BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

IV ZR 189/03

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 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 22. Juli 2003 wird auf Kosten des Klägers zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger begehrt Deckungsschutz aus einer bei der Beklagten genommenen Privat-, Berufs- und Verkehrs-Rechtsschutzversicherung für Nichtselbständige, der die Allgemeinen Bedingungen für die Rechtsschutzversicherung 1994 (ARB 94) der Beklagten zugrunde liegen.

Mit notariellem Vertrag vom 7. Mai 1997 erwarben der Kläger und seine Ehefrau als Ersterwerber einen ideellen Miteigentumsanteil von 1/2 an einer Neubaueigentumswohnung. In dem Vertrag ist unter anderem folgendes vereinbart:

"§ 1
Grundbuchstand

...

(2) Auf dem in § 1 Abs. (1) bezeichneten Grundstück errichtet der Verkäufer eine Wohnanlage, bestehend aus 28 Wohnungen. ...

§ 2
Verkauf mit Bauverpflichtung

...

(2) Das Bauwerk ist durch den Verkäufer entsprechend dem Aufteilungsplan und der Baubeschreibung zu errichten, ...

§ 8
Bezugsfertigkeit

(1) Es ist vorgesehen, das Vertragsobjekt im Jahre 1997 bezugsfertig zu erstellen. ...

§ 11
Gewährleistung

...

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

Bei Vertragsschluß war das Bauwerk in wesentlichen Teilen noch nicht fertiggestellt.

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

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 Kläger möchte gegen die Bausparkasse Schadensersatzansprüche wegen der Verletzung von Aufklärungspflichten bei der Darlehensvergabe gerichtlich geltend machen. Er wirft ihr vor, Risiken im Zusammenhang mit den zu erzielenden Mieteinkünften bei weit überhöht kalkulierten Nettomieten verschwiegen, ihn arglistig getäuscht und mit dem Verwalter des Mietpools kollusiv zusammengewirkt zu haben. Die Beklagte verweigert Deckungsschutz auf den Risikoausschluß in § 3 (1) d) dd) ARB 94. § 3 ARB 94 - 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."

Das Landgericht hat der Deckungsschutzklage stattgegeben. Der Risikoausschluß greife nicht, weil die Inanspruchnahme der Bausparkasse nicht wegen eines typischen Baurisikos, sondern wegen eines allgemeinen Kapitalanlagerisikos erfolgen solle; das aufgenommene Darlehen habe zudem der Kaufpreisfinanzierung, nicht aber der Errichtung eines Bauwerks gedient. Auf die Berufung der Beklagten hat das Oberlandes-

gericht die Klage abgewiesen. Mit der Revision verfolgt der Kläger sein Klagebegehren weiter.

Entscheidungsgründe:

Die Revision hat keinen Erfolg.

I. Das Berufungsgericht ist der Auffassung, die Voraussetzungen für den Risikoausschluß seien erfüllt, weil die Finanzierung in ursächlichem Zusammenhang mit der Errichtung eines Gebäudes gewährt worden sei. Dem durchschnittlichen Versicherungsnehmer erschließe es sich, daß es um Baufinanzierung auch dann gehe, wenn er über einen Bauträger bauen lasse. Das sei hier nach dem Gesamtgepräge trotz der Verwendung des Begriffs "Kaufvertrag" angesichts der Mängelgewährleistungsansprüche nach Maßgabe des Werkvertragsrechts der Fall. Ob die Baurisikoklausel auch bei einem zur Zeit des Vertragsschlusses bereits fertiggestellten Bauwerk eingreife, könne offenbleiben.

Den Ausschluß des Deckungsschutzes für Rechtsstreitigkeiten, die aus der Baufinanzierung herrührten, stelle § 3 (1) d) dd) ARB 94 - anders als § 4 (1) k) ARB 75 - eindeutig klar; zwischen im baurechtlichen Verhältnis begründeten und anderen Streitigkeiten werde nicht unterschieden. Überdies beträfen die Vorwürfe, der Kreditgeber habe ihm bekannte Mängel der wirtschaftlichen Kalkulation, den Erwerb über Mieterlöse zu finanzieren, nicht offenbart, ein in diesem Bereich gehäuftes Risiko. Daß gleichartige Beratungsfehler auch bei einem nicht der Baurisikoklausel

zuzuordnenden Erwerb etwa eines länger errichteten Bauwerks oder sonstigen Kapitalanlagen vorkommen können, verwehre es dem Rechtsschutzversicherer nicht, sich von diesem Risiko freizuzeichnen, soweit es sich im Rahmen einer Bautätigkeit verwirkliche.

II. Das hält rechtlicher Überprüfung stand.

Der Kläger fühlt sich über den Wert des von ihm als Kapitalanlage erworbenen Miteigentumsanteils an der Eigentumswohnung getäuscht aufgrund wahrheitswidriger Angaben zu den erzielbaren Mieteinnahmen und damit zur Wirtschaftlichkeit des Anlagemodells. Er möchte Ersatz für die ihm entstandenen Vermögenseinbußen wegen pflichtwidriger Aufklärung und Beratung durch die Bausparkasse über die Ertragsfähigkeit des von ihr finanzierten Anlageobjektes. Für dieses Schadensersatzbegehren, das er 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 94 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 da-

mit - 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 94) durch den in § 3 ARB 94 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 94 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 94 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).

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 Verständnis 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 Auseinanderset-

zungen, 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 des Klägers unter den Risikoausschluß des § 3 (1) d) dd) i.V. mit bb) ARB 94. Auf die Erwägungen der Revision und der Revisionserwiderung 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 des Klägers 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 Ge-

währleistungsansprüche in § 11 - 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 - worauf die Revisionserwiderung zu Recht abstellt -, 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 ins-

gesamt 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. Unstreitig war das Bauvorhaben bei Vertragsschluß noch nicht abgeschlossen und der Bezug zu seiner Errichtung und der sich daraus für die Vertragsparteien ergebenden werkvertraglichen Rechte und Pflichten ist in dem Erwerbsvertrag verbindlich festgelegt.

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 finan-

ziert werden. Das ist aber auch der Fall, wenn mit dem Darlehensbetrag das vom Darlehensnehmer erworbene Bauobjekt bezahlt wird. Auf die vom Berufungsgericht getroffene Feststellung, die Zahlungen des Klägers seien zugunsten des Bausonderkontos des Herstellers zu leisten gewesen, und die dagegen gerichteten Rügen der Revision, kommt es daher nicht an. 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 dem Kläger und der Bausparkasse bestehen, von der Rechtsschutzversicherung ausgenommen. Daß für Finanzierungsstreitigkeiten bei anderen

Kapitalanlagen ohne diesen Baubezug Rechtsschutz bestehen kann, ändert - worauf das Berufungsgericht zutreffend hinweist - an der Wirksamkeit dieser Freizeichnung nichts.

Terno Seiffert Wendt

Dr. Kessal-Wulf Felsch