

Serie: Schadensfall des Monats März 2022 / Gastbeitrag von Hans John Versicherungsmakler GmbH: Kein Anschluss unter dieser Hausnummer

Ass. jur. Rudolf Bauer, LL.M. Versicherungsrecht,
Prokurist der Hans John Versicherungsmakler GmbH

© Hans John Versicherungsmakler GmbH

Die Versorgung mit Erdgas ist angesichts des Ukraine-Konflikts ein Problem, das aktuell ganz Deutschland umtreibt. Die nicht gesicherte Energieversorgung einer einzelnen Immobilie mutet dagegen sehr profan an. Beim Erwerb einer Immobilie bietet sie aber natürlich trotzdem Konfliktpotential im Spannungsfeld Verkäufer - Immobilienmakler - Erwerber.

Im Mai 2016 meldete sich der Interessent K telefonisch bei Immobilienmakler M zu einem auf dessen Homepage beworbenen Wohnhaus. Man vereinbarte einen gemeinsamen Besichtigungstermin, bei dem K auch ein von M erstelltes Exposé übergeben wurde, das im Wesentlichen auf den Angaben des Noch-Eigentümers beruhte. In den nachfolgenden Kaufverhandlungen ging es dann unter anderem darum, dass die alte, noch mit Koks betriebene Heizungsanlage, auch aufgrund neuer gesetzlicher Vorgaben, ersetzt werden musste. Angesichts eines in der Immobilie vorhandenen Gasanschlusses wurde maklerseitig die Installation einer Gasheizung angeregt. Die Anschlüsse für die Energie- und Wasserversorgung waren bei dem vorangegangenen Ortstermin tatsächlich auch besichtigt worden. Nachdem alle weiteren Fragen geklärt und eine Finanzierungszusage eingeholt worden war, wurde schließlich im Juli 2016 ein notarieller Kaufvertrag geschlossen. Im Folgemonat vereinbarte K einen Termin mit dem örtlichen Gasversorger, um die Installation der geplanten Gasheizung voranzutreiben. Dabei stellte sich zur Überraschung von K heraus, dass zwar innerhalb des Wohnhauses alle Voraussetzungen für einen Anschluss an das Gasnetz gegeben waren, es jedoch an einer Leitung fehlte, die das Grundstück mit dem lokalen Gasnetz verband. Offenbar hatte man sich etwa dreißig Jahre zuvor, als auch der Verkäufer noch nicht Eigentümer der Immobilie gewesen war, recht spontan gegen einen Anschluss an das Gasnetz entschieden. K sah sich deshalb mit unvorhergesehenen Mehrkosten in Höhe von knapp 3.000 EUR konfrontiert. Da der Rat zur Installation einer Gasheizung von M ausgegangen war und der vermeintliche Gasanschluss auch in dessen Exposé beworben worden war, forderte er M auf, ihm die Mehrkosten zu ersetzen.

M meldete den Haftungsfall seiner Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung. Nach Anforderung weiterer Unterlagen und erster Prüfung des Sachverhaltes teilte der Versicherer jedoch mit, dass keine Versicherungsleistungen in Betracht kämen. Denn nach den maßgeblichen AVB beziehe sich der Versicherungsschutz nicht auf Ansprüche, soweit sie aufgrund Vertrages oder besonderer Zusage über den Umfang der gesetzlichen Haftpflicht hinausgingen. So läge der Fall auch hier. M hätte hinsichtlich des Vorhandenseins eines Gasanschlusses eine Art Garantie abgegeben. Dieser Einschätzung des Vermögensschaden-Haftpflichtversicherers konnten wir uns in zweierlei Hinsicht nicht anschließen. Zum einen vermochten wir schon keine Pflichtverletzung zu erkennen, zum anderen lag unseres Erachtens auch keine Zusicherung im Sinne der AVB vor.

Grundsätzlich verletzt der Makler seine Pflichten, „wenn er Eigenschaften des Objekts behauptet oder sonstige – eigene oder sich zu Eigen gemachte – Informationen über diese erteilt, ohne sich die dafür erforderlichen Grundlagen verschafft zu haben“ (BGH, Urteil vom 18. Januar 2007 – III ZR 146/06). Auf der anderen Seite darf der Makler aber Informationen, die er von dem

Veräußerer erhalten hat, grundsätzlich ungeprüft weitergeben (BGH, Urteil vom 16. September 1981 – Iva ZR 85/80), wenn er die betreffenden Informationen – insbesondere, wenn er diese in einem eigenen Exposé herausstellt – mit der erforderlichen Sorgfalt eingeholt und sondiert hat. Dazu gehört nach Rechtsprechung des BGH, dass der Makler keine Angaben in sein Exposé aufnimmt, die nach den in seinem Berufsstand vorauszusetzenden Kenntnissen ersichtlich als unrichtig, nicht plausibel oder sonst als bedenklich einzustufen sind. Hiervon abgesehen schulde der Makler seinem Auftraggeber grundsätzlich keine Ermittlungen; insbesondere dürfe er – so der BGH – im Allgemeinen auf die Richtigkeit der Angaben des Verkäufers vertrauen. Dies traf auch auf M zu, der lediglich eine vom Verkäufer erlangte Information weitergegeben hatte. Dass der Anschluss im zu veräußernden Objekt nicht mit dem örtlichen Gasnetz verbunden war, war für M nicht erkennbar.

M hatte seine Haftung jedoch nicht nur nicht erweitert, er hatte auch keine Beschaffenheitsgarantie abgegeben. Weder in die Korrespondenz mit dem Erwerber noch in dem mit dem Verkäufer geschlossenen Kaufvertrag fand die Zusicherung eines Gasanschlusses Eingang. Der Wille, sich über die normale Maklerhaftung hinaus binden zu wollen, war nicht erkennbar. Die bloße Beschreibung einer Kaufsache im Exposé hielten wir für die Annahme eine Zusicherung/Garantie nicht ausreichend und trugen entsprechend vor.

Fazit:

Dem versicherungsvertraglichen Ausschluss, um den es im obigen Fall ging, kommt eigentlich keine eigenständige Bedeutung, sondern nur eine klarstellende Funktion zu, da Deckung ja ohnehin nur gewährt wird, soweit der jeweilige VN „auf Grund gesetzlicher Haftpflichtbestimmungen“ schadensersatzpflichtig gemacht wird. Entscheidend ist also, ob eine Haftung über das gesetzliche Maß hinaus begründet wurde. Hier konnte davon keine Rede sein. Der Vermögensschaden-Haftpflichtversicherer hat dies letztlich auch eingesehen und – wohl auch aufgrund des relativ überschaubaren Forderungsbetrages (final ging es nur noch um etwas über 2.000 EUR) – eine Regulierung veranlasst. Vertretbar wäre auch Abwehrschutz gewesen.

Über die Hans John Versicherungsmakler GmbH:

Die Hans John Versicherungsmakler GmbH aus Hamburg bietet mit einem Kompetenzteam u. a. aus Volljuristen und Versicherungskaufleuten einen Vollservice in der Vermögensschaden-Haftpflicht an – inklusive umfassender Betreuung im Schadensfall. Die Hans John Versicherungsmakler GmbH ist seit Jahren einer der Marktführer in ihrem Segment.

Ansprechpartner zu dieser Meldung:

Ass. jur. Rudolf Bauer, LL.M. Versicherungsrecht, Prokurist der Hans John Versicherungsmakler GmbH

E-Mail: schaden@haftpflichtexperten.de