

GEBÄUDEVERSICHERUNG/ROHBAUVERSICHERUNG

In diesen Fällen sind Gebäude versichert, die nicht bezugsfertig sind

von RiOLG a. D. und RA Dr. Dirk Halbach, Köln

| Die Bestimmung, dass nicht bezugsfertige Gebäude nicht versichert sind, gilt nur für nicht bezugsfertige Neubauten und nicht für Gebäude in der Sanierung. So entschied das LG Frankfurt a.M. |

Sachverhalt

Die Parteien streiten um Ansprüche nach einem Wasserschaden in einem Studentenwohnheim. Dem Gebäudeversicherungsvertrag liegen die „Allgemeine Bedingungen für die Leitungswasserversicherung (AWB 87)“ des VR zugrunde. Darin heißt es u.a. in § 1: „Nicht versichert sind Gebäude, die nicht bezugsfertig sind, und die in diesen Gebäuden befindlichen Sachen ...“.

Am 16.10.12 zeigte der VN die Sanierung des Studentenwohnheims an. In dem Schreiben heißt es: „Bitte bestätigen Sie uns den Versicherungsschutz zur Rohbau-Feuer-Versicherung“. Der VR bestätigte die Deckung wie folgt: „Wir bestätigen Deckung zur F-Rohbauvers. für die o. g. Risiken [...]“. Im Nachtrag vom 20.2.13 wies der VR für das Studentenwohnheim die Gebäudeversicherung (Feuer, Leitungswasser, Sturm) und die Prämie in voller Höhe aus. Die Prämienrechnung vom 25.2.13 stellte den vollen Beitrag für das Studentenwohnheim in Rechnung, der vom VN beglichen wurde.

Am 15.4.13 wurde ein Schaden durch bestimmungswidrig ausgetretenes Leitungswasser in dem Studentenwohnheim festgestellt. Ursache war ein abmontiertes Schnellentlüfterventil in der 6. Etage des Gebäudes. Das eingeleitete Ermittlungsverfahren stellte die Staatsanwaltschaft Potsdam ein. Die Gesamtkosten zur Beseitigung der Wasserschäden beliefen sich auf 1.105.405,45 EUR brutto. Ein Betrag von 838.172,12 EUR brutto bezieht sich auf die Beseitigung der Gebäudeschäden, der Restbetrag auf die unter die Bauleistungsversicherung fallenden Sanierungsleistungen.

Der VR stellte am 29.5.13 einen weiteren Nachtrag zum Versicherungsschein aus, in dem für das Gebäude lediglich die Feuerrohbauversicherung ausgewiesen ist. Später lehnte der VR die Regulierung der Schäden mit der Begründung ab, es bestehe kein Versicherungsschutz. Das Gebäude sei bei Schadenseintritt nicht bezugsfertig gewesen. Das gelte auch bei Umbau. Die Versicherung sei auf eine Rohbau-Feuer-Versicherung beschränkt worden.

Der VN ist der Ansicht, die Bestimmung finde keine Anwendung. Gebäude seien nur vor dem Erstbezug nicht bezugsfertig im Sinne der Regelung. Jedenfalls seien die Sanierungsarbeiten nicht mit der Neuerrichtung eines Gebäudes vergleichbar. Er behauptet, die Baumaßnahmen hätten auch bei bewohnten Räumen durchgeführt werden können. Sie seien zum Schadenszeitpunkt weitgehend abgeschlossen gewesen. Zudem sei das Gebäude während der Sanierung durchgehend bezogen gewesen.



ENTSCHEIDUNG
LG Frankfurt a.M.

VR bestätigte
Deckung in der
Rohbau-Feuer-
Versicherung

Erheblicher
Leitungswasser-
schaden

VR will wegen
mangelnder
Bezugsfertigkeit
nicht regulieren

■ Leitsatz: LG Frankfurt a. M. 18.3.16, 2-08 O 259/14 (rkr.)

Die Einschränkung des Versicherungsschutzes in § 2 Nr. 2 S. 2 AWB 87 für nicht bezugsfertige Gebäude gilt nur für die fehlende Bezugsfertigkeit von neu errichteten Gebäuden (Abruf-Nr. 189125).



IHR PLUS IM NETZ

vk.iww.de

Abruf-Nr. 189125

Entscheidungsgründe

Die Klage hatte Erfolg. Der VN kann Ersatz der Reparaturkosten in Höhe von 838.172,12 EUR verlangen. Das Studentenwohnheim wurde durch Leitungswasser im Sinne des § 1 Nr. 1, 2 AWB 87 beschädigt.

Die in der Gebäudeversicherung vereinbarte Leitungswasserdeckung wurde nicht auf eine Rohbau-Feuer-Versicherung beschränkt. Der VR konnte die behauptete Vereinbarung nicht beweisen. Er trägt für eine Vertragsänderung nach allgemeinen Grundsätzen die Darlegungs- und Beweislast.

Das Studentenwohnheim war trotz der Sanierungsarbeiten eine versicherte Sache im Sinne der AWB 87. Der Ausschluss wegen mangelnder Bezugsfertigkeit gemäß § 2 Nr. 2 S. 2 AWB 87 greift nicht ein. Er gilt nur für die fehlende Bezugsfertigkeit von neu errichteten Gebäuden. AVB sind so auszulegen, wie ein durchschnittlicher VN sie bei verständiger Würdigung, aufmerksamer Durchsicht und Berücksichtigung des erkennbaren Sinnzusammenhangs verstehen muss. Es kommt dabei auf die Verständnismöglichkeiten eines VN ohne versicherungsrechtliche Spezialkenntnisse und damit auch auf seine Interessen an. Bei Risikoausschlussklauseln geht das Interesse des VN in der Regel dahin, diese eng und nicht weiter auszulegen, als es ihr Sinn unter Beachtung ihres wirtschaftlichen Zwecks und der gewählten Ausdrucksweise erfordert. Der durchschnittliche VN muss nicht damit rechnen, dass er Lücken im Versicherungsschutz hat, ohne dass die Klausel ihm dies hinreichend verdeutlicht.

Nach diesen Grundsätzen ist die Ausschlussklausel so auszulegen, dass nur der Erstbezug eines neu zu errichtenden Gebäudes nicht vom Versicherungsschutz erfasst ist.

Klage war
erfolgreich

Keine Beschränkung
auf Rohbau-Feuer-
Versicherung

Auslegung: Keine
mangelnde Bezugs-
fertigkeit i. S. des
Ausschlusses

Begriff der
Fertigstellung

ARBEITSHILFE / Argumente zur Auslegung der Klausel

- Ausgehend vom Wortlaut der Regelung ist ein Gebäude nach dem allgemeinen Sprachgebrauch bezugsfertig, wenn es so weit fertiggestellt ist, dass es bestimmungsgemäß von Menschen bezogen und auf Dauer bewohnt werden kann. Das folgt auch aus dem Wortteil „fertig“.
- Ist das Gebäude nach der baulichen Fertigstellung bezugsfertig, wird die Bezugsfertigkeit durch spätere Sanierungs- oder Umbaumaßnahmen nicht wieder aufgehoben.
- Ein VN ohne versicherungsrechtliche Spezialkenntnisse muss die Regelung auch so verstehen. Zwar besteht ein erhöhtes Risiko nicht nur vor der Fertigstellung des Gebäudes, sondern auch bei Sanierungs- und Umbaumaßnahmen. Auch hat der Eigentümer die Möglichkeit, Deckung im Rahmen der Bauleistungsversicherung auch für die Bausubstanz zu erlangen. Der VN muss aber nicht damit rechnen, dass der Schutz abweichend vom allgemeinen Sprachgebrauch auch bei Sanierungs- und Umbaumaßnahmen ausgeschlossen ist.
- Der VR hat es in der Hand, den Versicherungsschutz auch in diesem Fall durch eine eindeutige Regelung auszuschließen, wie dies in der Vorgängerregelung des § 9 Nr. 3a) VGB 88 der Fall war.

Der Ausschluss des § 2 Nr. 2 S. 2 AWB 87 würde selbst dann nicht greifen, wenn die Regelung so ausgelegt würde, dass die Bezugsfertigkeit auch bei Umbaumaßnahmen fehlen könnte. In diesem Fall entfielen die Bezugsfertigkeit nur, wenn eine tiefgreifende Umgestaltung des versicherten Gebäudes vorgenommen würde. Diese müsste in ihrer Qualität Ähnlichkeiten mit der Neuerrichtung aufweisen. Sie müsste mithin so weit in die Gebäudesubstanz eingreifen, dass das Gebäude insgesamt für seine ursprüngliche Bestimmung nicht mehr nutzbar erscheint. Dies war hier auch nach dem Vortrag des VR nicht der Fall. Unerheblich ist dabei, ob die Baumaßnahmen zum Schadenszeitpunkt noch nicht weitgehend abgeschlossen waren, und ob das Gebäude nicht durchgehend bezogen war. Die Sanierungsmaßnahmen weisen keine Ähnlichkeit mit der Neuerrichtung auf. Das Gebäude blieb als Studentenwohnheim nutzbar. Es ist zwar eine grundlegende Sanierung, wenn Bäder, Fenster, Küchen und die Fassade erneuert werden sowie ein neues Appartement auf jeder Etage geschaffen wird. Es ist aber keine tiefgreifende Umgestaltung des Gebäudes. Der VR hat auch die ausführlich dargelegte Schadenshöhe nicht wirksam bestritten.

Ausschluss greift auch bei normalen Umbaumaßnahmen nicht

Relevanz für die Praxis

Die Regelung in § 2 Nr. 2 S. 2 AWB 87 entspricht A § Nr. 4 b) VGB 2010. Der frühere Leistungsausschluss für ein Gebäude, das wegen Umbauarbeiten für seinen Zweck nicht mehr nutzbar ist, in § 6 Nr. 3 a) VGB 2003, ist nunmehr entfallen. Für ältere Verträge gilt er noch.

Abgrenzung zum Umbau

Der BGH hatte dazu entschieden, dass ein Umbau im Gegensatz zu bloßen Renovierungsarbeiten nur anzunehmen ist, wenn eine Umgestaltung des versicherten Gebäudes vorliegt, die so weit in die Substanz eingreift, dass das Gebäude für seine ursprüngliche Bestimmung nicht mehr nutzbar erscheint (VK 13, 194).

Der Begriff des „nicht bezugsfertigen Gebäudes“ ist mit einem Rohbau gleichzusetzen. Der Ausschluss beruht darauf, dass in der Leitungswasser-versicherung ein nicht bezugsfertiges Gebäude ein erhebliches Risiko ist.

Rohbau

■ Rechtsprechungsübersicht

Bezugsfertig ist ein Gebäude nach dem normalen Sprachgebrauch, wenn es so weit fertiggestellt ist, dass es <ul style="list-style-type: none"> ■ bestimmungsgemäß von Menschen bezogen und ■ auf Dauer bewohnt werden kann. 	BGH VK 13, 194
Die Ausschlussklausel spricht die bis zur Neuerrichtung des Gebäudes fehlende Nutzbarkeit an.	BGH VK 13, 194
Die Regelung zielt erkennbar auf den Erstbezug eines neu errichteten Gebäudes ab.	OLG Karlsruhe VersR 04, 374; OLG Hamm VersR 89, 365; Martin, SVR, 3. Aufl. F IV 18
Ausstehen gewisser Restarbeiten, z. B. Maler- und Tapezierarbeiten, ist unerheblich.	OLG Hamm VersR 89, 365