OLG Nürnberg, Endurteil v. 03.11.2025 – 8 U 9/25

Titel:

Versicherungsfall "Leckage" und Risikoausschluss für Schäden durch Reparaturarbeiten in der Gebäudeversicherung

Normenketten:

BGB § 305 Abs. 1, Abs. 2, § 307 Abs. 1, Abs. 2
VVG § 1 S. 1, § 7 Abs. 1 S. 1

Leitsätze:

Zur Auslegung des Versicherungsfalls „Leckage von stationären Brandschutzanlagen“ und des Risikoausschlusses „Schäden infolge von Umbauten oder Reparaturarbeiten an Gebäuden“ im Bedingungswerk einer Gebäudeversicherung. (Rn. 24 – 47)

1. Regeln die Bedingungen einer als kommunale Sachversicherung bezeichneten Gebäude- und Sachversicherung, dass der Versicherer Entschädigung für versicherte Sachen leistet, die durch Leckage stationärer Brandschutzanlagen zerstört bzw. beschädigt werden und definieren sie die Leckage als bestimmungswidrigen Austritt der Löschmedien, liegt kein Versicherungsfall vor, wenn eine Hochdruckvernebelungsanlage über den verbundenen Rauchmelder ausgelöst wird, weil beim Zuschneiden von Gipskartonplatten mittels eines Trennschleifers Staub und Funkenflug entstanden ist, auf den der Rauchmelder reagiert hat. Es liegt in einem solchen Fall keine Leckage vor, weil das Wasser aus der Hochdruckvernebelungsanlage bestimmungsgemäß und nicht bestimmungswidrig im Sinne des Versicherungsbedingungen ausgetreten ist. (Rn. 36) (redaktioneller Leitsatz)

2. Enthalten die Versicherungsbedingungen einen Risikoausschluss für Schäden durch Umbauten oder Reparaturarbeiten, besteht kein Versicherungsschutz, wenn für die Verlegung eines neuen Hauptstromkabels mit größerem Leitungsquerschnitt Wände in Trockenbauweise geöffnet und wieder geschlossen werden und durch die dabei ausgelöste Hochdruckvernebelungsanlage Nässeschäden entstehen. (Rn. 39 – 47) (redaktioneller Leitsatz)

Definieren die AVB einer Gebäudeversicherung für den Versicherungsfall „Leckage von stationären Brandschutzanlagen“, dass Leckage einer Sprinkler- oder sonstigen stationären Brandschutzanlage der bestimmungswidrige Austritt der Löschmedien aus diesen Anlagen ist, liegt kein Versicherungsfall vor, wenn die Anlage gemäß ihrer Bau- und Programmierweise sowie technisch fehlerfrei ausgelöst hat und Löschwasser an den konstruktionsbedingten Stellen ausgetreten ist. (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Privatversicherungsrecht, Versicherungsnehmer, Versicherungsfall, Berufung, Versicherer, Auslegung, Versicherungsschutz, Denkmalschutz, Versicherung, Versicherungsbedingungen, Anlage, AVB, Beweisaufnahme, Gefahr, Eintrittspflicht, Allgemeine Versicherungsbedingungen, Anwendung von Bundesrecht, Einwurf in Gerichtsbriefkasten, Gebäudeversicherung, Bestimmungswidrigkeit, Leistungsausschluss, Reparaturarbeiten, Brandschutzanlage, Wasserschaden, Gerichtsverfassung und Zivilverfahren, Leckage, bestimmungswidriger Wasseraustritt, Hochdruckvernebelungsanlage, allgemeine Geschäftsbedingungen

Vorinstanz:

LG Nürnberg-Fürth, Urteil vom 06.12.2024 – 8 O 25/24

Rechtsmittelinstanz:

BGH, Urteil vom 09.09.2026 – IV ZR 259/25

Fundstellen:

MDR 2026, 313
VersR 2026, 848
r+s 2025, 1140
LSK 2025, 29162

Tenor

1. Die Berufung des Klägers gegen das Urteil des Landgerichts Nürnberg-Fürth vom 06.12.2024, Az. 8 O 25/24, wird zurückgewiesen.

2. Die Kosten des Berufungsverfahrens hat der Kläger zu tragen. Die seit dem 23.05.2025 angefallenen außergerichtlichen Kosten der Streithelferin hat der Kläger zu tragen. Im Übrigen trägt die Streithelferin ihre außergerichtlichen Kosten selbst.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Das in Ziffer 1. genannte Urteil des Landgerichts Nürnberg-Fürth ist ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar. Der Kläger darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des auf Grund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

4. Die Revision zum Bundesgerichtshof wird zugelassen.

Beschluss

Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf 450.000,00 € festgesetzt.

Entscheidungsgründe

I.

1
Die Parteien streiten über Ansprüche aus einer Gebäudeversicherung.

2
Der Kläger ist eine Körperschaft des öffentlichen Rechts und Eigentümer des historischen Anwesens B. A. Bestandteil des Anwesens ist der unter Denkmalschutz stehende sog. „S.-Turm“, der überwiegend als Hotel genutzt wird und für den der Kläger seit dem Jahre 2006 eine Gebäude- und Inventarversicherung mit der Produktbezeichnung „Kommunale Sachversicherung“ bei verschiedenen Versicherern des Konzerns „V. B.“ unterhält (Anlage K 41; s. zur Konzernstruktur Anlage K 49).

3
Nachdem in den S.-Turm zu Brandschutzzwecken eine Hochdruckvernebelungsanlage eingebaut wurde und der Kläger im November 2014 dahingehend beraten worden war (Anlage K 42), wurde – beginnend am 13.11.2014 – der zusätzliche Einschluss der Risiken „Leckage von stationären Brandschutzanlagen“ und „böswillige Beschädigung“ vereinbart. Der Nachtragsversicherungsschein vom 07.01.2015 (Anlage K 41) enthält auf Seite 1 u.a. folgende Passage:

„Risikoträger:

Für die Gefahrengruppen Feuer, Elementar, Politische Gefahren und Unbenannte Gefahren ist die B. Brandversicherung Aktiengesellschaft der Versicherer. Für die restlichen versicherten Gefahrengruppen ist der B. Versicherungsaktiengesellschaft der Versicherer.“

4
Dem Vertrag liegen die Allgemeinen Bedingungen der beiden genannten Versicherer für das Produkt „Kommunale Sachversicherung“ zugrunde (im Folgenden: AVB; Anlage K 44). Diese enthalten in Teil B u.a. folgende Klausel (Hervorhebungen im Original):

„1.4 Gefahrengruppe 4 – Gefahr: Leckage von stationären Brandschutzanlagen

1.4.1 Der Versicherer leistet Entschädigung für versicherte Sachen, die durch

1.4.1.1 Sprinklerleckage;

1.4.1.2 Leckage sonstiger stationärer Brandschutzanlagen zerstört oder beschädigt werden oder die infolge eines eingetretenen oder unmittelbar bevorstehenden Versicherungsfalls aus dem Versicherungsort entfernt und in zeitlichem oder örtlichem Zusammenhang mit diesem Vorgang abhandenkommen.

1.4.2 Sprinklerleckage ist der bestimmungswidrige Wasser-Löschmittelaustritt aus Sprinkleranlagen.

1.4.3 Leckage sonstiger stationärer Brandschutzanlagen ist der bestimmungswidrige Austritt der Löschmedien aus diesen Anlagen.

1.4.4 Die Versicherung von Gebäuden schließt Schäden durch Rohrbruch oder Frost (einschließlich der Kosten der Nebenarbeiten und des Auftauens) an den Zu- und Ableitungsrohren der stationären Brandschutzanlagen sowie Schäden durch Frost an den sonstigen Einrichtungen dieser Anlagen ein.

1.4.5 Die Versicherung erstreckt sich nicht auf Schäden:

1.4.5.1 anlässlich von Druckproben oder anderen Wartungsarbeiten;

1.4.5.2 infolge von Umbauten oder Reparaturarbeiten an Gebäuden oder an der Sprinkler- oder Brandschutzanlage;

1.4.5.3 durch Schwamm;

1.4.5.4 durch Erdsenkung oder Erdrutsch, es sei denn, dass die Leckage nach Ziffer 1.4.1 die Erdsenkung oder den Erdrutsch verursacht hat.

…“

5
Die Hochdruckvernebelungsanlage wird über Rauchmelder ausgelöst und versprüht in dem jeweiligen Stockwerk, in dem die Rauchmelder aktiviert worden sind, sowie im gesamten Treppenhaus des Gebäudes eine Wassermenge von 120 Liter pro Minute. Die Rauchmelder sind mit einer Fotozelle ausgestattet, die auf Rauch, Staub und sonstige Lufttrübungen reagiert.

6
Im Dachbereich des Schottenturms betreibt die T. GmbH & Co. OHG eine Mobilfunkanlage, bei welcher im Dezember 2020 die durch das Gebäudeinnere führenden Zuleitungen ausgetauscht werden sollten. Hierfür war die A. GmbH & Co. KG – Streithelferin im hiesigen Verfahren – verantwortlich (Anlage K 1), die ihrerseits die Fa. M. & S. GmbH mit dem Wiederverschließen der Wände in Trockenbauweise beauftragte (Anlage K 3, Seiten 45 ff.). Im Rahmen dieser Arbeiten wurden am 07.12.2020 im ersten Obergeschoss des Anwesens mit einem Trennschleifer („Flex“) Gipskartonplatten zugeschnitten, was zu einer großen Staubentwicklung führte. In der Folge lösten die Rauchmelder der Hochdruckvernebelungsanlage aus und die Anlage begann im gesamten ersten Obergeschoss und im gesamten Treppenhaus des Gebäudes für ca. 15 Minuten zu laufen, so dass letztlich der gesamte Bereich unter Wasser stand und sich das Wasser auch in andere Stockwerke ausbreitete. Zur näheren Illustration wird auf das umfangreiche Schadensgutachten verwiesen, das der Haftpflichtversicherer der Fa. M. & S. GmbH außergerichtlich hat erstellen lassen (Anlage K 3).

7
Der Kläger behauptet, die Rauchmelder seien durch die Staubentwicklung bei den Handwerksarbeiten ausgelöst worden. Im Rahmen der Beseitigung der eingetretenen Schäden seien Kosten von insgesamt 427.089,84 € angefallen (Anlagen K 16 bis K 32).

8
Die Beklagte hat vorgerichtlich eine Regulierung abgelehnt (Anlage K 36). Im Prozess hat sie u.a behauptet, der Funkenflug des eingesetzten Trennschleifers habe die Rauchmelder ausgelöst. Sie hat sich außerdem auf den vereinbarten Leistungsausschluss (Reparaturarbeiten am Gebäude) und auf Verjährung berufen.

9
Wegen weiterer Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird ergänzend auf den Tatbestand des angefochtenen Urteils Bezug genommen.

10
Die Klage war in erster Instanz Zahlung auf von 427.089,84 €, weiterer 90.769,67 € (außergerichtliche Rechtsanwaltskosten aus diversen Mandaten zum Gesamtkomplex) sowie Feststellung der Ersatzpflicht der Beklagten für „alle weiteren Schäden“ aus dem streitgegenständlichen Wasserschadensereignis gerichtet.

11

Das Landgericht hat diese Klage mit Endurteil vom 06.12.2024 ohne Beweisaufnahme vollständig abgewiesen. Es hat dabei im Wesentlichen darauf abgestellt, dass die geltend gemachten Ansprüche nicht verjährt seien. Allerdings liege kein Versicherungsfall vor, weil der Wasseraustritt nicht als bestimmungswidrig angesehen werden könne. Zwar komme es für eine versicherte Leckage nicht auf eine Undichtigkeit an. Die Bestimmungswidrigkeit sei hier jedoch nach einem objektiven Verständnis zu ermitteln, so dass im Falle einer planmäßig reagierenden Brandschutzanlage keine Eintrittspflicht der Beklagten bestehe. Die Voraussetzungen des Leistungsausschlusses in Ziffer A 1.4.5.2 AVB lägen hingegen nicht vor.

12
Dieses Urteil wurde den Prozessbevollmächtigten des Klägers am 06.12.2024 zugestellt. Die hiergegen gerichtete Berufung ging am 03.01.2025 beim Oberlandesgericht Nürnberg ein (Bl. 1 f. d. OLG-A.). Das Rechtsmittel wurde mit einem am 06.03.2025 per Telefax (Bl. 69 ff. d. OLG-A.) und am 07.03.2025 aus einem besonderen elektronischen Anwaltspostfach übermittelten Schriftsatz (Bl. 11 ff. d. OLG-A.) begründet.

13
Der Kläger beantragt im Berufungsrechtszug zuletzt, das Urteil des Landgerichts Nürnberg-Fürth vom 06.12.2024, Aktenzeichen 8 O 25/24, abzuändern und wie folgt zu erkennen:

1. Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger einen Betrag von 427.089,84 Euro zuzüglich Zinsen hieraus aus einem Betrag von 379.320,96 Euro in Höhe von 9%-Punkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 11.11.2022 zu bezahlen. Bezüglich des Restbetrages wird eine Verzinsung ab Rechtshängigkeit beantragt.

2. Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger einen Betrag von 90.769,67 Euro zuzüglich Zinsen hieraus in Höhe von 9%-Punkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu bezahlen.

3. Es wird festgestellt, dass die Beklagte verpflichtet ist, dem Kläger Entschädigung zu leisten und versicherte Kosten zu erstatten, welche dem Kläger aufgrund des Wasserschadens vom 07.12.2020 in Bezug auf das versicherte Objekt B. A. in A. (S.-Turm), noch entstehen werden.

14
Die Beklagte beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

15
Sie verteidigt das angefochtene Urteil mit ihrer Erwiderung vom 28.03.2025 (Bl. 165 ff. d. OLG-A.).

16
Die Streithelferin war dem Verfahren in erster Instanz auf Seiten des Klägers beigetreten (Bl. 199 ff. d. LG-A.). Sie hat sich dem Rechtsmittel nicht angeschlossen, sondern im Berufungsrechtszug mit Schriftsatz vom 23.05.2025 einen Wechsel der Nebenintervention, d.h. einen Beitritt auf Seiten der Beklagten erklärt (Bl. 176 f. d. OLG-A.).

17
Der Senat hat am 29.09.2025 mündlich zur Sache verhandelt (Bl. 202 ff. d. OLG-A.). Beweise wurden nicht erhoben. Nach Schluss der mündlichen Verhandlung hat der Kläger mit Schriftsatz vom 28.10.2025 ergänzend Stellung genommen (Bl. 208 ff. d. OLG-A.).

II.

18
1. Die Berufung ist zulässig. Die nach Fristverlängerung bis zum 06.03.2025 laufende Berufungsbegründungsfrist wurde gewahrt (§ 520 Abs. 2 ZPO). Der Kläger hat seine Berufungsbegründung am Tage des Fristablaufs wegen einer glaubhaft gemachten vorübergehenden Störung des elektronischen Rechtsverkehrs ersatzweise per Telefax und durch Einwurf in den Gerichtsbriefkasten übermittelt (§ 130d Satz 2 und 3 ZPO). Der Senat hatte bereits mit Verfügung vom 24.03.2025 mitgeteilt, dass er von einer fristgerecht eingegangenen Berufungsbegründung ausgeht (Bl. 163 d. OLG-A.).

19

2. In der Sache hat das Rechtsmittel keinen Erfolg.

20
Der Senat ist gemäß § 529 Abs. 1 Nr. 1 ZPO grundsätzlich an die in erster Instanz festgestellten Tatsachen gebunden. Durchgreifende und entscheidungserhebliche Zweifel an der Richtigkeit oder Vollständigkeit dieser Feststellungen ergeben sich nicht. Die maßgeblichen Tatsachen rechtfertigen keine von der des Landgerichts abweichende Entscheidung und dessen Entscheidung beruht auch nicht auf einer Rechtsverletzung (§ 513 Abs. 1 ZPO).

21
Zu Recht und mit weitgehend überzeugender Begründung hat das Landgericht die gesamte Klage abgewiesen. Mit den hiergegen erhobenen Einwendungen kann die Berufung nicht durchdringen.

22
a) Die Klage ist unbegründet. Zutreffend hat die Vorinstanz entschieden, dass der Kläger keinen Anspruch aus Ziffer B 2.1 AVB, § 1 Satz 1 VVG auf Versicherungsleistungen aus Anlass des Vorfalls vom 07.12.2020 gegen die Beklagte hat. Denn es ist kein Versicherungsfall i.S.d. Ziffer A 3.1 AVB eingetreten (LGU 6-11).

23
aa) Die Gebäudeversicherung für das Objekt S.-Turm sieht mehrere versicherte Gefahrengruppen, d.h. versicherte Risken vor (vgl. auch Ziffer A 7. AVB). Im Streitfall kommt allein die Gefahr „Leckage von stationären Brandschutzanlagen“ in Betracht. Für den Wasseraustritt aus solchen Brandschutzanlagen verdrängt diese Gefahrengruppe die sonstigen durch die Gefahr „Leitungswasser“ abgedeckten Risiken (Ziffer B 1.5.4.5 AVB). Der Versicherungsfall „Brand“, also ein sich ausbreitendes Feuer (Ziffer B 1.1.2 AVB), ist unstreitig nicht eingetreten. Die hier im Raum stehende Gefahrengruppe ist bei der hiesigen Beklagten versichert, so dass an deren Passivlegitimation nicht zu zweifeln ist.

24
bb) Die versicherte Gefahr ist im Bedingungswerk allgemein bezeichnet als „Leckage von stationären Brandschutzanlagen“. Sie wird sodann unterteilt in die beiden Unterfälle Sprinklerleckage (Ziffer B 1.4.1.1 AVB) und Leckage sonstiger stationärer Brandschutzeinrichtungen (Ziffer B 1.4.1.2 AVB). Hier ist im versicherten Objekt zu Brandschutzzwecken eine Hochdruckvernebelungsanlage installiert, welche durch Rauchmelder ausgelöst wird. Sprinkleranlagen werden temperaturabhängig – durch den thermischen Auftrieb von Rauchgasen – aktiviert, während Sprühwasser-Löschanlagen mittels Rauchmelder ausgelöst werden (vgl. VdS-Merkblatt 2815 „Zusammenwirken von Wasserlöschanlagen und Rauch- und Wärmeabzugsanlagen“, Mai 2018). Demzufolge ist in das Gebäude des Klägers eine sonstige stationäre Brandschutzanlage i.S.v. Ziffer B 1.4.1.2 AVB verbaut worden.

25
An dieser Anlage ist es am 07.12.2020 nicht zu einer bedingungsgemäßen Leckage gekommen. Eine solche ist in der maßgeblichen Klausel beschrieben als „bestimmungswidrige(r) Austritt der Löschmedien aus diesen Anlagen“.

26
Der Kläger beruft sich in diesem Zusammenhang auf eine im Recht der Wohngebäudeversicherung zum Risiko „Leitungswasser“ weit verbreitete Ansicht, wonach es für die Bestimmungswidrigkeit darauf ankommen soll, dass der Wasseraustritt subjektiv und wirtschaftlich nicht der Bestimmung durch den Versicherungsnehmer als berechtigtem Besitzer der Anlage entsprochen hat (vgl. hierzu etwa BGH, Urteil vom 03.11.2004 – VIII ZR 28/04, NJW-RR 2005, 381, 381; LG Hamburg, r+s 2013, 610; Prölss/Martin/Armbrüster, VVG, 32. Aufl., VGB 2010, A § 3 Rn. 7; Wälder/Hoenicke/Krahe, Sach- und Betriebsunterbrechungsversicherung, Kap. D Rn. 58 ff.). Dies trifft jedoch nicht den Kern der Sache. Anders als der Kläger in seiner ergänzenden Stellungnahme vom 28.10.2025 (Seite 4) meint, wird der Begriff der Bestimmungswidrigkeit auch nicht völlig durch das Wort „Leckage“ verdrängt. Vielmehr sind beide Begriffe bei der Ermittlung der Voraussetzungen des Versicherungsfalls heranzuziehen.

27
Auch die von der Berufung betonte Parallele zur Gefahr „Brand“ (Ziffer B 1.1.2 AVB) führt nicht weiter, weil es dort um die Ausgangsstelle eines Feuers („ohne einen bestimmungsgemäßen Herd“) geht, während hier die Art und Weise des Austritts von Löschwasser in Frage steht.

28
Es handelt es sich bei den genannten Klauseln unzweifelhaft um Allgemeine Versicherungsbedingungen i.S.d. § 305 Abs. 1 BGB, § 7 Abs. 1 Satz 1 VVG. Diese sind nach ständiger höchstrichterlicher Rechtsprechung so auszulegen, wie ein durchschnittlicher Versicherungsnehmer ohne versicherungsrechtliche Spezialkenntnisse sie bei verständiger Würdigung, aufmerksamer Durchsicht und unter Berücksichtigung des erkennbaren Sinnzusammenhangs verstehen muss (vgl. etwa BGH, Urteile vom 07.02.2018 – IV ZR 53/17, NJW 2018, 1019 Rn. 18 und vom 14.12.2016 – IV ZR 527/15, NJW 2017, 1620 Rn. 25). Werden Versicherungsverträge – wie hier – typischerweise mit und für einen bestimmten Personenkreis geschlossen, so sind die Verständnismöglichkeiten und Interessen der Mitglieder dieses Personenkreises maßgebend (vgl. BGH, Urteile vom 21.04.2010 – IV ZR 308/07, r+s 2010, 286 Rn. 12 und vom 25.05.2011 – IV ZR 117/09, r+s 2011, 295 Rn. 22). Bei der hier in Rede stehenden „Kommunalen Sachversicherung“ ist folglich zu berücksichtigen, dass der typische Adressat und Versicherte nicht in Verbraucherkreisen zu suchen ist, sondern vielmehr geschäftserfahren und mit Allgemeinen Geschäftsbedingungen vertraut ist, nachdem die Versicherung ihrer Produktbeschreibung nach auf kommunale Körperschaften abzielt.

29
In erster Linie ist vom Bedingungswortlaut auszugehen. Der mit dem Bedingungswerk verfolgte Zweck und der Sinnzusammenhang der Klauseln sind zusätzlich zu berücksichtigen, soweit sie für den Versicherungsnehmer erkennbar sind (vgl. BGH, Urteil vom 12.07.2017 – IV ZR 151/15, NJW 2017, 2831 Rn. 26 m.w.N.). Demzufolge sind auch versicherungswirtschaftliche Überlegungen nur insoweit beachtlich, als sie sich aus dem Wortlaut der Bedingungen für den verständigen Versicherungsnehmer unmittelbar erschließen (vgl. BGH, Urteil vom 17.05.2000 – IV ZR 113/99, NJW-RR 2000, 1341, 1342).

30
Der verständige Versicherungsnehmer wird erkennen, dass die versicherte Gefahr sowohl in ihrer allgemeinen Bezeichnung (Gefahrengruppe) als auch in der Bezeichnung der beiden Unterfälle mit dem zentralen Begriff „Leckage“ verbunden ist. Ebenso ist im Zusammenhang mit der Gefahr Leitungswasser und der dortigen Ausschlussklausel (Ziffer B 1.5.4.5 AVB) von „Schäden durch die Leckage von stationären Brandschutzanlagen“ die Rede.

31
Nach allgemeinem Sprachgebrauch wird eine „Leckage“ als undichte Stelle in einer Leitung, einem Behälter o.ä. verstanden, durch die der darin befindliche Stoff entweichen kann (vgl. https://www.dwds.de/wb/Leckage). Der Begriff wird als Synonym zu dem Wort „Leck“ benutzt (vgl. https://www.duden.de/rechtschreibung/Leckage). Auch dieser Begriff hat im Alltagsgebrauch die Bedeutung einer undichten / schadhaften Stelle, die Wasser eindringen bzw. eine Flüssigkeit auslaufen lässt (vgl. https://www.duden.de/rechtschreibung/Leck).

32
Das zur näheren Definition genutzte Wort „bestimmungswidrig“ bietet für sich genommen keinen Anhaltspunkt dafür, ob es auf den subjektiven Willen des Berechtigten oder auf die technische Bestimmung der Anlage ankommt (vgl. auch OLG Saarbrücken, BeckRS 2012, 18770). Es liegt aber nahe, ihn in der Weise zu verstehen, dass das Wasser entgegen den Planungen an nicht dafür vorgesehenen Orten austreten muss (vgl. auch OGH, r+s 2022, 575 Rn. 14). Jedenfalls aus der Verbindung mit dem zentralen Begriff „Leckage“ kann jeder durchschnittliche Versicherungsnehmer ableiten, dass der Löschwasseraustritt aus einer schadhaften bzw. undichten Stelle – und somit der technischen Bestimmung der Anlage zuwider – erfolgen muss. Hinzu kommt, dass es nach dem Bedingungswortlaut nicht auf das bestimmungswidrige Vorhandensein des Löschwassers als solchem ankommt, sondern auf dessen „Austritt“. Es ist mithin entscheidend, dass der Austritt auf Materialschwäche oder einem ähnlichen Defekt der Einrichtung beruht oder aus sonstigen Gründen auf einem konstruktiv nicht vorgesehenen Weg erfolgt. Dieser Fall ist auch denkbar, wenn die zunächst trockenen Rohrleitungen nach Auslösen des Steuerelements „mit Wasser geflutet“ werden. Der Austritt an den konstruktiv geplanten Stellen (d.h. durch die Vernebelungsdüsen) wäre hingegen ein bestimmungsgemäßer. Auch dies verkennt die ergänzende Stellungnahme des Klägers vom 28.10.2025 (Seite 5 oben).

33

In dem zuvor beschriebenen Verständnis wird sich ein Versicherungsnehmer mit Blick auf die Risikoausschlüsse in Ziffern B 1.4.5.1 und B 1.4.5.4 AVB bestätigt sehen. Denn sowohl Druckproben an der Brandschutzanlage als auch Erdsenkungen bergen typischerweise die Gefahr des Wasseraustritts an hierfür nicht vorgesehenen, d.h. undichten oder schadhaften Stellen, etwa infolge von Materialermüdung oder bei Bruch des Rohres. Den genannten Risikoausschlüssen liegt also offenbar das oben beschriebene Verständnis einer „Leckage“ zugrunde.

34
Diese Auslegung erscheint auch sachgerecht, weil sich die innere Willensrichtung des Berechtigten im Einzelfall nicht immer zuverlässig feststellen lässt und sich Zweifelsfragen in Fällen des Irrtums ergeben (vgl. MüKo-VVG/Spielmann, 3. Aufl., Kap. 49 Rn. 11; ders. in: Martin/Reusch/Schimikowski/Wandt, Sachversicherung, 4. Aufl., § 5 Rn. 34; Hahn in: Beckmann/Matusche-Beckmann, Versicherungsrechts-Handbuch, 4. Aufl., § 42 Rn. 6), während der Wasseraustritt aus einer undichten bzw. schadhaften Stelle objektiv überprüft werden kann. Im Übrigen hat die Vorinstanz überzeugend ausgeführt, dass Brandschutzanlagen den Zweck haben, Gefahren für Leib und Leben sowie für Sachgüter abzuwehren. Es kann also auch aus diesem Grund nicht vom Willen des Versicherungsnehmers abhängen, ob die Brandschutzanlage auslöst oder nicht. Entscheidend ist allein, ob eine Situation, die als gefahrerheblich eingestuft wurde und bei der die Anlage entsprechend zum Auslösen programmiert wurde, vorliegt (LGU 9). Dass die Anlage bei Wahrnehmung potentieller Brandanzeichen ohne weitere menschliche Entscheidung planmäßig auslöst, dürfte im Übrigen auch dem Interesse des Betreibers entsprechen.

35
Kein anderes Auslegungsergebnis ergibt sich schließlich aus dem vom Kläger in beiden Instanzen wiederholt zitierten Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 27.06.2012 (Az. 4 BV 11.2549, juris). Diese Entscheidung betrifft allein feuerwehrrechtliche Fragen, namentlich den Kostenersatzanspruch einer Gemeinde im Falle eines durch eine private Brandmeldeanlage ausgelösten Falschalarms (Art. 28 Abs. 2 Nr. 5 BayFwG). Dass dies für die Eintrittspflicht eines Gebäudeversicherers unergiebig ist, liegt auf der Hand.

36
Im Streitfall hat die im Anwesen des Klägers installierte Hochdruckvernebelungsanlage am 07.12.2020 fehlerfrei funktioniert. Die Rauchmelder haben durch die Detektion eines typischen Brandelements – sei es der aufgewirbelte Staub zersägter Gipskartonplatten, sei es Funkenflug – ihrer technischen Funktion entsprechend ausgelöst und die Hochdruckvernebelungsanlage in den vorgesehenen Gebäudebereichen aktiviert. Das Löschwasser ist sodann einzig an den konstruktionsbedingten Stellen – nämlich an den Vernebelungsdüsen in Form kleinster Wassertropfen – ausgetreten, d.h. entsprechend der technischen Bestimmung der Anlage. Eine „Leckage“ in dem vorbenannten Sinne ist nach dem unstreitigen Sachvortrag der Parteien nicht aufgetreten. Allein der Umstand, dass die Anlage gemäß ihrer Bau- und Programmierweise sowie technisch fehlerfrei ausgelöst hat, obwohl objektiv kein Feuer ausgebrochen war und keinerlei Brandgefahr herrschte, begründet für sich genommen keinen Versicherungsfall. Denn das planmäßige Ingangsetzen einer Brandschutzanlage durch Rauchmelder führt zu einem bestimmungsgemäßen Wasseraustritt (vgl. Hahn, a.a.O., Rn. 11 und 23). Mit anderen Worten ist die lediglich unerwünschte Folge eines technisch ordnungsgemäßen Löschwassergebrauchs in der Gefahrengruppe „Leckage“ nicht versichert (vgl. auch Jula in: Bruck/Möller, VVG, 9. Aufl., VHB, § 4 Rn. 13; ders., Betriebsunterbrechungsversicherung, ECBUB 2010 § 5 Rn. 3). Wie sich aus der Ausschlussklausel in Ziffer B 1.5.4.5 AVB ergibt, sollte ein derartiger Vorfall im Zusammenhang mit einer Brandschutzanlage auch nicht hilfsweise in der Gefahrengruppe „Leitungswasser“ versichert sein. Soweit Leckagen aus Wasserlöschanlagen auftreten, gehören die Einrichtungen ohnehin nicht zu den Versorgungsleitungen der Wasserversorgung bzw. der Heizungs- und Klimaanlagen, bei denen der bestimmungswidrige Austritt von Leitungswasser versichert ist. Insofern ist der Ausschluss deklaratorisch.

37
Der Kläger kann sich auch nicht mit Erfolg auf § 305c Abs. 2 BGB berufen. Nach dieser Vorschrift gehen Zweifel bei der Auslegung allgemeiner Geschäftsbedingungen zu Lasten des Verwenders. Unklar in diesem Sinne sind Klauseln, bei denen nach Ausschöpfung der in Betracht kommenden Auslegungsmethoden ein nicht behebbarer Zweifel verbleibt und mindestens zwei unterschiedliche Auslegungen vertretbar sind (vgl. BGH, Urteil vom 14.06.2017 – IV ZR 161/16, NZM 2018, 53 Rn. 12 m.w.N.). Dies ist hier nicht der Fall. Wie sich aus den vorstehenden Ausführungen ergibt, ist das Ergebnis der objektiven Auslegung eindeutig. Ob

die Beklagte die maßgebliche Klausel noch klarer hätte formulieren können, ist dabei – auch unter dem Gesichtspunkt der Transparenz – nicht entscheidend (vgl. vgl. BGH, Urteil vom 13.09.2017 – IV ZR 302/16, NJW 2017, 3711 Rn. 15 m.w.N.; Senatsurteil vom 15.11.2021 – 8 U 322/21, BeckRS 2021, 34338 Rn. 40).

38
Hierdurch wird auch nicht das Vertrauen des Versicherungsnehmers in den Umfang des Versicherungsschutzes in unangemessener Weise enttäuscht (§ 307 Abs. 1 und 2 BGB). Denn er muss erkennen, dass die Gefahrengruppe „Leckage“ von vornherein auf typische Fälle von Materialschwäche oder sonstigen Defekten der Anlage zugeschnitten ist, während der Versicherer das Risiko eines planmäßigen Auslösens des Löschvorgangs wegen „irrtümlich“ angenommenen Brandes ersichtlich nicht decken wollte. Solchen „Fehlalarmen“ konnte der Kläger ohne Weiteres dadurch vorbeugen, dass in Fällen staubintensiver Baumaßnahmen die Brandschutzanlage vorübergehend deaktiviert bzw. die Wasserzufuhr unterbrochen wird.

39
cc) Unterstellt, das „versehentliche“ Anspringen der Brandschutzanlage habe zu einem bestimmungswidrigen Austritt von Löschwasser geführt, so dass im Ausgangspunkt ein versichertes Ereignis vorläge, würde ein Anspruch des Klägers – entgegen der Ansicht des Landgerichts in den nichttragenden Gründen seines Urteils (LGU 11/12) – jedenfalls an dem vereinbarten Risikoausschluss in Ziffer B 1.4.5.2 AVB scheitern.

40
Danach erstreckt sich der Versicherungsschutz in Fällen einer Leckage nicht auf Schäden infolge von Umbauten oder Reparaturarbeiten an Gebäuden.

41
Bedenken gegen die Wirksamkeit dieser Klausel bestehen nicht (a.A. wegen Intransparenz Johannsen in: Bruck/Möller, VVG, 9. Aufl., VGB, § 3 Rn. 21; Schneider in: Münchener Anwaltshandbuch Versicherungsrecht, 5. Aufl., § 6 Rn. 77). Es handelt sich insbesondere nicht um eine überraschende Klausel (§ 305c Abs. 1 BGB), weil ihr kein Überrumpelungseffekt innewohnt. Ein durchschnittlicher verständiger Versicherungsnehmer muss und wird damit rechnen, dass der Versicherer den Versicherungsschutz im Interesse der Vorhersehbarkeit und zur Kalkulation seines Risikos auf im Vertrag genannte Fälle beschränkt und für besonders risikoträchtige Umstände keine Deckung übernehmen will. Der von der Beklagten versprochene Versicherungsschutz wird auch nicht dadurch ausgehöhlt, dass Schäden infolge von Umbauten oder Reparaturarbeiten an Gebäuden nicht versichert sind. Es werden weiterhin Schäden gedeckt, die ohne solche Arbeiten infolge des Löschmittelaustritts aus undichten bzw. schadhaften Stellen der Brandschutzanlage entstanden sind.

42
Für die Auslegung einer Risikoausschlussklausel gelten im Ausgangspunkt die oben genannten Grundsätze. Allerdings sind solche Klauseln grundsätzlich eng und nicht weiter auszulegen, als es ihr Sinn unter Beachtung ihres wirtschaftlichen Zwecks und der gewählten Ausdrucksweise erfordert (st. Rspr.; vgl. etwa BGH, Urteil vom 27.06.2012 – IV ZR 212/10, NJW 2012, 3238 Rn. 20 m.w.N.). Der durchschnittliche Versicherungsnehmer braucht nicht damit zu rechnen, dass er Lücken im Versicherungsschutz hat, ohne dass die Klausel ihm dies hinreichend verdeutlicht (vgl. BGH, Urteil vom 17.03.1999 – IV ZR 89/98, NJW-RR 1999, 1038, 1039).

43
Ein durchschnittlicher Versicherungsnehmer wird erkennen, dass die Ausschlussklausel typische Betriebsrisken aufführt, die vom Gebäudeversicherer nicht gedeckt werden sollen (vgl. Danke/van Bühren in: Handbuch Versicherungsrecht, 8. Aufl., § 4 Rn. 51). Ihm wird insbesondere klar sein, dass Umbau- oder Reparaturarbeiten am Gebäude – namentlich im Gebäudeinneren – insofern eine besondere Gefährdung mit sich bringen, als es dabei namentlich zu Erschütterungen, erheblicher Staubentwicklung, zu einer Fehlschaltung der Brandschutzanlage oder zu einer Fehlbedienung durch Dritte kommen kann. Hierbei wiederum können vorhandene Brandschutzanlagen aufgrund ihrer sensiblen Technik auslösen, erhebliche Wassermengen freisetzen und u.U. zu großen Schäden führen (vgl. Wälder/Hoenicke/Krahe, a.a.O., Rn. 240). Mit solchen außerordentlichen Risiken will der Gebäudeversicherer nicht belastet werden.

44

Als einen Umbau an Gebäuden wird ein verständiger Versicherungsnehmer die tiefgreifende bauliche Umgestaltung und damit einen mehr als nur unerheblichen Eingriff in die Gebäudesubstanz ansehen (vgl. BGH, Beschluss vom 11.09.2013 – IV ZR 259/12, r+s 2013, 552 Rn. 13 ff.; Spielmann in: Martin/Reusch/Schimikowski/Wandt, a.a.O., Rn. 104). Daran fehlte es hier unzweifelhaft.

45
Demgegenüber ist eine Reparatur – für den Versicherungsnehmer erkennbar – nicht zwingend mit einem erheblichen Eingriff in die Gebäudesubstanz verbunden. Die Begriffe Umbau und Reparatur sind also nicht gleichbedeutend. Eine „Reparatur“ wird nach allgemeinem Sprachgebrauch synonym zu den Begriffen „Ausbesserung, Instandsetzung, Wiederherstellung“ verstanden (vgl. https://www.dwds.de/wb/Reparatur; https://www.duden.de/rechtschreibung/Reparatur), d.h. als eine Maßnahme, die auf die Beseitigung eines Mangels, Schadens oder Abnutzungszustandes gerichtet ist und eine Sache wieder in einen gebrauchsfähigen Zustand versetzen soll. Indessen kommt es nicht darauf an, dass sich das Gebäude vor der Reparatur in einem gänzlich unbrauchbaren Zustand befunden hat. Es genügt die Erneuerung einzelner dem Gebrauch des Gebäudes dienender Bestandteile. Anders als der Kläger in seiner ergänzenden Stellungnahme vom 28.10.2025 (Seite 7) meint, betreffen niederschwellige Arbeiten wie der Austausch einer defekten Glühbirne oder die Instandsetzung eines tropfenden Wasserhahns nicht die Gebrauchsfähigkeit des Gebäudes in dem vorbenannten Sinne. Mit ihnen ist ersichtlich auch kein gesteigertes Risiko einer Leckage der Brandschutzanlage verbunden.

46
Eine bedingungsgemäße Reparatur hat hier nach Ansicht des Senats stattgefunden. Der S.-Turm wird als Hotel genutzt. Die hier maßgeblichen Arbeiten erfolgten, nachdem für die im Dachgeschoss befindliche Mobilfunkanlage ein neues Hauptstromkabel mit größerem Leitungsquerschnitt verlegt worden war. Die neu verlegten Kabel verlaufen teilweise innerhalb der in doppelt beplankter Trockenbauweise erstellten Trennwände zwischen Hotelzimmer und Abstellraum (s. Anlage K 3, Seite 9). Die Fa. M. & S. GmbH war von der Streithelferin beauftragt worden, die Wände wieder in Trockenbauweise zu verschließen (s. Anlage K 3, Seite 6). Im Rahmen dieser Baumaßnahme wurden Gipskartonplatten mit einem Trennschleifer zugeschnitten. Offensichtlich sind zuvor einzelne mit dem Gebäude verbundene Bauteile geöffnet bzw. teilweise zerstört worden, um an das vorhandene Stromkabel zu gelangen und neue Leitungen verlegen zu können (s. die Lichtbilder in Anlage K 3, Seiten 51 ff.). Die hierbei entstandenen Öffnungen sollten verschlossen werden (s. Anlage K 53, Seite 6). All diese Sachverhaltsdetails hat der Senat den im Rechtsstreit vorgelegten Anlagen entnommen. Sie sind unstreitig und bedurften daher keiner Beweisaufnahme.

47
Mithin dienten die von der Fa. M. & S. GmbH durchgeführten Arbeiten dazu, die Räume des versicherten Gebäudes wieder in einen gebrauchsfähigen Zustand zu versetzen. Im Zuge dieser Maßnahme löste die Brandschutzanlage aus. Der streitgegenständliche Schaden ist somit infolge von Reparaturarbeiten am Gebäude entstanden und vom Versicherungsschutz ausgeschlossen.

48
b) Mangels Hauptforderung schuldet die Beklagte auch keine Erstattung vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten. Ferner erweist sich die zu Ziffer 3. weiterverfolgte Feststellungsklage als unbegründet.

49
3. Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 97 Abs. 1, 101 Abs. 1 ZPO. Danach hat der Kläger die seit dem 23.05.2025 angefallenen außergerichtlichen Kosten der Streithelferin zu tragen. Für den vorhergehenden Zeitraum hat die Streithelferin ihre Kosten analog § 269 Abs. 3 Satz 2 ZPO selbst zu tragen (vgl. OLG Köln, BeckRS 2022, 18471 Rn. 7). Zur verfahrensrechtlichen Einordnung des „Wechsels der Nebenintervention“ verweist der Senat im Übrigen auf seine Verfügung vom 23.05.2025.

50
4. Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 10, 709, 711 ZPO.

51
5. Die entscheidungserheblichen Rechtsfragen haben über den Einzelfall hinaus eine besondere Bedeutung für die betroffenen Verkehrskreise, nachdem das streitgegenständliche Versicherungsprodukt speziell auf

kommunale Körperschaften zugeschnitten ist. Eine höchstrichterliche Beantwortung steht noch aus, so dass die Zulassung der Revision wegen grundsätzlicher Bedeutung der Sache erfolgt (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 ZPO; vgl. auch BGH, Beschluss vom 10.12.2003 – IV ZR 319/02, NJW-RR 2004, 537, 538).

52
Mit der Entscheidung über die Zuständigkeit des Bundesgerichtshofs als Revisionsgericht trägt der Senat dem sich aus § 7 Abs. 1 Satz 1 EGZPO ergebenden Erfordernis Rechnung (vgl. BGH, Beschluss vom 18.02.2021 – III ZR 79/20, VersR 2021, 990 Rn. 5). Die Anwendung von Bundesrecht bildet den Schwerpunkt des Rechtsstreits (§ 8 Abs. 2 EGGVG).

53
6. Die Festsetzung des Streitwertes für das Berufungsverfahren erfolgte gemäß §§ 47 Abs. 1 und 2, 48 Abs. 1, 43 Abs. 1 GKG, § 3 ZPO. Die Bewertung des Feststellungsantrags orientiert sich an den Angaben des Klägers.