
Datum: 08.10.2004
Gericht: Landgericht Köln
Spruchkörper: 2. Kammer für Handelssachen
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 82 O 12/04
ECLI: ECLI:DE:LGK:2004:1008.82O12.04.00

Tenor:

Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 41.850,76 € nebst Zinsen in Höhe von 8 Prozentpunkten über den Basiszinssatz seit dem 05.03.2003 zu zahlen.

Es wird festgestellt, dass die Beklagte verpflichtet ist, der Klägerin darüber hinaus gehende Kosten für Schäden aus dem Wasserrohrbruch am 11.01.2003 im Gebäude L-Straße in Kerpen im Rahmen des Versicherungsschutzes aus dem Vertrag mit der Vertragsnummer ##, ##### zu ersetzen. Es wird ferner festgestellt, dass die Beklagte seit dem 5.3.2003 mit der Erteilung von Versicherungsschutz in Verzug ist.

Im übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Klägerin zu 24% und die Beklagte zu 76%.

Das Urteil ist für beide Parteien vorläufig vollstreckbar gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 120% des zu vollstreckenden Betrages.

Tatbestand

In der Nacht von Freitag, den 10.01.2003, auf Samstag, den 11.01.2003, ereignete sich in dem Wohn-und Geschäftsgebäude der Klägerin, L-Straße in Kerpen, ein Rohrbruch mit Wasserschaden. Das Wasser drang vom Speicher bis in das Erdgeschoss vor. Es wurden Decken, Wände, Böden u. a. beschädigt.

1

2

3

Der Schadensfall wurde vorgerichtlich von den seitens der Beklagten beauftragten Sachverständigen D und X untersucht. Der Sachverständige D stellte einen Frostscha- den an dem wasserführenden Rohr im ungeheizten Spitzboden des Speichers des Gebäudes fest. Das Sachverständige X kam ebenfalls zu diesem Ergebnis. Er stellte darüber hinaus fest, dass das Rohr bei Nachttemperaturen weit unter Null einfror, weil es nicht regelkonform verlegt gewesen und die Umwälzpumpe des Heizkreises für die Dachgeschosswohnungen ausgefallen sei. Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten wird auf die Berichte des Sachverständigen D vom 21.1.2003 und des Sachverständigen X vom 5.7.2003 Bezug genommen.

Ursprünglich war die Y GmbH aus Köln Eigentümerin des Gebäudes L-Straße Kerpen. Mit ihr schloss die Beklagte im Jahre 1993 einen Vertrag über eine dynamische Sachversicherung nach Maßgabe des Versicherungsscheins vom 29.12.1993 in der Fassung der Nachträge vom 12.12.1995 und 13.07.2000. Dem Versicherungsverhältnis lagen die Allgemeinen Bedingungen für dynamische Gebäudeversicherung des Gewerbes und freier Berufe (nachfolgend: AGGF 98) zugrunde. Mit notariellem Vertrag vom UR-Nr. 152/2001 vom 12.02.2001 in der Fassung der Nachtragsvereinbarung UR-Nr. 410/2001 vom 02.05.2001 wurde das Objekt L-Straße von der Y GmbH an die Klägerin verkauft. Der Eigentumsübergang auf die Klägerin erfolgte erst nach dem Schadensgeschehen am 19.01.2004 durch Grundbucheintragung. 4

Nachdem die Klägerin der Beklagten den Schaden am 11.01.2003 meldete, sprach die Beklagte mit Schreiben vom 28.01.2003, bei der Klägerin eingegangen am 30.1.2003, die Kündigung des Versicherungsvertrages wegen Obliegenheitsverletzungen aus. 5

Am 11.02.2003 unterbreitete die Beklagte der Klägerin hinsichtlich des streitbefangenen Objekts eine vorläufige Deckungszusage mit dem Angebot auf Abschluss eines entsprechenden Versicherungsvertrages. 6

Mit Schreiben der Prozessbevollmächtigten vom 21.02.2003 übersandte die Klägerin der Beklagten eine Mahnung mit einer Zahlungsfrist bis zum 04.03.2003. 7

Am 1.4.2004 trat die Y GmbH ihre Ansprüche aus dem Versicherungsvertrag anlässlich des Schadensfalls vom 10./11.01.2003 an die Klägerin ab. 8

Mittlerweile hat die Klägerin die Räume renoviert und die Wohnungen wieder vermietet. 9

Die Klägerin behauptet, ihr sei bis Erhebung der Klage Schäden in Höhe von 86.511, 90 € entstanden. Dazu trägt sie im einzelnen folgende Schadenspositionen vor: 10

1. Notstrom für die Arbeiten im Haus: 178,73 € 11

2. Verlegung einer provisorischen Bauzuleitung: 2.539,61 € 12

3. Sofortige Trocknungsmaßnahmen: 30.668,06 €. Unstreitig führte die Klägerin im Hinblick auf diese Schadensposition gegen die Fa. Q einen Rechtsstreit vor dem Landgericht Köln, in dem sie einen Vergleich schloss, der sie zur Zahlung von 23.000 € verpflichtet. 13

4. Strom für Trocknungsmaßnahmen: 4.136,33 € 14

5. Aufräum- und Schadensbeseitigungskosten: 15.950,40 € 15

16

6. Mietminderungs- und Ausfallschäden: 33.038,77 € Für die im Zeitpunkt des Schadensereignis leerstehende Gewerbeeinheit im 1. Obergeschoss links macht die Klägerin einen Ausfallschaden in Höhe von 11.229,90 € (1.020,90 € X 11 Monate) geltend. Hierzu behauptet Sie, dass die Räumlichkeiten so stark beschädigt gewesen seien, dass sie nicht vermietbar gewesen seien. Weil die Beklagte den Schaden nicht beglichen habe, habe die Klägerin nicht renovieren können. Aus diesen Gründen sei ein Mietvertrag mit der Mietinteressentin Frau Dr. F gescheitert. Für die im Zeitpunkt des Schadensereignis leerstehende Wohnung im 2. Obergeschoss rechts macht die Klägerin einen Ausfallschaden in Höhe von 4.397,25 € (11 X 399,75 €) geltend. Hierzu behauptet sie, ein Mietinteressent habe die Wohnung zum 1.2.2003 wegen der Schädigung nicht angemietet. Ferner macht die Klägerin für diese Wohnung einen Mietausfallschaden in Höhe von 4.485,00 € geltend mit der Begründung, es sei ihr ein Schaden dadurch entstanden, dass sie die Wohnung wegen des schlechten Zustandes ab dem 16.06.2003 zu einem Mietzins unterhalb der für diese Wohnung vorgesehenen ortsüblichen Miete habe vermieten müssen. Diese Differenz von 74,75 € monatlich habe die Beklagte für die Dauer einer durchschnittlichen Mietdauer von fünf Jahren zu ersetzen. Für die im Zeitpunkt des Schadensereignis leerstehende Wohnung im Dachgeschoss links macht die Klägerin einen Mietausfallschaden in Höhe von 7.402,23 € (672,93 € X 11) geltend. Hierzu behauptet sie, dass die Zeugin C und der Zeuge E die Wohnung zum 1.02.2003 gemeinsam beziehen wollten und der Vertrag deshalb nicht zustande gekommen sei, weil die Klägerin mangels Zahlung durch die Beklagte nicht in der Lage gewesen sei, die Wohnung rechtzeitig in einen ordnungsgemäßen Zustand zu versetzen. Für die im Zeitpunkt des Schadensereignis leerstehende Wohnung im Dachgeschoss rechts macht die Klägerin einen Mietausfallschaden in Höhe von 5342,27 € (485,67 € X 11) geltend und behauptet, dass ein Mietvertrag mit dem Zeugen B ebenfalls wegen der nicht rechtzeitigen Instandsetzung der Wohnung nicht zustande gekommen sei. Für das 2. Obergeschoss links (Praxis T) macht die Klägerin einen Mietausfallschaden in Höhe von 182 € geltend. Sie behauptet, der Mieter Herr T habe in dieser Höhe die Miete wegen Wasserschäden in der Wohnung gemindert.

Die Klägerin beantragt,

17

- 1. die Beklagte zu verurteilen, an die Klägerin 86,511,90 € nebst Zinsen hieraus in Höhe von 8 Prozentpunkten über den Basiszinssatz seit dem 05.03.2003 zu zahlen; ~~119~~
- 2. festzustellen, dass die Beklagte verpflichtet ist, der Klägerin die über den mit dem Klageantrag zu 1. geltend gemachten Betrag hinaus gehenden Kosten für Schäden aus dem Wasserrohrbruch am 11.01.2003 im Gebäude L-Straße in Kerpen im Rahmen des Versicherungsschutzes aus dem Vertrag mit der Vertragsnummer ##, ##### zu ersetzen; ~~201~~
- 3. festzustellen, dass die Beklagte seit dem 05.03.2003 mit der Erteilung von Versicherungsschutz in Verzug ist. ~~223~~

Die Beklagte beantragt,

24

die Klage abzuweisen

25

Die Beklagte behauptet, die Klägerin habe ihre versicherungsvertraglichen Obliegenheiten aus § 15 AGGF 98 verletzt. Danach wird während der kalten Jahreszeit die Beheizung und

26

Kontrolle aller Räume oder die Entleerung/Absperrung aller wasserführenden Anlagen verlangt. Die Klägerin habe die Wohnung im Dachgeschoss nicht regelmäßig kontrolliert. Bei regelmäßiger Kontrolle hätte ihr der Ausfall der Heizung auffallen müssen, welcher ? insoweit unstreitig ? dazu führte, dass die Räume im Dachgeschoss nicht beheizt wurden.

Das Gericht hat gem. Beschluss vom 9.7.2004 Beweis erhoben durch Vernehmung der Zeugen T, E, S und R. Hinsichtlich des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf das Sitzungsprotokoll vom 17.09.2004 sowie auf die schriftliche Aussage der Zeugin Dr. F vom 13.9.2004 verwiesen. 27

Entscheidungsgründe 28

Der Klageantrag zu 1. ist zulässig und teilweise begründet. Die Klageanträge zu 2. und 3. sind zulässig und im vollen Umfang begründet. 29

1 Die Klägerin kann von der Beklagten nach § 1 Abs. 1 S. 1 VVG i.V.m. §§ 2, 9,10 AGGF 98 Schadenersatz in Höhe von 41.850,76 € verlangen. 30

1 .1 Zunächst ist der Klageantrag zu 1. dahin auszulegen, dass die Klägerin Zahlung gemäß ihrem ursprünglichen Klageantrag in Höhe von 86.511,90 € verlangt, d. h. sie Zahlung der durch die Beauftragung der Fa. Q gemäß Rechnung vom 27.3.2003 entstandenen Kosten verlangt und nicht Freistellung von der diesbezüglichen Verbindlichkeit. In der Klageschrift hatte die Klägerin die Zahlung des vorgenannten Betrages verlangt. Nach Hinweisen der Beklagten und der Kammer, die Klägerin könne nur Freistellung verlangen, da sie die Verbindlichkeit Q selbst in einem anderen Rechtsstreit bestreite, hat die Klägerin ihren Antrag umgestellt und unter entsprechender Reduzierung des Gesamtzahlungsantrages Freistellung von der Verbindlichkeit Q verlangt. In der mündlichen Verhandlung vom 17.9.2004 hat die Klägerin aber mitgeteilt, dass der Rechtsstreit mit der Fa. Q durch einen Vergleich in Höhe von 23.000 € beendet worden sei; der Betrag sei bereits bezahlt. Der Freistellungsanspruch wäre nach diesem Vortrag der Klägerin nun unbegründet, weil die Freistellung wegen der Erfüllung der Verbindlichkeit unmöglich wäre. Die Kammer hat aber keinen Zweifel, dass die Klägerin nach dem Vergleichsabschluss mit der Fa. Q nunmehr wieder Zahlung des entsprechenden Betrages von der Beklagten verlangt. Das hat sie im Rahmen der mündlichen Verhandlung auch hinreichend deutlich gemacht, insbesondere im Rahmen der im Termin durchgeführten Vergleichsverhandlungen. Es kann daher sicher davon ausgegangen werden, dass die Klägerin es versehentlich versäumt hat, den Freistellungsanspruch formal auf den früheren Zahlungsanspruch umzustellen. Aufgrund dieser eindeutigen Sachlage liegt in der vorgenommenen Auslegung des Antrages auch kein Verstoß gegen § 308 Abs. 1 ZPO vor. 31

1 .2 Die Klägerin ist aktivlegitimiert. Es kann offen bleiben, ob die Klägerin im Zeitpunkt des Versicherungsfalls bereits nach § 69 VVG wegen der Veräußerung des Grundstücks Versicherungsnehmerin geworden ist. Jedenfalls liegt eine wirksame Abtretung seitens der ursprünglichen Vertragspartnerin der Beklagten, der Y GmbH, vor. 32

1 .3 Der Versicherungsschutz ergibt sich aus § 2 AGGF 98. Danach ist ein Wasserrohrbruch versichert, wie er im Spitzboden des versicherten Gebäudes L-Straße in Kerpen eingetreten war. Durch das austretende Wasser wurde das Gebäude in erheblicher Weise beschädigt. 33

1 .4 Der Leistungsanspruch aus dem Versicherungsvertrag wird auch nicht durch eine von der Beklagten behauptete Obliegenheitsverletzung gemäß § 6 i.V.m. § 15 Nr. 2 34

AGGF 98 ausgeschlossen. Zwar behauptet die Beklagte, die Klägerin habe ihre Obliegenheiten aus § 15 Nr. 1 AGGF 98 verletzt, indem die Klägerin das leerstehende Dachgeschoss nicht geheizt bzw. nicht regelmäßig kontrolliert, die Wasserleitung nicht entleert und diese nicht vorschriftsgemäß installiert habe. Ob Obliegenheitsverletzungen vorliegen, kann jedoch im vorliegenden Fall aus zwei Gründen offen bleiben.

1.4.1 Zunächst fehlt es an einer wirksamen Kündigung des Versicherungsvertrages. Will sich der Versicherer auf eine Obliegenheitsverletzung berufen, muß er nach § 6 Abs. 1 S. 3 VVG innerhalb eines Monats nach Kenntnis der Obliegenheitsverletzung kündigen. Die Kündigungspflicht gemäß § 6 Abs. 1 S. 3 VVG will verhindern, dass sich der Versicherer zum Zwecke der Leistungsfreiheit auch noch zu einem späteren Zeitpunkt auf Obliegenheitsverletzungen beruft und bis dahin Prämienzahlungen vereinnahmt. Daher ist die Ausübung des Kündigungsrechts durch den Versicherer rechtsmissbräuchlich, wenn dieser kündigt, obwohl er auf einen entsprechenden Antrag des Versicherungsnehmers hin die Einwilligung zum Abschluss der weiteren Versicherung erteilt hätte (BGH Urt. v. 04.10.1989 Az.: IVa ZR 220/87 = NJW 1990, 767, 770). Die Beklagte kündigte das Versicherungsverhältnis mit Schreiben vom 28.01.2003. Die Kündigung war allerdings rechtsmissbräuchlich und folglich unwirksam. Die Beklagte unterbreitete der Klägerin nach der Kündigungserklärung eine vorläufige Deckungszusage mit dem Angebot auf Abschluss eines neuen Versicherungsvertrages hinsichtlich des streitbefangenen Objekts. Damit hat die Beklagte zum Ausdruck gebracht, dass sie das Versicherungsverhältnis fortsetzen will. Ferner hat sie dadurch Prämienzahlungen für das Objekt erhalten. Dabei ist unerheblich, ob die Beklagte, wie sie vorträgt, die Deckungszusage nur auf erheblichen Druck der Klägerin erteilt. Im Gegenteil kommt dadurch zum Ausdruck, dass die Beklagte trotz des eingetretenen Schadens und der möglichen Risiken ein erneutes Vertragsangebot unterbreitet hat, jedenfalls flossen der Beklagten damit wieder Prämienzahlungen zu, die sie bei wirksamer Kündigung nicht erzielt hätte. Die Tatsache, dass der Neuvertrag nicht mit der alten Versicherungsnehmerin, der Y GmbH, abgeschlossen worden wäre, sondern mit der Klägerin, ist ebenfalls unerheblich, weil es sich vorliegend um eine Sachversicherung handelt. Die Risiken des versicherten Gebäudes sind unabhängig vom Versicherungsnehmer. Im übrigen ist unstreitig, dass die Klägerin das versicherte Grundstück und das Gebäude durch Kaufvertrag vom 12.02.2001 erwarb und sich folglich die Risiken in subjektiver Hinsicht, soweit es darauf ankommen sollte, sowohl vor dem Schadenseintritt als auch vor dem Angebot zum Abschluss einer neuen Gebäudeversicherung nicht verändert haben, denn sowohl die frühere Versicherungsnehmerin, die Y GmbH, als auch die Klägerin haben zur Betreuung des Objekts auf dieselben Mitarbeiter zurückgegriffen.

35

1.4.2 Darüber hinaus ist nach der Auffassung der Kammer davon auszugehen, dass unter Berücksichtigung von § 6 Abs. 2 VVG der Schutzzweck der Obliegenheitspflichten nach § 15 AGGF 98 nicht verletzt ist. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs muss der Versicherer darlegen und gegebenenfalls beweisen, dass der Versicherungsnehmer eine Obliegenheit verletzt hat, die bezweckt und bei abstrakter - vom Einzelfall losgelöster - Betrachtung, auch geeignet ist, den Eintritt eines Versicherungsfalles der vorliegenden Art mindestens zu erschweren (BGH, Urteil vom 13.11.1996, Az.: IV ZR 226/95, Juris, Rdnr. 15 = NJW-RR 1997, 407 ff.). Die Obliegenheiten nach § 15 AGGF 98 beinhalten während der kalten Jahreszeit für den Versicherungsnehmer die Pflicht zur Beheizung und Kontrolle aller Räume oder zur Entleerung/Absperrung aller wasserführenden Anlagen. Die Obliegenheit der Absperrung und Entleerung von wasserführenden Anlagen diene sicherlich dem Zweck, Schäden der vorliegenden Art zu vermeiden. Allerdings ist nach den Feststellungen des Sachverständigen D davon auszugehen, dass ein Stillelegen der Leitung ohne

36

Beeinträchtigung der allgemeinen Nutzung nicht möglich war, da es sich um eine Hauptzuleitung handelte (vgl. Seite 4 des Gutachtens vom 21.01.2003). Das stimmt insofern mit den Feststellungen des Sachverständigen X überein, als danach die schadensträchtige Wasserversorgungsleitung von der Hausmitte bis zum Heizraum und von dort bis zum Bad der Dachgeschosswohnungen verlegt ist. Dementsprechend kommen vorliegend weder der Sachverständige D noch der Sachverständige X zu dem Ergebnis, dass eine unterlassene Absperrung der Kaltwasserleitung bzw. Entleerung schadensursächlich war. Nach den Feststellungen des Sachverständigen X war die nicht regelkonforme Verlegung der Kaltwasserleitung im Spitzboden des Gebäudes verbunden mit dem Ausfall der Heizkreispumpe für die Dachgeschosswohnungen für den Schadenseintritt verantwortlich. Auf die vom Sachverständigen X angesprochene unzureichende Isolierung des Wasserrohres könnte sich die Beklagte mangels Kündigung aus diesem Grunde ohnehin aber nicht berufen. In der ursprünglichen Kündigung vom 28.01.2003 wird dieser Punkt nicht angesprochen. Auch nachfolgend hat die Beklagte jedenfalls nicht innerhalb der Monatsfrist die Kündigung aus diesem Grunde erklärt, nachdem sie nach Zugang des Gutachtens X vom 05.07.2003 davon Kenntnis erhalten hat. Die Beklagte hat insbesondere auch nicht in ihrer erneuten Absage vom 21.07.2003 darauf verwiesen, dass die Regulierung des Schadens auch wegen einer unzureichenden Isolierung der Wasserleitung gekündigt werde. Sie hat sich vielmehr auf ihr Kündigungsschreiben vom 28.01.2003 bezogen. Abgesehen davon kann der Klägerin in diesem Zusammenhang nicht der Vorwurf des grob fahrlässigen oder vorsätzlichen Handelns gemacht werden. Ein etwaiges Verschulden des bauausführenden Unternehmens kann der Klägerin nicht gem. § 278 BGB zugerechnet werden. Ein eigenes grob fahrlässiges Verschulden der Klägerin ist nicht erkennbar. Die Versicherungsnehmerin bzw. die Klägerin waren nicht verpflichtet, das Gebäude in allen Bestandteilen daraufhin zu untersuchen, ob dieses entsprechend den baulichen Regeln errichtet wurde. Die Beklagte selbst hatte die Möglichkeit, das zu versichernde Risiko vor Abschluss des Vertrages durch eine entsprechende Begehung des Objekts zu ermitteln. Die danach verbleibende mögliche Obliegenheitsverletzung, die Räume nicht ausreichend beheizt zu haben bzw. die Beheizung nicht kontrolliert zu haben, liegt hinsichtlich des eingetretenen Schadens ausserhalb des Schutzzweckes der Norm. Die Obliegenheiten dienen dazu, das Einfrieren von Wasserleitungen im Bereich der beheizten Gebäuderäumlichkeiten zu verhindern. Mit der Beheizung von Räumen wird weder bezweckt noch sichergestellt, dass Wasserleitungen in nicht beheizten Gebäudeteilen, wie z. B. dem Spitzboden, einfrieren. Dies wäre nach den Ausführungen des Sachverständigen X entweder durch eine entsprechende Isolierung der Wasserleitung oder durch eine Rohrbegleitheizung sicherzustellen gewesen, evtl. auch durch eine entsprechende Isolierung des nicht frostgeschützten Spitzbodens. Soweit nach den Feststellungen des Sachverständigen X aufgrund einer nicht fachgerechten Isolierung der Decken der Dachgeschosswohnungen tatsächlich Wärme von dort an den Spitzboden abgegeben wurde, ist zwar denkbar, dass ein Einfrieren der Leitung im Spitzboden durch die Wärmeabgabe aus den Dachgeschosswohnungen in einigen Fällen verhindert worden ist. Doch ist dieser Effekt nach Feststellung des Sachverständigen X nur deshalb möglich, weil die Dachgeschosswohnungen nicht fachgerecht isoliert waren. Bei fachgerechter Ausführung der Isolierung der Decken der Dachgeschosswohnungen wäre eine Wärmeabgabe an den Spitzboden unterblieben bzw. nur in so geringem Maße erfolgt, dass das Beheizen der Dachgeschosswohnungen nicht eine Frostfreiheit der Wasserrohre im Spitzboden sicherstellen konnte.

1.5 Die Höhe des zu ersetzenden Schadens beträgt 41.850,76 €. Der Betrag setzt sich wie folgt zusammen:

37

38

- 1.5.1 Ein Anspruch auf Ersatz der Kosten des Notstroms für Arbeiten der Feuerwehr in Höhe von 178,73 € besteht aus § 1 VVG i. V. m. § 9 Nr. 1 AGGF 98. Unter Berücksichtigung von § 287 ZPO sind diese Kosten angemessen.
- 1.5.2 Erstattungsfähig sind auch die Kosten für eine provisorische Baustromzuleitung in Höhe von 2.539,61 €. Diese Kosten werden von der Beklagten nur pauschal bestritten. Die Klägerin hat die entstandenen Kosten aber durch die Rechnung der Firma O vom 20.01.2003 nebst Arbeitszettel nachvollziehbar belegt. Die Beklagte hat nicht erläutert, was an dieser Rechnung falsch sein soll. 39
- 1.5.3 Die Klägerin kann fern ihre Aufwendungen für die sofortigen Trocknungsmaßnahmen der Fa. Q in Höhe von 23.000 € ersetzt verlangen. Im Termin hat die Beklagte nicht in Abrede gestellt, dass die Klägerin und die Fa. Q einen Prozessvergleich geschlossen haben, wonach die Klägerin an die Fa. Q auf deren Rechnung vom 27.3.2003 über 30.868,06 € insgesamt 23.000,- € zahlen muss. Dabei kann dahingestellt bleiben, ob die Beklagte die Zahlung der Vergleichssumme bestreiten will. Denn der Freistellungsanspruch geht unter den Voraussetzungen von § 250 BGB in einen Zahlungsanspruch über, auch wenn der Geschädigte die Verbindlichkeit, mit der er belastet ist, noch nicht befriedigt hat (vgl. Palandt/Heinrichs, BGB, 61. Aufl., Vorb. zu § 249 Rn. 46 mwN.). Diese Voraussetzungen liegen hier vor, da die Beklagte sowohl die Freistellung als auch die Zahlung insgesamt verweigert hat. 40
- 1.5.4 Der von der Klägerin geltend gemachte Ersatz der Stromkosten in Höhe von 4.136,33 € für die Trocknungsmaschinen ist unbegründet. Die Klägerin hat die von ihr behaupteten Stromkosten nicht substantiiert dargelegt. Der von der Fa. Q in einer Stromverbrauchsmittelung aufgeschlüsselte Stromverbrauch weicht im erheblichen Maße von den Zahlen der Klägerin, die sich aus den RWE Rechnungen ergeben, ab. In der mündlichen Verhandlung hat die Klägerin auf Frage des Gerichts eingestanden, dass von RWE kein übermäßiger Stromverbrauch in Rechnung gestellt worden und die Stromverbrauchsmittelung der Fa. Q wohl falsch sei. 41
- 1.5.5 Der von der Klägerin begehrte Ersatz für bereits angefallene Aufräum- und Schadensbeseitigungskosten in Höhe von 15.950,40 € ist vollumfänglich begründet. Diese Kosten sind gemäß § 1 VVG i. V. m. §§ 2 Nr. 1 a), 19 Nr. 1 c) AGGF 98 erstattungsfähig. Die Höhe der Kosten wurde von der Beklagten nicht weiter bestritten. 42
- 1.5.6 Die Klägerin hat einen Anspruch auf Ersatz der von ihr behaupteten Mietausfallschäden gemäß § 10 Nr. 3 AGGF 98 i. V. m. § 53 VVG, lediglich in Höhe von 182,02 €. Nach § 53 VVG ist der Ersatz des entgangenen Gewinns möglich, wenn dies im Versicherungsvertrag vorgesehen ist. Speziell für Mietausfallschäden sieht § 10 Nr. 3 AGGF Ersatz des Mietverlustes auch für die Räume vor, die zur Zeit des Eintritts des Versicherungsfalles nicht vermietet oder nicht genutzt waren, soweit nachweislich eine Vermietung oder Nutzung zu einem späteren Zeitpunkt erfolgt wäre, der in der Wiederherstellungszeit liegt. Der Geschädigte muss darlegen und beweisen, dass er in dem entscheidenden Zeitraum in der Lage gewesen wäre, die Wohnungen weiterzuvermieten. Soweit der Geschädigte einen über die Wiederherstellungsdauer hinausgehenden Mietausfall als Verzugsschaden geltend macht mit der Begründung, bedingt durch eine Zahlungsverweigerung der Versicherung sei die Renovierung verzögert worden, gilt nichts anderes. Allerdings greifen zugunsten der Klägerin die Darlegungs- und Beweiserleichterungen gemäß der § 252 S. 2 BGB, § 287 Abs. 1 ZPO ein, und zwar sowohl hinsichtlich des nach dem Versicherungsvertrag zu erstattenden Mietausfallschaden während der Wiederherstellungszeit (vgl. Prölss/ Kollhosser, § 53 Versicherungsvertragsgesetz § 53 43

Rn. 3) als auch hinsichtlich des nach § 286 BGB zu ersetzenden Mietausfalls während des Verzuges. Der Geschädigte muss daher Umstände darlegen und beweisen, die für gewöhnlich oder nach den Umständen des Falles die Erzielung eines Gewinnes wahrscheinlich machen (Bub/Treier Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 3. Auflage 1999 Rn 180). Davon ist zunächst auszugehen, wenn der Vermieter darlegt, dass ein bestimmter Mietinteressent zu bestimmten Konditionen zum Abschluss eines Mietvertrages bereit war (OLG Düsseldorf Urteil vom 31.5.1990 Az:10 U 94/89 = ZMR 1990, 340,341; AG Kerpen Urteil vom 2.20.1998, Az: 23 C 153/97 = WuM 2000, 19; Bub/ Treier, a. a. O.). Als Nachweis für eine Vermietung wird daneben auch der Beweis einer Wohnungsknappheit im Objektbereich (LG Siegen Urt. v. 17.8.1999 Az: 1 S 17/99 = WuM 2000,18; Kossmann, Handbuch der Wohnraummiete, 6.Aufl 2002, § 66 Rn.5) oder einer zügigen Weitervermietung der Räume nach der Renovierung als ausreichend erachtet (OLG Frankfurt DWW 1992,336; Schmidt/Futterer/Langenberg § 548 Rn. 14).Einen Engpass an Wohnungen und Geschäftsräumen im Objektbereich hat die Klägerin schon nicht dargelegt. Er wird im Übrigen aber auch nur in Ballungsgebieten anzunehmen sein (Schmidt/Futterer/Langenberg a. a. O. § 548 Rn. 145).Selbst wenn davon ausgegangen wird, dass nach dem Abschluss der Renovierungsarbeiten die Wohneinheiten/Gewerbereinheiten in dem Objekt der Klägerin innerhalb kurzer Zeit vermietet wurden, ist der nach § 10 Nr. 3 AGGF 98 erforderliche Nachweis für eine frühere Vermietbarkeit aber nicht erbracht. Denn es muss berücksichtigt werden, dass die Räume in dem Objekt der Klägerin vor dem Schadensereignis überwiegend leer standen. Dies gilt insbesondere für die Gewerbeinheit 1. Obergeschoss links, die ab dem 1.10.2001, also über ein Jahr leer stand. Aber auch die Tatsache, dass alle drei Wohneinheiten vor dem Versicherungsfall zwei Monate leer standen, spricht gegen eine Vermietbarkeit innerhalb der Renovierungszeit. Der danach erforderlich konkrete Nachweis, dass bestimmte Mietinteressenten zu bestimmten Konditionen bereit waren, die Wohneinheiten zu mieten, ist der Klägerin indes nicht gelungen.Das gilt zunächst für die Wohneinheit 1. Obergeschoss links für die Monate Februar 2003 bis einschließlich Dezember 2003 (11 Monate x 1.020,90 € =

11. 229,90 €). Die Behauptung der Klägerin, Frau Dr. F habe von einem Mietverhältnis Abstand genommen hat, weil die Klägerin nicht in der Lage gewesen sei, das Mietobjekt zu sanieren, ist weder von der Zeugin Dr. F noch von dem Zeugen S bestätigt worden. Die Zeugin Dr. F hat in ihrer schriftlichen Aussage vom 13.09.2004 bekundet, dass die Tatsache, dass es nicht zu einem Mietvertrag gekommen sei, auf keinen Fall mit einem Wasserschaden in Zusammenhang gestanden habe. Auch der Zeuge S hat im Termin vom 17.09.2004 ausgesagt, dass die Wasserschäden nicht der ausschlaggebende Grund dafür gewesen seien, dass Frau Dr. F von einem Mietverhältnis Abstand genommen habe.Der Nachweis eines konkreten Mietverhältnisses ist der Klägerin für die Wohnung im 2. Obergeschoss rechts (11 Monate X 399,75 € = 4.397,25 €) ebenfalls nicht gelungen. Die Klägerin behauptet pauschal, dass ein Mietinteressent die Wohnung ab dem 1.2.2003 habe anmieten wollen, ohne den Mietinteressenten zu benennen. Damit ist die Klägerin bereits ihrer Darlegungslast nicht nachgekommen, da sie den Mietinteressenten zumindest namentlich hätte benennen müssen. Ferner hätte sie angeben müssen, zu welchen Bedingungen vermietet worden wäre. Einen Mietausfall für die Zeit vom 16.6.2003 bis einschließlich Dezember 2003 hat die Klägerin nicht beweisen können. Ihre Behauptung, mit der Zeugin A sei vereinbart worden, dass sie die Wohnung selbst instandsetze und dafür für mehrere Monate keine Miete zahlen müsse, haben die von ihr benannten Zeugen S und R nicht bestätigt. Der Zeuge S hat ausgesagt, dass die Klägerin die Wohnung im Juli/August 2003 renoviert habe. Anschließend sei die Wohnung an die Zeugin A vermietet worden. Besondere Bedingungen seien mit ihr nicht vereinbart worden. Der Zeuge R hat ebenfalls ausgeführt, dass ihm besondere Mietbedingungen mit der Zeugin A nicht bekannt seien. Die Klägerin hat hinsichtlich der

Wohnung im 2. Obergeschoss rechts schließlich auch keinen Anspruch auf Ersatz des Differenzbetrags zwischen dem ortsüblichen Mietzins und einer geringeren Vertragsmiete. Auch hier fehlt es an dem Nachweis, dass der Klägerin ein Mieter zur Verfügung stand, der einen höheren Mietzins bei entsprechender Renovierung zu zahlen bereit gewesen wäre. Denn nach dem Vortrag der Klägerin hat sie die Wohnung nach dem Auszug von Frau A renoviert und sie am 1.4.2004 zu dem Mietpreis von 325 € Kaltmiete, der auch mit der Zeugin A vereinbart war vermietet. Den erforderlichen Nachweis eines Mietausfallschadens (Mieteinnahmen Februar bis Dezember 2003 = 11 Monate X 672,93 € = 7.402,23 €) hat die Klägerin ebenfalls nicht für die Dachgeschosswohnung links führen können. Die Behauptung der Klägerin, die Mietinteressenten C und E hätten von einer Anmietung der Wohnung zum 1.02.2003 Abstand genommen, weil die Klägerin mangels Zahlung seitens der Beklagten nicht in der Lage gewesen sei, die Wohnung rechtzeitig in einen ordnungsgemäßen Zustand zu versetzen, ist durch die Beweisaufnahme nicht bestätigt worden. Auf die Zeugin C hat die Klägerin verzichtet. Der Zeuge E hat in der mündlichen Verhandlung am 17.09.2004 ausgesagt, dass er zwar im Dezember 2002 die Wohnung im Dachgeschoss rechts besichtigt habe, sich aber ohne Kenntnis von Wasserschäden gegen die Wohnung entschieden habe. Der Zeuge R, der als Immobilienmakler für die Klägerin mit der Vermittlung der Wohnung beauftragt war, konnte ebenfalls kein konkretes Mietverhältnis bestätigen. Er hat ausgesagt, dass zwei junge Männer die Wohnung im Dachgeschoss links hätten anmieten wollen, wobei sie gegen einen Mietabschlag von 1-2 Monaten bereit gewesen seien, die Renovierung selbst auszuführen. Da ihnen der Renovierungsaufwand doch zu hoch erschienen sei, hätten sie abgesagt. Damit haben die Mietinteressenten ihr Interesse an der Anmietung der Wohnung im beschädigten Zustand bekundet mit der Möglichkeit, Miete durch Eigenleistungen zu ersparen. Bei dieser Interessenlage kann nicht zwingend gefolgert werden, dass sie die Wohnung auch im unbeschädigten Zustand angemietet hätten. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass es auch in den gut 2 Monaten vor dem Schadensfall nicht gelungen ist, die Dachgeschosswohnungen im unbeschädigten Zustand zu vermieten. Für die Dachgeschosswohnung rechts ist der Nachweis eines Mietausfalls (485,67 € X 11 Monate = 5.342,37 €) ebenfalls nicht erbracht worden. Die Klägerin trägt vor, dass die Wohnung zum 1.02.2003 an einen Herrn B hätte vermietet werden können, falls die Wohnung rechtzeitig zum Vertragsbeginn in einen ordnungsgemäßen Zustand versetzt worden wäre. Jedoch ist diese Behauptung in der Beweisaufnahme nicht verifiziert worden. Der Zeuge R hat dies nicht bestätigen können. Zwar haben nach seiner Einschätzung sämtliche Interessenten von einer Anmietung der Wohnungen Abstand genommen, weil die Wohnungen in dem beschädigten Zustand nicht sehr lukrativ gewesen seien, jedoch konnte er einen konkreten Mietinteressenten nicht nennen. Soweit die Klägerin den Ersatz von Mietausfall wegen Mietminderung bezüglich der Räume 2. Obergeschoss links geltend macht, ist ihr Begehren allerdings begründet. Die Beklagte ist aus § 10 Nr. 1 b) AGGF 98 i. V. m. § 53 VVG verpflichtet, der Klägerin den erlittenen Mietverlust in Höhe von 182,02 € zu erstatten. Der Zeuge T hat als Mieter der Gewerberäume im 2. Obergeschoss links berechtigterweise in dieser Höhe die Miete für zwei Monate gemindert, wie seine Vernehmung ergeben hat.

1.6 Die Klägerin kann hinsichtlich des berechtigten Anspruchs in Höhe von 41.850,76 € Zinsen seit dem 04.03.2003 nach §§ 288 Abs.1, 2 i. V. m. § 286 BGB verlangen. Die Beklagte befand sich seit dem 04.03.2003 in Verzug. Dass die Klägerin die Beklagte mit Schreiben vom 21.02.2003 gemahnt hat, ist nicht bestritten worden.. Der Anspruch auf Versicherungsleistung war am 21.02.2003 für die hier zugestandenen Schadenspositionen gemäss § 11 Abs.1 VVG auch fällig. Die Versicherungsleistung wird danach mit Beendigung der notwendigen Erhebungen zur Feststellung des Versicherungsfalls und des Umfangs der Leistung fällig. Nach dem 21.02.2003 wurden aber nur noch Obliegenheitsverletzungen der Klägerin geprüft. Diese Prüfung ist aber unerheblich, weil die Beklagte sich auf

Obliegenheitsverletzungen wegen ihrer rechtsmissbräuchlichen Kündigung gemäss § 6 Abs.1 S. 3 VVG nicht mehr berufen kann.

2.	Der Feststellungsantrag zu Ziffer 2. ist zulässig. Die Klägerin hat ein Feststellungsinteresse, weil künftige weitere ersatzpflichtige Folgeschäden nicht ausgeschlossen sind. Unstreitig ist die Schadensentwicklung noch nicht abgeschlossen, weil beispielsweise das Treppenhaus noch renoviert werden muss. Daher ist der Klägerin auch noch keine abschließende Leistungsklage möglich. Der Feststellungsantrag ist auch begründet, weil die Beklagte verpflichtet ist, der Klägerin sämtliche Schäden zu ersetzen, die im Zusammenhang mit dem Wasserrohrbruch am 11.1.2003 in dem Objekt L-Straße in Kerpen stehen.	46
3.	Der Antrag zu 3. ist zulässig und begründet. Das Feststellungsinteresse ist gegeben, weil die Möglichkeit künftiger Verzugsfolgeschäden nicht ausgeschlossen ist. Die Beklagte befindet sich aus den unter Ziffer 1. erörterten Gründen seit dem 05.03.2003 mit der Erteilung von Versicherungsschutz in Verzug.	47
4.	Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 92 Abs.1 709 S. 1 ZPO.	48
5.	Streitwert gesamt: 187.011,90 €	49
5 .1	für den Leistungsantrag Ziffer 1.: 86.511,90 €.	50
5 .2	für den Feststellungsantrag Ziffer 2.: 100.000,- € (Die Renovierungskosten liegen schätzungsweise bei insgesamt 140.000 €. Davon sind durch den Leistungsantrag bereits 15.950,04 € abgedeckt. Der verbleibende Betrag von 124.049,60 € führt nach einem Abschlag von 20% für die einen Feststellungsklage zu einem Streitwert von etwa 100.000,- €)	51
5 .3	für den Feststellungsantrag zu Ziffer 3.: 500,- €.	52