

Titel:

Keine Anwendung des Baurisikoausschlusses in der Rechtsschutzversicherung für einen mietrechtlichen Kündigungsrechtsstreit

Normenketten:

ARB § 3 Abs. 1 lit. d

BGB § 573 Abs. 2 Nr. 3

Leitsätze:

1. Für die - enge - Auslegung eines Risikoausschlusses genügt kein bloßer kausaler oder zeitlicher Zusammenhang, sondern es bedarf eines besonderen qualifizierten Zusammenhangs zwischen dem wahrzunehmendem Interesse und dem ausgeschlossenen Risiko. (Rn. 5) (redaktioneller Leitsatz)
2. Streitigkeiten über die Kündigung eines Mietverhältnisses im Zusammenhang mit durch den Vermieter durchgeführten Baumaßnahmen zur Vorbereitung einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks sind von der Rechtsschutzdeckung nicht ausgeschlossen. (Rn. 6 – 16) (redaktioneller Leitsatz)
1. Für die - enge - Auslegung eines Risikoausschlusses genügt kein bloßer kausaler oder zeitlicher Zusammenhang, sondern es bedarf eines besonderen qualifizierten Zusammenhangs zwischen dem wahrzunehmendem Interesse und dem ausgeschlossenen Risiko. (redaktioneller Leitsatz)
2. Streitigkeiten über die Kündigung eines Mietverhältnisses im Zusammenhang mit durch den Vermieter durchgeführten Baumaßnahmen zur Vorbereitung einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks sind von der Rechtsschutzdeckung nicht ausgeschlossen. (Leitsätze der BeckRS-Redaktion) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Risikoausschluss, Rechtsschutzversicherung, Mietrechtliche Streitigkeit, Sachlicher Zusammenhang, Streitwertfestsetzung, Baurisiko, Auslegung, Kündigung, Mietverhältnis, angemessene wirtschaftliche Verwertung, qualifizierter Zusammenhang

Vorinstanz:

LG München II, Endurteil vom 11.07.2025 – 10 O 4697/24

Rechtsmittelinstanz:

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

Fundstellen:

LSK 2026, 22420

r+s 2026, 908

Tenor

1. Der Senat beabsichtigt, die Berufung gegen das Urteil des Landgerichts München II vom 11.07.2025, Az. 10 O 4697/24 Ver, gemäß § 522 Abs. 2 ZPO zurückzuweisen, weil er einstimmig der Auffassung ist, dass die Berufung offensichtlich keine Aussicht auf Erfolg hat, der Rechtssache auch keine grundsätzliche Bedeutung zukommt, weder die Fortbildung des Rechts noch die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Berufungsgerichts erfordert und die Durchführung einer mündlichen Verhandlung über die Berufung nicht geboten ist.
2. Hierzu besteht Gelegenheit zur Stellungnahme binnen zwei Wochen nach Zustellung dieses Beschlusses.

Entscheidungsgründe

Die zulässige Berufung der Beklagten hat offensichtlich keine Aussicht auf Erfolg. Die angefochtene Entscheidung beruht weder auf einer Rechtsverletzung (§ 546 ZPO) noch rechtfertigen nach § 529 ZPO zugrunde zu legende Tatsachen eine andere Entscheidung (§ 513 Abs. 1 ZPO).

2

1. Mit Recht hat das Landgericht die Klage größtenteils zugesprochen. Das Vorbringen in der Berufungsbegründung vom 20.10.2025 ist nicht geeignet, zu einer abweichenden Beurteilung zu gelangen. Die tatsächlichen Feststellungen des Landgerichts binden den Senat und tragen das Urteil. Auf die zutreffenden Gründe des angefochtenen Urteils verweist der Senat mit folgenden Ergänzungen:

3

Der Ausschluss nach § 3 Abs. 1 lit. d ARB steht dem Klagebegehren nicht entgegen.

4

a) Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs sind Allgemeine Versicherungsbedingungen so auszulegen, wie ein durchschnittlicher Versicherungsnehmer sie bei verständiger Würdigung, aufmerksamer Durchsicht und Berücksichtigung des erkennbaren Sinnzusammenhangs verstehen muss. Dabei kommt es auf die Verständnismöglichkeiten eines Versicherungsnehmers ohne versicherungsrechtliche Spezialkenntnisse und damit auch auf seine Interessen an. 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 sein Versicherungsschutz Lücken hat, ohne dass ihm diese hinreichend verdeutlicht werden (BGH, Urteil vom 29. 9. 2004 – IV ZR 170/03 m.w.N.).

5

Ein Risikoausschluss kann nur dann zur Anwendung kommen, wenn sich die typische Risikoerhöhung, die zur Aufnahme gerade dieses Ausschlusses in das Bedingungswerk geführt hat, verwirklicht (vgl. Harbauer/Maier, 9. Aufl. 2018, ARB 2010 § 3 Rn. 14). Dass zwischen wahrzunehmendem Interesse und ausgeschlossenen Risiko nicht nur ein adäquater, sondern ein besonderer qualifizierter Zusammenhang bestehen muss, begründet der Bundesgerichtshof mit dem Verständnis des durchschnittlichen Versicherungsnehmers, auf welches bei der Auslegung von Versicherungsbedingungen abzustellen ist. Zudem ist bei der Auslegung der Zweck der Ausschlussklausel besonders zu beachten (BGH, Urteil vom 10. 11. 1993 – IV ZR 87/93). Ausschlussklauseln dürfen im Rahmen der Auslegung grundsätzlich nicht weiter ausgedehnt werden, als es ihr Sinn und Zweck erfordert. Ein Zusammenhang i. S. d. § 3 ist daher nur gegeben, wenn neben einem gewissen zeitlichen Zusammenhang auch ein innerer sachlicher Bezug zwischen der in Rede stehenden Streitigkeit und dem Risikoausschluss besteht, wenn also ein dem Zweck der Klausel Rechnung tragender qualifizierter Zusammenhang zu bejahen ist (BGH, aaO; grundlegend BGH, Urteil vom 16.10.1985 – IVa ZR 49/84). Das gilt nicht nur dann, wenn (wie in § 4 Abs. 1 lit. k ARB 75, welcher der Entscheidung BGH vom 10. 11. 1993 – IV ZR 87/93 zugrunde lag) ein unmittelbarer Zusammenhang gefordert ist, sondern auch, wenn zur Anwendung der Klausel ein ursächlicher Zusammenhang ausreicht (BGH, Urteil vom 29. 9. 2004 – IV ZR 170/03; BGH, Urteil vom 29. 9. 2004 – IV ZR 189/03; vgl. Harbauer/Maier, aaO m.w.N.).

6

b) Unter Anwendung der vom Bundesgerichtshof und der von beiden Seiten zitierten und diskutierten weiteren Rechtsprechung aufgestellten Grundsätze kommt der Senat entsprechend der landgerichtlichen Entscheidung für den vorliegenden Fall zu dem Ergebnis, dass der Risikoausschluss nach § 3 Abs. 1 lit. d ARB für eine Kündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB nicht einschlägig ist.

7

Dabei bildet die Art der rechtlichen Interessenwahrnehmung durch die Klägerin den Ausgangspunkt für die aus Sicht des durchschnittlichen Versicherungsnehmers vorzunehmende Prüfung, ob diese vom Risikoausschluss des § 3 Abs. 1 lit. d ARB erfasst wird (vgl. BGH, Urteil vom 28.05.2008 – IV ZR 282/07 zu § 4 I lit. k ARB 1975/95).

8

Ob ein Risikoausschluss eingreift, ist vom Versicherungsfall her zu bestimmen. Maßgeblich sind also die Tatsachen, mit denen der VN sein Rechtsschutzbegehren begründet (HK-VVG/Münkel, 5. Aufl. 2025, ARB 2010 § 3, RN 3).

9

Der von der Klägerin verfolgten Räumungsklage (...) bzw. der Mietaufhebungsvereinbarung (...) liegt im Kern die Frage zu Grunde, ob die seitens der Klägerin ausgesprochene ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses nach § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB rechtmäßig ist.

10

Dieses konkrete Rechtsschutzbegehren der Klägerin weist keinen (ausreichenden) inneren sachlichen Bezug zu einem der Ausschlusstatbestände des § 3 Abs. 1 lit. d ARB auf. Für die Kündigungen bzw. die Räumungsklage spielten bzw. spielen weder Fragen des Baurechts noch des Grundstückserwerbs- und Finanzierungsrechts eine entscheidungserhebliche Rolle.

11

Für den Risikoausschluss kann es nicht genügen, dass der genannte Umstand *conditio sine qua non* der in Frage stehenden Streitigkeit ist (vgl. 1. a)). Es muss vielmehr ein adäquater Zusammenhang zwischen dem Eintritt des Rechtsschutzfalles und den Besonderheiten des ausgeschlossenen Umstandes bestehen. Mit der in Frage stehenden Streitigkeit muss sich also das mit dem ausgeschlossenen Umstand typischerweise verbundene erhöhte Risiko des Eintretens eines Rechtsschutzfalles verwirklicht haben (vgl. HK-VVG/Münkel aaO.).

12

Hintergrund des Ausschlusses nach § 3 Abs. 1 lit. d ARB ist, dass rechtliche Auseinandersetzungen im Zusammenhang mit Baumaßnahmen häufig auftreten, die damit verbundenen Kosten kaum kalkulierbar sind und einen relativ kleinen Teil der Versicherungsnehmer betreffen. Im Interesse niedriger Beiträge wird daher das Baurisiko traditionell vom Versicherungsschutz in der Rechtsschutzversicherung ausgenommen. § 3 Abs. 1 lit. d ARB knüpft dabei nicht an bestimmte Rechtsgebiete oder Rechtsbeziehungen, sondern ganz allgemein an den Lebenssachverhalt „Bauen“ an (HK-VVG/Münkel, aaO, Rn. 6 m.w.N.).

13

Zwar ist der Beklagten darin Recht zugeben, dass Voraussetzung für den Abriss und den Neubau eines Hauses ist, dass dieses Haus nicht mehr von Mietern bewohnt ist. Unter Berücksichtigung der wie dargelegt gebotenen engen Auslegung der Risikoausschlusstatbestände wird jedoch der durchschnittliche Versicherungsnehmer den Lebenssachverhalt „Bauen“ noch nicht mit dieser Vorbereitungsmaßnahme in Verbindung bringen, sondern frühestens mit dem Abriss des Hauses und der Planung des Neubaus. Dies auch vor dem Hintergrund, dass mit der Finanzierung eine Vorbereitungsmaßnahme konkret als Unterpunkt für den Ausschluss genannt ist, andere, wie Kündigungen nach § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB, jedoch nicht. Der durchschnittliche Versicherungsnehmer kann daraus nur den Schluss ziehen, dass – mangels klarer und transparenter Formulierung – einer Baumaßnahme vorausgehende mietrechtliche Streitigkeiten von diesem Ausschlusstatbestand nicht umfasst sind.

14

Zu beachten ist in diesem Zusammenhang auch, dass die Klägerin ihre Tätigkeit als Vermieterin ausdrücklich versichert hat und für diese Versicherung auch eine zum allgemeinen Rechtsschutz zusätzliche Gebühr bezahlt.

15

Aus dem Versicherungsschein (Anlage K 1) ergibt sich, dass von der Wohnungs- und Grundstücks-Rechtsschutz der Klägerin für vermietete Wohneinheiten nach § 29 ARB insgesamt 36 Wohneinheiten umfasst sind, der Beitrag ist pro Wohneinheit bemessen. Die Beklagte bewertet und bepreist demnach die Anzahl der betroffenen Wohnungen, für die Rechtsschutz für die Klägerin als Vermieterin gewährt wird.

16

Sie setzt sich damit auch gerade nicht einem für sie unkalkulierbaren Risiko aus. Der Streitwert für Mietsachen ist klar begrenzt. Im Übrigen führt – wie auch im vorliegenden Fall nicht – auch nicht jede Kündigung (auch nach § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB) automatisch zu einem Rechtsstreit.

17

2. Es ist beabsichtigt, den Streitwert für das Berufungsverfahren auf 7.378,62 € festzusetzen.

18

3. Da die Berufung keine Aussicht auf Erfolg hat, legt das Gericht aus Kostengründen die Rücknahme der Berufung nahe. Im Falle der Berufungsrücknahme ermäßigen sich vorliegend die Gerichtsgebühren von 4,0 auf 2,0 Gebühren (vgl. Nr. 1222 des Kostenverzeichnisses zum GKG).