LG München II, Endurteil v. 11.07.2025 – 10 O 4697/24 Ver

Titel:

Reichweite des Baurisikoausschlusses in der Rechtsschutzversicherung - Verwertungskündigung

Normenketten:

ARB 2010 § 3 Abs. 1 lit. d
BGB § 573 Abs. 2 Nr. 3

Leitsatz:

Der Baurisikoausschluss in der Rechtsschutzversicherung (hier: § 3 Abs. 1 lit. d ARB 2010) erfasst nicht Streitigkeiten zwischen Vermieter und Mieter über die Wirksamkeit einer Verwertungskündigung. (Rn. 27 – 29) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Rechtsschutzversicherung, Versicherungsausschluss, Mietrecht, Räumungsklage, Freistellungsanspruch, Streitwertberechnung, Kostenentscheidung, Risikoausschluss, Baurisikoausschluss, Verwertungskündigung

Rechtsmittelinstanzen:

OLG München, Hinweisbeschluss vom 03.07.2026 – 25 U 2507/25
OLG München, Beschluss vom 09.09.2026 – 25 U 2507/25 e

Tenor

1. Es wird festgestellt, dass die Beklagte verpflichtet ist, der Klägerin Rechts- / Deckungsschutz für den am 22.10.2024 gemeldeten Versicherungsfall (Räumungsklage gegen die Eheleute … und … …; Leistungs-Nummer der Beklagten: …-…-…) aufgrund des zwischen den Parteien unter der Versicherungsschein-Nummer: … abgeschlossenen Versicherungsvertrages zu gewähren.

2. Die Beklagte wird verurteilt, die Klägerin von der Verbindlichkeit aus der Kostennote Nr. … der … vom 24.09.2024 in Höhe von € 1.696,46 freizustellen.

3. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

4. Die Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

5. Das Urteil ist (bzgl. 2. und 4.) gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

6. Der Streitwert wird auf 7.378,62 € festgesetzt.

Tatbestand

1
Die Parteien streiten über Ansprüche aus der Rechtsschutzversicherung.

2
Die Klägerin unterhält bei der Beklagten unter der Versicherungsschein-Nummer … einen Rechtsschutzversicherungsvertrag. Der Vertrag beinhaltet Wohnungs- und Grundstücksrechtsschutz für vermietete Wohneinheiten, und zwar u.a. auch bzgl. der vermieteten Wohneinheiten der Klägerin im Anwesen …. Xx, … ….

3
Zwischen den Parteien als Versicherungsbedingungen vereinbart sind die ARB DEURAG 2024 (vgl. das Anlagenkonvolut K 1; im Folgenden einfach: „ARB“).

4
Hervorgehoben sei § 3 ARB:

„Ausgeschlossene Rechtsangelegenheiten:

In folgenden Fällen haben Sie keinen Versicherungsschutz:

(1) Jede Interessenwahrnehmung in ursächlichem Zusammenhang mit

(…)

d) aa) dem Kauf oder Verkauf eines Grundstückes, das bebaut werden soll.

bb) der Planung oder Errichtung eines Gebäudes oder Gebäudeteiles, das sich in Ihrem Eigentum oder Besitz befindet oder das Sie erwerben oder in Besitz nehmen möchten.

cc) der genehmigungs-/anzeigepflichtigen baulichen Veränderung eines Grundstückes, Gebäudes oder Gebäudeteiles. Dieses Grundstück, Gebäude oder Gebäudeteil befindet sich in Ihrem Eigentum oder Besitz, oder Sie möchten es erwerben oder in Besitz nehmen.

dd) Auch bei der Finanzierung eines der vorgenannten Vorhaben haben Sie keinen Versicherungsschutz.

(…)“

5
Mit Schreiben ihrer jetzigen Prozessbevollmächtigten vom 22.03.2024 erklärte die Klägerin gegenüber dem Ehepaar … bzgl. der Wohnung im EG rechts des o.g. Anwesens …. Xx, … …, die ordentliche Kündigung gem. § 573 II Nr. 3 BGB (vgl. Anlage K 2). Dem wurde seitens der Mieter widersprochen. Die Beklagte wiederum lehnte mit Schreiben vom 25.10.2024 (vgl. Anlage K 5) eine Deckungszusage bzgl. der von der Klägerin beabsichtigten Räumungsklage (erste Instanz) ab.

6
Mit einem weiteren Schreiben ihrer jetzigen Prozessbevollmächtigten vom 22.03.2024 erklärte die Klägerin auch gegenüber dem Ehepaar … bzgl. der Wohnung im DG des o.g. Anwesens …. Xx, … …, die ordentliche Kündigung gem. § 573 II Nr. 3 BGB (vgl. Anlage K 6). Nachdem auch diese Mieter dem widersprochen hatten, kam es hier zu einer vom 23.09.2024 datierenden Mietaufhebungsvereinbarung (vgl. Anlage K 8).

7
Diesbezüglich wurden der Klägerin von ihren jetzigen Prozessbevollmächtigten mit Schreiben vom 24.09.2024 (vgl. Anlage K 10) Rechtsanwaltskosten i.H.v. 1.696,46 € in Rechnung gestellt.

8
Die Beklagte wiederum lehnte mit Schreiben vom 23.10.2024 (vgl. Anlage K 11) auch hier eine Kostenübernahme ab.

9
Die daraufhin eingereichte vom 19.12.2024 datierende Klageschrift ist der Beklagten am 22.01.2025 zugestellt worden.

10
Die Klägerin vertritt im Wesentlichen die Ansicht, sie habe gegen die Beklagte aus dem Versicherungsvertrag Anspruch auf Deckungszusage bzgl. der beabsichtigten Räumungsklage (Fall Ehepaar …) sowie auf Erstattung der o.g. Rechtsanwaltskosten (Fall Ehepaar …). Beide Fälle seien nicht vom o.g. Versicherungsausschluss gem. § 3 (1) d) ARB umfasst.

11
Die Klägerin beantragt,

1. Es wird festgestellt, dass die Beklagte verpflichtet ist der Klägerin Rechts- / Deckungsschutz für den am 22.10.2024 gemeldeten Versicherungsfall (Räumungsklage gegen die Eheleute … und … …; Leistungs-Nummer der Beklagten …-…-…) aufgrund des zwischen den Parteien unter der Versicherungsschein-Nummer: … abgeschlossenen Versicherungsvertrages zu gewähren.

2. Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin € 1.696,46 nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz hieraus seit Rechtshängigkeit zu bezahlen.

Hilfsweise: Die Beklagte wird verurteilt, die Klägerin von der Verbindlichkeit aus der Kostennote Nr. … der … & … … … … vom 24.09.2024 in Höhe von € 1.696,46 freizustellen.

12
Die Beklagte beantragt,

Die Klage wird abgewiesen.

13
Die Beklagte vertritt im Wesentlichen die Ansicht, das Landgericht München II sei sachlich nicht zuständig, weil unklar sei, weshalb hier beim Streitwert bzgl. des Klageantrags zu I. auch voraussichtliche Sachverständigenkosten zu berücksichtigt sein sollten. Die Klage sei aber auch unbegründet. Beide o.g. Fälle seien nämlich jeweils vom o.g. Versicherungsausschluss gem. § 3 (1) d) ARB umfasst. So bestehe hier nicht nur ein ursächlicher Zusammenhang i.S.d. § 3 (1) d) ARB, sondern sogar ein unmittelbar ursächlicher.

14
Mit Beschluss der 10. Zivilkammer vom 05.05.2025 ist der Rechtsstreit gemäß § 348 a I ZPO auf den Einzelrichter übertragen worden.

15
Mit Einverständnis der Parteien ist gemäß § 128 II ZPO ohne mündliche Verhandlung entschieden worden. Als Zeitpunkt, der dem Schluss der mündlichen Verhandlung entspricht, ist der 27.06.2025 bestimmt worden. Beweis ist nicht erhoben worden.

16
Im Übrigen wird zur Ergänzung des Tatbestandes auf die ausgetauschten Schriftsätze der Parteivertreter samt Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

I.

17
Die Klage ist zulässig und weit überwiegend begründet.

18
1. Die Klage ist zulässig.

19
Insbesondere ist das Landgericht München II sachlich und örtlich zuständig.

20
Die sachliche Zuständigkeit beruht auf §§ 71 I, 23 Nr. 1 GVG. Der Zuständigkeitsstreitwert, welcher hier dem Gebührenstreitwert entspricht und aus den unten unter IV. genannten Gründen 7.378,62 € beträgt, übersteigt nämlich die 5.000,00 €-Grenze des § 23 Nr. 1 GVG.

21
Die örtliche Zuständigkeit folgt aus § 215 I 1 VVG. Die Klägerin hat ihren – an Stelle des Wohnsitzes i.S.d. § 215 I 1 VVG tretenden – Geschäftssitz in Starnberg, was wiederum im Zuständigkeitsbereich des LG München II liegt.

22
2. Die Klage ist weit überwiegend begründet.

23
a) Die Feststellungsklage zu I. ist vollumfänglich begründet.

24
Die Beklagte ist, wie unter I. tenoriert, zur Deckung verpflichtet.

25

Diese Verpflichtung ergibt sich aus dem Versicherungsvertrag. Denn dieser Vertrag umfasst explizit Wohnungs- und Grundstücks-Rechtsschutz für vermiete Wohneinheiten i.S.d. § 29 ARB, wobei diesbezüglich – unstreitig – auch das streitgegenständliche Objekt …. Xx, … …, versichert ist.

26
Die Beklagte hat hiergegen allein eingewandt, die beabsichtigte Räumungsklage sei von dem Versicherungsausschluss gem. § 3 (1) d)ARB umfasst. Dies ist jedoch nicht der Fall.

27
Zwar handelt es sich beider beabsichtigten Räumungsklage durchaus um eine „Interessenwahrnehmung“ i.S.d. § 3 (1) ARB. Auch steht sie, betrachtet man allein den Wortlaut von § 3 (1) ARB „in ursächlichem Zusammenhang“ mit der „Planung oder Errichtung eines Gebäudes“ i.S.d. § 3 (1) d) bb) ARB bzw. der „baulichen Veränderung eines Grundstücks“ i.S.d. § 3 (1) d) cc) ARB. Denn die Klägerin plant den Abriss des bestehenden Gebäudes zwecks Errichtung eines Neubaus und hierfür Voraussetzung ist die Räumung durch die aktuellen Mieter. Allerdings meint § 3 (1) d) ARB nicht alle ursächlichen Interessenwahrnehmungen, sondern nur solche, die das Baurisiko betreffen. Der für den Versicherungsnehmer erkennbare Zweck dieser Ausschlussklausel geht dahin, die erfahrungsgemäß besonders kostenträchtigen Auseinandersetzungen um Baumaßnahmen vom Versicherungsschutz auszunehmen, weil nur für einen verhältnismäßig kleinen Teil der Versicherten ein solches Risiko entstehen kann (vgl. Maier in Harbauer, Rechtsschutzversicherung, ARB 2010, § 3, Rdnr. 54 m.w.N.). Damit fallen sämtliche Streitigkeiten im Zusammenhang mit Architekten-, Statiker-, Bau- und Bauhandwerkerverträgen sowie gegen Bauträger aus dem Rechtsschutz heraus (vgl. Münkel in Rüffer/Halbach/Schimikowski, Versicherungsvertragsgesetz, 5. Aufl., ARB 2010 § 3, Rdnr. 8). Hier geht es aber im Kern nicht um einen Streit über Baumaßnahmen, sondern um einen Streit zwischen Vermieter und Mieter, ob der Mieter verpflichtet ist, eine Kündigung seitens des Vermieters hinzunehmen (vgl. zu dem ähnlichen Fall einer beabsichtigten Klage eines Vermieters gegen einen Mieter auf Duldung einer Modernisierungsmaßnahme das Urteil des LG München I vom 29.03.2007, 30 S 19856/06, NJW-RR 2008, 417).

28
Darüber hinaus gilt – gem. dem Urteil des BGH vom 19.02.2003, IV ZR 318/02, NJW-RR 2003, 672 – Folgendes: „Nach der Rechtsprechung des Senats sind Allgemeine Versicherungsbedingungen – hier der Risikoausschluss des § 4 I lit.k ARB 75 – so auszulegen, wie ein durchschnittlicher Versicherungsnehmer sie bei verständiger Würdigung, aufmerksamer Durchsicht und Berücksichtigung des erkennbaren Sinnzusammenhangs verstehen muss. Dabei kommt es auf die Verständnismöglichkeit eines Versicherungsnehmers ohne versicherungsrechtliche Spezialkenntnisse und damit – auch – auf seine Interessen an (BGHZ 84, 268, [272] = NJW 1982, 2776; BGHZ 123, 83, [85] = NJW 1993, 2369 und ständig). Bei Risikoausschlüssen geht das Interesse des Versicherungsnehmers regelmäßig dahin, dass der Versicherungsschutz nicht weiter verkürzt wird, als der erkennbare Zweck der Klausel dies gebietet. Ihr Anwendungsbereich darf mithin nicht weiter ausgedehnt werden, als es ihr Sinn unter Beachtung des wirtschaftlichen Ziels und der gewählten Ausdrucksweise erfordert. Denn der durchschnittliche Versicherungsnehmer braucht nicht damit zu rechnen, dass er Lücken im Versicherungsschutz hat, ohne dass ihm diese hinreichend verdeutlicht werden (BGHZ 65, 142 [145] = NJW 1976, 106; Senat NJW-RR 1999, 1038 unter 2a = NVersZ 1999, 394 = VersR 1999, 748).“

29
Hätte hier wirklich ein Einbezug des Mietrechts in das o.g. Baurisiko vereinbart werden sollen, hätte dies entsprechend klargestellt werden müssen. Ein durchschnittlicher Versicherungsnehmer rechnet bei den o.g. Versicherungsbedingungen nicht damit, dass hier über das Thema Bauen im engeren Sinn und dessen – eigens unter § 3 (1) d) dd) in den Ausschlusskatalog aufgenommene Finanzierung auch Mietrecht vom Ausschuss umfasst sein soll.

30
b) Die Leistungsklage zu II. ist weit überwiegend begründet.

31
Der Kläger hat zwar gegen die Beklagte keinen Anspruch auf Zahlung von 1.696,46 € nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz, aber auf Freistellung von der Verbindlichkeit aus der o.g. Kostennote i.H.v. 1.696,46 €.

32
Diese Rechtsanwaltskosten beziehen sich auf die vorprozessuale Rechtsverfolgung bzgl. der gegenüber den Eheleuten … erklärten Kündigung des Mietverhältnisses bzgl. der Wohnung im Dachgeschoss des Anwesens …. Xx, … …, vom 22.03.2024.

33
Auch dieser Sachverhalt fällt unter den Schutz der Rechtsschutzversicherung und ist nicht etwa von einem Versicherungsausschluss gem. § 3 (1) d) ARB betroffen; es gelten die Ausführungen oben zu I.2.)a) entsprechend.

34
Der Höhe nach errechnet sich der Anspruch, wie zutreffend in der Rechnung vom 24.09.2024 (vgl. Anlage K 10) ausgeführt, bei einem Gegenstandswert i.H.v. 7.983,48 (nämlich: 12 x 665,29 €) aus einer 1,3 Geschäftsgebühr zzgl. einer 1,5 Einigungsgebühr zzgl. einer Pauschale i.H.v. 20,00 € und 19% MwSt. auf 1.696,46 €, wogegen im Übrigen auch die Beklagte keine Einwände erhoben hat.

35
Nachdem die Klägerin nicht dargelegt hat, diese Rechnung bereits bezahlt zu haben, hat sie gegen die Beklagte allerdings gem. § 5 (2) a) Alt. 1 ARB i.V.m. § 267 BGB nur Anspruch auf Schuldbefreiung, wie mit dem Hilfsantrag zu II. geltend gemacht.

II.

36
Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 II Nr. 1 ZPO.

37
Zwar liegt hier ein teilweises Unterliegen der Klägerin vor, weil es bzgl. des Klageantrags zu II. nicht zu der primär beantragten Verurteilung zur Zahlung, sondern nur zur sekundär beantragten Verurteilung zur Freistellung gekommen ist (vgl. auch Gehle in Anders/Gehle, ZPO, 83. Auflage, § 92, Rdnr. 11). Allerdings ist dieses teilweise Unterliegen in Bezug auf den Streitwert ohne Relevanz und damit jedenfalls verhältnismäßig geringfügig i.S.d. § 92 II Nr. 1 ZPO. Auch hat die Zuvielforderung keine höheren Kosten verursacht.

III.

38
Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 709 S. 1, S. 2 ZPO und bezieht sich nur auf den Urteilstenor zu II. und zu IV, nachdem eine Feststellung, wie mit dem Urteilstenor zu I. ausgesprochen, als solche nicht vollstreckbar ist.

IV.

39
Die Streitwertfestsetzung beruht auf §§ 39 I, 48 I 1 GKG i.V.m. § 3 ZPO.

1. Zum Feststellungsantrag zu I.:

40
Der Streitwert bereits angekündigter bzw. eingeklagter Rechtsschutzversicherungsfälle richtet sich nach den voraussichtlich durch die gerichtliche oder außergerichtliche Wahrnehmung der rechtlichen Interessen des Versicherungsnehmers entstehenden Kosten, abzüglich eines Feststellungsabschlags von 20% (vgl. BGH, Beschluss vom 26.10.2011, Az.: IV ZR 141/10, r + s, 2012, 50).

41
a) Auszugehen ist von einem Gebührenstreitwert bzgl. der beabsichtigten Räumungsklage i.H.v. 8.967,60 €, nämlich gem. § 41 I, II GKG der Jahresnettomiete i.H.v. 12 x 747,30 €.

42
b) Bei diesem Streitwert ist mit voraussichtlichen Gebühren von Kläger- und Beklagtenanwalt i.H.v. jeweils 1.683,85 € zu rechnen sowie Gerichtskosten i.H.v. 735,00 €.

43

c) Das Gericht geht weiterhin davon aus, dass es in dem beabsichtigten Räumungsprozess mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit zur Erholung eines Sachverständigengutachtens zu den wirtschaftlichen Voraussetzungen des § 573 II Nr. 3 BGB kommen wird.

44
Dass in diesem Fall dann Sachverständigenkosten i.H.v. ca. 3.000,00 € anfallen werden, hält das Gericht ebenfalls für hinreichend wahrscheinlich. Diese Größenordnung ist weder übermäßig gering noch übermäßig hoch und im Übrigen von den Klägervertretern schlüssig vorgerechnet worden.

45
d) Die Summe aus 2 x 1.683,85 €, 735,00 € und 3.000,00 € beträgt 7.102,70 €.

46
Abzüglich des zwanzigprozentigen Feststellungsabschlages verbleiben 5.682,16 €.

2. Zum Leistungsantrag zu II.:

47
Diesbezüglich beträgt der Streitwert 1.696,46 €.

48
3. Gem. § 39 I GKG waren schließlich die beiden o.g. Beträge zu addieren; die Summe beträgt 7.378,62 €.