
Datum: 18.02.2003
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: 9. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 9 U 85/02
ECLI: ECLI:DE:OLGK:2003:0218.9U85.02.00

Vorinstanz: Landgericht Köln, 24 O 384/01

Tenor:

Auf die Berufung des Klägers wird das Urteil der 24. Zivilkammer des Landgerichts Köln vom 18.04.2002 - 24 O 384/01 - abgeändert und wie folgt neu gefasst:

Es wird festgestellt, dass die Beklagte verpflichtet ist, dem Kläger für die außergerichtliche Rückabwicklung eines Kaufvertrages vom 01.12.1995 über eine Eigentumswohnung in I - B, E, sowie für die außergerichtliche Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen aus Verschulden bei Vertragsschluss gegenüber der D Gesellschaft für Haus- und Grundbesitz mbH & Co. KG, M, in Gesamthöhe von 75.159,90 EUR (entsprechend 147.400,00 DM) Rechtsschutz im Rahmen der ARB 75 und des zwischen den Parteien geschlossenen Versicherungsvertrages zu erteilen.

Die Kosten des Rechtsstreits werden der Beklagten auferlegt.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Gründe:

1

2

I. Der Kläger ist bei der Beklagten rechtsschutzversichert nach ARB 75. Er erwarb als Ersterwerber im Dezember 1995 in I-B, E, eine 25,20 qm große Eigentumswohnung als Kapitalanlage in einem Anlageobjekt von 250 Eigentumswohnungen. Die Gesamtaufwendungen des Klägers betrugen 147.400,00 DM. Der Kläger hielt das Rechtsgeschäft wegen eines Missverhältnisses von Leistung- und Gegenleistung für sittenwidrig und beauftragte im Frühjahr 2001 seine Anwälte mit der außergerichtlichen Geltendmachung von Rückabwicklungs- und Schadensersatzansprüchen gegenüber der Verkäuferin.

Einen entsprechenden Schriftsatzentwurf vom 10.07.2001 legte er der Beklagten vor. Für diese Ansprüche begehrt der Kläger bedingungsgemäßen Deckungsschutz von der Beklagten. Diese beruft sich auf den Risikoausschluss des Baurisikos. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Wegen des Sach- und Streitstandes wird auf die tatsächlichen Feststellungen im angefochtenen Urteil Bezug genommen. Mit der Berufung begehrt der Kläger weiterhin Deckungsschutz für die außergerichtliche Geltendmachung der Ansprüche. Die Beklagte verteidigt das angefochtene Urteil und beruft sich auf den Risikoausschluss des Baurisikos und auf Verletzung der Abstimmungsobliegenheit. 3

II. Die in formeller Hinsicht bedenkenfreie Berufung des Klägers ist begründet. 4

1. Die Beklagte ist verpflichtet, dem Kläger für die außergerichtliche Geltendmachung von Rückabwicklungs- und Schadensersatzansprüchen gegen die Verkäuferin des Anlageobjekts bedingungsgemäß nach ARB 75 Deckungsschutz in der Rechtsschutzversicherung zu gewähren. 5

a) Nachdem über den Eintritt des Versicherungsfalls kein Streit besteht, war zu entscheiden, ob der Risikoausschluss des § 4 Abs. 1 k ARB 75 eingreift. 6

Dies ist zu verneinen. 7

Nach dieser Bedingung bezieht sich der Versicherungsschutz nicht auf die Wahrnehmung rechtlicher Interessen, 8

"die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Planung, Errichtung oder 9

genehmigungspflichtigen baulichen Veränderung eines im Eigentum oder 10

Besitz des Versicherungsnehmers befindlichen oder von diesem zu erwerbenden Grundstückes, Gebäudes oder Gebäudeteiles stehen. " 11

Sinn und Zweck der Ausschlussklausel "Baurisiko" ist es, die erfahrungsgemäß besonders kostenträchtigen, im Risiko schwer überschaubaren und kaum kalkulierbaren rechtlichen Auseinandersetzungen um Baumaßnahmen aller Art, aber auch um die sie unmittelbar begleitenden Vorgänge, vom Versicherungsschutz auszunehmen, weil nur für einen verhältnismäßig kleinen Teil der Versicherten ein solches Risiko entstehen kann (vgl. Senat, r+s 1997,507). 12

Nicht alle Risiken, die als Folge eines Bauvorhabens entstehen können, sind indes - wie die Auslegung der Klausel bei Würdigung aus der Sicht des durchschnittlichen Versicherungsnehmers ergibt - vom Deckungsschutz ausgeschlossen. 13

Eine Finanzplanung wird allerdings dann vom Risikoausschluss erfasst, wenn und soweit ein "unmittelbarer Zusammenhang" zur Planung oder Errichtung eines Gebäudes besteht. Es ist 14

ein gewisser zeitlicher Zusammenhang sowie ein innerer sachlicher Bezug zwischen der Finanzplanung und der Planung und Errichtung eines Bauwerkes erforderlich (vgl. BGH, VersR 1986, 132; 1990, 485; OLG Bamberg, VersR 1995, 529; OLG Karlsruhe, ZfS 1984, 15; VersR 1997, 182; OLG Oldenburg, VersR 1998, 1412; OLG Hamm, r+s 2000, 113; Senat, r+s 1997, 507 zu § 3 Abs. 1 d ARB 94, der "ursächlichen Zusammenhang" verlangt). Geplante rechtliche Auseinandersetzungen betreffend nicht mit einem Bau zusammenhängende Gewährleistungsansprüche oder von der Baumaßnahme unabhängige fehlerhafte steuerliche Beratung fallen demnach nicht unter das Baurisiko.

Geht es um die Frage, ob der Versicherungsnehmer durch falsche, unseriöse Angaben zum Objekt im Hinblick auf Vermietungsmöglichkeiten und erzielbaren Mietzins, also Güte und Rentabilität der Anlage, vom Verkäufer getäuscht worden ist, so sind damit ebenfalls nicht typischerweise mit der Planung und Errichtung eines Gebäudes verbundene Umstände angesprochen (vgl. Senat, r+s 1997, 507). So liegt es auch hier. 15

Dem Kläger geht es um die (zunächst) außergerichtliche Geltendmachung von Rückabwicklungsansprüchen aus dem Gesichtspunkt der ungerechtfertigten Bereicherung und um die Berechtigung von Schadensersatzforderungen gegen die Verkäuferin. Im Streit ist die Frage, ob die Eigentumswohnung in sittenwidriger Weise überteuert war und ob der Verkäuferin Pflichtverletzungen durch falsche Beratung in verschiedener Hinsicht zur Last fallen. Der Kläger trägt vor, nach seiner Berechnung habe der Verkehrswert der Wohnung zum Erwerbszeitpunkt 43.063,94 DM betragen. Bei einer Relation zum tatsächlichen Verkaufspreis von 131.960,00 DM ergebe sich ein so starkes Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung, dass Sittenwidrigkeit vorliege. 16

Zudem sei die Aussage der Verkäuferin zur Netto-Mietrendite und zu der Wirtschaftlichkeitsberechnung objektiv falsch gewesen und wider besseres Wissen erfolgt. So berechnet der Kläger einen Netto-Mietertrag je Quadratmeter und Monat von 6,85 DM. Demgegenüber habe die Verkäuferin in einem persönlichen Berechnungsbeispiel für die Erwerbsphase und das erste Vermietungsjahr eine erzielbare Netto-Mietrendite von 18,00 DM pro Quadratmeter und Monat genannt. 17

Diese gesamten Umstände kennzeichnen die rechtliche Auseinandersetzung nicht als eine ihrem Wesen nach typischerweise mit der Planung und Errichtung eines Gebäudes innerlich zusammenhängende Streitigkeit. 18

Auf die Frage des genauen Fertigstellungsdatums des Objekts kommt es - bei den hier gegebenen Umständen - nicht entscheidend an. Der bauseitige Fertigstellungszeitpunkt der einzelnen Wohnungen im Objekt mag - auch von Zufällen abhängig - unterschiedlich sein. Dieser Zeitpunkt kann aber nicht das wesentliche Abgrenzungskriterium sein. Maßgebend ist, ob nach dem Gegenstand des Begehrens des Versicherungsnehmers ein allgemeines Vertragsrisiko, insbesondere Kapitalanlagerisiko, betroffen ist oder ob eine innere Verbundenheit zum typischen Baurisiko besteht. An einem solchen Baurisikotyp fehlt es im vorliegenden Sachverhalt. 19

b) Eine Verletzung der Abstimmungsobliegenheit nach § 15 Abs. 1 a und d cc) ARB 75 ist nicht erkennbar. 20

Es geht vorliegend um die geplante außergerichtliche Geltendmachung von Ansprüchen des Klägers. Aus diesem Grund ist der Schriftsatzentwurf der Bevollmächtigten des Klägers vom 10.07.2001 der Beklagten mit der Bitte um Deckungszusage übersandt worden. Diese Vorgehensweise des Klägers ist nicht zu beanstanden. 21

2. Die Voraussetzungen für die Zulassung der Revision nach § 543 ZPO n. F. waren nicht gegeben. Die Rechtssache hat keine grundsätzliche Bedeutung und eine Entscheidung des Revisionsgerichts ist auch nicht zur Fortbildung des Rechts oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erforderlich. Die Entscheidung des Senats fügt sich in die im Grundsatz einheitliche Rechtsprechung ein. Divergierende Entscheidungen anderer Gerichte bei anders gelagerten Sachverhalten führen nicht zu einer anderen Beurteilung.	22
Die prozessualen Nebenentscheidungen über die Kosten und die vorläufige Vollstreckbarkeit beruhen auf §§ 91 Abs. 1, 708 Nr. 10, 713 ZPO. Soweit der Kläger seinen Antrag präzisiert hat, liegt lediglich eine Klarstellung und keine Einschränkung des ursprünglichen Begehrens vor. Von Anfang an ging es um Deckung der außergerichtlichen Geltendmachung von Ansprüchen.	23
Streitwert für das Berufungsverfahren: bis 2.500,00 EUR	24
