

---

**Datum:** 19.08.1997  
**Gericht:** Oberlandesgericht Köln  
**Spruchkörper:** 9. Zivilsenat  
**Entscheidungsart:** Urteil  
**Aktenzeichen:** 9 U 30/97  
**ECLI:** ECLI:DE:OLGK:1997:0819.9U30.97.00

---

**Vorinstanz:** Landgericht Aachen, 9 O 261/96  
**Schlagworte:** Wohngebäudeversicherung Brand Leerstand Gefahrerhöhung Verwehrlosung Unbefugte Aufklärungsobliegenheit  
**Normen:** VVG §§ 23, 25, 27; VGB 62 §§ 8, 15, 18

**Leitsätze:**

1) Das bloße Leerstehenlassen eines Wohngebäudes bedeutet für die Gebäudeversicherung noch keine zur Leistungsfreiheit des Versicherers führende Gefahrerhöhung. Hierzu müßten weitere - vom Versicherer zu beweisende - Umstände hinzutreten, wie beispielsweise ein häufigerer Aufenthalt Unbefugter im Haus. 2) Unterschiedliche Angaben gegenüber der zum Brandschaden ermittelnden Polizei einerseits und gegenüber dem Versicherer andererseits begründen noch nicht ohne weiteres den Vorwurf der Verletzung einer Aufklärungsobliegenheit oder einer arglistigen Täuschung

**Rechtskraft:** nicht rechtskräftig

---

**Tenor:**

Auf die Berufung des Klägers wird das am 08.11.1996 verkündete Urteil der 9. Zivilkammer des Landgerichts Aachen - 9 O 261/96 - geändert und wie folgt neu gefaßt: Es wird festgestellt, daß die Beklagte aufgrund der Wohngebäudeversicherung des Klägers - Versicherungsscheinnummer 120 15 7800542 - verpflichtet ist, den durch den Brand vom 23.01.1995 an dem Im W.weg 10 in ... W. gelegenen Wohngebäude entstandenen Schaden bedingungsgemäß zu regulieren. Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Beklagte. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagte darf eine Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe

von 15.000,00 DM abwenden, wenn nicht der Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet. Dem Kläger wird gestattet, Sicherheit auch in Form einer selbstschuldnerischen Bürgschaft einer Deutschen Großbank oder öffentlich-rechtlichen Sparkasse zu erbringen.

---

**Tatbestand:**

Der Kläger begehrt Versicherungsschutz aus einer bei der Beklagten im Jahre 1987 für ein in W. gelegenes Wohnhaus mit angebautem Stall (sogenannter Resthof) abgeschlossenen Wohngebäudeversicherung, der u.a. die Allgemeinen Bedingungen für die Neuwertversicherung von Wohngebäuden (VGB 62) zugrunde liegen. 1 2

Am 23.01.1995 brach im Stallanbau ein Brand aus, bei dem ein nicht unerheblicher Schaden am Gebäude entstand. Das Haus war seit Anfang Juli 1994 nicht mehr bewohnt gewesen, nachdem die bisherigen Mieter nach einem Räumungsprozeß mit dem Kläger ausgezogen waren. Dieserhalb hatte der Kläger unter dem 08.07.1994 der Beklagten mitgeteilt, daß das Haus ab sofort für ca. 3 Monate zwecks Renovierungsarbeiten nicht bewohnt werde, und angefragt, ob sich bezüglich der Versicherung etwas ändern würde, woraufhin die Beklagte am 18.07.1994 erwiderte, es ergebe sich für die Wohngebäudeversicherung keine Veränderung. 3

Die polizeilichen Ermittlungen nach der Brandursache und etwaigen Brandstiftern verliefen ergebnislos. Sie wurden am Ende auch gegen den Kläger gerichtet, nachdem festgestellt worden war, daß der Kläger früher schon zwei weitere Wohngebäude erworben hatte, um sie zu renovieren, in denen gleichfalls Brände ausgebrochen waren und erhebliche Schäden angerichtet hatten. Die Brandursachen konnten seinerzeit auch in jenen Fällen nicht geklärt werden (vgl. im einzelnen Bl. 39, 40 der Beiakte sowie Anlagen B 3 zur Klageerwiderung im Anlagenhefter). 4

Die Beklagte lehnte mit Schreiben vom 04.12.1995 eine Ersatzverpflichtung für das Schadensereignis vom 23.01.1995 ab mit der Begründung, sie sei, da der Kläger das Haus mehr als 6 Monate habe leerstehen lassen, wegen Gefahrerhöhung von der Leistungspflicht frei; zudem habe der Kläger bei der Kriminalpolizei angegeben, er habe wiederholt festgestellt, daß sich Kinder im Gebäude aufgehalten hätten und das Speisekammerfenster leicht herausgedrückt werden konnte, während er ihrem Schadensregulierer gegenüber angegeben habe, ihm seien irgendwelche Beschädigungen an Fenstern und Türen vor dem Brand nicht bekannt gewesen; dieserhalb bestehe zusätzlich Leistungsfreiheit wegen Obliegenheitsverletzung und arglistiger Täuschung; dies gelte auch insoweit, als er falsche Angaben zu einem Mietvertrag über das Gebäude mit einer Frau M. gemacht habe, die anderweitigen Äußerungen über Pläne, das Haus zu verkaufen oder zur Schaffung von Ferienwohnungen umzubauen, widersprüchen. Schließlich sei sie auch deshalb leistungsfrei, weil der Kläger den Versicherungsfall grob fahrlässig herbeigeführt habe, indem er notwendige Sicherungen des Hauses unterlassen habe. 5

Mit der vorliegenden Klage verfolgt der Kläger seinen Anspruch auf Gewährung von Versicherungsschutz weiter. Er hat die Auffassung vertreten, er habe angesichts seiner Mitteilung vom 08.07.1994, daß das Haus zwecks Renovierungsarbeiten für ca. 3 Monate leerstehe, darauf vertrauen dürfen, daß der Versicherungsschutz durch das Leerstehen des Gebäudes nicht gefährdet werde. Zudem, so hat der Kläger behauptet, sei er aufgrund von Umbaumaßnahmen nach dem Auszug der Mieter im Juli 1994 verstärkt vor Ort gewesen und 6

habe auch diverse Nächte in dem Haus verbracht. Das defekte Speisekammerfenster habe er erst nach dem Brand festgestellt und dann lediglich die Vermutung geäußert, daß sich Kinder im Gebäude aufgehalten hätten; der Vorwurf einer grobfahrlässigen Herbeiführung des Versicherungsfalles sei demgemäß unbegründet.

Die Beklagte, so hat der Kläger gemeint, könne sich auch nicht auf Leistungsfreiheit wegen falscher Auskunftserteilung berufen. Soweit er gegenüber dem Schadensregulierer am 27.01.1995 über die mögliche Brandursache etwas anderes gesagt habe als bei der Polizei am 18.07.1995, sei das darauf zurückzuführen, daß er jeweils einen anderen Kenntnisstand gehabt habe. Auch zum Mietvertrag mit Frau M. habe er keine falschen Angaben gemacht; das Mietverhältnis habe nur vorübergehend bestehen sollen.

Der Kläger hat beantragt,

festzustellen, daß die Beklagte aufgrund der Wohngebäudeversicherung zur Versicherungsscheinnummer 120 15 7800542 verpflichtet ist, ihm den durch den Brand vom 23.01.1995 an dem Im W.weg 10 in ... W. gelegenen Wohngebäude entstandenen Schaden zu regulieren.

Die Beklagte hat beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie hat sich weiterhin aus den im Ablehnungsschreiben vom 04.12.1995 bereits im einzelnen angeführten Gründen auf Leistungsfreiheit berufen und darüber hinaus im Hinblick auf eine auf dem Grundstück lastende Grundschuld die Aktivlegitimation des Klägers bestritten.

Das Landgericht hat durch das angefochtene Urteil, auf dessen Einzelheiten in vollem Umfang Bezug genommen wird, die Klage abgewiesen und zur Begründung ausgeführt: die Beklagte sie gemäß § 8 Abs. 2 VGB i.V.m. §§ 23, 25 VVG wegen Gefahrerhöhung leistungsfrei; der Umstand, daß das Haus fast 7 Monate vor dem Brand leergestanden und außerhalb eines geschlossenen Ortsteils gelegen habe sowie wiederholt Kinder durch ein defektes Speisekammerfenster in das Gebäude gelangt seien, wie der Kläger selbst entsprechend seinen Angaben bei der Polizei eingeräumt habe, stelle eine willkürliche Gefahrerhöhung im Sinne dieser Bestimmungen dar, mit der die Beklagte auch nicht aufgrund des Schreibens des Klägers vom 08.07.1994 einverstanden gewesen sei.

Gegen das am 14.11.1996 zugestellte Urteil hat der Kläger am Montag, dem 16.12.1996 Berufung eingelegt, die er nach Verlängerung der Berufungsbegründungsfrist bis zum 17.02.1997 mit einem an diesem Tag bei Gericht eingegangenen Schriftsatz begründet hat.

Der Kläger wiederholt und vertieft sein erstinstanzliches Vorbringen und trägt unter Vorlage von Lichtbildern über die benachbarte Bebauung des brandgeschädigten Hauses sowie einer Flurkarte vor, daß das Grundstück keineswegs, wie vom Landgericht angenommen, außerhalb eines geschlossenen Ortsteils liege, sondern innerhalb der geschlossenen Ortsbebauung. Er habe, so der Kläger weiter, auch nicht bei der Polizei eingeräumt, schon vor dem Brand festgestellt zu haben, daß wiederholt Kinder durch das Speisekammerfenster in das Haus gelangt seien und sich darin aufgehalten hätten; dies seien, wie schon vorgetragen, lediglich Vermutungen aufgrund von Erkenntnissen gewesen, die er nach dem Brandereignis erst gewonnen habe. Im übrigen habe das Landgericht nicht berücksichtigt, daß in den letzten 2 bis 3 Monaten vor dem Brand fast täglich im Hause Renovierungsarbeiten durchgeführt worden seien, so daß von einem Leerstehen des

Gebäudes im eigentlichen Sinne nicht gesprochen werden könne. In der Zeit davor hätten zudem fast täglich Kaufinteressenten das Haus besichtigt, als er sich über einen Makler noch um den Verkauf bemüht und vor dem Haus ein Schild der Maklerfirma gestanden habe. Eine willkürliche, schuldhafte Gefahrerhöhung könne ihm, so meint der Kläger, deshalb nicht vorgeworfen werden. Jedenfalls könne sich die Beklagte angesichts seines Schreibens vom 08.07.1994, mit dem er die Renovierungsarbeiten und das Leerstehen des Hauses angekündigt habe, wenn auch zunächst nur für ca. 3 Monate, nicht berufen; in ihrem Antwortschreiben vom 18.07.1994, daß sich keine Veränderungen für die Gebäudeversicherung ergebe, sei keine zeitliche Beschränkung enthalten.

Der Kläger beantragt, 16

unter Abänderung des angefochtenen Urteils festzustellen, daß die Beklagte aufgrund der Wohngebäudeversicherung zur Versicherungsscheinnummer 120 15 7800542 verpflichtet ist, dem Kläger den durch den Brand vom 23.01.1995 an dem Im W.weg 10 in ... W. gelegenen Wohngebäude entstandenen Schaden zu regulieren; 17

ferner zu gestatten, eine etwa zu erbringende Sicherheit auch durch die Bürgschaft einer Deutschen Großbank oder öffentlichen Sparkasse zu leisten. 18

Die Beklagte beantragt, 19

die Berufung zurückzuweisen. 20

Auch sie wiederholt und vertieft ihr erstinstanzliches Vorbringen und beruft sich ferner auf die ihrer Meinung nach zutreffenden Ausführungen in der angefochtenen Entscheidung. 21

Wegen weiterer Einzelheiten des Vorbringens der Parteien wird auf ihre Schriftsätze nebst Anlagen bezug genommen. 22

Entscheidungsgründe: 23

Die in formeller Hinsicht bedenkenfreie Berufung hat auch in der Sache selbst Erfolg. 24

Die Beklagte ist verpflichtet, für das Brandereignis vom 23.01.1995 Versicherungsschutz zu gewähren. Sie ist unter keinem der hier in Rede stehenden rechtlichen Gesichtspunkte von der Leistungspflicht befreit. 25

1. 26

Es besteht keine Leistungsfreiheit wegen Gefahrerhöhung im Hinblick darauf, daß das Haus mehrere Monate nicht bewohnt war. Entgegen der Auffassung des Landgerichts kann schon der objektive Tatbestand einer Gefahrerhöhung nicht festgestellt werden, und zwar weder eine willkürliche Vornahme einer Gefahrerhöhung im Sinne von §§ 8 Abs. 2 VGB, 23 VVG noch eine unabhängig vom Willen des Klägers eingetretene Gefahrerhöhung im Sinne von §§ 8 Abs. 2 VGB, 27 VVG. 27

Wie auch das Landgericht nicht verkannt hat, reicht das bloße Leerstehenlassen eines Wohngebäudes für sich allein betrachtet noch nicht für die Annahme einer Erhöhung der Brandgefahr aus; vielmehr müssen weitere Umstände hinzukommen, etwa eine einsame Lage oder eine augenfällige Verwahrlosung (BGH Versicherungsrecht 1982, 466). Was die Ortslage des Anwesens betrifft, kann den jetzt vom Kläger vorgelegten Fotografien (Bl. 121 ff.) zweifelsfrei entnommen werden, daß von einer einsamen Lage oder einer "beträchtlichen 28

Entfernung vom Ortsrand" (so BGH a.a.O.) nicht die Rede sein kann (vgl. im übrigen auch schon die Bilder Bl. 8 oben, 9 und 11 oben der Ermittlungsakte, auf denen bereits angrenzende Bebauung ausgemacht werden kann). Unerheblich ist, daß das Gebäude sich "in ländlicher Lage" befindet. Dies war auch schon bei Abschluß des Versicherungsvertrages der Fall. Insoweit hat sich die Gefahrenlage seit dem nicht verändert. Ohne Bedeutung ist aus diesem Grunde auch der Umstand, daß das Gebäude mit der Rückseite an unbebautes Wiesen- oder Ackerland grenzt. Entscheidend ist, daß es in einer Reihe von bebauten Grundstücken eingefügt ist und auch auf der gegenüberliegenden Straßenseite Häuser stehen (vgl. die Flurkarte Bl. 123).

Was das Landgericht sodann nicht berücksichtigt hat, sind die Aussagen des Klägers und von Zeugen in der Ermittlungsakte, wonach Ende 1994 kontinuierlich Renovierungsarbeiten im Haus durchgeführt wurden und demzufolge auch durchaus "Leben im Haus" war (vgl. die Aussagen des Klägers Bl. 4 und 63 der Ermittlungsakte und seine Äußerung gegenüber dem Schadensregulierer in Anlage B 6 im Hefter; ferner die Aussagen der Zeugen V., Bl. 35 der Ermittlungsakte, und Sp., Bl. 43, 44 der Ermittlungsakte). Das bloße Bestreiten von Renovierungsarbeiten durch die Beklagte reicht demgegenüber nicht aus, um vom Gegenteil ausgehen zu können. 29

Auch der äußere Zustand des Hauses kann nach Auffassung des Senats nicht als verwahrlost bezeichnet werden. Den Lichtbildern auf Bl. 8 bis 11 der Ermittlungsakte läßt sich entnehmen, daß weder die gemauerten Außenwände des Gebäudes noch der hölzerne Stallanbau einen maroden und baufälligen Eindruck machten. Auch waren keine zerbrochenen Fensterscheiben oder aus den Angeln geratene Türen vorhanden, die Gesindel zum Aufenthalt im Gebäude geradezu eingeladen hätten. Zwar fiel das Gebäude im Aussehen gegenüber den umliegenden schmucken und modernen Einfamilienhäusern deutlich ab, wie auf den vom Kläger mit der Berufungsbegründung vorgelegten Fotografien zu sehen ist, jedoch nur insoweit, als es sich bei dem Haus des Klägers eben um ein älteres, landwirtschaftliches Gebäude handelte. 30

Eine Gefahrerhöhung läge allerdings dennoch objektiv vor, wenn feststünde, daß sich im Haus häufiger Kinder oder andere Personen unbefugt aufhielten. Das kann jedoch nicht mit der nötigen Sicherheit festgestellt werden. Die vom Kläger dem Schadensregulierer der Beklagten geschilderte Beobachtung, daß einmal ein Stallfenster ausgehakt war, was er aber sofort neu gesichert habe, und daß er auf dem Dachboden einmal Zigarettenhülsen sowie zwei Kerzen gefunden habe, belegt noch nicht, daß sich tatsächlich immer wieder Unbefugte im Gebäude aufgehalten haben, zumal der Kläger hinsichtlich der vorgefundenen Gegenstände entsprechend seiner Äußerung gegenüber dem Schadenregulierer in der folgenden Zeit keinerlei Veränderungen wahrgenommen hat und auch von weiteren Aufenthalten Unbefugter keine Kenntnis erhalten hat (vgl. Anlage B 6 im Hefter). Demgegenüber hat der Kläger zwar in der Tat bei der Polizei von wiederholten diesbezüglichen Beobachtungen gesprochen, was, insoweit ist dem Landgericht Recht zu geben, bei unbefangener Betrachtungsweise ausschließlich auf den Zeitpunkt vor dem Brand bezogen werden kann (Bl. 66 der Ermittlungsakte). Der Kläger bestreitet allerdings, daß sich wiederholt Unbefugte im Gebäude aufgehalten haben. Dieses Vorbringen kann nach Meinung des Senats nicht als un schlüssig oder bloße "Schutzbehauptung" abgetan werden. Es ist zu berücksichtigen, daß der Kläger bei der Polizei, als er die betreffende Aussage gemacht hat, als Beschuldigter vernommen worden ist und die Äußerung im Zusammenhang mit der Frage nach der Brandursache und nach potentiellen Brandstiftern gefallen ist. Im Vernehmungsprotokoll vom 18.07.1995 heißt es insoweit: "Natürlich sehe ich es dann auch so, daß das Feuer irgendwie vorsätzlich oder fahrlässig in Gang gebracht worden sein muß. 31

Für den Bereich einer möglichen Fahrlässigkeit möchte ich schon sagen, daß ich wiederholt festgestellt habe, daß Kinder im Gebäude gewesen sein mußten. Da bin ich mir ganz gewiß, denn ich habe wiederholt festgestellt, daß im Gebäude Zigarettenreste, insbesondere solche Hüllen, wo man selbst Zigaretten mit dreht, vorhanden waren. Zugang hätten die Kinder schon gehabt. Sie müßten dann durch ein defektes Speisekammerfenster an der Ostseite des Gebäudes gekrochen sein. Das Fenster konnte leicht insgesamt herausgedrückt werden, weil es nur eine Plastikeinfassung hatte. Ich habe auch wiederholt Kerzen im Gebäude festgestellt, insbesondere Weihnachtskerzen." Es ging dem Kläger also seinerzeit ersichtlich darum, der Polizei eine mögliche Brandverursachung durch Fremdtäter nahezubringen, um von dem gegen ihn gerichteten Verdacht abzulenken. Aus dieser Äußerung kann daher nicht zuverlässig auf einen tatsächlich gegebenen wiederholten Aufenthalt von Kindern oder sonstigen unbefugten Personen und damit auf einen neuen Gefahrenzustand von einiger Dauer geschlossen werden. Das gilt auch in Bezug auf die im Gebäude vorgefundenen Zigarettenhülsen, Kerzen und diversen Blechdosen und andere Behältnisse (vgl. dazu den Untersuchungsbericht des Landeskriminalamtes Schleswig-Holstein, Bl. 73 - 75 der Ermittlungsakte). Gegen einen mehrfachen Aufenthalt Unbefugter im Haus spricht sodann auch der Umstand, daß der Kläger und sein Helfer sich selbst immer wieder im Gebäude aufgehalten haben, um Renovierungsarbeiten durchzuführen, wovon, wie oben ausgeführt, mangels gegenteiligen Beweises auszugehen ist.

Nach alledem liegen die objektiven Voraussetzungen einer - sei es willkürlichen oder nicht veranlaßten - Erhöhung der Brandgefahr vor dem Schadensereignis nicht vor. 32

2. 33

Ebensowenig können zur Leistungsfreiheit führende Verletzungen der Aufklärungsobliegenheit oder arglistige Täuschungen wegen falscher Angaben des Klägers zum Schadenereignis im Sinne von § 15 Abs. 1 c), Abs. 3 VGB i.V.m. § 6 Abs. 3 VVG und § 18 Abs. 2 VGB festgestellt werden. 34

Soweit die Beklagte in der Angabe des Klägers vom 27.01.1995 gegenüber dem Schadenregulierer, ihm seien irgendwelche Beschädigungen an Fenstern und Türen nicht bekannt gewesen, eine Falschangabe sieht, vermag der Senat dem nicht zu folgen. Das nach Angaben des Klägers einmal ausgehakete Stallfenster hatte er neu gesichert, und das Speisekammerfenster war nicht im eigentlichen Sinne "beschädigt", sondern ließ sich nur leicht insgesamt herausdrücken, da es nur eine Plastikeinfassung hatte; nur in dieser Weise kann deshalb auch die gegenüber der Polizei vom Kläger gebrauchte Bezeichnung "defekt" für das Fenster verstanden werden. 35

Anders verhält es sich allerdings hinsichtlich der Angabe des Klägers gegenüber dem Schadenregulierer, er habe weder vor noch nach dem einen Vorgang, bei dem er Zigarettenhülsen und 2 Kerzen im Gebäude gefunden hatte, weitere Kenntnis davon erhalten, daß sich Unberechtigte in dem Gebäude aufhielten. Dies widerspricht in der Tat seinen Angaben bei der Polizei, daß sich "wiederholt" Kinder im Gebäude aufgehalten hätten, was man bei natürlichem Verständnis, wie oben bereits erwähnt, nur auf die Zeit vor dem Brand beziehen kann. Derartige Falschangaben können auch die Interessen des Versicherers, der in einem Brandschadenfall ermittelt, ernsthaft gefährden, da sie für die Frage der Schadensursache und die einer vorsätzlichen oder grobfahrlässigen Herbeiführung des Versicherungsfalles sowie für die Frage der Leistungsfreiheit wegen Gefahrerhöhung von großer Bedeutung sind. Es läßt sich aber, wie gleichfalls bereits ausgeführt wurde, nicht sicher feststellen, ob die betreffende Äußerung des Klägers bei der Polizei richtig ist und demnach diejenige gegenüber dem Schadenregulierer falsch war. Falsch kann, wie gesagt,

durchaus gerade diejenige bei der Polizei gewesen sein, wo es darum ging, den Verdacht der eigenen Brandstiftung von sich abzulenken und der Polizei andere Brandursachen bzw. Fremdbrandstifter nahezubringen.

Was den angeblich nur fingierten Mietvertrag mit Frau M. betrifft, müsste die Beklagte zunächst beweisen, daß dieser Vertrag tatsächlich fingiert war. Ein Beweisantrag fehlt jedoch insoweit. 37

Demnach kann auch keine Leistungsfreiheit wegen Obliegenheitsverletzung oder arglistiger Täuschung bejaht werden. 38

3. 39

Der Einwand der grobfahrlässigen Herbeiführung des Brandes wegen der Kenntnis des Klägers vom "defekten" Speisekammerfenster ist gleichfalls unbegründet. Es fehlt jedenfalls der Nachweis der Kausalität. Es ist weder bewiesen, daß der Brand gelegt worden ist, noch steht fest, daß potentielle Brandstifter sich gerade durch das Speisekammerfenster Zugang ins Haus verschafft hatten. Daß das Fenster zur Brandzeit aus dem Rahmen gedrückt war, ist weder von der Polizei festgestellt noch von der Beklagten behauptet worden. 40

Nach alledem war auf die Berufung hin der Klage stattzugeben. 41

Die prozessualen Nebenentscheidungen über die Kosten und die vorläufige Vollstreckbarkeit beruhen auf den §§ 91 Abs. 1, 708 Nr. 10, 711 ZPO. 42

Wert der Beschwer für die Beklagte: 144.000,00 DM. 43