

## Pfandbrief

# Neuregelung der Gebäudeversicherung bei Deckungswerten für Hypothekendarlehen

Seit 2005 hat sich der Umgang mit Gebäudeversicherungen verändert. Grund dafür ist zum einen die Erschließung neuer Märkte und das damit einhergehende Bewusstsein für Naturkatastrophen, zum anderen die Liberalisierung der Versicherungsmärkte. Die Prüfung der jeweils unterschiedlichen Bedingungen im In- und Ausland und die Versicherungsdeckung bedeuteten für die Pfandbriefbanken einen hohen Aufwand, der unverhältnismäßig zur tatsächlichen Inanspruchnahme der Gebäudeversicherung war. Der Wortlaut des § 15 PfandBG stimmte letztlich mit den Anforderungen in der Praxis nicht mehr überein; es bedurfte einer Reform, um durch ein Plus an Flexibilität eine sinnvolle Absicherung der Bank und der Pfandbriefgläubiger zu gewährleisten. Der folgende Beitrag erörtert die wesentlichen Änderungen des neugefassten § 15 PfandBG, der die veränderten Anforderungen der Praxis berücksichtigen soll. **Red.**

Hinter den Hypothekendarlehen stehen Grundpfandrechte und Darlehen und damit die Werte der belasteten Grundstücke und der darauf stehenden Gebäude. Stets haben die Hypothekendarlehenbanken darauf geachtet, dass für den Fall von Schäden an diesen Gebäuden eine Versicherung besteht. Die Regelungen des deutschen Bürgerlichen Gesetzbuches (§ 1128 BGB) und des Versicherungsvertragsgesetzes (VVG) ermöglichten es ihnen, durch Anmeldung ihrer Rechte sicherzustellen, dass die Versicherungsleistung für den Wiederaufbau oder die Rückführung des gesicherten Darlehens verwendet wird.

Im Pfandbriefgesetz wurde dies 2005 erstmals ausdrücklich geregelt.<sup>1)</sup> Dabei stellte sich die Frage, für welche Gefahren die Versicherung als erforderlich anzusehen sein sollte. Traditionell wurden diese in Deutschland in „Feuer, Leitungswasser und Sturm“ gesehen. Der Gesetzgeber musste aber 2005 bereits die Finanzierungen im Ausland beachten, bei denen auch andere Gefahren relevant sein

konnten. Er hat sich damals nicht festgelegt und die Versicherung „gegen die nach Lage und Art des Objektes erheblichen Risiken“ verlangt. Welche dies konkret – über die drei benannten hinaus – sein konnten, musste der Beurteilung im Einzelfall überlassen bleiben.

Zugleich war im Jahre 2005 ein Verweis auf das BGB und das VVG nicht mehr ausreichend, denn diese Normen gelten nicht bei den Deckungswerten im Ausland. Daher hat der Gesetzgeber berücksichtigt, dass entweder das Grundpfandrecht sich kraft Gesetzes auf die Versicherungsforderung erstrecken kann – wie in Deutschland nach § 1128 BGB – oder die Bank eine Sicherheit an der Versicherungsforderung durch Vertrag erhalten kann, wie zum Beispiel in Großbritannien üblich.

Der Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) hat in seinen Gremien seit 2005 zusammengestellt, wie in den einzelnen Ländern Gebäudeversicherungen abgeschlossen werden und wie der Grundpfandrechtsgläubiger – in jeweils rechtlich sehr unterschiedlicher Weise – ein Recht daran erhält. Seit 2005 hat sich aber auch der Umgang mit Gebäudeversicherungen in mancher Hinsicht verändert.

### Neue Entwicklungen in der Versicherungswirtschaft

Zum einen wurden Pfandbriefbanken auf neuen Märkten mit Risiken konfrontiert, die von der Versicherungswirtschaft anders behandelt werden als bisher ge-

wohnt. So werden Erdbebenrisiken, die in Japan und Teilen der USA von Bedeutung sein können, von der Versicherungswirtschaft regelmäßig nicht einfach mit dem Wiederherstellungswert des Gebäudes versichert; denn hierfür reichen die weltweiten Versicherungskapazitäten nicht aus. Stattdessen wird mit nicht unerheblichem Aufwand erstaunlich präzise ermittelt, welche Arten der Erschütterung durch Erdbeben am exakten Standort zu erwarten sind und welche Schäden sie bei der konkreten Statik des Gebäudes auslösen können; daraus wird der höchste Schaden ermittelt, der in 400 Jahren einmal eintreten wird; dieser bestimmt die Höhe der Versicherung, den „Probable Maximum Loss“ (PML). Seit 2005 ist auch das Bewusstsein für Gefahren durch Naturkatastrophen gewachsen; bei Risiken durch Wirbelstürme und Überschwemmungen sind ähnliche Begrenzungen zu beachten.

### Alter Wortlaut reichte nicht mehr aus

Zum anderen hat sich seit 2005 die lange vorher eingeleitete Liberalisierung der Versicherungsmärkte ausgewirkt und die Banken mit neuen Versicherungsformen konfrontiert. So versichern Konzerne, die viele Immobilien halten, diese heute oft nicht mehr einzeln, sondern gemeinsam, dann aber nicht zum addierten Wert der einzelnen Objekte. Da nicht alle Objekte an ganz verschiedenen Standorten gleichzeitig abbrennen oder anders beschädigt werden dürften, ist eine niedrigere Versicherungssumme möglich. Dies ist als Gruppenversicherung oder blanket insurance bekannt. Auch vereinbaren manche Kunden Selbstbehalte für Teilschäden, die sie selber tragen wollen, worauf die Pfandbriefbanken in vielen Fällen mit geringeren Summen für die Indekungnahme reagieren müssen.

Diese unterschiedlichen Bedingungen im In- und Ausland zu prüfen und die erforderliche Versicherungsdeckung nachzuhalten bedeutet für die Pfandbriefbanken einen hohen Aufwand. Dem steht gegenüber, dass die Bank die Gebäudeversicherung nur in ausgesprochen seltenen Fällen

#### Der Autor

#### Andreas Luckow

Senior Manager Immobilienfinanzierung Ausland, Verband deutscher Pfandbriefbanken e.V., Berlin



tatsächlich in Anspruch nehmen muss. Viele Pfandbriefbanken sind daher dazu übergegangen, auf die Detailprüfung zu verzichten und sich selbst für den Fall zu versichern, dass die Versicherung des Kunden nicht besteht oder nicht ausreicht. Dies ist auch in Fällen sinnvoll, in denen in anderen Ländern Divergenzen zu dem in Deutschland vorhandenen Versicherungsschutz nur mit hohem Aufwand zu prüfen sind oder die Versicherung, wie sie ortsüblich ist, aus formalen Gründen die Anforderungen des Pfandbriefgesetzes nicht erfüllt.

All dies führte dazu, dass sich der Wortlaut des § 15 Pfandbriefgesetz immer schwieriger mit den Anforderungen der Praxis in Übereinstimmung bringen ließ. Eine Reform wurde notwendig – nicht um Anforderungen etwa aufzuweichen, sondern um eine sinnvolle Absicherung der Bank und der Pfandbriefgläubiger zu ermöglichen.

### Intensive Diskussionen über die Neufassung

Für die Novelle des Pfandbriefgesetzes, die am 18. Dezember 2014 mit dem BRRD-Umsetzungsgesetz erfolgt ist (BGBl. I S. 2179 ff.), hatte der vdp daher eine Modernisierung gefordert. Die Vorschläge des vdp wurden im Gesetzgebungsverfahren intensiv diskutiert; der Gesetzesentwurf wurde mehrfach überarbeitet. Die schließlich verabschiedete Fassung greift die Vorschläge des vdp auf.

#### ● Änderung der Blickrichtung

Die bisherige Fassung stellte in den Vordergrund, dass jeweils alle Gebäude auf Grundstücken mit in Deckung genommenen Hypotheken versichert sein müssen. Erst in Absatz 2 wurde dann darauf abgestellt, dass die Pfandbriefbank ein Recht an der Versicherung haben muss. Die neue Regelung stellt von vornherein den Sinn und Zweck der Regelung, die Deckungsmasse und damit die Pfandbriefgläubiger zu schützen, in den Vordergrund. Es geht nur noch um ein Ersatzrecht der Pfandbriefbank für den Fall, dass das Gebäude nicht wiederhergestellt wird. Daher entfällt § 15 Abs. 2. In der Begründung heißt es dazu (BT-Drs. 18/3088, S. 354 ff):

„Durch die Neufassung des § 15 wird die Versicherungspflicht auf den Aspekt der Sicherung der Ansprüche der Pfandbriefgläubiger fokussiert. In der Quintessenz müssen die wirtschaftlichen Folgen aus dem Eintritt nach Art und Lage erhebli-

cher Risiken an sämtlichen baulichen Anlagen, die werterhöhend im Rahmen der Beleihungswertermittlung berücksichtigt sind, der Pfandbriefbank ausgeglichen werden.“

Die Zielrichtung bleibt aber letztlich gleich. Es werden in der Begründung drei Arten des Schadensausgleichs genannt:

Der Ausgleich kann „... etwa dadurch geschehen, dass der Eigentümer – zum Beispiel mit den Mitteln aus einer eigenen Objektschadenversicherung – das Bauwerk wiederherstellt, die Pfandbriefbank die Versicherungsleistung aus der Objektschadenversicherung ihres Kreditnehmers im notwendigen Umfang erhält, oder die Pfandbriefbank eine Entschädigungsleistung in Höhe der verbleibenden Darlehensvaluta aus einer Ausfallversicherung – gegebenenfalls gegen Abtretung der Restforderung und des Grundpfandrechts – erhält.“

#### ● Ergänzung in § 12 Abs. 3 PfandBG – Versicherungsanspruch als Teil der Deckung

Dem Abstellen auf den Schutz der Pfandbriefgläubiger entspricht es, dass nun in § 12 Abs. 3 PfandBG ausdrücklich klargestellt wurde, dass die Ansprüche aus einer Gebäudeversicherung – ohne gesonderte Eintragung in das Deckungsregister – zur Deckungsmasse gehören und daher auch der Pfandbriefbank mit beschränkter Geschäftstätigkeit und dem Sachwalter zustehen würden. In § 12 Abs. 3 PfandBG heißt es nun (Einfügung unterstrichen):

„Die eingetragenen Deckungswerte erstrecken sich auch auf alle Forderungen, deren Inhaber die Pfandbriefbank ist und die auf die wirtschaftliche Substanz des Grundstücks gerichtet sind, insbesondere Forderungen, auf die sich die Hypothek bei inländischen Grundstücken nach den §§ 1120, 1123, 1126, 1127 und 1128 des Bürgerlichen Gesetzbuchs erstrecken würde sowie auf Ansprüche der Pfandbriefbank aus eigenem oder abgetretenem Recht aus einer Versicherung nach § 15, auf die Übertragung des Grundstücks oder grundstücksgleiche oder vergleichbare Rechte und auf die Auskehr des Erlöses einer Verwertung.“

Bereits bisher wurde § 12 Abs. 3 so verstanden, dass Versicherungsansprüche zur Deckungsmasse gehörten. Aus der Begründung wird deutlich, dass die Einfügung vor allem im Hinblick auf die Ausfallversicherung erfolgte, bei der dies nicht ausreichend klar erschien: „Durch die Änderung sollen Zweifel ausgeräumt werden, ob sich das eingetragene Grund-

pfandrechts stets auch auf die Ansprüche der Pfandbriefbank gegen Versicherer aus dem nach § 15 sicherzustellenden Versicherungsschutz erstreckt. Insbesondere in der Gestaltung einer Ausfallversicherung (§ 15 S. 2 Nr. 3) würde sich der Anspruch nicht – jedenfalls nicht unmittelbar – auf „die wirtschaftliche Substanz des Grundstücks“ richten ...“

Die Ergänzung des § 12 Abs. 3 dient der Pfandbriefsicherheit und ist daher zu begrüßen.

#### ● Umfang der erforderlichen Versicherung

Der Umfang der erforderlichen Versicherung wird im Gesetzestext etwas präziser als bisher angegeben, ohne dass wesentliche Änderungen damit verbunden sind. Gegenstand der Versicherung sollen sein: „mit dem Grundstück fest verbundene Bauwerke“ (bisher: „Auf dem Grundstück aufstehende Gebäude“). Neu ist aber die Einschränkung „beim Beleihungswert werterhöhend berücksichtigt“, die es ermöglichen soll, das Fehlen von Versicherungen für nicht in den Beleihungswert einfließende Bauwerke zu tolerieren.

Der zeitliche Umfang wird weiterhin mit „während der gesamten Dauer der Beleihung“ angegeben. Dieser Passus ist nicht gestrichen worden, da der Wortlaut mit §§ 23 und 26 c PfandBG gleichlautend bleiben sollte. Damit soll aber weiterhin nur zum Ausdruck gebracht werden, dass während der gesamten Zeit der Indekungnahme Versicherungsschutz bestehen muss, aber nicht von Vorherein für die gesamte Darlehenslaufzeit.

Die zu versichernden Risiken sind etwas detaillierter beschrieben. Weiterhin geht es um „die nach Art und Lage des Objektes erheblichen Schadensrisiken“; neu ist die Eingrenzung „im Falle der Beschädigung oder Zerstörung“.

Für die Versicherungshöhe gibt es nunmehr drei Optionen: „mindestens

1. die für eine Wiederherstellung ... erwartungsgemäß aufzuwendenden Kosten,
2. den bei Eintritt erheblicher Risiken ... mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht überschrittenen Schaden oder
3. die jeweils ausstehende Darlehensforderung.“

Damit wird die Forderung, den Probable Maximum Loss, PML, die Gruppenversicherung und die Ausfallversicherung zu berücksichtigen, erfüllt.

### ● **Versicherung der Wiederherstellungskosten**

Wie bisher ist die Versicherung im Einzelfalle zum „Bauwert“ möglich, § 15 S. 3 Nr. 1. Der Gesetzestext spricht von der Versicherung der Wiederherstellungskosten. In der Begründung wird erläutert, dass diese Wortwahl keine Änderung bedeuten soll: „Bezüglich des notwendigen Versicherungsumfangs schreibt Satz 3 Nummer 1 das bisherige Konzept der Versicherung des „Bauwerts“ als Versicherung der Wiederherstellungskosten fort.“

Der Begriff des Bauwertes, der weitgehend unklar ist, wird also nun im Gesetzestext vermieden. Zu klären aber wird sein, ob die „Wiederherstellungskosten“ aus dem Wert der baulichen Anlage im Beleihungswertgutachten entnommen werden können und unter welchen Voraussetzungen die Feststellungen örtlicher Gutachter, die den Anforderungen und Bräuchen der jeweiligen Rechtsordnung folgen, verwendet werden können.

### ● **PML und Gruppenversicherung:**

In § 15 S. 3 Nr. 2 wird nun ausdrücklich die Verwendung des Konzeptes des PML eingeführt. Dies wird in der Begründung deutlich ausgeführt: „... Neuregelung in Reaktion auf Entwicklungen in der internationalen Praxis der Elementarschadenversicherung ..., wonach Schadenversicherer für bestimmte Arten von Objekten und Schadensereignissen keine Objektschadenversicherungen in Höhe der vollen Wiederherstellungskosten für das Bauwerk anzubieten bereit sind, sondern nur in Höhe des je Schadensereignisart auf einem hohen Konfidenzniveau nicht überschrittenen Schadens (sogenanntes „Probable Maximum Loss“).“

Auch die Gruppenversicherung kann nun ausdrücklich verwendet werden: „Weiterhin werden bisweilen Mehrheiten von als Kreditsicherheit dienenden Bauwerken gemeinsam versichert („blanket insurance“), wobei hierbei die Versicherungssumme die Wahrscheinlichkeit eines gemeinschaftlichen Schadensereignisses reflektiert (zum Beispiel die Wahrscheinlichkeit, dass räumlich getrennte Bauwerke durch ein Erdbeben beschädigt werden, ist eine andere als bei räumlich dicht beieinander angesiedelten Objekten) ...“

In diesen Fällen werden aber besondere Anforderungen an die Überprüfung der Versicherungshöhe und in der Folge an die Dokumentation der Entscheidung gestellt: „Die Pfandbriefbank hat in diesen Fällen die Angemessenheit der Versicherungshöhe nachzuvollziehen, etwa auf der Grundlage üblicher Verfahren zur

Ermittlung des wahrscheinlichen maximalen Schadens, historischer Schadensquoten oder von Erfahrungswerten, sowie unter Berücksichtigung spezifischer bautechnischer Aspekte und Schutzmaßnahmen; sobald sich für diese Aspekte anerkannte versicherungsmathematische Verfahren gebildet haben, würden diese hierfür maßgeblich werden.“

Vorhandene versicherungsmathematische und bautechnische Verfahren, etwa bei der Erdbebenversicherung, sind also zu verwenden. Es wird anerkannt, dass es solche Verfahren (derzeit) für viele Risiken und Orte nicht gibt; dann müssen aber andere Wege des Nachvollzuges der angemessenen Versicherungshöhe gefunden und verwendet werden. Hierbei werden sich in der Zukunft sicherlich Fragen nach den Anforderungen an den Nachvollzug stellen.

### ● **Ausfallversicherung:**

Nachdem dies im Gesetzgebungsverfahren zeitweise fraglich erschien, wird die Ausfallversicherung durch die Bank selbst nun als Verfahren zur Absicherung der Deckungswerte in § 15 S. 3 Nr. 3 und S. 4 PfandBG ausdrücklich zugelassen. Dies wird in der Begründung auch deutlich erläutert:

„Schließlich wird durch Satz 3 Nummer 3 eine Grundlage für die verbreitete Praxis geschaffen, eine Gesamtheit von Deckungswerten durch Ausfallversicherungen abzusichern, die der Pfandbriefbank die ausstehende Darlehensvaluta für den Fall erstatten, dass ein nach Eintritt eines nach Art und Lage des Objekts erheblichen Risikos entstandener Schaden nicht behoben wird, zum Beispiel mangels bestehender Objektversicherung.“ Damit wird anerkannt, dass die Ausfallversicherung bereits jetzt eine weit verbreitete Praxis ist.

Insgesamt kann also festgestellt werden, dass die Neufassung des § 15 PfandBG die veränderten Anforderungen der Praxis berücksichtigt, ohne die Pfandbriefsicherheit zu beeinträchtigen. Die Optionen, die sich damit ergeben, bringen neue Fragen mit sich, die nun zu erörtern sein werden, die aber die Nutzung der vom Gesetzgeber eingeräumten Möglichkeiten nicht grundsätzlich beeinträchtigen.

\*) Anlass war die Integration des Schiffspfandbriefs in das Pfandbriefgesetz. Das alte Schiffshypothekensbankgesetz hatte schon immer eine Versicherung der Schiffe für den Fall des Unterganges vorgesehen. Auch wenn bei Immobilien nicht die Grundstücke selbst, sondern nur die Gebäude betroffen sein können und die Gefahr des Unterganges nicht so auf der Hand liegt wie bei Schiffen, sollte die Parallelität der Regelungen hergestellt werden.