarfsgerechten Versicherungssumme. Nach dem von den Parteien für das Umbauvorhaben

abgeschlossenen Versicherungsmaklervertrag schuldete es der Makler, der Klägerin bestmöglichen Versicherungsschutz zu besorgen.

Die Beklagte bestritt zwar, den von der Klägerin behaupteten umfassenden Versicherungsmaklerauftrag erhalten zu haben. Dieses Bestreiten war jedoch nach dem Ergebnis der Zeugenbefragung nicht erfolgreich. Nach Würdigung der Beweisaufnahme stand fest, dass der Makler davon ausgehen musste, dass die Klägerin eine Beratung wünschte, wie die Umbaumaßnahme durch Versicherungen bestmöglich abgesichert werden konnte.

Von der Einbeziehung der Gebäudeversicherung in die von ihm zu leistenden Überlegungen konnte der Makler auch nicht deswegen absehen, weil ihm die Klägerin keine näheren Informationen zu dieser Versicherung beschaffte und keinen Versicherungsschein beibrachte. In diesem Fall oblag es dem Makler, die Klägerin darauf hinzuweisen, dass eine sachgerechte Betreuung des Umbauvorhabens ohne genauere Kenntnis von der bestehenden Gebäudeversicherung nicht möglich war. Ein derartiger Hinweis war jedoch unterblieben, wobei der Makler selbst nicht behauptete, der Klägerin einen solchen Hinweis gegeben zu haben.

Schließlich durfte der Makler auch nicht davon ausgehen, dass eine Überprüfung der Versicherungssumme der bestehenden Gebäudeversicherung entbehrlich war, weil die Klägerin bereits durch einen Architekten beraten wurde. Dagegen spricht bereits, dass nicht ersichtlich und auch vom Makler nicht erfragt worden ist, ob sich der von der Klägerin beauftragte Architekt mit dem bestehenden Gebäudeversicherungsvertrag bei der B überhaupt zu befassen hatte.

Im Ergebnis steht danach fest, dass der Makler die in Frage stehende Beratungs- und Betreuungspflicht verletzt hat. Er hat es versäumt, der Klägerin eine Gebäudeversicherung mit einer - eine Unterversicherung ausschließenden - Versicherungssumme zu vermitteln, also einer Versicherungssumme, die die Wiederherstellungskosten für den zerstörten Altbau vollständig abdeckt. Insoweit hätte er eine Änderung der bereits bestehenden Gebäudeversicherung herbeiführen müssen.

Bei der gebotenen Überprüfung der bestehenden Gebäudeversicherung hätte dem Makler auffallen müssen, dass die im Versicherungsvertrag des Voreigentümers vereinbarte Versicherungssumme die Wiederherstellungskosten für ein vollständig zerstörtes Gebäude nicht abdecken konnte. Die Differenz zwischen der vereinbarten Versicherungssumme, die umgerechnet auf den Schadenszeitpunkt über 600.000 € betrug, und den mit deutlich über 700.000 € zu schätzenden Wiederherstellungskosten für den vorhandenen Altbau war bei der gebotenen Überprüfung festzustellen. Eine Abweichung in dieser Größenordnung ist zumindest für einen Baufachmann, wie z.B. einen Architekten, zu erkennen, wenn er den Gebäudebestand entsprechend bewertet. Das belegen bereits die vom Sachverständigen angestellten Ermittlungen zur Schätzung der Wiederherstellungskosten. Für einen Versicherungsmakler ist die Abweichung ebenfalls zu erkennen, weil er gehalten ist, einen Baufachmann zur Überprüfung hinzuzuziehen, wenn ihm die insoweit notwendigen baufachlichen Informationen fehlen und er sie aus eigener Sachkenntnis nicht beschaffen kann. Die Befragung eines Baufachmanns wäre dem Makler auch möglich gewesen, weil ihm mit dem von der Klägerin bereits beauftragten Architekten ein Baufachmann zur Verfügung stand, von dem eine sachgerechte Bewertung des vorhandenen Altbaus zu

erwarten werden konnte, zumal er bereits mit der Planung der Umbaumaßnahmen befasst war.

Von Fahrlässigkeit des Maklers war auszugehen. Umstände zu seiner Entlastung waren nicht ersichtlich, § 280 Abs. 1 S. 2 BGB.

Ulrich Retzki  
Fachanwalt für Versicherungsrecht  
Rechtsanwalt