OLG München, Beschluss v. 09.09.2026 – 25 U 2507/25 e

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 umfasst nach Systematik und Wortlaut nur solche Konstellationen, in denen der Schwerpunkt der Interessenwahrnehmung auf dem Bau- oder Erwerbsvorhaben liegt. Eine Verwertungskündigung gem. § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB betrifft die Beendigung eines Wohnraummietverhältnisses, nicht die Durchführung eines Bauvorhabens. Streitigkeiten über die Wirksamkeit einer Verwertungskündigung sind daher beim Wohnungs- und Grundstücksrechtsschutz von der Deckung umfasst. (Rn. 7 und 8) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Rechtsschutzversicherung, Baurisikoausschluss, Verwertungskündigung, Mietrechtliche Streitigkeit, Deckungsschutz, Versicherungsbedingungen, mietrechtliche Streitigkeit, Baurisikoklausel

Vorinstanzen:

OLG München, Hinweisbeschluss vom 03.07.2026 – 25 U 2507/25
LG München II, Endurteil vom 11.07.2025 – 10 O 4697/24

Tenor

1. Die Berufung der Beklagten gegen das Urteil des Landgerichts München II vom 11.07.2025, Aktenzeichen 10 O 4697/24 Ver, wird zurückgewiesen.

2. Die Beklagte hat die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen.

3. Das in Ziffer 1 genannte Urteil des Landgerichts München II ist ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar.

4. Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf 7.378,62 € festgesetzt.

Gründe

I.

1
Die Klägerin ist eine Immobilienentwicklungsgesellschaft. Sie unterhält bei der Beklagten eine Rechtsschutzversicherung, die Wohnungs- und Grundstücksrechtsschutz für vermietete Wohneinheiten umfasst. Vereinbart sind „Allgemeine Bedingungen für die Rechtsschutz-Versicherung (ARB ... 2024)“ (fortan: ARB 2024; in Anlage K 1).

2
Die Klägerin, die den Abriss eines Gebäudes zwecks Errichtung eines Neubaus plante, kündigte im März 2024 als Vermieterin mehrere Mietverhältnisse gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB. Nach Widersprüchen zweier Mieter beabsichtigte die Klägerin in einem Fall eine Räumungsklage; im anderen Fall kam es zu einer Mietaufhebungsvereinbarung. In beiden Fällen lehnte die Beklagte eine Kostenübernahme ab und verwies auf den Baurisikoausschluss gemäß § 3 Abs. 1 lit. d ARB 2024.

3
Das Landgericht, auf dessen Urteil Bezug genommen wird, hat festgestellt, dass die Beklagte verpflichtet ist, der Klägerin Rechts-/Deckungsschutz für die Räumungsklage zu gewähren, und hat die Beklagte

verurteilt, die Klägerin von Rechtsanwaltskosten der mit der Aufhebungsvereinbarung beendeten Sache freizustellen. Mit der Berufung erstrebt die Beklagte die Abweisung der Klage.

II.

4
Die Berufung gegen das Urteil des Landgerichts München II vom 11.07.2025, Aktenzeichen 10 O 4697/24 Ver, ist gemäß § 522 Abs. 2 ZPO zurückzuweisen, weil nach einstimmiger Auffassung des Senats das Rechtsmittel 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.

5
1. Zur Begründung wird auf den vorausgegangenen Hinweis des Senats vom 03.07.2026 Bezug genommen. Die mit der Gegenerklärung vom 17.08.2026 vorgebrachten Einwände können der Berufung nicht zum Erfolg verhelfen. Aus der bereits im Hinweis dargestellten Rechtsprechung insbesondere des Bundesgerichtshofs und der ergänzenden Literatur ergibt sich, dass die Baurisikoklausel auf bau- bzw. investitionsbezogene Streitigkeiten zielt und gerade nicht auf klassische mietrechtliche Beendigungsstreitigkeiten:

6
Der Wohnungs- und Grundstücks-Rechtsschutz ist in den GDV-Musterbedingungen „Allgemeine Bedingungen für die Rechtsschutzversicherung (ARB 2021)“ und auch in den hier vereinbarten Versicherungsbedingungen (ARB 2024) als eigenständige Leistungsart ausgestaltet (vgl. Ziffer 2.1.1 „W“, Ziffer 2.2.3 ARB 2021; § 2 Satz 3 lit. c, § 29 ARB 2024). Daneben sehen die Musterbedingungen in Ziffer 3.2.2 ARB 2021 baubezogene Risikoausschlüsse vor, etwa für Interessenwahrnehmung im Zusammenhang mit dem Kauf oder Verkauf eines Grundstücks, das bebaut werden soll, oder für bestimmte bauliche Vorhaben an bestehenden Anlagen, wortgleich mit § 3 Abs. 1 lit. d ARB 2024.

7
Diese Baurisikoklausel umfasst nach Systematik und Wortlaut nur solche Konstellationen, in denen der Schwerpunkt der Interessenwahrnehmung auf dem Bau- oder Erwerbsvorhaben liegt.

8
Die Verwertungskündigung ist ein mietrechtliches Institut; sie ist als Unterfall der ordentlichen Kündigung eingebettet in die mietrechtlichen Vorschriften und betrifft die Beendigung eines Wohnraummietverhältnisses, nicht die Durchführung eines Bauvorhabens. Streitigkeiten über die Wirksamkeit einer Verwertungskündigung fallen nach der dargestellten Systematik des Wohnungs- und Grundstücksrechtsschutzes unter die mietrechtliche Interessenwahrnehmung (Eigentümer /Vermieter bzw. Mieterrolle am konkret versicherten Objekt).

9
Eine unterschiedliche Schwerpunktsetzung nach Anzahl der Kündigungen bzw. Größe des ggf. betroffenen Objekts, wie die Gegenerklärung sie vornehmen möchte, findet in den Versicherungsbedingungen keine Grundlage. Eine solche Auslegung entspricht auch nicht den Vorgaben der Rechtsprechung und wäre für den Versicherungsnehmer in keiner Weise abschätzbar (vgl. hierzu auch den Hinweis): Ab welcher Größe eines Objekts soll sich der Schwerpunkt verschieben? Wie viele Kündigungen wären für eine Verschiebung des Schwerpunkts vom Mietrecht in die Durchführung des Bauvorhabens erforderlich? Die im Hinweis ausführlich dargestellten Interessenlagen des Versicherungsnehmers und des Versicherers führen auch nicht zu einer notwendigen einschränkenden Auslegung des Vermieterrechtsschutzes bzw. einer Ausweitung der Baurisikoklausel im konkreten streitgegenständlichen Fall.

10
Auch die Anfechtung von Beschlüssen über Baumaßnahmen im Wohnungseigentumsrecht ist im Übrigen nicht wegen der Baurisikoklausel vom Deckungsschutz ausgenommen. Die Beschlussanfechtung bleibt vom Wohnungs- und Grundstücksrechtsschutz umfasst (vgl. Greiner, Wohnungseigentumsrecht, § 12 Verschiedenes Rn. 54).

11

2. Entgegen der Auffassung der Beklagten kommt der Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung zu. Auch erfordert weder die Fortbildung des Rechts noch die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Berufungsgerichts durch Urteil. Ebenso wenig ist die Durchführung einer mündlichen Verhandlung über die Berufung geboten.

12
a) Grundsätzliche Bedeutung hat eine Rechtssache nur, wenn sie eine entscheidungserhebliche, klärungsbedürftige und klärungsfähige Rechtsfrage aufwirft, die sich in einer unbestimmten Vielzahl von Fällen stellen kann und deshalb das abstrakte Interesse der Allgemeinheit an der einheitlichen Entwicklung und Handhabung des Rechts berührt. Dafür genügt es nicht, dass eine Entscheidung von der Auslegung einer Klausel in Allgemeinen Versicherungsbedingungen abhängt. Erforderlich ist vielmehr, dass deren Auslegung über den konkreten Rechtsstreit hinaus in Rechtsprechung und Rechtslehre oder den beteiligten Verkehrskreisen umstritten ist (BGH, Beschluss vom 8. November 2017 – IV ZR 318/16, VersR 2018, 549 Rn. 10 m.w.N.; st. Rspr.). Allein der Umstand, dass der Bundesgerichtshof eine Frage noch nicht entschieden hat, reicht für die Annahme einer Klärungsbedürftigkeit nicht aus.

13
b) Diese Voraussetzungen für eine grundsätzliche Bedeutung liegen im Streitfall nicht vor. Zwar wirft die hier vorzunehmende Auslegung der „Baurisikoklausel“ eine Frage auf, die sich in einer unbestimmten Vielzahl von Fällen stellen kann. Klärungsbedürftigkeit liegt jedoch nur vor, wenn die Rechtsfrage zweifelhaft ist bzw. über Umfang und Bedeutung der Norm Unklarheiten bestehen und/oder unterschiedliche Auffassungen in Rechtsprechung oder Literatur vertreten werden (vgl. BGH, Beschluss vom 8. Februar 2010 – II ZR 54/09, NJW-RR 2010, 1047 Rn. 3). Die hier vorzunehmende Auslegung ist weder umstritten noch zweifelhaft.

14
Die Auslegung der Klausel und die Anwendung auf Kündigungen nach § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB ist nicht im vorgenannten Sinne umstritten. Vielmehr findet sich zu dieser Frage weder Rechtsprechung noch Kommentarliteratur. Allein die Tatsache, dass die Beklagte die Klausel anders auslegt als der Senat, macht die Auslegung nicht umstritten und gibt der Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung. Im Übrigen argumentiert die Beklagte in ihrer Gegenerklärung unter anderem gerade mit der Anwendung der Klausel im konkreten Einzelfall.

15
Eine Rechtsfrage ist nicht zweifelhaft, wenn sie sich anhand der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs eindeutig beantworten lässt (vgl. BGH, Beschluss vom 10. August 2010 – VIII ZR 319/09, NJW-RR 2010, 1598 Rn. 3; Anders/Gehle/Nober, ZPO, 84. Aufl. 2026, § 543 Rn. 8).

16
So liegt der Fall hier, wie der Senat im Hinweis (unter Anführung von Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, auch zur streitgegenständlichen Ausschlussklausel) sowie ergänzend oben (unter 1) dargestellt hat. Selbst wenn man – wie die Gegenerklärung (S. 1 f., S. 7 letzter Absatz) – mehrere Auslegungen der Klausel für vertretbar hielte, wäre gemäß § 305c Abs. 2 BGB die dem Versicherungsnehmer günstigere Auslegung (s.o. unter 1) maßgebend, nach der im Streitfall kein Risikoausschluss eingreift.

17
c) Eine höchstrichterliche Entscheidung ist zur Fortbildung des Rechts nur dann erforderlich, wenn der Einzelfall Veranlassung gibt, Leitsätze für die Auslegung von Gesetzesbestimmungen des materiellen oder formellen Rechts aufzustellen oder Gesetzeslücken auszufüllen. Hierzu besteht nur dann Anlass, wenn es für die rechtliche Beurteilung typischer oder verallgemeinerungsfähiger Lebenssachverhalte an einer richtungweisenden Orientierungshilfe ganz oder teilweise fehlt (vgl. BGH, Beschluss vom 4. Juli 2002 – V ZB 16/02, BGHZ 151, 221, juris Rn. 6; vom 11. Mai 2017 – I ZR 147/16, ZUM 2018, 50 Rn. 10 m.w.N.). Auch dies ist nach Auffassung des Senats aus den dargestellten Gründen nicht der Fall.

18
3. Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO. Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit des angefochtenen Urteils erfolgt gemäß § 708 Nr. 10 Satz 2, § 713 in Verbindung mit § 544 Abs. 2 ZPO.

19

Der Streitwert für das Berufungsverfahren bestimmt sich nach §§ 47, 48 GKG, § 3 ZPO.