

Ein Erwerber in der Zwangsversteigerung kann nicht damit rechnen, Leistungen einer Versicherung zum Ausgleich eines Schadens zu erhalten – Anmerkung zu Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 12.04.2019, V ZR 132/18

I.

Zwangsversteigerungen können eine Möglichkeit sein günstig zu Grundeigentum zu gelangen. Der Erwerb von Grundeigentum im Wege der Zwangsversteigerung ist aber mit zahlreichen Fallen und Gefahren verbunden. Zum Beispiel kann nicht darauf vertraut werden, dass das im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens erstellte Wertgutachten alle Mängel eines Objektes erfasst. Die besprochene Entscheidung des BGH zeigt auch, dass der Erwerber nicht damit rechnen kann, Leistungen einer Versicherung zum Ausgleich von Schäden in Anspruch nehmen zu können.

II.

Der Kläger erwarb 2013 im Wege der Zwangsversteigerung das Teileigentum an einer Sondereigentumseinheit in einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG). Ursprüngliche Eigentümerin dieses Sondereigentums war die X GmbH & Co. KG. 2002 kam es in dieser Sondereigentumseinheit zu einem Brandschaden. Nach dem Brand übertrug X GmbH & Co. KG das Eigentum an der Sondereigentumseinheit an die Y GmbH & Co. KG. Diese verlor das Eigentum durch den Zuschlag in der Zwangsversteigerung 2013 an den Kläger. Erst nach der Zuschlagserteilung an den Kläger 2013 zahlte der Gebäudeversicherer der WEG an diese die Versicherungsleistung.

Mit der besprochenen Klage macht der Kläger Auszahlung dieses Betrages an sich selber geltend. Erst- und zweitinstanzlich ist die Klage abgewiesen worden. Auch der BGH hat den Anspruch zurückgewiesen. Versicherungsleistungen gingen nicht auf den Erwerber im Zwangsversteigerungsverfahren über, sondern verblieben bei dem ursprünglich berechtigten.

III.

Zwangsversteigerungen können eine günstige Möglichkeit sein an Grundeigentum zu gelangen. Erwerber müssen aber eine Vielzahl von Dingen berücksichtigen. Besonders wichtig ist, ob der Zustand des zu versteigernden Objektes hinreichend genau bekannt ist. Nicht selten kann der Sachverständige, welcher das Wertgutachten erstellen soll, das Objekt nicht von innen besichtigen und kann zu möglichen Schäden nur Schätzungen abgeben. Selbst wenn der Sachverständige das Objekt von innen besichtigen konnte, kann es immer noch versteckte Mängel geben.

Die Entscheidung des BGH verdeutlicht eine weitere Falle: das versteigerte Objekt war 2002 durch einen Brandschaden beschädigt worden. Die hierfür bestehende Versicherungsleistung ging aber nach dem BGH nicht auf den Kläger als Ersteigerer über. Für Interessenten in einer Zwangsversteigerung ergibt sich daher die Notwendigkeit zu klären, ob sie für Brandschäden oder sonstige Schäden die Versicherungsleistung erhalten. Davon ausgehen können sie nicht.

IV.

Bei einer Zwangsversteigerung gehen Versicherungsleistungen für eingetretene Brandschäden oder sonstige Schäden nicht auf den Erwerber über. Ist Interessenten bekannt, dass das zu versteigernde Objekt solchen Schäden aufweist, sollten sie auch deswegen Kontakt mit der die Versteigerung betreibenden Bank aufnehmen. Auch ansonsten können beim Erwerb in der Versteigerung viele Fehler gemacht werden. Anwaltliche Beratung ist daher empfehlenswert. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.