

Der Übergang des privatrechtlichen Versicherungsvertrages bei Handänderungen von Immobilien

Eintritt des neuen Grundeigentümers in die Rechte und Pflichten aus dem Versicherungsvertrag gemäss Art. 54 VVG

Oliver Rüdlinger*

Art. 54 Abs. 1 VVG sieht vor, dass ein privatrechtlicher Versicherungsvertrag mit «Rechten und Pflichten» auf den Erwerber übergeht, wenn der versicherte Gegenstand den Eigentümer wechselt. In Grundstückskaufverträgen findet sich regelmässig ein blosser Verweis auf diese Norm. Was aber bedeutet der gesetzlich angeordnete Vertragsübergang auf Ansprüche und Einreden, die das Vertragsverhältnis als Ganzes betreffen? In welchem Umfang findet der Übergang statt und welche auch vor der Handänderung entstandenen Rechte und Pflichten sind davon betroffen? Der Autor findet die Antworten mit einer Analogie zum Übergang des Mietverhältnisses bei einer Handänderung. Basierend darauf zeigt der Autor Lösungen und Empfehlungen für die Vertragsgestaltung auf.

L'art. 54 al.1 LCA prévoit que les «droits et obligations» découlant d'un contrat d'assurance de droit privé passent à l'acquéreur lorsque l'objet assuré change de propriétaire. Les contrats de vente immobilière contiennent régulièrement un simple renvoi à cette disposition. Mais que signifie le transfert légal de prétentions et d'exceptions qui concernent la relation contractuelle dans son ensemble? Quelle est l'étendue de ce transfert et quels sont les droits et obligations antérieurs au changement de propriétaire concernés par le transfert? L'auteur répond à ces questions par analogie avec le transfert du contrat de bail en cas de changement de propriétaire. Il expose les solutions et formule les recommandations pour l'élaboration du contrat.

I. Ausgangslage und Fragestellung

Art. 54 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Versicherungsvertrag (VVG) sieht vor, dass die Rechte und Pflichten aus einem privaten Versicherungsvertrag kraft Gesetz auf den neuen Eigentümer übergehen, wenn der Gegenstand des Versicherungsvertrags den Eigentümer wechselt (sog. Handänderung).¹ Nur der neue Eigentümer kann diesen Vertragsübergang bis 30 Tage nach der Handänderung durch schriftliche Erklärung ablehnen (Art. 54 Abs. 2 VVG) respektive steht der Versicherungsgesellschaft das Recht zu, den Versicherungsvertrag innert 14 Tagen mit einer Frist von mindestens 30 Tagen zu kündigen, sobald sie vom neuen Eigentümer Kenntnis erlangt (Abs. 54 Abs. 3 VVG).²

* Rechtsanwalt, M.A. HSG in Law and Economics, Bär & Karrer AG, Zürich.

¹ Mit dieser Regelung hat der Gesetzgeber auf die Gefahr reagiert, dass bei einer Handänderung eines Grundstücks allenfalls nicht rechtzeitig eine neue Versicherung abgeschlossen wird und damit eine Versicherungslücke entstehen könnte. Dieses Risiko bestand insbesondere in Konstellationen, in welchen die Handänderung ohne öffentliche Beurkundung und damit ohne Mitwirkung und Aufklärung eines Notars erfolgte, wie etwa im Fall einer Handänderung infolge Erbschaft.

² Das gesetzlich vorgesehene Rücktrittsrecht des neuen Eigentümers sowie das Kündigungsrecht der Versicherungsgesellschaft ist eine Konsequenz des gesetzlich vorgesehenen Vertragsübergangs, wodurch der Vertrag grundsätzlich ohne Zustimmung der Vertragspart-

In Grundstückskaufverträgen oder anderen öffentlichen Urkunden auf Übertragung eines Grundstücks³ findet sich denn regelmässig ein blosser Verweis auf die Rechtsfolgen von Art. 54 VVG. Dabei ist weitgehend unbestritten, dass die gesetzliche Regelung von Art. 54 VVG neben privaten Sachversicherungen in Bezug auf eine Immobilie (insbesondere Gebäudesachversicherungen) auch private Vermögensversicherungen umfasst, soweit diese mit dem Eigentum oder dem Gebrauch der Immobilie so eng verknüpft sind, dass

ner auf einen Dritten übergeht und eine Vertragspartei sich damit allenfalls einer Vertragspartei gegenüber sieht, mit welcher sie ansonsten keinen Vertrag eingegangen wäre. Davon zu unterscheiden ist der Übergang der in den meisten Kantonen (ausser GE, TI, AI, VS) obligatorischen, in der Regel kantonalen (ausser UR, SZ, OW) Gebäudeversicherungen. Die kantonalen Gebäudeversicherungen gehen grundsätzlich kraft spezieller Gesetzesnorm auf den Erwerber über. Dabei ist zu beachten, dass für Prämienforderungen zugunsten der kantonalen Gebäudeversicherung i.d.R. ein gesetzliches Grundpfandrecht an der entsprechenden Liegenschaft besteht (vgl. etwa § 46 Abs. 3 GebVG ZH oder Art. 167 Abs. 2 Ziff. 1 EG zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch SG), weshalb es im Rahmen eines Erwerbs empfehlenswert ist, vorgängig eine Bestätigung einzuholen, wonach die bisherigen Prämien für die kantonale Gebäudeversicherung bezahlt wurden.

³ Neben dem eigentlichen Grundstückskaufvertrag (Art. 216 Abs. 1 OR) ist dabei insbesondere zu denken an den öffentlich zu beurkundenden Tauschvertrag (Art. 237 OR i.V.m. Art. 216 Abs. 1 OR), den öffentlich zu beurkundenden Vermögensübertragungsvertrag (Art. 70 Abs. 2 FusG) sowie das öffentlich zu beurkundende Schenkungsverprechen (Art. 243 Abs. 2 OR).

der bisherige Grundeigentümer kein Interesse an ihrer Weiterführung haben kann, wenn die Immobilie die Hand wechselt, was etwa bei einer Gebäudehaftpflichtversicherung der Fall sein dürfte.⁴ Ist eine Immobilie im Rahmen einer Kollektivversicherung versichert, etwa zusammen mit anderen Immobilien, so geht der Versicherungsvertrag gemäss Art. 54 VVG grundsätzlich nur über, sofern sämtliche vom Vertrag erfassten Immobilien gemeinsam den Eigentümer wechseln – bezieht sich der Eigentümerwechsel nur auf einen Teil der versicherten Sachen (etwa nur eine Immobilie eines versicherten Immobilienportfolios), so findet Art. 54 VVG keine Anwendung.⁵

Die Art der privaten Versicherungen, welche bei einer Handänderung einer Immobilie⁶ kraft Art. 54 VVG auf den neuen Grundeigentümer übergehen, ist damit grundsätzlich klar. Weit weniger eindeutig ist hingegen die Frage, in welchem Umfang diese Versicherungen auf den neuen Grundeigentümer übergehen – d.h., in welchem Umfang der neue Grundeigentümer in den Versicherungsvertrag eintritt.⁷ Im Zentrum steht dabei die Frage, ob der Eintritt in den Versicherungsvertrag auch rückwirkend erfolgt und damit etwa auch Forderungen umfasst, welche bereits vor dem Vertrags-

übergang, also vor der Handänderung⁸, entstanden sind. In der Praxis dürften in diesem Zusammenhang besonders interessieren, ob der neue Grundeigentümer für bereits beim alten Grundeigentümer entstandene, aber noch unbeglichene Prämienforderungen haftet und ob er infolge des Versicherungsübergangs gegenüber der Versicherungsgesellschaft auch bereits vor der Handänderung entstandene Versicherungsansprüche geltend machen kann. Neben diesen Fragen, die einzelne, spezifische Forderungen unter dem Versicherungsvertrag betreffen (z.B. spezifische Prämienforderungen oder spezifische Versicherungsansprüche), stellt sich jedoch auch allgemein die Frage, wie beim Vertragsübergang gemäss Art. 54 VVG in Bezug auf Ansprüche/Einreden zu verfahren ist, die keine in sich abgeschlossenen Einzelansprüche/-forderungen betreffen, sondern die vielmehr gerade das Vertragsverhältnis als Ganzes berühren. Zu denken ist etwa an die Behandlung eines laufenden Deckungsunterbruchs infolge Prämienverzug des früheren Grundeigentümers (Art. 20 Abs. 3 VVG) oder auch ein Kündigungsrecht der Versicherungsgesellschaft bei einer durch den früheren Grundeigentümer begangenen Anzeigepflichtverletzung bei Vertragsabschluss (Art. 6 Abs. 1 und Abs. 3 VVG).

Folgende exemplarischen Sachverhalte sollen die Praxisrelevanz dieser Fragestellungen verdeutlichen:

Fallbeispiel 1: Versicherungsanspruch

A ist Eigentümer einer Liegenschaft, für welche er bei V eine Gebäudesachversicherung abgeschlossen hat.

In der Liegenschaft tritt ein Wasserschaden ein. A meldet diesen umgehend bei V. V erteilt in der Folge Kostengutsprache über CHF 5000.

A verkauft die Liegenschaft an B (Handänderung). Die Gebäudeversicherung geht auf B über.

B lässt den Wasserschaden reparieren und verlangt von V die CHF 5000 für die Reparatur.

A seinerseits verlangt von V die Auszahlung der CHF 5000.

Wie ist die Rechtslage?

a) Ist der Versicherungsanspruch von A auf B übergegangen?

b) Wäre die Rechtslage anders, wenn der eingetretene Schaden im Zeitpunkt der Handänderung äusserlich noch nicht wahrnehmbar war und erst nach der Handänderung in Erscheinung trat?

⁴ KOMMISSION FÜR WIRTSCHAFT UND ABGABEN DES NATIONALRATES, Bericht vom 23. Juni 2008 zur parlamentarischen Initiative Versicherungsdeckung/Lücke beim Tod des Eigentümers, BBl 2008–1875, 7693 ff., 7698; CHRISTIAN BOLL, Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, Bundesgesetz über den Versicherungsvertrag (VVG), Basel 2001, Art. 54 VVG N 6; STEPHAN FUHRER, Schweizerisches Privatrecht, Zürich/Basel/Genf 2011, Rz. 13.14; ALFRED MAURER, Schweizerisches Privatrecht, 3. Aufl., Stämpfli 1995, 282; CARL JAEGER, Kommentar zum Schweizerischen Bundesgesetz über den Versicherungsvertrag vom 2. April 1908, 2. Band, Verlag K.J. Wyss, 1932, Art. 54 VVG N 12.

⁵ FUHRER (Fn. 4), Rz. 13.25; MAURER (Fn. 4), 279; JAEGER (Fn. 4), Art. 54 VVG N 17; WILLY KOENIG, Schweizerisches Privatrecht, 2. Aufl., Bern 1960, 207. Im Grundstückskaufvertrag findet sich in solchen Fällen in der Regel ein Hinweis, wonach das Kaufobjekt zusammen mit anderen Liegenschaften unter gemeinsamen privaten Schadens- und Haftpflichtversicherungen versichert ist (Sammelpolice), welche nicht auf die Käuferin übergehen und es folglich Sache der Käuferin ist, per Antrittstag neue Versicherungsverträge für das Kaufobjekt abzuschliessen.

⁶ Dabei ist es unerheblich, aufgrund welchen Rechtsgrunds die Handänderung erfolgt. Zu den verschiedenen Arten von Handänderungen, vgl. insbesondere FUHRER (Fn. 4), Rz. 13.16 ff.

⁷ Von der Rechtslage gemäss Gesetz (Art. 54 VVG) ist dabei das interne Verhältnis zwischen Veräusserer und Erwerber zu unterscheiden. Unabhängig von der Rechtslage gemäss Gesetz bleibt es den Parteien unbenommen, durch eine entsprechende Klausel im Kaufvertrag intern eine andere Vereinbarung zu treffen. In Bezug auf Prämien findet sich dabei in der Praxis häufig eine vertragliche Regelung, wonach die Versicherungsprämien *pro rato temporis* aufgeteilt werden und demnach der Erwerber im internen Verhältnis einen bereits beim Veräusserer entstandenen Prämienanteil für die Zeit nach der Handänderung übernimmt. Eine solche interne Vereinbarung hat jedoch nur interne Wirkung zwischen den Vertragsparteien (Erwerber und Veräusserer), nicht jedoch gegenüber Dritten, wie der Versicherungsgesellschaft.

⁸ Massgeblich ist dabei der Eintrag des neuen Eigentümers im Tagebuch (BGE 118 II 119).

Fallbeispiel 2: Prämienverzug und Deckungsunterbruch

A ist Eigentümer einer Liegenschaft, für welche er bei V eine Gebäudesachversicherung abgeschlossen hat.

A zahlt die Jahresprämie nicht rechtzeitig. V sendet A eine Mahnung unter Androhung der Säumnisfolgen (Deckungsunterbruch).

A zahlt nicht innert Frist, weshalb die Leistungspflicht von V zu ruhen beginnt (Art. 20 Abs. 2 VVG).

A verkauft die Liegenschaft an B (Handänderung). Die Gebäudeversicherung geht auf B über.

Kurz nach der Handänderung tritt ein Wasserschaden ein.

Wie ist die Rechtslage?

- Kann V die vor der Handänderung fällig gewordene Prämie bei B einfordern?
- Ruht die Leistungspflicht von V auch nach der Handänderung, mit der Folge, dass B für den Wasserschaden keine Versicherungsdeckung genießt?

Fallbeispiel 3: Verletzung der Anzeigepflicht

A ist Eigentümer einer Liegenschaft, für welche er bei V eine Gebäudeversicherung abschliesst. Dabei macht A unrichtige Angaben über ihm bekannte erhebliche Gefahrtatsachen (Art. 4 VVG).

Es tritt ein Sachschaden ein, dessen Eintritt durch die unrichtig angezeigte erhebliche Gefahrtatsache beeinflusst wurde. V ist dies nicht bekannt und sie zahlt eine Versicherungsleistung von CHF 50 000 an A aus.

A verkauft die Liegenschaft an B (Handänderung). Die Gebäudesachversicherung geht auf B über.

Es tritt ein neuer Sachschaden ein. V stellt fest, dass sowohl der alte als auch der neue Schadenseintritt durch die von A unrichtig angezeigte erhebliche Gefahrtatsache beeinflusst wurde.

Wie ist die Rechtslage?

- Besteht das Kündigungsrecht von V infolge Verletzung der Anzeigepflicht (Art. 6 Abs. 1 VVG) auch gegenüber B, mit der Folge, dass V die Leistungspflicht für den neuen Sachschaden verweigern kann?
- Kann V infolge des Vertragsübergangs nun auch von B die früher zu Unrecht ausbezahlte Versicherungsleistung zurückfordern (Art. 6 Abs. 3 VVG)?

II. Bisherige Lehre und Rechtsprechung

Klärende Gerichtsurteile zu diesen spezifischen Fragen des Übergangs des Versicherungsvertrages fehlen soweit ersichtlich.

Auch die neuere Lehre zum Privatversicherungsrecht befasst sich kaum detailliert mit dem Umfang des Vertragsübergangs gemäss Art. 54 VVG. So führt etwa BOLL im Basler Kommentar zum VVG (2001/2012) einzig aus, dass «nach dem Übergang [...] dem Erwerber alle gesetzlichen und vertraglichen Rechte sowie alle Verpflichtungen aus dem Versicherungsvertrag [zustehen], wie wenn der Erwerber den Vertrag selber mit dem Versicherer abgeschlossen hätte» und

der Übergang der Rechte durch gesetzliche Abtretung (Legalzession) nach Art. 166 OR erfolge, jener der Pflichten durch gesetzliche Schuldübernahme.⁹ Die entscheidende Frage, ob der Vertragsübergang auch rückwirkend gelte, bleibt damit leider unbeantwortet. Offen bleiben ebenfalls die Fragen, welche Folgen die Handänderung für eine allfällige Deckungsunterbrechung oder ein Kündigungsrecht infolge Anzeigepflichtverletzung zeitigt. Auch FUHRER (2011) befasst sich nicht näher mit diesen Fragestellungen, indem er allgemein ausführt, dass «beim Übergang eines Vertrages [...] eine neue Partei an die Stelle einer bisherigen in das bestehende Vertragsverhältnis eintritt» und «mit dem Übergang des Eigentums [...] der Versicherungsvertrag auf den Erwerber der Sache übergeht».¹⁰

Etwas näher mit der Frage der Wirkung des Übergangs befasst sich hingegen KUHN (2002). So führt KUHN aus, dass der Erwerber der Sache «für die Zukunft, d.h. für die nach der Handänderung wirksam werdenden Rechte und Pflichten, als neuer VN [Versicherungsnehmer] Vertragspartner des VR [Versicherers] [wird]».¹¹ Daraus geht hervor, dass gemäss KUHN der Übergang des Versicherungsvertrages offensichtlich ohne Rückwirkung stattfindet und damit nur künftige, erst nach dem Übergang entstehende Rechte und Pflichten betrifft, nicht jedoch solche, die bereits vor dem Übergang beim alten Grundeigentümer entstanden sind.

Mit einer Frage, die keine Einzelforderung unter dem Vertrag, sondern den Versicherungsvertrag als Ganzes betrifft, befasst sich MAURER (1995). MAURER nimmt dabei explizit Bezug auf die Folgen eines bestehenden Deckungsunterbruchs infolge Prämienverzug des früheren Grundeigentümers. Gemäss MAURER werde der Erwerber der Sache neuer Vertragspartner, d.h. Rechtsnachfolger, wobei «massgebend für die Rechte und Pflichten aus dem Versicherungsvertrag [...] der Zeitpunkt des Eigentumserwerbs [ist]».¹² Ruhe in diesem Zeitpunkt die Leistungspflicht gemäss Art. 20 VVG infolge Prämienverzug des früheren Grundeigentümers, so gehe der Versicherungsvertrag in diesem Zustand auf den Erwerber über, womit der neue Eigentümer so wenig wie der bisherige Eigentümer Versicherungsschutz genieße.¹³

⁹ BOLL (Fn. 4), Art. 54 VVG N 23; unverändert so auch im Nachführungsband CHRISTIAN BOLL/ANDREA STADELMANN STÖCKLI, Basler Kommentar zum Versicherungsvertragsgesetz, Nachführungsband, Basel 2012, Art. 54 VVG; im Wesentlichen auch ALAIN VILLARD, Versicherung und M&A, HAVE Edition, Zürich/Basel/Genf 2012, Rz. 152.

¹⁰ FUHRER (Fn. 4), Rz. 13.7 und 13.26.

¹¹ MORITZ W. KUHN, in: Martin K. Eckert/R. Luka Müller-Studer (Hrsg.), Privatversicherungsrecht. Unter Mitberücksichtigung des Haftpflicht- und des Aufsichtsrechts, 2. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2002, 198.

¹² MAURER (Fn. 4), 279.

¹³ MAURER (Fn. 4), 279.

Nicht eindeutig ist die Meinung KOENIGS (1960), wonach sich der Übergang «auf den ganzen Vertrag als solchen, auf die Rechte wie die Pflichten daraus» erstrecke und «alle vertraglichen und gesetzlichen Rechte und alle Verpflichtungen aus dem Versicherungsverhältnis [...] fortan ihm [d.h. dem neuen Eigentümer] zu[stehen], wie wenn er den Vertrag selbst abgeschlossen hätte».¹⁴ Ob daraus zu schliessen ist, dass sich der Übergang nur auf den Vertrag als Ganzes bezieht und dieser nur für die Zukunft wirkt, bleibt unklar.

Umfassend mit den hier interessierenden Fragen hat sich wohl einzig die ältere, heute offenbar etwas in Vergessenheit geratene Lehre befasst.¹⁵ Einen guten und ausführlichen Überblick dieser älteren Lehre findet sich in der Kommentierung von JAEGER aus dem Jahr 1932. Erstaunlich ist, dass Verweise auf seine diesbezüglichen Ausführungen in der neuen Literatur zum Versicherungsübergang¹⁶ dennoch meist gänzlich fehlen. Es scheint demnach angezeigt, die diesbezüglichen Ausführungen JAEGERS in ihrer praktischen Relevanz angemessenen Detaillierungsgrad hier etwas ausführlicher wiederzugeben.

Gemäss JAEGER¹⁷ ist der Übergang der Rechte und Pflichten aus dem Versicherungsvertrag gerade kein vollständiger: Rechte würden nur soweit übergehen, als «ein Übergang durch den Interessewechsel auch gerechtfertigt [sei]», was etwa gerade nicht der Fall sei bei «Forderungen, die in der Person des ursprünglichen Versicherungsnehmers schon entstanden sind und nicht Bezug haben auf die übergebene Sache» (wie beispielsweise Ersatzforderungen aus schon vor dem Eigentumsübergang eingetretenen Schadensereignissen).¹⁸ Von den Pflichten würden «nur die nach der Handänderung vertragsgemäss wirksam werdenden Pflichten» übergehen, «nicht aber diejenigen, die schon der Veräusserer hätte erfüllen sollen, aber unerfüllt gelassen hat».¹⁹ Der Erwerber trete damit «nicht einfach in die Rechtsstellung des Veräusserers ein», weshalb der Vertragsübergang «nicht als gesetzliche Zession der im Momente der Handänderung bestehenden Forderungen, verbunden mit gesetzlicher Schuldübernahme, aufgefasst werden» könne.²⁰ Vielmehr gehe «nur das durch den Versiche-

rungsvertrag begründete Rechtsverhältnis in seiner Gesamtheit, aktiv und passiv, für die Zukunft von der einen Vertragspartei auf eine neue kraft Gesetzes über, aus welchem Verhältnis neue Rechte und neue Pflichten entstehen können» – «die auf Grund des Verhältnisses zwischen den früheren Parteien bereits begründeten Rechte und Pflichten werden aber davon nicht betroffen».²¹ So gingen etwa «vor der Handänderung fällig gewordene Verpflichtungen [Prämienforderungen] des bisherigen Versicherungsnehmers, so wenig wie die in seiner Person entstandenen Forderungen, nicht auf den Erwerber über».²² Dieser Übergang der Rechte und Pflichten finde dabei «so statt, wie sie sich im Zeitpunkte des Eigentumsüberganges darstellen».²³ Gestützt darauf kommt JAEGER zum Schluss, dass «die Stellung des Versicherers durch den Übergang natürlich nicht verschlechtert werden darf», womit dieser auch berechtigt sein müsse, «dem neuen Erwerber gegenüber die im Zeitpunkt des Übergangs ihm zustehenden Einreden gegen die Rechte des Versicherungsnehmers zu erheben», z.B. solche aus unrichtiger Anzeige bei Abschluss des Vertrages, auch wenn ihm erst nach dem Übergang die betreffenden Tatsachen bekannt würden.²⁴ Ebenso folge daraus, dass eine ruhende Leistungspflicht des Versicherers (sog. Deckungsunterbruch) infolge Nichtzahlung der verfallenen Prämie durch den Veräusserer auch dem Erwerber gegenüber gelte, selbst wenn die zur Bezahlung gesetzte Nachfrist oder die für die Eintreibung nach Art. 21 VVG bestehende Frist erst nach der Handänderung ablaufe.²⁵

Zusammenfassend ergibt sich, dass klärende Urteile zu den interessierenden Fragen zu fehlen scheinen und abgesehen von der bereits älteren und heute in Vergessenheit geratenen Lehre, sich auch die jüngere Lehre kaum mit diesen wichtigen und durchaus praxisrelevanten Fragen befasst. Grund genug, die Rechtslage dazu genauer anzuschauen.

III. Eigene Beurteilung des Vertragsübergangs gemäss Art. 54 VVG

A. Gesetzesauslegung von Art. 54 Abs. 1 VVG

1. Wortlaut

Der Gesetzeswortlaut von Art. 54 Abs. 1 VVG führt aus, dass bei einer Handänderung «die Rechte und Pflichten aus dem Versicherungsvertrag auf den neuen Eigentümer über [gehen]». Damit sieht der Gesetzgeber einen Vertragsübergang auf den Erwerber *ex lege* vor, lässt durch eine sehr allgemeine Formulierung al-

¹⁴ KOENIG (Fn. 5), 208 f.

¹⁵ So insbesondere AUGUST RASI, Die Handänderung oder der Interessentenwechsel im Schadensversicherungsvertrag nach Schweizerischem Recht, Diss. Universität Zürich, Zürich 1925, 103 ff., und JAEGER (Fn. 4), Art. 54 VVG.

¹⁶ Eine Ausnahme stellt MAURER (Fn. 4) dar, der sich in seinen Ausführungen betreffend Deckungsunterbruch auf JAEGER (Fn. 4) beruft.

¹⁷ Im Ergebnis so grundsätzlich auch RASI (Fn. 15), 106.

¹⁸ JAEGER (Fn. 4), Art. 54 VVG N 56.

¹⁹ JAEGER (Fn. 4), Art. 54 VVG N 60.

²⁰ JAEGER (Fn. 4), Art. 54 VVG N 60 und N 68.

²¹ JAEGER (Fn. 4), Art. 54 VVG N 68.

²² JAEGER (Fn. 4), Art. 54 VVG N 69.

²³ JAEGER (Fn. 4), Art. 54 VVG N 50.

²⁴ JAEGER (Fn. 4), Art. 54 VVG N 51.

²⁵ JAEGER (Fn. 4), Art. 54 VVG N 51.

lerdings offen, in welchem Umfang der Vertragsübergang erfolgen soll. Dies bedarf damit der Gesetzesauslegung.

Grundsätzlich unproblematisch scheint dabei die Feststellung, dass dem Erwerber für die Zeit nach der Handänderung, d.h. für die Zukunft, alle neu entstehenden gesetzlichen und vertraglichen Rechte und Verpflichtungen aus dem Versicherungsvertrag zustehen, wie wenn er den Vertrag mit dem Versicherer selbst abgeschlossen hätte.²⁶ Dies bedeutet, dass der Erwerber ab Handänderung Versicherungsdeckung zu denselben Konditionen²⁷ wie der frühere Grundeigentümer geniesst und künftig auch die Versicherungsprämien dafür schuldet.²⁸

Aus dem Gesetzeswortlaut ergibt sich allerdings nicht, wie in Bezug auf Ansprüche/Einreden zu verfahren ist, welche nicht einzelne, spezifische Leistungsansprüche betreffen, sondern die das Versicherungsverhältnis als Ganzes berühren (etwa ein laufender Deckungsunterbruch oder ein Kündigungsrecht infolge Anzeigepflichtverletzung). Auch unklar ist, ob sich der gesetzlich angeordnete Vertragsübergang nach Art. 54 Abs. 1 VVG ebenfalls auf die Vergangenheit bezieht und ob der Erwerber damit rückwirkend in die bereits vor der Handänderung entstandenen Rechte und Pflichten des früheren Grundeigentümers eintritt. Es ist vorab zu prüfen, ob sich diese Fragen aufgrund des Sinns und Zwecks der Gesetzesnorm oder aufgrund der Materialien beantworten lassen.

2. Sinn und Zweck sowie Materialien

Der Versicherungsübergang im Sinne von Art. 54 VVG bezweckt die Vermeidung von ungewollter Deckungslosigkeit beim Übergang der versicherten Sache.²⁹ Gemäss den Materialien entspreche es einem Verkehrsbedürfnis, sicherzustellen, dass die Versicherung bei Handänderung dem neuen Eigentümer zugute kommt, womit vermieden werden soll, dass aufgrund entschuldbarer Unachtsamkeit Lücken im Versicherungsschutz entstehen, die gravierende finanzielle Folgen haben können.³⁰

²⁶ So neben vielen etwa BOLL (Fn. 4), Art. 54 VVG N 23.

²⁷ D.h. insbesondere selbe Versicherungssumme, selbe Prämie, selber Deckungsumfang.

²⁸ Selbstverständlich steht es den Parteien (Versicherungsgesellschaft und neuer Grundeigentümer) frei, den alten Vertrag aufzuheben und einen neuen, auf die Bedürfnisse des neuen Grundeigentümers abgestimmten Vertrag abzuschliessen (z.B. mit einer anderen Versicherungssumme oder einem anderen Deckungsumfang).

²⁹ Statt vieler BOLL (Fn. 4), Art. 54 VVG N 1 und N 25; KOENIG (Fn. 5), 210.

³⁰ Botschaft des Bundesrates an die Bundesversammlung zu dem Entwurf eines Bundesgesetzes über den Versicherungsvertrag vom 2. Februar 1904, BBl 1904, 56. Jahrgang, Bd. I, Nr. 6 vom 10. Februar 1904, 310 f.; Amtliches stenographisches Bulletin der schweizerischen Bundesversammlung, Jahrgang XV, No. 10, 27. März 1905, 221 ff.; BBl 2008–1875 (Fn. 4), 7696 ff.; Stellungnahme des Bundesrates vom 3. September 2008 zum Bericht der Kommission für Wirt-

Aus den Materialien zum VVG ergeben sich aber leider keine schlüssigen Anhaltspunkte, in welchem Umfang der Vertragsübergang stattfinden soll, insbesondere zur Frage, ob dieser auch rückwirkend gilt. Aufgrund des Zwecks der Norm, die Kontinuität eines bestehenden Versicherungsvertrages ab Handänderung und damit für die Zukunft sicherzustellen, scheint es jedenfalls vorab zweifelhaft, ob vom Gesetzgeber eine Rückwirkung angestrebt wurde.

Immerhin in Bezug auf Einreden/Ansprüche, die den Vertrag als Ganzes betreffen, findet sich ein Hinweis in der Botschaft zum VVG, woraus zu folgen ist, dass solche Einreden/Ansprüche auch nach der Handänderung weiterhin gelten. So führt die Botschaft aus, dass der neue Eigentümer in die Rechte und Pflichten aus dem Versicherungsvertrag eintritt, und sich «daher alle Einreden aus dem Versicherungsverhältnisse gefallen lassen [müsse]».³¹

B. Analogie zum Übergang des Mietvertrages gemäss Art. 261 Abs. 1 OR

Aus der Auslegung des Gesetzes nach Wortlaut, Sinn und Zweck sowie den Materialien ergeben sich zwar gewisse Hinweise zur Rechtslage, eine schlüssige Beantwortung der hier interessierenden Fragen ist gestützt darauf jedoch nicht möglich. Diese Fragen nach dem Umfang eines gesetzlich angeordneten Vertragsübergangs stellen sich allerdings in ähnlicher Weise auch an anderen Stellen im Gesetz. Dabei ist besonders zu denken an den Eintritt des Grundstückkäufers in einen laufenden, bereits vom Verkäufer als Vermieter abgeschlossenen Mietvertrag gemäss Art. 261 Abs. 1 OR. Es bietet sich entsprechend an, die Rechtslage dazu näher zu betrachten.

Wird ein vermietetes Grundstück verkauft, so gehen die laufenden Mietverträge gemäss Art. 261 Abs. 1 OR mit dem Eigentum an der Sache auf den Erwerber über. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung tritt der Erwerber damit «von Gesetzes wegen in den bestehenden Mietvertrag mit allen Rechten und Pflichten ein».³² Aus Art. 261 Abs. 1 OR ergibt sich dabei nicht, in welchem Umfang der Vertragsübergang stattfindet.³³

Allerdings hatte das Bundesgericht im Jahr 2001 Gelegenheit, sich mit der Frage dieses Vertragsübergangs

schaft und Abgaben des Nationalrates vom 23. Juni 2008 zur parlamentarischen Initiative «Versicherungsdeckung. Lücke beim Tod des Eigentümers»; BBl 2008–2042, 7703 ff., 7704; als Hauptbeispiel wird dabei die Handänderung infolge Erbschaft erwähnt (vgl. Fn. 1).

³¹ Botschaft, BBl 1904 (Fn. 30), 311; vgl. dazu auch RASI (Fn. 15), 110.

³² BGE 127 III 273 E 4c)aa).

³³ Einzelne Autoren sehen dies als ein Indiz für eine Rückwirkung, so etwa MARKUS WYTTENBACH, Auswirkung der Spaltungstheorie auf die Ansprüche des Mieters, mp 1/11, 24; vgl. auch ROGER WEBER, Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 6. Aufl., Basel 2015, Art. 257e OR N 6b und Art. 261 OR N 4.

genauer zu befassen. Es hat dabei festgehalten, dass der «Eintritt in das Vertragsverhältnis nicht rückwirkend erfolge» und der Mieter entsprechend nicht sämtliche Ansprüche, die er gegen den ehemaligen Vermieter besessen habe, auch gegenüber dem Erwerber des Mietobjekts erheben könne.³⁴ Gemäss dieser sog. *Spaltungstheorie*³⁵ müssen Forderungen des Mieters gegenüber dem Vermieter, die bereits vor der Eigentumsübertragung entstanden sind, vom Mieter auch nach der Eigentumsübertragung des Grundstücks weiterhin gegenüber dem früheren Grundeigentümer geltend gemacht werden – etwa Forderungen aus zu viel bezahlter Miete oder Rückforderungen aus Nebenkostenabrechnungen.³⁶ Analog kann weiterhin der bisherige Grundeigentümer offene Mietzinsforderungen, die bereits vor der Eigentumsübertragung fällig wurden, gegenüber dem Mieter geltend machen.³⁷ Nach der hier vertretenen Auffassung gilt diese vom Bundesgericht entwickelte Spaltungstheorie aber bloss auf bereits entstandene, spezifische Einzelforderungen ohne Wirkungen auf das Vertragsverhältnis als Ganzes – sind solche Forderungen vor der Handänderung entstanden (d.h. zwischen Mieter und früherem Grundeigentümer), so findet kein Eintritt des neuen Grundeigentümers in die Rechtsposition des früheren Grundeigentümers statt; der Vertragsübergang zeitigt folglich keine Rückwirkung.

Davon zu unterscheiden ist die Behandlung von bereits vor der Handänderung entstandenen Ansprüchen/Einreden mit Wirkung auf das Vertragsverhältnis als Ganzes (etwa ein Kündigungsrecht). Nach der hier vertretenen Meinung ist die Spaltungstheorie darauf nicht anwendbar. Denn die Behandlung solcher Ansprüche/Einreden bei Handänderung ist keine Frage der Rückwirkung, sondern schlicht eine Frage des Vertragsübergangs an sich. Der neue Grundeigentümer übernimmt das Mietverhältnis als Ganzes, wie es im Zeitpunkt der Handänderung besteht – einzig bereits vor der Handänderung entstandene, spezifische Einzelforderungen (ohne direkte Wirkung auf das Vertragsverhältnis

als Ganzes) bleiben gemäss der Spaltungstheorie zwischen den ursprünglichen Vertragspartnern bestehen. Eine ausgeübte, noch laufende Kündigungsfrist muss aber selbstredend trotz Handänderung bestehen bleiben/fortlaufen, betrifft dies ja gerade das Vertragsverhältnis als Ganzes, welches übernommen wird. In einen laufenden Prozess tritt der Erwerber als neuer Grundeigentümer und Vermieter konsequenterweise ebenfalls nur ein, soweit der Prozessgegenstand einen Sachverhalt berührt, der sich auf das Mietverhältnis auch nach der Handänderung auszuwirken vermag und damit den Vertrag als Ganzes betrifft.³⁸

C. Analoge Anwendung der Rechtsprechung/ Lehre zum Übergang des Mietvertrages auf den Übergang des Versicherungsvertrages

I. Keine Rückwirkung des Vertragsübergangs

Wie bei Art. 261 Abs. 1 OR³⁹ gibt auch der Wortlaut von Art. 54 Abs. 1 VVG keine Hinweise für eine zeitliche Beschränkung des Vertragsübergangs – der Gesetzgeber spricht auch hier ohne Vorbehalte und Einschränkungen schlicht vom Übergang der Rechte und Pflichten. Beide Bestimmungen befassen sich dabei mit dem Vertragsübergang *ex lege* im Rahmen einer Handänderung. Im Sinne einer einheitlichen Rechtsanwendung scheint es deshalb gerechtfertigt, die beiden Konstellationen in Bezug auf den Umfang des Rechtsübergangs gleich zu beurteilen und damit auch die vom Bundesgericht entwickelte Spaltungstheorie soweit sinnvoll ebenfalls auf den Übergang des Versicherungsvertrages anzuwenden.

Gründe, weshalb der Vertragsübergang beim Mietverhältnis nicht rückwirkend erfolgen soll, beim Versicherungsvertrag hingegen schon, sind keine ersichtlich.⁴⁰ Vielmehr ist zu bedenken, dass das Mietvertragsrecht stark vom Gedanken des sozialen Mieterschutzes geprägt ist und sich das Bundesgericht dennoch gegen eine Nichtrückwirkung der Vertragsübernahme ausgesprochen hat. Die mit Blick auf den Mieterschutz verschiedentlich geäusserte Kritik an der Spaltungstheorie scheint auf den Übergang des Versicherungsvertrages gerade nicht zuzutreffen, was umso mehr für eine analoge Anwendung auch in diesem Bereich spricht. So wird die Rechtslage beim Übergang des Mietvertrages deshalb bemängelt, weil der Mieter dadurch bei der Durchsetzung seiner Rechte benachteiligt würde. Der Mieter würde sich plötzlich einer ändernden Partei

³⁴ BGE 127 III 273 E. 4c)aa); vgl. auch HANS PETER WALTER, Kurzkommentar OR Art. 1–529, Basel 2014, Art. 261 OR N 6, MAJA BLUMER, Schweizerisches Privatrecht, VII/3, Basel 2012, N 704; ALFRED KOLLER, in: Theo Guhl/Alfred Koller/Anton K. Schnyder/Jean Nicolas Druey, Das Schweizerische Obligationenrecht, 9. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2000, § 44 Rz. 63; URBAN HULLIGER/PETER HEINRICH, Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, Teil 1, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2016, Art. 261–261b OR N 6; CHRISTOPH BAUER, Parteivwechsel im Vertrag: Vertragsübertragung und Vertragsübergang, Diss. Universität St. Gallen, Zürich/St. Gallen 2010, Rz. 433.

³⁵ Kritik an der Spaltungstheorie üben insbesondere WEBER (Fn. 33), Art. 261 OR N 4 und Art. 257e OR N 6b, und WYTTENBACH (Fn. 33), 24 ff.

³⁶ BLUMER (Fn. 34), Rz. 705; GIACOMO RONCORONI, Auswirkungen des Eigentümerwechsels auf den Mietvertrag, mp 4/2005, 202; PETER HIGI, Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, Tb. V2b, Zürich 1994, Art. 261–261a OR N 27.

³⁷ KOLLER (Fn. 34), § 44 Rz. 63.

³⁸ BLUMER (Fn. 34), Rz. 705; HIGI (Fn. 36), Art. 261–261a OR N 23; je nach Streitgegenstand und Anspruch müsste wohl geprüft werden, inwiefern auch der frühere Grundeigentümer und Vermieter neben dem neuen Grundeigentümer am Prozess beteiligt bleiben muss.

³⁹ Respektive der dazu entwickelten bundesgerichtlichen Rechtsprechung in BGE 127 III 273.

⁴⁰ So wurde mit der Teilrevision des Versicherungsvertragesgesetzes vom 17.12.2004 (in Kraft seit 1.1.2006) auch der bis anhin geltende Grundsatz der Unteilbarkeit der Prämie (Art. 24 VVG) aufgegeben.

(Vermieter) gegenüber sehen, was besonders bei der Geltendmachung von Gestaltungsrechten zu unübersichtlichen Situationen und einem kaum zu entwirrenden Durcheinander führen würde.⁴¹

Diese beim Übergang des Mietvertrags kritisierte Problematik stellt sich beim Versicherungsvertrag aus Sicht des Versicherungsnehmers (als schwächere Partei) aber nicht, tritt ja hier gerade der Versicherungsnehmer aus dem Versicherungsverhältnis aus. Die Anwendung der Spaltungstheorie trägt hier vielmehr gerade dazu bei, für die wechselnden Versicherungsnehmer klare und nachvollziehbare Verhältnisse in Bezug auf Einzelforderungen zu schaffen: Versicherungsprämien und Versicherungsansprüche, welche bereits vor der Handänderung entstanden sind, sind weiterhin vom bisherigen Versicherungsnehmer zu bezahlen, respektive stehen diesem zu – Versicherungsprämien und Versicherungsansprüche, welche erst nach der Handänderungen entstehen, sind vom neuen Eigentümer zu bezahlen, respektive stehen diesem zu.

Ein Versicherungsanspruch betrifft dabei die Zeit vor der Handänderung, wenn er vor der Handänderung entstanden ist. Ein Anspruch entsteht dabei mit dem Eintritt der Tatsache, welche die Leistungspflicht der Versicherungsgesellschaft begründet, d.h. mit Eintritt des Schadenfalls.⁴² Folglich betrifft ein Versicherungsanspruch die Zeit vor der Handänderung, wenn der Schadenfall zeitlich vor der Handänderung eingetreten ist. Unerheblich ist dabei der Zeitpunkt der Fälligkeit des Versicherungsanspruchs i.S.v. Art. 41 VVG, weshalb dieser auch erst nach der Handänderung liegen kann.⁴³

Zusammenfassend bedeutet dies, dass durch analoge Anwendung der Spaltungstheorie unerfüllte Einzelforderungen der Versicherungsgesellschaft gegenüber dem Versicherungsnehmer, die vor der Handänderung entstanden sind, nicht auf den neuen Grundeigentümer übergehen und die Versicherungsgesellschaft diese auch nach der Handänderung nur gegenüber dem bisherigen Grundeigentümer geltend machen kann. Zu denken ist dabei insbesondere an entstandene Prämienforderungen, und zwar auch dann, wenn es sich um eine fällig gewordene Jahresprämie handelt, die ebenfalls die Zeit nach der Handänderung betrifft. Andererseits steht ein Versicherungsanspruch für einen vor der Handänderung entstandenen Schaden trotz Handänderung weiterhin nur gerade dem bisherigen Eigentümer zu.

2. Ansprüche/Einreden mit Wirkung auf das Vertragsverhältnis als Ganzes

Wie beim Übergang des Mietvertrages auch, kann die Handänderung nach der hier vertretenen Auffassung keinen Einfluss haben auf Ansprüche/Einreden einer Vertragspartei (insbesondere der Versicherungsgesellschaft), deren Ursprung oder Entstehung in der Zeit vor der Handänderung liegen und die das Versicherungsverhältnis als Ganzes betreffen. Zu denken ist dabei besonders an einen bereits vor der Handänderung bestehenden Deckungsunterbruch infolge Prämienverzug des früheren Grundeigentümers (Art. 20 Abs. 3 VVG) oder an eine Einrede der Versicherungsgesellschaft aufgrund einer durch den früheren Grundeigentümer begangenen Anzeigepflichtverletzung (Art. 6 VVG). Der Versicherungsvertrag als Ganzes geht gemäss Art. 54 Abs. 1 VVG auf den neuen Eigentümer über: Der Vertragsübergang erfolgt dabei gemäss Spaltungstheorie ohne Rückwirkung für einzelne, bereits entstandene Forderungen, lässt allerdings Ansprüche/Einreden mit Wirkung für das Vertragsverhältnis als Ganzes gerade unberührt. Würde man den Übergang solcher Ansprüche/Einreden bei Handänderung verneinen, würde offensichtlich gerade kein Vertragsübergang mehr stattfinden, sondern vielmehr eine Art Neuabschluss des Vertrages.⁴⁴ Ein solcher ist jedoch im Gesetz nicht vorgesehen und bedürfte in der Praxis wohl auch der erneuten Unterzeichnung der dafür üblicherweise erforderlichen Versicherungsunterlagen (inkl. eines allfälligen Fragebogens⁴⁵).⁴⁶

Auch mit Sicht auf die berechtigten Interessen der Versicherungsgesellschaft scheint ein Übergang entsprechender Ansprüche/Einreden gerechtfertigt. Die Versicherungsgesellschaft darf durch die Handänderung der versicherten Liegenschaft – und damit durch ein rein privates Rechtsgeschäft zwischen dem alten und neuen Grundeigentümer – offensichtlich nicht schlechter gestellt werden und damit nicht in ihren ihr gegenüber dem bisherigen Grundeigentümer zustehenden Ansprüchen/Einreden eingeschränkt werden. Dies umso mehr, als die Versicherungsgesellschaft gerade keine Möglichkeit hat, den Vertragsübergang auf den neuen Grundeigentümer zu verhindern. Vielmehr steht ihr lediglich ein Recht zu, nach Kenntnisnahme des neuen Grundeigentümers den Vertrag zu kündigen.⁴⁷ So wäre es geradezu stossend, einen bestehenden Deckungsunterbruch infolge Handänderung durch den Versicherungsnehmer zu beseitigen oder der Versicherungsge-

⁴¹ Vgl. etwa WYTENBACH (Fn. 33), 25; WEBER (Fn. 33), Art. 261 N 4; BLUMER (Fn. 34), Rz. 707.

⁴² Vgl. dazu CHRISTOPH GRABER, Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, Bundesgesetz über den Versicherungsvertrag (VVG), Basel 2001, Art. 46 VVG N 20; JAEGER (Fn. 4), Art. 54 VVG N 56.

⁴³ So auch JAEGER (Fn. 4), Art. 54 VVG N 56.

⁴⁴ So auch JAEGER (Fn. 4), Art. 54 VVG N 67.

⁴⁵ Was insbesondere von Relevanz ist im Zusammenhang mit allfälligen Anzeigepflichtverletzungen.

⁴⁶ Der Neuabschluss eines neuen Versicherungsvertrages bleibt den Parteien selbstverständlich vorbehalten.

⁴⁷ Art. 54 Abs. 3 VVG.

sellschaft eine ihr zustehende Einrede aufgrund einer begangenen Anzeigepflichtverletzung zu verweigern.⁴⁸

Auch aus Sicht des neuen Grundeigentümers, auf welchen eine Versicherung übergegangen ist, scheint diese Handhabung nicht zu einem stossenden oder ungerichten Ergebnis zu führen. Besonders auch deshalb, weil es einzig gerade der neue Grundeigentümer in der Hand hat, den Übergang zu verhindern, eine neue Versicherung abzuschliessen und damit allfällige Risiken im Zusammenhang mit dem Versicherungsübergang zu vermeiden. Bei einem kaufweisen Erwerb einer Liegenschaft hätte der Erwerber im Rahmen der Prüfung der Liegenschaft zudem auch ohne Weiteres eine Bestätigung der Versicherungsgesellschaft einholen lassen können, wonach die Prämien bezahlt sind und Versicherungsschutz besteht. Aber auch mit Blick auf Gesamtrechtsnachfolgen – wie etwa der vom Gesetzgeber als Hauptbeispiel erwähnten Erbschaft⁴⁹ – scheint dies nicht ungerecht. Obwohl hier aufgrund der Unplanbarkeit der Handänderung vorgängig selbsttendend keine Prüfung möglich war, bleibt der Erbengemeinschaft nach wie vor das Kündigungsrecht erhalten. Im Falle eines Prämienverzugs des Erblassers oder gar einer von diesem begangenen Anzeigepflichtverletzung scheint es aufgrund der Gesamtrechtsnachfolge auch vielmehr gerechtfertigt, die damit verbundenen Konsequenzen auf seine Rechtsnachfolger und damit die Erbengemeinschaft übergehen zu lassen und diese im Verhältnis zur Versicherungsgesellschaft nicht besser zu stellen, als früher den Erblasser. Eine Abwälzung des Risikos auf die Versicherungsgesellschaft wäre geradezu stossend.

D. Zusammenfassung und Würdigung der Rechtsauffassung

Die hier vertretene Meinung deckt sich im Ergebnis weitgehend mit der heute in Vergessenheit geratenen älteren Lehre, insbesondere JÄGERS von 1932. In Analogie zum Übergang des Mietvertrages bei Handänderung geht der Vertrag nach der hier vertretenen Auffassung «als Ganzes» auf den neuen Eigentümer über, im Zustand, wie er im Zeitpunkt der Handänderung besteht. Ein allfällig bestehender Deckungsunterbruch bleibt damit auch nach der Handänderung bestehen, gleichwohl stehen der Versicherungsgesellschaft weiterhin sämtliche Ansprüche/Einreden zu, soweit sie nicht Einzelforderungen, sondern den Vertrag als Ganzes betreffen (z.B. Kündigungsrechte). Der Vertrags-

übergang ist allerdings in dem Sinne kein vollständiger, als dass eine Rückwirkung und damit ein Eintritt in bereits entstandene, spezifische Einzelforderungen (wie etwa entstandene Prämienforderungen oder Versicherungsansprüche) gerade nicht stattfindet.

Durch die hier vertretene Rechtsauffassung wird auch eine einheitliche rechtliche Beurteilung zur Situation gewährleistet, in welcher der Erwerber vom Versicherungsvertrag zurücktritt und damit den Vertragsübergang verhindert. In diesem Fall ist es offensichtlich, dass für offene Versicherungsprämien für die Zeit vor der Handänderung nur der bisherige Grundeigentümer haftet und auch nur diesem allfällige Versicherungsansprüche zustehen. Im Sinne einer konsistenten rechtlichen Regelung ist es denn auch folgerichtig, dass sich an dieser Position des bisherigen Grundeigentümers nichts ändern darf, sollte der Versicherungsvertrag vom Erwerber nicht abgelehnt, sondern übernommen werden, was einzig im Ermessen dieses Dritten steht.

Auch mit Blick auf das Vertragsgleichgewicht scheint die hier vertretene Rechtsauffassung (zumindest in der Theorie) zu einer ökonomisch gerechten Lösung zu führen – solange jedenfalls, als dass versicherte Schäden am Gebäude äusserlich wahrnehmbar und den Parteien bekannt sind. Wird das Gebäude ohne diesbezügliche Gewährleistung veräussert, so müsste der äusserlich wahrnehmbare Schaden grundsätzlich zu einer Reduktion des Kaufpreises in Höhe der zu erwartenden Reparaturkosten führen, womit dem neuen Grundeigentümer auch ohne Versicherungsforderung kein finanzieller Nachteil entsteht, wenn er den Schaden in der Folge auf seine Kosten reparieren lässt. Die Versicherungsforderung in Höhe der Reparaturkosten steht indessen dem Veräusserer zu und dient diesem zur Kompensation des aufgrund des versicherten Schadens reduzierten Verkaufspreises. Dies ist folgerichtig, hat ja auch der Veräusserer die Prämie für die Periode bezahlt, in welcher das versicherte Schadensereignis eingetreten ist.

Allerdings scheint die Spaltungstheorie dann zu ökonomisch ungerechten Ergebnissen zu führen, wenn – wie angedeutet – ein Schaden zwar nachweislich vor Eigentumsübertragung entstanden ist, aber erst nach der Handänderung äusserlich wahrnehmbar wird.⁵⁰ Der Schaden konnte bei der Kaufpreisverhandlung entsprechend nicht berücksichtigt werden. Zudem stellt sich hier auch allgemein das Problem, ob der neue Grundeigentümer den Schaden i.S.v. Art. 38 VVG rechtzeitig meldet und damit den Versicherungsanspruch wahr. Die Problematik stellt sich besonders, wenn die Versicherung vom neuen Grundeigentümer nicht übernommen wird und dieser eine neue Versicherung bei einer

⁴⁸ Würden etwa sämtliche Einreden aus Anzeigepflichtverletzungen bei Handänderung verloren gehen, würde dies – zumindest in Theorie – auch eine Umgehung dieser Norm vereinfachen, indem eine dadurch zu befürchtende Kündigung und damit eine Deckungsverweigerung durch eine Handänderung einfach ausgehebelt werden könnte.

⁴⁹ BBl 2008–1875 (Fn. 4), 7696.

⁵⁰ Beispielsweise bei einem Rohrbruch mit geringem Wasserausstoss.

anderen Versicherungsgesellschaft abschliesst. In der Praxis dürfte dabei wohl oft der Fall eintreten, dass ein grundsätzlich berechtigter Versicherungsanspruch des Veräusserers mangels rechtzeitiger Anzeige verfällt, während der Erwerber unter der neuen Versicherung für den Schaden (welcher vor der Handänderung eingetreten ist) noch keine Versicherungsdeckung geniesst. Dies ist unbefriedigend, auch wenn es sich wohl eher um einen Sonderfall handeln dürfte.⁵¹

IV. Empfehlungen für die Vertragsgestaltung beim Grundstückskauf (Asset Deal)

Mit Blick auf die aufgezeigte Rechtslage und die damit verbundenen Problemfelder erscheint es ratsam, beim Grundstückskauf eine etwas weiter gehende Regelung betreffend Versicherungsansprüche zu treffen, statt einen blossen Verweis auf Art. 54 VVG aufzunehmen. Besonders aus Käufersicht lohnt es sich, dieser Rechtslage⁵² im Rahmen der Kaufvertragsgestaltung die nötige Beachtung zu schenken.

A. Abtretung bekannter Versicherungsansprüche des Veräusserers

Sinnvollerweise hat sich der Erwerber im Rahmen der Due Diligence beim Verkäufer nach bereits bekannten und angemeldeten Schäden und damit nach hängigen Versicherungsansprüchen zu erkundigen. Da Verkäufer nach dem Verkauf einer Liegenschaft in der Regel meist wenig Interesse an einer Erledigung von Repa-

raturen haben dürften (ausser sie haben diesbezüglich eine Gewährleistung übernommen), erscheint es aus Käufersicht sinnvoll, sich solche bereits bekannten Versicherungsansprüche im Erwerbsvertrag per Eigentumsübertragung abtreten zu lassen. Dadurch kann der Erwerber Versicherungsansprüche direkt und in eigenem Namen gegenüber der Versicherungsgesellschaft geltend machen. Die Abtretung der Versicherungsansprüche richtet sich nach Art. 164 ff. OR, womit für die Abtretung die Schriftform ausreichend ist und eine solche direkt in den Kaufvertrag aufgenommen werden kann.

B. Abtretung künftiger Versicherungsansprüche des Veräusserers

Wie oben ausgeführt, sind aber auch Fälle denkbar, in welchen ein versicherter Schaden nachweisbar bereits vor der Handänderung eingetreten ist, aber erst nach der Handänderung sichtbar wird. Aufgrund der Anwendung der Spaltungstheorie besteht in diesem Fall bloss ein Versicherungsanspruch zugunsten des Veräusserers. Da diesem das Objekt nicht mehr gehört, wird er aber nicht selten vom Schaden keine oder spät Kenntnis erlangen, womit die Gefahr besteht, der Anzeigepflicht nach Art. 38 VVG nicht (rechtzeitig) nachzukommen und damit den Anspruch zu verlieren. Zudem dürfte der Veräusserer allgemein auch wenig Interesse an einer Reparatur haben. Vielmehr wird der neue Grundeigentümer – im irrtümlichen Glauben, der Schaden sei nach der Handänderung eingetreten – den Schaden selber gegenüber seiner Versicherungsgesellschaft anzeigen. Stellt sich später heraus, dass der Schaden bereits vor der Handänderung eingetreten ist, steht dem neuen Grundeigentümer jedoch kein Versicherungsanspruch zu.

Aus Käufersicht ist es entsprechend ratsam, sich im Grundstückskaufvertrag sowohl bisher unbekannte als auch bis zur Handänderung noch entstehende Versicherungsansprüche des Veräusserers abtreten zu lassen. Die Abtretung von künftigen Forderungen richtet sich ebenfalls nach Art. 164 ff. OR. Gültigkeitsvoraussetzung ist, dass die abgetretenen Forderungen im Zeitpunkt der Entstehung bestimmbar sind, d.h., dass aus dem Abtretungsvertrag die notwendigen Elemente (Person des Schuldners, Rechtsgrund und Inhalt der Forderung) hervorgehen, und damit klar festgestellt werden kann, ob eine Forderung von der Abtretung erfasst ist.⁵³ Werden im Grundstückskaufvertrag in Bezug auf eine genau definierte Versicherung sämtliche Versicherungsansprüche des Veräusserers aus per dato noch nicht bekannten/nicht angemeldeten und erst noch entstehenden Schadensfällen per Handänderung

⁵¹ Aber auch aufgrund der Tatsache, dass Versicherungen in der Praxis allenfalls nicht bloss Kostengutsprache leisten, sondern die Reparaturarbeiten direkt an Unternehmer vergütet werden und damit Auszahlungen von reinen Reparaturkosten an frühere Grundeigentümer im Einzelfall allenfalls schwierig sein können. Schliesslich aber auch aufgrund des Umstands, dass in der Praxis die oben aufgeführte Modellrechnung mit der Kaufpreisanpassung in Höhe der noch nicht reparierten Schäden wohl oft nicht zutreffen wird.

⁵² Bezugnehmend auf die eingangs geschilderten Fallbeispiele bedeutet dies zusammengefasst:

Fallbeispiel 1: Die bei A entstandene Forderung (Versicherungsanspruch) geht im Rahmen des Vertragsübergangs nicht auf B über – A ist weiterhin anspruchsberechtigt (Frage a). Daran ändert sich auch nichts, wenn der Schaden erst nach dem Vertragsübergang äusserlich in Erscheinung tritt – massgeblich für die Entstehung des Anspruchs ist der Zeitpunkt des Schadenseintritts (Frage b).

Fallbeispiel 2: Die bei A fällig gewordene Forderung (Prämienforderung) von V geht im Rahmen des Vertragsübergangs nicht auf B über – V kann die Prämie weiterhin nur von A fordern (Frage a). Die Handänderung hat keinen Einfluss auf einen laufenden Deckungsunterbruch – der Vertrag als Ganzes geht in diesem Zustand auf B über, mit der Folge, dass B für den Schaden keine Versicherungsdeckung geniesst (Frage b).

Fallbeispiel 3: Die Handänderung hat keinen Einfluss auf das Kündigungsrecht von V – der Vertrag als Ganzes geht in diesem Zustand auf B über, mit der Folge, dass V die Leistungspflicht auch gegenüber B verweigern kann (Frage a). Beim Rückforderungsanspruch von V infolge ungerechtfertigter Auszahlung an A handelt es sich um einen bereits gegenüber A entstandenen Einzelanspruch, der im Rahmen des Vertragsübergangs nicht auf B übergeht – V kann sich folglich nur an A wenden (Frage b).

⁵³ DANIEL GIRSBERGER/JOHANNES LUKAS HERMANN, Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 6. Aufl., Basel 2015, Art. 164 OR N 36.

an den Erwerber abtreten, so dürfte nach der hier vertretenen Auffassung dem Erfordernis der Bestimmbarkeit entsprochen sein. Da die Ansprüche erst per Handänderung abgetreten werden, ist es besonders in Konstellationen, bei welchem eine gewisse Zeitspanne zwischen Signing und Closing liegt, empfehlenswert, zusätzlich eine Verpflichtung des Veräusserers aufzunehmen, wonach dieser sich verpflichtet, eintretende/erkennbare Schäden i.S.v. Art. 38 VVG umgehend gegenüber der Versicherungsgesellschaft anzumelden und den Erwerber zu informieren. Erst nach der Handänderung und damit nach erfolgter Abtretung sichtbar werdende Schäden können direkt vom Erwerber als Anspruchsberechtigter infolge Zession gegenüber der Versicherungsgesellschaft angemeldet und geltend gemacht werden.⁵⁴

Für den Fall, dass der Erwerber den bestehenden Versicherungsvertrag nicht übernimmt und eine Versicherung mit einer anderen Versicherungsgesellschaft abschliesst, dürfte es mit Blick auf die rechtzeitige Anmeldung eines Schadens i.S.v. Art. 38 VVG auch empfehlenswert sein, «kurz» nach Handänderung erkennbare Schäden vorsichtshalber sowohl gegenüber der neuen Versicherungsgesellschaft, wie auch der Versicherungsgesellschaft des Veräusserers (dessen

Ansprüche man sich hat abtreten lassen) anzuzeigen, sollte ein Schadenseintritt vor Handänderung nicht mit Bestimmtheit ausgeschlossen werden können und damit unklar sein, unter welcher Versicherung man für den Schaden Deckung genießt.

C. Neuabschluss Versicherungsvertrag

Das Risiko einer durch den früheren Eigentümer (bei Vertragsabschluss) begangenen Anzeigepflichtverletzung und damit einer potenziellen Kündigung durch die Versicherungsgesellschaft mit Ausfall der Leistungspflicht lässt sich für den Erwerber kaum abschätzen oder absichern, womit ein nicht zu unterschätzendes Risiko verbunden ist. Hat der bisherige Grundeigentümer eine Anzeigepflichtverletzung begangen, so läuft der neue Grundeigentümer Gefahr, dass die Versicherungsgesellschaft im Schadensfall die Deckung verweigert. Selbst bei Prüfung des ursprünglichen Antragsformulars liesse sich eine durch den früheren Grundeigentümer begangene Anzeigepflichtverletzung nur schwer prüfen. Vor diesem Hintergrund scheint es aus Sicht des Erwerbers im Allgemeinen empfehlenswert, den Übergang des Versicherungsvertrages zu verhindern und statt dessen eine neue Versicherung abzuschliessen – sei dies mit einer neuen oder weiterhin der bisherigen Versicherungsgesellschaft.

⁵⁴ JÜRIG NEF, Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, Bundesgesetz über den Versicherungsvertrag (VVG), Basel 2001, Art. 38 VVG N 3.