# BUNDESGERICHTSHOF

## IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

IV ZR 173/03

Verkündet am:
29. September 2004
Heinekamp
Justizobersekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der IV. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat durch den Vorsitzenden Richter Terno, die Richter Seiffert, Wendt, die Richterin Dr. Kessal-Wulf und den Richter Felsch auf die mündliche Verhandlung vom 29. September 2004

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 25. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom 15. Juli 2003 wird auf Kosten der Klägerin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin begehrt Deckungsschutz aus einer bei der Beklagten genommenen Privat-, Berufs- und Verkehrs-Rechtsschutzversicherung für Beamte und Angehörige des öffentlichen Dienstes, der die Allgemeinen Bedingungen für die Rechtsschutzversicherung 1998 (ARB 98) der Beklagten zugrunde liegen.

Aufgrund notariellen Kaufvertragsangebotes vom 26. Oktober 1998 erwarb die Klägerin als Ersterwerberin einen ideellen Miteigentumsanteil von 1/4 an einer Neubaueigentumswohnung. Darin ist unter anderem folgendes vereinbart:

"§ 1
Grundbuchstand

...

(2) Auf diesem Flurstück errichtet der Verkäufer eine Wohnanlage, bestehend aus 24 Wohnungen. ...

§ 2
Verkauf mit Bauverpflichtung

...

(2) Der Verkäufer verpflichtet sich, das Bauwerk entsprechend dem Aufteilungsplan und der Baubeschreibung zu errichten, ... .

§ 7
Gewährleistung

...

(3) Der Verkäufer haftet für Sachmängel des Bauwerks nach den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches zum Werkvertrag ab Abnahme und zwar ... (wird ausgeführt).

(4) Sollte der Verkäufer nicht in der Lage sein, seinen Gewährleistungspflichten nachzukommen, so tritt er ... alle ihm gegenüber Bauhandwerkern, Architekten, Lieferanten und sonst am Bau Beteiligten zustehenden Gewährleistungsansprüche an den Käufer ab, der dies annimmt.

§ 8
Bezugsfertigkeit und Antritt

(1) Die Fertigstellung des Bauwerks ist bis zum 31.12.1997 vorgesehen, ... ."

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

Der Erwerb des Anteils an der Eigentumswohnung wurde über die D. B. B. AG (Bausparkasse) finanziert.

Die Klägerin behauptet, die Eigentumswohnung sei bei Erwerb bereits fertiggestellt gewesen. Sie möchte gegen die Bausparkasse Schadensersatzansprüche wegen der Verletzung von Aufklärungspflichten bei der Darlehensvergabe gerichtlich geltend machen. Sie wirft ihr vor, Risiken im Zusammenhang mit den zu erzielenden Mieteinkünften bei weit überhöht kalkulierten Nettomieten verschwiegen, sie arglistig getäuscht und mit dem Verwalter des Mietpools kollusiv zusammengewirkt zu haben. Die Beklagte verweigert Deckungsschutz unter Bezugnahme auf den Risikoausschluß in § 3 (1) d) dd) ARB 98 (wörtlich gleichlautend mit der entsprechenden Klausel der ARB 94). § 3 ARB 98 - soweit hier von Interesse - lautet:

> "Rechtsschutz besteht nicht für die Wahrnehmung rechtlicher Interessen in
>
> (1) ursächlichem Zusammenhang mit ...
>
> d) ...
>
> bb) der Planung oder Errichtung eines Gebäudes oder Gebäudeteiles, das sich im Eigentum oder Besitz des Versicherungsnehmers befindet oder das dieser zu erwerben oder in Besitz zu nehmen beabsichtigt,
>
> ...
>
> dd) der Finanzierung eines der unter aa) bis cc) genannten Vorhaben."

Die Klägerin meint, der Risikoausschluß greife nicht ein, weil sie lediglich einen Anteil an dem vollständig fertiggestellten Objekt erworben habe. Die Bausparkasse habe auch nur den Erwerb finanziert, nicht aber die eigentliche Baufinanzierung übernommen.

Landgericht und Oberlandesgericht haben die Deckungsschutzklage abgewiesen. Mit der Revision verfolgt die Klägerin ihr Klagebegehren weiter.

Entscheidungsgründe:

Die Revision hat keinen Erfolg.

I. Das Berufungsgericht hat ausgeführt:

Die Ausschlußklausel sei nach ihrem klaren Wortlaut nicht so zu verstehen, daß nur Baurisiken umfaßt seien. Es sei allgemein bekannt, daß es im Zusammenhang mit der Finanzierung von Bauvorhaben auch zu Rechtsstreitigkeiten kommen könne, die mit dem eigentlichen baurechtlichen Verhältnis nichts zu tun hätten. Der Versicherer habe diese Finanzierungsrisiken, zu denen typischerweise auch gehöre, daß die Rendite (hier Mieteinnahmen) nicht so wie erhofft zu erzielen sei, kategorisch ausschließen wollen.

Darum gehe es hier. Nach dem Vertrag sei die Errichtung eines Bauwerks geschuldet. Diesem Bauvorhaben habe die Finanzierung durch

die Bausparkasse gedient. Keine Rolle spiele, ob die Wohnanlage bzw. das Sondereigentum zum Erwerbszeitpunkt bereits vollständig fertiggestellt gewesen sei oder ob noch einzelne Arbeiten ausgestanden hätten. Entscheidend sei, daß es sich um einen Verkauf mit Bauverpflichtung gehandelt habe und die Gewährleistung dem Werkvertragsrecht habe folgen sollen.

Nach der Vertragsgestaltung habe die Klägerin die Stellung eines Bauherrn erlangt. Dementsprechend könnten sich auch noch typische Baurisiken verwirklichen.

II. Das hält rechtlicher Überprüfung im Ergebnis stand.

Die Klägerin fühlt sich über den Wert des von ihr als Kapitalanlage erworbenen Miteigentumsanteils an der Eigentumswohnung getäuscht aufgrund wahrheitswidriger Angaben zu den erzielbaren Mieteinnahmen und damit zur Wirtschaftlichkeit des Anlagemodells. Sie möchte Ersatz für die ihr entstandenen Vermögenseinbußen wegen pflichtwidriger Aufklärung und Beratung durch die Bausparkasse über die Ertragsfähigkeit des von ihr finanzierten Anlageobjektes. Für dieses Schadensersatzbegehren, das sie gegen die Bausparkasse gerichtlich durchsetzen möchte, hat die Beklagte keine Leistungen zu erbringen. Die Gewährung von Rechtsschutz ist für die Wahrnehmung solcher rechtlichen Interessen gemäß § 3 (1) d) dd) i.V. mit bb) ARB 98 ausgeschlossen.

Das ergibt die Auslegung der Klausel.

1. Nach der Rechtsprechung des Senats 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 (BGHZ 84, 268, 272; 123, 83, 85 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 sein Versicherungsschutz Lücken hat, ohne daß ihm diese hinreichend verdeutlicht werden (BGHZ 65, 142, 145; Senatsurteil vom 17. März 1999 - IV ZR 89/98 - VersR 1999, 748 unter 2 a und ständig).

2. Danach ist die Klausel wie folgt auszulegen:

a) Ausgehend vom Wortlaut erkennt der Versicherungsnehmer, daß der ihm für Ersatzansprüche der geltend gemachten Art nach dem vereinbarten Versicherungsschutz zunächst allgemein zugesagte Rechtsschutzanspruch (§§ 1, 2, 26 ARB 98) durch den in § 3 ARB 98 enthaltenen Katalog der "Ausgeschlossenen Rechtsangelegenheiten" wieder eingeschränkt werden soll. Versicherungsschutz soll bei den im einzelnen umschriebenen Rechtsangelegenheiten bzw. Risiken nicht bestehen, der Rechtsschutz wird insoweit ausgeschlossen.

b) Bei Durchsicht des Ausschlußkataloges wird er auch im Falle des anteiligen Erwerbs einer Neubaueigentumswohnung auf § 3 (1) d) ARB 98 gewiesen. Die dort unter aa) bis dd) näher ausgestalteten Risikoausschlüsse für rechtliche Auseinandersetzungen um Baumaßnahmen aller Art und die sie begleitenden Vorgänge können allein einschlägig sein, wenn - was ihnen gemeinsam ist - ein ursächlicher Zusammenhang mit der betreffenden Rechtsstreitigkeit besteht (vgl. Harbauer/Maier, Rechtsschutzversicherung 7. Aufl. § 3 ARB 94/2000 Rdn. 2, 6). Damit verfolgt § 3 (1) d) ARB 98 den - auch für den durchschnittlichen Versicherungsnehmer erkennbaren - Zweck, die erfahrungsgemäß besonders kostenträchtigen und im Kostenrisiko schwer überschaubaren und kaum kalkulierbaren rechtlichen Streitigkeiten in diesem Bereich bis hin zu den unter dd) gesondert aufgenommenen Finanzierungsvorgängen von der Versicherung auszunehmen, weil nur für einen verhältnismäßig kleinen Teil der in der Risikogemeinschaft zusammengeschlossenen Versicherungsnehmer ein solches Risiko entstehen kann (vgl. Senatsurteil vom 19. Februar 2003 - IV ZR 318/02 - VersR 2003, 454 unter II 2 zu § 4 (1) k ARB 75; OLG Karlsruhe r+s 2002, 418 m. Anm. Armbrüster, EWiR 2002, 551).

c) Bei einem in Aussicht genommenen Rechtsstreit mit einem den Erwerb von Anteilen einer Eigentumswohnung finanzierenden Kreditgeber wird der Blick des Versicherungsnehmers direkt auf den Ausschluß unter dd) gelenkt, der bereits seinem Wortlaut nach Finanzierungsstreitigkeiten erfassen soll, wenn sie sich auf ein Vorhaben beziehen, das in den drei vorherigen Risikoausschlüssen aufgeführt ist. Dabei wird er sogleich vor allem den Ausschluß unter bb) in Betracht ziehen, der mit

der Planung und Errichtung von Gebäuden, die ein Versicherungsnehmer erwerben will, Vorhaben umschreibt, die einen deutlichen Bezug zu dem Erwerb von neu zu errichtenden Eigentumswohnungen aufweisen. Dagegen hat er keine Veranlassung, den Finanzierungsstreit unmittelbar und allein auf den Ausschluß unter bb) zu beziehen, denn ihm muß nach dem Klauseltext der für Finanzierungsangelegenheiten gedachte Ausschluß unter dd) als die spezielle Regelung erscheinen gegenüber dem allgemein alle Planungs- und Errichtungsangelegenheiten ansprechenden Ausschluß unter bb). Der Risikoausschluß unter dd) tritt mithin für ihn erkennbar selbständig neben die Grundstückserwerbs- und Baumaßnahmen im eigentlichen Sinn erfassenden Ausschlüsse unter aa) bis cc) und dehnt den Ausschlußbereich auf damit zusammenhängende Finanzierungsangelegenheiten ausdrücklich aus.

aa) Bei der Finanzierungsklausel unter dd) wird dem verständigen Versicherungsnehmer sodann die weite Fassung dieses Ausschlusses vor Augen geführt. Streitigkeiten im ursächlichen Zusammenhang mit der Finanzierung solcher Vorhaben werden schlechthin ausgeschlossen. Nach dem klaren Wortlaut, der Einschränkungen weder vorsieht noch sonst dafür einen Anhalt bietet, fallen alle Streitigkeiten mit dem finanzierenden Kreditinstitut unter die Ausschlußklausel. Unerheblich ist danach insbesondere, ob der Streit seine Grundlage in dem baurechtlichen Verhältnis selbst oder lediglich in dem Kreditvertrag findet. Der Ausschluß greift, sofern nur der geforderte bloße ursächliche Zusammenhang mit der Finanzierung des Vorhabens besteht; die Klausel knüpft diesen Zusammenhang an die Finanzierung der Baumaßnahme und nicht mehr an das Bauvorhaben selbst (vgl. Harbauer/Maier, aaO Rdn. 6 d;

ders. VersR 1997, 394, 397), aber - entgegen der Auffassung der Revisionserwiderung - nicht an den bloßen Erwerb.

bb) Für eine einschränkende Auslegung dieser Klausel dahin, daß der Rechtsstreit sich als Verwirklichung des typischen Baurisikos darstellen müsse, ist danach kein Raum (vgl. OLG Karlsruhe r+s 2002, 418; offen gelassen in OLG Karlsruhe NJW-RR 2003, 247; Prölss/Martin/ Armbrüster, VVG 27. Aufl. § 3 ARB 94 Rdn. 3). Bei anderer Interpretation - wie sie die Revision fordert - blieben für den erkennbar gewollten umfassenden Ausschluß der Baufinanzierungsrisiken allenfalls die wenigen Fallgestaltungen, in denen die Finanzierungsmodalität, um die gestritten wird, unmittelbar mit den Bauleistungen zusammenhängt, wie dies etwa bei einer Auseinandersetzung um eine Auszahlung nach Baufortschritt angenommen werden könnte (vgl. OLG Hamm VersR 2000, 630; OLG Bamberg VersR 1995, 529; Maier, VersR 1997, 394, 397). Der um Verständnis bemühte Versicherungsnehmer kann aber bei der sprachlichen Gestaltung dieser Klausel und ihrem erkennbaren Zweck vernünftigerweise nicht die Erwartungshaltung entwickeln, Rechtsschutz für alle Finanzierungsstreitigkeiten zugesagt bekommen zu haben, es sei denn, sie seien Ausdruck des spezifischen Baurisikos.

Das gilt auch mit Blick auf das Gebot, Risikoausschlußklauseln eng auszulegen. Es kann dahinstehen, ob für die jeweiligen Risikoausschlüsse unter aa) bis cc) separat weiterhin ein Bezug zu dem spezifischen Baurisiko zu verlangen ist (vgl. Senatsurteil vom 19. Februar 2003 aaO zu § 4 (1) k ARB 75; OLG Köln VersR 1998, 1013; OLG Stuttgart NVersZ 2001, 373; Harbauer/Maier, aaO Rdn. 6 b m.w.N.). Die Ausgestaltung der Finanzierungsklausel unter dd) gibt für ein solches Ver-

ständnis keine Grundlage. Das Finanzierungsrisiko ist vom Versicherungsschutz ausgenommen, auch wenn das spezifische Baurisiko im konkreten Streit nicht berührt wird.

cc) Daraus ergibt sich für den durchschnittlichen Versicherungsnehmer mit der vom Senat verlangten Deutlichkeit (vgl. Urteil vom 19. Februar 2003 aaO unter II 2 b), daß auch aus seiner Sicht nach den ARB 94 bei mißglückten Immobilien-Kapitalanlagen für Auseinandersetzungen, die sich auf den Vorwurf fehlerhafter Finanzierungsberatung durch das Kreditinstitut gründen, Rechtsschutz nicht gewährt wird. Das schließt vor allem auch dann Versicherungsschutz aus, wenn die Aufklärung des Finanzierungsinstituts über mögliche Risiken bei den zu realisierenden Renditen fehlerhaft gewesen sein soll (vgl. Harbauer/Maier, aaO Rdn. 6 d).

Diese Auslegung hat auch das Berufungsgericht zutreffend herausgearbeitet. Sie beruht nicht etwa, wie die Revision meint, auf einer vergleichenden Betrachtung mit der Vorgängerklausel in den ARB 75, die der durchschnittliche Versicherungsnehmer aber nicht kennt, sondern allein auf den Erkenntnismöglichkeiten bei umsichtiger Beschäftigung mit dem Klauselwerk seines Versicherungsvertrages (vgl. Senatsurteil vom 17. Mai 2000 - IV ZR 113/99 - VersR 2000, 1090 unter 2).

3. Nach dieser Auslegung fällt das Rechtsschutzbegehren der Klägerin unter den Risikoausschluß des § 3 (1) d) dd) i.V. mit bb) ARB 98. Auf die Erwägungen der Revision zu dem Risikoausschluß in Verbindung mit einem Grundstückserwerb gemäß aa) der Klausel kommt es daher

nicht an. Der anteilige Erwerb der Eigentumswohnung ist ein Vorhaben nach bb) der Klausel, das die Bausparkasse finanziert hat.

a) Im Sinne dieses Risikoausschlusses war die Eigentumswohnung der Klägerin als Gebäude, das der Versicherungsnehmer (anteilig) zu erwerben beabsichtigte, vom Veräußerer zu planen und zu errichten. Der notarielle Erwerbsvertrag läßt - vor allem mit Blick auf die Beschreibung des Vertragsgegenstandes in § 1 und § 2 und die Festlegung der Gewährleistungsansprüche in § 7 - keine Zweifel, daß die Veräußererseite die Verpflichtung übernommen hat, die gesamte Neubauanlage und damit auch das vom Versicherungsnehmer zu erwerbende Sonder- und Gemeinschaftseigentum an der von ihm gewählten Eigentumswohnung herzustellen.

Daß ein durchschnittlicher Versicherungsnehmer keine besonderen Kenntnisse besitzen muß über die materiell-rechtliche Einordnung von Erwerbsverträgen dieser Art einerseits und ihre werkvertragliche Einbindung andererseits, steht dem - anders als die Revision meint - nicht entgegen. Entscheidend ist, daß er der Vereinbarung entnehmen kann, daß der Veräußerer verpflichtet ist, für die vertragsgerechte Errichtung des Gebäudes, das er erwerben will, zu sorgen, und daß ihm daraus Ansprüche auf vollständige Erfüllung sowie - im Fall von Baumängeln - Gewährleistung zustehen. Erwerbsverträge mit Herstellungsverpflichtung dieser Art werden daher nach allgemeiner Ansicht den Bauvorhaben im Sinne dieses Risikoausschlusses zugeordnet (vgl. BGH, Urteil vom 10. November 1993 - IV ZR 87/93 - VersR 1994, 44; OLG Frankfurt r+s 2002, 288; OLG Köln r+s 1994, 423).

b) Auf den genauen Errichtungsstand der Immobilie im Zeitpunkt des Vertragsschlusses bzw. darauf, ob sie schon fast oder vollständig fertiggestellt war, kommt es hier nicht an. Maßgeblich ist, daß es sich nicht um einen isolierten Erwerb handelt, unabhängig von Baumaßnahmen der vorgenannten Art. Der Bezug zu einer solchen Baumaßnahme entfällt bei Erwerbsverträgen mit entsprechender Herstellungsverpflichtung nicht bereits zwangsläufig mit der Fertigstellung des Objektes insgesamt oder auch nur des zu erwerbenden Objektteiles. Für den verständigen Versicherungsnehmer bleibt zunächst die Eigenschaft als Bauvorhaben im Sinne der Klausel erhalten unabhängig davon, ob er den Erwerbsvertrag in einem Zeitpunkt abschließt, in dem mit der Erstellung noch nicht begonnen worden ist, noch erhebliche oder auch nur geringe (Rest-)Arbeiten ausstehen oder die Arbeiten bereits abgeschlossen sind. Der Erwerbsvorgang darf nur nicht losgelöst von der Planung und Errichtung des Gebäudes oder Gebäudeteiles sein (vgl. BGH, Urteil vom 10. November 1993 aaO; OLG Frankfurt r+s 2002, 288; OLG Köln r+s 2000, 423; OLG Karlsruhe r+s 2002, 418 und NJW-RR 2003, 247; Harbauer/Maier, aaO Rdn. 6 b). Wo die Grenze im einzelnen zu ziehen ist, bedarf hier keiner weiteren Erörterung. Der Bezug zu der Baumaßnahme ist in dem Erwerbsvertrag verbindlich festgelegt. Er besteht auch noch, selbst wenn das Bauvorhaben zur Zeit des Vertragsschlusses gerade fertiggestellt gewesen sein sollte.

c) Entgegen der Auffassung der Revision spielt es ferner keine Rolle, daß der Erwerber auf die Errichtung des Bauwerks keinen Einfluß nehmen konnte und das Darlehen nur dazu diente, den "Kaufpreis für den Erwerb eines von einem Dritten errichteten Gebäudes oder Gebäudeteiles aufzubringen".

Der Risikoausschluß knüpft nicht an die Eigenschaft des Versicherungsnehmers als Bauherren an, sondern an die - wie vorstehend unter II. 2. c) aa) ausgeführt - Finanzierung von Bauvorhaben. Eine solche Finanzierung setzt nicht etwa voraus, daß der Kreditbetrag selbst als Entgelt für die Bauleistung verwendet wird. Nur das "Vorhaben" muß finanziert werden. Das ist aber auch der Fall, wenn mit dem Darlehensbetrag das vom Darlehensnehmer erworbene Bauobjekt bezahlt wird. Finanzierungsangelegenheiten bei Erwerbsvorgängen, die die entsprechende Erstellung von Baulichkeiten mit enthalten, sollen nach der dem Versicherungsnehmer vorgegebenen Ausschlußklausel vom Rechtsschutz ausgenommen werden. Der Versicherer will diese Risiken mit ihrem nicht unerheblichen Streitpotential für verhältnismäßig wenige der bei ihm rechtsschutzversicherten Versicherungsnehmer nicht übernehmen. Das wird

dem verständigen Versicherungsnehmer bei aufmerksamer Lektüre dieser Klausel auch bewußt. Bei Kapitalanlagen dieser Art sind daher auch Finanzierungsstreitigkeiten, wie sie zwischen der Klägerin und der Bausparkasse bestehen, von der Rechtsschutzversicherung ausgenommen.

Terno Seiffert Wendt

Dr. Kessal-Wulf Felsch