

Zum Versicherungswert in der Wohngebäude- und Feuerrohbauversicherung

Thema: Höhe des Versicherungsanspruchs des Bauherrn beim Brandschaden während der Rohbauphase.

Fallkonstellation: Der Bauherr beantragt vor Baubeginn eine Wohngebäude-einschließlich Feuerrohbauversicherung für ein durch seinen beauftragten Bauunternehmer zu errichtendes Haus. Der Versicherer nimmt den Antrag an und stellt dem Bauherrn am 15.03. den Versicherungsschein unter Einbeziehung der Allgemeinen Wohngebäude-Versicherungsbedingungen (z.B. VGB 88) über einen gleitenden Neuwert von – beispielsweise – 14.300 M aus.

Am 14.06. brennt der Rohbau des Bauherrn nach der Durchführung von Dachdeckerarbeiten nieder. Der Bauherr meldet den Schaden am 15.06. seinem Versicherer. Nach Durchführung eines Ortstermins und Prüfung der Sachlage und polizeilichen Ermittlungsakte verhandeln die Parteien streitig über die Höhe des Versicherungsanspruchs des Bauherrn. Ein eingeholtes Gutachten der Dipl.-Ing. X und Y beziffert den Brandschaden des Bauherrn mit 124.200,00 € zzgl. Aufräum- und Schadensminderungskosten i.H.v. 11.600,00 € bzw. 1.000,00 €.

Der Versicherer vertritt die Ansicht, es liege eine erhebliche Unterversicherung vor, da der Bauwert 1914 nicht 14.300 M, sondern 21.600 M betragen habe. Deswegen könne der Bauherr lediglich 90.200,00 € beanspruchen, da das zwischen den Parteien unstreitige Gutachten XY einschließlich Aufräum- und Schadensminderungskosten zwar insgesamt 136.800,00 € errechnet habe, der Bauherr sich allerdings wegen Unterversicherung eine proportionale Kürzung seines Entschädigungsbetrages gefallen lassen müsse. Abzustellen sei, so die Ansicht des Versicherers, insoweit nicht auf den Versicherungswert des Rohbaus am Schadenstag (12.900 M), sondern auf denjenigen des Gebäudes im zu erwartenden Fertigstellungszustand, der dann 21.600 M betrage, und damit deutlich über der Versicherungssumme von 14.300 M liege. Der Versicherer erklärt, anders könne es nicht sein, denn sonst trüge er während der Bauphase stets das volle Schadensrisiko.

Der Bauherr wendet sich gegen diese Kürzung wegen Unterversicherung. Er meint, es müsse als Vergleichswert der Rohbauwert zum Zeitpunkt des Ausbruchs des Feuers maßgebend sein.

Frage in dieser mit Sicherheit nicht untypischen Konstellation: Wer hat Recht? Oder: Hat der Bauherr aus dem Versicherungsvertrag Anspruch auf volle, ungekürzte Entschädigung?

Antwort: Es sprechen gute, wenngleich nicht sofort auf der Hand liegende, Argumente für den vollen, ungekürzten Anspruch des Bauherrn. Im Einzelnen:

Die abweichende Auffassung des Versicherers widerspricht dem Wortlaut der Versicherungsbedingungen hinsichtlich des maßgeblichen Zeitpunktes für die Wertberechnung (§ 16 Nr. 1 VGB 88) und stellt somit eine unzulässige

Vertragsauslegung „contra legem“ dar. Zur Unterversicherung bestimmt § 16 Nr. 1 der Allgemeinen Wohngebäude-Versicherungsbedingungen (VGB 88):

„Ist die Versicherungssumme niedriger als der Versicherungswert unmittelbar vor Eintritt des Versicherungsfalls (Unterversicherung), so wird nur der Teil des nach § 15 Nr. 1 bis 3 ermittelten Betrages ersetzt, der sich zu dem ganzen Betrag verhält wie die Versicherungssumme zu dem Versicherungswert.“

Dieser Vorschrift kann nicht entnommen werden, dass unter Versicherungswert etwas anderes zu verstehen ist, als der tatsächliche Wert (hier: Neuwert) des (Teil-) Gebäudes unmittelbar vor dem Ausbruch des Schadenfeuers.

Allgemeine Versicherungsbedingungen sind Allgemeine Geschäftsbedingungen des Versicherers im Sinne des § 305 Abs. 1 BGB. Dieser Charakter der Versicherungsbedingungen bestimmt die bei ihrer Auslegung anzuwendenden Maßstäbe; er hindert es, sie "gesetzesähnlich" auszulegen. Vielmehr sind - nach der gefestigten Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs - Allgemeine Versicherungsbedingungen so auszulegen, wie ein durchschnittlicher Versicherungsnehmer sie bei verständiger Würdigung, aufmerksamer Durchsicht und Berücksichtigung des erkennbaren Sinnzusammenhanges verstehen muss (BGHZ 123, 83, 85 m.w.N.). Dabei kommt es auf die Verständnismöglichkeiten eines Versicherungsnehmers ohne versicherungsrechtliche Spezialkenntnisse und damit - auch - auf seine Interessen an. Für eine an diesen Grundsätzen orientierte Auslegung ist nicht maßgeblich, was sich der Verfasser der Bedingungen bei ihrer Abfassung vorstellte. Die Entstehungsgeschichte der Bedingungen, die der Versicherungsnehmer typischerweise nicht kennt, hat bei der Auslegung - wie auch sonst bei Allgemeinen Geschäftsbedingungen - außer Betracht zu bleiben; versicherungswirtschaftliche Überlegungen können allenfalls insoweit Berücksichtigung finden, wie sie sich aus dem Wortlaut der Bedingungen für den verständigen Versicherungsnehmer unmittelbar erschließen (BGH NJW-RR 2000, 1341).

Der Versicherungsnehmer wird, wenn er sich über die Gefahr einer Unterversicherung und deren Folgen anhand der Versicherungsbedingungen unterrichten will, Aufklärung lediglich in § 16 Nr. 1 VGB 88 finden. Dort wird er erkennen, dass keine Unterscheidung zwischen der Versicherung eines fertigen Gebäudes und der eines Rohbaus vorgenommen wird. Er wird ferner erkennen, dass der Unterversicherungseinwand an zwei Werte anknüpft, nämlich an die Versicherungssumme und an den Versicherungswert. Dabei ist der erste Wert ersichtlich ein vereinbarter. Der zweite Wert ist dagegen aus seiner Sicht ein tatsächlicher, der auf einen bestimmten Zustand unmittelbar vor dem Versicherungsfall beruht. Anhaltspunkte dafür, dass dies bei der Rohbauversicherung anders sein soll, ergeben sich für ihn nicht. Der Umstand, dass er zu Beginn der Rohbauphase „übersichert“ ist, wird ihn, sollte er sich dies verdeutlichen, nicht belasten, da er für diesen Zeitraum ohnehin keine Prämie zahlt. Da ihm während dieser Zeit im Schadensfall auch nicht die Versicherungssumme als Entschädigung zusteht, sondern der ortsübliche Neubauwert seines unfertigen Gebäudes, wird er auch nicht annehmen, dass vorrangige Interessen des Versicherers ein abweichendes Verständnis gebieten. Dass er noch während der Rohbauphase in die Gefahr einer Unterversicherung geraten kann, wird sich für ihn nicht anders darstellen als die Gefahr einer Unterversicherung des fertig gestellten Gebäudes. Dass unter Versicherungswert in der Rohbauversicherung etwas anderes verstanden werden

sollte, als in der Wohngebäudeversicherung, erschließt sich deshalb für ihn auch hieraus nicht.

Daher steht dem Bauherrn der oben dargestellte Gesamtbetrag in Höhe von 136.800,00 € voll und ungekürzt zu.

Ulrich Retzki
Fachanwalt für Versicherungsrecht
Rechtsanwalt