



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 132/18

Verkündet am:
12. April 2019
Langendörfer-Kunz
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 1127 Abs. 1, § 1128 Abs. 3, § 1192 Abs. 1;
ZVG § 90 Abs. 2, § 55 Abs. 1, § 20 Abs. 2

- a) Die Veräußerung eines mit einem Grundpfandrecht belasteten Grundstücks ohne Übertragung der aus einem Schadensereignis entstandenen Forderung aus einer Gebäudeversicherung führt in entsprechender Anwendung von § 1124 Abs. 3 BGB dazu, dass die Forderung - unter Fortbestand der durch § 1128 BGB begründeten Stellung des Grundpfandgläubigers als Pfandgläubiger - aus dem Haftungsverband des Grundpfandrechts fällt.
- b) Eine Forderung gegen den Gebäudeversicherer wird daher nicht von der Beschlagnahmewirkung des § 20 Abs. 2 ZVG erfasst und geht nicht auf den Ersteher über, wenn das Grundstück nach dem Schadensereignis veräußert und die Forderung nicht dem Vollstreckungsschuldner übertragen worden ist.

BGH, Urteil vom 12. April 2019 - V ZR 132/18 - LG Dortmund
AG Recklinghausen

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 12. April 2019 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richterinnen Dr. Brückner und Weinland und die Richter Dr. Kazele und Dr. Hamdorf

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil der 1. Zivilkammer des Landgerichts Dortmund vom 17. April 2018 wird auf Kosten des Klägers zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Beklagte zu 1 ist eine Wohnungseigentümergeinschaft, die Beklagte zu 2 ist deren Verwalterin. Für die Gemeinschaft besteht eine Gebäudeversicherung, die die Risiken Feuer-, Leitungswasser- und Sturmschäden umfasst. Der Kläger ist seit 2013 Eigentümer der Teileigentumseinheit Nr. 1. Dieser Einheit ist als Bestandteil des Sondereigentums eine Grunddienstbarkeit zugeordnet, die zur Herstellung von fünf Wohnungen berechtigt. Die fünf Wohnungen wurden errichtet und sind in die Gebäudeversicherung der Beklagten zu 1 einbezogen.
- 2 Am 26. Juni 2002 war es in einer der fünf Wohnungen zu einem Brand gekommen. Eigentümerin der mit einer Grundschuld belasteten Teileigentumseinheit Nr. 1 war zu diesem Zeitpunkt die A. & F. GmbH & Co. KG

(im Folgenden: A & F KG). Sie übertrug die Einheit an die W. Grundbesitz GmbH & Co. KG (im Folgenden: W KG), die am 5. August 2002 als Eigentümerin in das Grundbuch eingetragen wurde. Aus der weiterhin bestehenden Grundschuld betrieb die Gläubigerin nachfolgend die Zwangsversteigerung der Teileigentumseinheit. Am 17. Juni 2013 wurde dem Kläger der Zuschlag erteilt. Zu diesem Zeitpunkt hatte der Gebäudeversicherer die Brandschäden noch nicht reguliert. Er zahlte am 16. August 2013 zum Ausgleich der Schäden einen Betrag von 20.039,14 € an die Beklagte zu 1.

- 3 Der Kläger verlangt von den Beklagten die Auszahlung dieses Betrages an sich. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Die hiergegen gerichtete Berufung hat das Landgericht zurückgewiesen. Mit der von dem Landgericht zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Beklagten beantragen, verfolgt der Kläger seinen Zahlungsanspruch weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

- 4 Das Berufungsgericht meint, der Kläger könne die Versicherungssumme nicht beanspruchen, weil er im Zeitpunkt des Brandes nicht Eigentümer der Teileigentumseinheit Nr. 1 gewesen sei. Bei einer Veräußerung der Immobilie nach Eintritt des Versicherungsfalles stehe der Anspruch auf die Versicherungsleistung aus dem Schadensereignis nicht dem Erwerber, sondern dem Veräußerer zu. Der Kläger habe die Versicherungsforderung auch nicht durch den Zuschlag in der Zwangsversteigerung erworben. Zwar erstrecke sich der Haftungsverband von Grundschulden nach § 1192 Abs. 1, §§ 1127, 1128 BGB auf

Versicherungsforderungen. Das habe aber nicht zur Folge, dass die der A & F KG zustehende Forderung automatisch mit der Grundschuld auf die Erwerberin, die W KG, übergegangen sei. Es habe der A & F KG freigestanden, die Teileigentumseinheit ohne Übertragung der Versicherungsforderung zu veräußern. Eine rechtsgeschäftliche Übertragung der Forderung an die W KG werde von keiner Partei behauptet. Folglich sei die Versicherungsforderung bei der Verkäuferin geblieben.

II.

5 Das hält rechtlicher Überprüfung stand.

6 1. Das Berufungsgericht geht zutreffend davon aus, dass die von einer Wohnungseigentümergeinschaft für das gesamte Gebäude abgeschlossene Gebäudeversicherung eine Versicherung auf fremde Rechnung ist und dass die Wohnungseigentümergeinschaft verpflichtet ist, eine hieraus erhaltene Versicherungsleistung an diejenige Person auszuführen, der sie nach den versicherungsvertraglichen Regeln zusteht. Es sieht weiter, dass dies, wenn das Wohnungseigentum, wie hier, nach dem Eintritt des Versicherungsfalles veräußert wurde, gemäß § 95 VVG grundsätzlich der Veräußerer und nicht der Erwerber ist. In der Person des Veräußerers einmal entstandene Ansprüche auf die Versicherungsleistung gehen nicht gemäß § 95 Abs. 1 VVG mit dem Eigentumsübergang auf den Erwerber über (vgl. zum Ganzen näher Senat, Urteil vom 16. September 2016 - V ZR 29/16, ZWE 2017, 30 Rn. 6 ff. mwN). Folglich kann der Kläger die Versicherungsleistung nicht deshalb beanspruchen, weil die von dem Brand betroffene Teileigentumseinheit im Zeitpunkt der Auszahlung der Versicherungsleistung in seinem Eigentum stand.

7 2. Anders als der Kläger meint, ist der Anspruch auf die Versicherungsleistung auch nicht infolge des Zuschlags in der Zwangsversteigerung auf ihn übergegangen.

8 a) Allerdings kann ein Anspruch auf eine Versicherungsleistung gegen den Gebäudeversicherer nach § 90 Abs. 2, § 55 Abs. 1, § 20 Abs. 2 ZVG auf den Ersteher in der Zwangsversteigerung übergehen. Durch den Zuschlag erwirbt der Ersteher mit dem Grundstück zugleich die Gegenstände, auf welche sich die Versteigerung erstreckt hat (§ 90 Abs. 2 ZVG). Dies sind nach § 55 Abs. 1 ZVG alle Gegenstände, deren Beschlagnahme noch wirksam ist. Nach § 20 Abs. 2 ZVG umfasst die Beschlagnahme zum Zweck der Zwangsversteigerung, abgesehen von den in § 21 ZVG bestimmten, hier nicht in Betracht kommenden Ausnahmen, das Grundstück und diejenigen Gegenstände, auf welche sich bei einem Grundstück die Hypothek erstreckt. Dies ist nach § 1127 Abs. 1 BGB bei einer Forderung gegen den Versicherer dann der Fall, wenn Gegenstände, die der Hypothek unterliegen, für den Eigentümer oder den Eigenbesitzer des Grundstücks unter Versicherung gebracht sind. Mit der Anordnung der Zwangsversteigerung wird daher - vorbehaltlich eines Vorgehens nach § 65 ZVG - grundsätzlich auch der Anspruch auf die Versicherungsleistung gegen den Gebäudeversicherer beschlagnahmt (vgl. BGH, Urteil vom 9. November 2005 - IV ZR 224/03, NJW 2006, 771 Rn. 12; Urteil vom 19. Februar 1981 - IVa ZR 57/80, NJW 1981, 1671, 1672). Bei einem ungestörten Versicherungsverhältnis geht durch den Zuschlag, wenn nichts Anderes in den Versteigerungsbestimmungen festgesetzt ist, die Forderung auf die Versicherungsleistung lastenfrei auf den Ersteher über (vgl. BGH, Urteil vom 19. Februar 1981 - IVa ZR 57/80, NJW 1981, 1671, 1672 mwN). Damit erhält der Ersteher Geld für die Wiederherstellung des Gebäudes; außerdem erhöht die Mitversteigerung der Versicherungsleistung den Erlös für den Grundpfandgläubiger (vgl. Jaeckel/Güthe, ZVG, 7. Aufl., § 107 Rn. 3 f.).

- 9 b) Ein solcher Erwerb setzt aber voraus, dass die Versicherungsforde-
rung zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Beschlagnahme noch zu den
Gegenständen zählt, auf die sich das Grundpfandrecht erstreckt (§ 20 Abs. 2,
§ 22 Abs. 1 ZVG). Dies bestimmt sich nach den - auf die Grundschuld entspre-
chend anwendbaren (vgl. BGH, Urteil vom 13. Dezember 2000 - IV ZR 280/99,
NJW-RR 2001, 525, 526 zu §§ 1127, 1128 BGB) - materiell-rechtlichen Vor-
schriften über den Hypothekenverband (§§ 1120 ff. BGB).
- 10 aa) Nach § 1127 Abs. 1 BGB erstreckt sich die Hypothek, wie dargelegt,
auf Forderungen gegen den Versicherer, wenn das Grundstück und die mithaf-
tenden Gegenstände für den Eigentümer oder den Eigenbesitzer des Grund-
stücks versichert sind. Daraus folgt zunächst, dass die sich aus einem Scha-
densereignis ergebende Versicherungsforderung in den Haftungsverband der
Hypothek fällt, wenn der versicherte Gegenstand bei Eintritt des Schadens zum
Haftungsverband gehörte und Begünstigter der Versicherung der Eigentümer
oder Eigenbesitzer des Grundstücks war.
- 11 bb) Die Zugehörigkeit der Versicherungsforderung zum Haftungsverband
entfällt jedoch, wenn das Grundstück ohne die Forderung veräußert wird. Für
Versicherungen von anderen Gegenständen als einem Gebäude ergibt sich
dies unmittelbar aus der in § 1129 BGB enthaltenen Verweisung auf § 1124
Abs. 3 i.V.m. Abs. 1 Satz 2 BGB. Entsprechendes gilt für eine Forderung aus
einer Gebäudeversicherung; dabei entfällt jedoch nicht die Haftung der Forde-
rung, sondern nur die weitere Zugehörigkeit zum Haftungsverband.
- 12 (1) Erstreckt sich eine Hypothek gemäß § 1127 BGB auf eine Versiche-
rungsforderung, differenziert das Gesetz hinsichtlich der Rechtsfolgen aller-
dings danach, ob ein Gebäude oder ein anderer Gegenstand versichert ist.

- 13 (a) Bei anderen Versicherungen als der Gebäudeversicherung bestimmt sich nach § 1127 und § 1129 BGB, wie die Erstreckung der Hypothek auf eine Forderung gegen den Versicherer wirkt. Danach bleibt der Versicherte in Bezug auf die Forderung grundsätzlich Verfügungsbefugter; erst mit der Beschlagnahme des Grundstücks durch die Anordnung der Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung verliert er die Verfügungsbefugnis (vgl. MüKoBGB/Lieder, 7. Aufl., § 1127 Rn. 13 und § 1129 Rn. 5; Erman/Wenzel, BGB, 15. Aufl., § 1127 Rn. 6). Dies erklärt sich daraus, dass es sich bei den anderen versicherten Gegenständen im Sinne von § 1129 BGB um Zubehörstücke und Früchte handelt; über sie kann der Grundstückseigentümer ungeachtet ihrer Zugehörigkeit zum Hypothekenverband (§ 1120 BGB) bis zu einer Beschlagnahme des Grundstücks frei verfügen und sie dadurch dem Haftungsverband der Hypothek entziehen (§ 1121 Abs. 1 BGB). Hinsichtlich der Versicherungsforderung, die eine Beschädigung oder Zerstörung von Zubehörstücken oder Früchten ausgleicht (vgl. BGH, Urteil vom 9. November 2005 - IV ZR 224/03, NJW 2006, 771 Rn. 12), setzt sich diese Befugnis fort. Der Eigentümer ist daher durch das bloße Bestehen einer Hypothek nicht gehindert, über die Versicherungsforderung zu verfügen (vgl. § 1129 i.V.m. § 1124 Abs. 1 BGB sowie Planck/Strecker, BGB, 5. Aufl., § 1127 Anm. 3).
- 14 (b) Anders liegt es dagegen bei der Gebäudeversicherung. Nach § 1128 Abs. 3 BGB hat der Hypothekengläubiger in Bezug auf die Versicherungsforderung von Anfang an die Stellung eines Pfandgläubigers; auf eine Beschlagnahme kommt es nicht an (vgl. RGZ 122, 131, 133; MüKoBGB/Lieder, 7. Aufl., § 1128 Rn. 15; Erman/Wenzel, BGB, 15. Aufl., § 1128 Rn. 1). Der versicherte Grundstückseigentümer ist deshalb von vornherein gehindert, zum Nachteil des Hypothekengläubigers über die Versicherungsforderung zu verfügen (vgl. Erman/Wenzel, BGB, 15. Aufl., aaO; Planck/Strecker, BGB, 5. Aufl., aaO).

- 15 (2) Dieser grundlegende Unterschied zwischen den Folgen der in § 1127 BGB bestimmten Erstreckung der Hypothek auf die Versicherungsforderung bei der Gebäudeversicherung einerseits und anderen Versicherungen andererseits betrifft aber nur die Befugnis des Grundstückseigentümers, zum Nachteil des Hypothekengläubigers über die Versicherungsforderung zu verfügen. Nicht eingeschränkt wird seine Befugnis, das Grundstück zu veräußern; insbesondere ist er nicht gehindert, es einem Dritten bei bestehenbleibender Hypothek ohne die Versicherungsforderung zu übertragen. Denn eine Verfügung über die Forderung liegt nicht vor; die Verfügungsbefugnis über das Grundstück wird durch § 1128 BGB nicht eingeschränkt. Die danach mögliche Veräußerung eines mit einem Grundpfandrecht belasteten Grundstücks ohne Übertragung der aus einem Schadensereignis entstandenen Forderung aus einer Gebäudeversicherung führt in entsprechender Anwendung von § 1124 Abs. 3 BGB dazu, dass die Forderung - unter Fortbestand der durch § 1128 BGB begründeten Stellung des Grundpfandgläubigers als Pfandgläubiger - aus dem Haftungsverband des Grundpfandrechts fällt.
- 16 a) Ohne eine solche Auflösung des Haftungsverbands wäre der Eigentümer, der sein Grundstück unter Fortbestand eingetragener Grundpfandrechte veräußern möchte, faktisch gezwungen, auch die Versicherungsforderung auf den Erwerber zu übertragen. Blicke er Inhaber der Forderung, diese aber weiterhin im Haftungsverband der Hypothek, liefe er nämlich Gefahr, die Forderung bei einer Zwangsvollstreckung in das (nunmehr fremde) Grundstück zu verlieren. Erstreckte sich die Haftung des Grundpfandrechts trotz der Veräußerung des Grundstücks weiterhin auf die Versicherungsforderung, würde diese nach § 20 Abs. 2 ZVG von der Beschlagnahme erfasst und unterliefe damit der Zwangsversteigerung (siehe oben II. 2. a), obwohl es sich bei ihr um schuldnerfremdes Vermögen handelte. Der frühere Eigentümer verlöre damit die Versicherungsforderung unabhängig davon, ob der Gläubiger auf ihre Verwertung

angewiesen war, also auch dann, wenn schon der Erlös für das Grundstück in beschädigtem Zustand ausgereicht hätte, um den Hypothekengläubiger zu befriedigen.

17 b) Ein sachlicher Grund dafür, dass die Forderung aus einer Gebäudeversicherung dauerhaft mit dem Grundpfandrecht verbunden bleiben und auch künftig dessen rechtliches Schicksal teilen muss, besteht nicht. Insbesondere wird der durch § 1128 BGB erstrebte Schutz des Hypothekengläubigers nicht geschmälert, wenn die Forderung aus einer Gebäudeversicherung mit der Veräußerung des Grundstücks aus dem Haftungsverband herausfällt. Seine durch § 1128 Abs. 3 BGB begründete Rechtsstellung eines Pfandgläubigers bleibt hiervon unberührt. Auf die - bei einer späteren Verwertung der Hypothek eintretende - Beschlagnahmewirkung des § 20 Abs. 2 ZVG ist der Hypothekengläubiger bei der Gebäudeversicherung nicht angewiesen, weil die Versicherungsforderung ohnehin als ihm verpfändet gilt und von ihm daher unabhängig von der Zwangsvollstreckung in das Grundstück verwertet werden kann; dabei richten sich die Folgen des Pfandrechts weiterhin nach der Fälligkeit der Hypothek (vgl. §§ 1281, 1282 BGB sowie BGH, Urteil vom 13. Dezember 2000 - IV ZR 280/99, NJW-RR 2001, 525, 526). Die Interessen eines Erstehers des Grundstücks in der Zwangsversteigerung schützen die §§ 1127, 1128 BGB dagegen nicht.

18 c) Für das Zwangsversteigerungsverfahren bedeutet dies, dass eine Forderung gegen den Gebäudeversicherer nicht von der Beschlagnahmewirkung des § 20 Abs. 2 ZVG erfasst wird und nicht auf den Ersterher übergeht, wenn das Grundstück nach dem Schadensereignis veräußert und die Forderung nicht dem Vollstreckungsschuldner übertragen worden ist.

19 Im konkreten Fall ist der Anspruch auf die Versicherungsleistung durch die Anordnung der Zwangsversteigerung gegen die W KG demnach nicht be-

schlagnahm und nicht mitversteigert worden, da dieser bei der ursprünglichen Eigentümerin des Teileigentums Nr. 1, der A & F KG, verblieben war. Eine Abtretung des Anspruchs durch die A & F KG an die Erwerberin W KG ist nach den nicht angegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts nicht erfolgt.

III.

20

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO.

Stresemann

Brückner

Weinland

Kazele

Hamdorf

Vorinstanzen:

AG Recklinghausen, Entscheidung vom 02.02.2016 - 91 C 36/13 -
LG Dortmund, Entscheidung vom 17.04.2018 - 1 S 130/16 -