



**Landgericht Verden**  
Geschäfts-Nr.:  
8 O 342/16

Verkündet am:  
28. Juni 2017

Justizsekretärin  
als Urkundsbeamtin/beamter der Geschäftsstelle

**Im Namen des Volkes!**

**Urteil**

In dem Rechtsstreit



Prozessbevollmächtigte:

und

Geschäftszeichen:

**g e g e n**

Beklagte,

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte Schulz und Kollegen, Bödekerstraße 79,  
30161 Hannover,  
Geschäftszeichen:

hat die 8. Zivilkammer des Landgerichts Verden auf die mündliche Verhandlung vom 7.  
Juni 2017 durch

den Vorsitzenden Richter am Landgericht  
die Richterin am Landgericht und  
die Richterin am Landgericht

für **R e c h t** erkannt:

Die Klage wird abgewiesen.

Der Kläger trägt die Kosten des Rechtsstreits.

Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 115 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

### Tatbestand

Der Kläger verlangt von der Beklagten wegen eines Brandes aus einer Gebäudeversicherung die sogenannte „Neuwertspitze“.

Der Kläger ist Alleineigentümer der Gaststätte . . . . . in . . . . .  
Zwischen den Parteien besteht für dieses Objekt seit 2012 eine Gebäudeversicherung mit einer Selbstbeteiligung von 250,00 € pro Versicherungsfall. Ausweislich des Versicherungsscheins vom 18. Dezember 2012 heißt es unter „versicherte Sachen“:

*„Hotel mit zwei Anbauten (Bj 1955 und Bj 1972) mit Nebengebäude und Garage(n)“.*

Wegen der weiteren Einzelheiten des Versicherungsscheins wird auf die Anlage K 1 (Bl. 7 – 11 d. A.) Bezug genommen. Dem Versicherungsvertrag liegen die Feuerversicherungsbedingungen (AFB 08, Stand 01/2011) zugrunde (Bl. 18 – 25 d. A.).

Am 2. Dezember 2013 brannte es im Dachgeschoss des Haupt-Fachwerkgebäudes. Durch den Brand trat eine Substanzerstörung am Dachtragwerk ein. Außerdem wurde das Objekt durch Löschwasser bis in das Kellergeschoss durchfeuchtet.

Als der Kläger das Gebäudegrundstück gekauft und sodann bei der Beklagten versicherte, befanden sich in dem Komplex folgende Räumlichkeiten:

Im Hauptgebäude (Fachwerk) befand sich der Gastronomiebereich, das Dachgeschoss war nicht ausgebaut. In dem angrenzenden Backsteinnebengebäude befand sich im Erdgeschoss die Küche für das Hotel. Oberhalb der Küche befanden sich einzelne Zimmer. In dem anderen Nebengebäude (Fachwerk) befand sich keine Wohnung.

Noch vor dem Brand baute der Kläger in dem Backsteinnebengebäude im Obergeschoss zwei Wohnungen aus und außerdem oberhalb des Gastronomiebereichs des Hauptgebäudes im Dachgeschoss eine weitere Wohnung. Ob der Kläger dies der Beklagten mitgeteilt hat, ist streitig.

Nach dem Brand trat die Beklagte in die Leistungsprüfung ein. Sie beauftragte . . . . . der am 25. März 2014 eine überschlägige Ersatzwertberechnung vornahm (Anlage K 2 = Bl. 70 ff. d. A.). Dieser geht nicht von einem Totalschaden des Gebäudes aus, sondern hält dieses für reparabel. Er beziffert den Zeitwert auf 162.000,00 €, den Neuwert auf 213.000,00 € (Bl. 80 in 8 O 63/15). Die Beklagte verweigerte wegen angeblich arglistiger Falschangaben und außerdem mit der Behauptung, es läge eine

vorsätzliche Eigenbrandstiftung des Klägers vor, Zahlung. Der Beklagte erhob daraufhin vor dem Landgericht Verden (8 O 63/15) Klage, verlangte im Wesentlichen den Zeitwert unter Zugrundelegung des Gutachtens und obsiegte im Wesentlichen. Die Beklagte wurde durch Urteil vom 14. Oktober 2015 unter anderem zur Zahlung von 146.800,24 € durch mittlerweile rechtskräftiges Urteil verurteilt.

Der Kläger ist der Auffassung, dass an seinem Gebäude ein Totalschaden eingetreten ist. Er überreichte in dem Vorprozess mit Schriftsatz vom 29. Mai 2015 ein Schreiben der Firma vom 6. Januar 2015, in dem ein Abriss des Gebäudes befürwortet wird. Außerdem wird das Angebot Nr. 318 vom 4. April 2015 der Firma (8 O 63/15) vorgelegt, wonach sich die Wiederaufbaukosten auf 1.113.589,00 € netto belaufen sollen (8 O 63/15, Bl. 272 ff.). In dem Angebot der Firma wird als Objekt angegeben: „Neubau einer Gaststätte und Nebenräume mit 4 Wohneinheiten und Keller in der Unter dem 16. Juni 2016 übersandte der Kläger an die Beklagte eine Auftragsbestätigung der Firma wiederum über einen Betrag von 1.113.589,00 € netto, die sich auf ein Angebot Nr. 324 bezieht (Bl. 144 f. d. A.). Als die Beklagte u. a. beanstandete, dass den Angeboten keine Planung zugrunde liege, übersandte der Kläger an die Beklagte eine Kostenschätzung des vom 2. Oktober 2016 (Bl. 102 f. d. A.), wonach sich der Wiederaufbau netto auf 846.359,00 € belaufe und außerdem eine Planung für den Wiederaufbau des Hauptgebäudes. Gemäß dieser Planung sind im Hauptgebäude im Erdgeschoss drei Wohnungen geplant (Bl. 104 d. A.), im Obergeschoss ebenfalls drei Wohnungen, jeweils mit Balkonen.

Ein Wiederaufbau des Gebäudes bzw. eine Reparatur des Gebäudes ist bis heute nicht erfolgt.

Der Kläger ist der Auffassung, der Wiederaufbau des Hauptgebäudes mit sechs Wohneinheiten sei mit dem ursprünglichen Zustand vergleichbar. Er habe bereits vor dem Brand begonnen, das Objekt in ein Mehrfamilienhaus umzubauen. Von seinen Umbauarbeiten habe die Beklagte auch Kenntnis gehabt.

Die Wiederherstellung des Gebäudes sei auch sichergestellt durch die Verträge mit dem Bauunternehmen Der Bauplan sei durch den erstellt worden und das Bauunternehmen sei bereit, gemäß Planung zu bauen. Es gebe eine feste Absprache mit dem Bauunternehmen allerdings unter der auflösenden

Bedingung, dass der Bau nur bei Regulierungszusage durch den Versicherer erfolgen solle. Der Wiederaufbau könne nicht beginnen, weil die Beklagte pflichtwidrig nicht zahle. Das Gebäude müsse abgerissen werden, da die Statik nicht mehr sicher sei. Der Abriss und der Wiederaufbau sei die kostengünstigste Lösung, netto würde sich der Kostenaufwand auf 846.359,00 € belaufen. Er – der Kläger – habe auch in der vergangenen Zeit das Gebäude hinreichend gegen Witterungsschäden geschützt. Die Pläne zur Notabdeckung habe er bei einem Dachdecker beauftragt, auf dessen Fachkompetenz habe er sich verlassen. Für weitere Sanierungs- und Trocknungsarbeiten habe er kein Geld gehabt. Die beklagtenseits behauptete Fäulnis und der Schwammbefall in dem Gebäude sei nicht verhinderbar gewesen.

Der Kläger beantragt,

1. die Beklagte zu verurteilen, an den Kläger 850.743,46 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 6. November 2016 zu zahlen,
2. die Beklagte zu verurteilen, im Wege des Verzugsschadens nicht festsetzbare Anwaltsgebühren in Höhe von 4.224,98 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten seit Zustellung der Klage an den Kläger zu zahlen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie ist der Auffassung, das geplante Gebäude sei nicht mit dem ursprünglichen (versicherten) Zustand vergleichbar, so dass die Voraussetzungen der sogenannten strengen Wiederherstellungsklausel nicht gegeben seien. Im Übrigen sei auch nicht binnen drei Jahren die Wiederherstellung des Gebäudes sichergestellt gewesen. Dies ergebe sich schon aus den unterschiedlichen Angebotsnummern, auf die sich die diversen Angebote des Unternehmens bezögen. Es lege auch kein „dezidiertes“ Angebot der Firma vor, nach dem Plan zu arbeiten. Überdies ergebe sich aus dem Schreiben des Anwalts des Klägers vom 17. Oktober 2016 (Anlage K 8 = Bl. 112 d. A.), dass eben zu diesem Zeitpunkt noch kein Auftrag erteilt worden sei. In diesem Schreiben heißt es, dass der Kläger einen entsprechenden Bauauftrag erteilen „wird“. Schließlich sei das Unternehmen nicht leistungsfähig, einen derartigen Bau herzustellen.

Der Neuwert belaufe sich auf maximal 213.000,00 €, wie sich aus dem Gutachten ergebe. Es läge auch kein Totalschaden vor, dies gelte auch für den Zeitpunkt am 8. März 2016. Bis heute sei auch das Haus nicht einsturzgefährdet.

Im Übrigen seien weitere Schäden durch das Fehlverhalten des Klägers entstanden. Die schließlich erfolgte Notabdichtung sei am 20. Januar 2014 noch nicht erfolgt. Die schließlich angebrachte Plane sei fehlerhaft. Es sei eine herkömmliche Plane verwandt worden, die nicht ausreichend sei. Überdies habe der Kläger das Notdach über die Jahre nicht in Ordnung gehalten. Er hätte auch Sanierungs- und Trocknungsarbeiten durchführen können, er habe damals - aus der Vorschusszahlung von 26.000€ - noch 19.364,26 € zur Verfügung gehabt. Der Kläger habe es auch unterlassen, durchnässte Füllungen zu demontieren. Der Hausschwamm sei durch die unterlassene Abdeckung und das defekte Notdach verursacht worden.

Wegen der weiteren Einzelheiten des beiderseitigen Parteevorbringens wird auf den vorgetragenen Inhalt der wechselseitigen Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Die Akten 8 O 63/15 lagen vor und waren Gegenstand der mündlichen Verhandlung.

### Entscheidungsgründe

Die zulässige Klage ist unbegründet.

#### I.

Dem Kläger steht aus dem Gebäudeversicherungsvertrag kein Anspruch gemäß § 1 VVG i. V. m. §§ 1 Ziff. 1 a, 7 Ziff. 1 a, aa) und 8 Ziff. 2 AFB 08 zu, denn das von dem Kläger geplante Mehrfamilienhaus ist mit dem Hotelbetrieb, der zurzeit des Brandes versichert war, nicht vergleichbar.

1. Der Versicherungsfall (Brand) ist zwischen den Parteien unstreitig. Es ist durch die Kammer auch entschieden, dass keine eigene Brandlegung erfolgte und die Beklagte nicht wegen angeblicher Falschangaben leistungsfrei geworden ist.
2. Dennoch steht dem Kläger kein Anspruch auf den Neuwerteschaden gemäß § 8 Ziff. 2 AFB zu. Den Anspruch auf den Neuwertanteil erwirbt der Kläger danach nur, soweit und sobald er innerhalb von drei Jahren nach Eintritt des Versicherungsfalles sichergestellt hat, dass er die Entschädigung verwenden wird, um Gebäude in gleicher Art und Zweckbestimmung an der bisherigen Stelle wiederherzustellen. Der Kläger hat aber binnen drei Jahren kein Gebäude gleicher Art und Zweckbestimmung errichtet und er plant auch nicht, ein solches zu errichten. Zwar muss der Kläger nicht exakt das Gebäude in seiner ursprünglichen Form wieder aufbauen. Es muss jedoch vergleichbar sein, eine Vergleichbarkeit liegt dann vor, wenn das neue Gebäude in etwa dieselbe Größe wie das zerstörte Gebäude hat und dem gleichen Verwendungszweck dient. Beide Voraussetzungen müssen erfüllt sein; nicht ausreichend ist, wenn es zwar die gleiche Größe hat, aber eine andere Zweckbestimmung aufweist bzw. umgekehrt (Hoenicke in Der Versicherungsprozess, 3. Aufl., § 4, Rz. 157). Bereits nach dem Vortrag des Klägers fehlt die Vergleichbarkeit des nunmehr geplanten Gebäudes mit dem Altgebäude. Es liegt nicht mehr die gleiche Zweckrichtung vor, denn der Kläger plant nicht den Wiederaufbau eines Hotelbetriebs bzw. eines Gastronomiebetriebs in dem Haupthaus, sondern ein Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen. Der Gaststättenteil im Erdgeschoss entfällt völlig. Selbst wenn man berücksichtigt, dass im Obergeschoss eine Wohnung ausgebaut war, stellt die Errichtung eines 6-Familienhauses, die naturgemäß keinerlei gewerbliche Nutzung im Auge hat, keine vergleichbare Wiederherstellung dar. Die Zweckbestimmung des Neubaus hat sich gegenüber der Zweckbestimmung des ursprünglichen Gebäudes (Hotelbetrieb oder zumindest Gaststättenbetrieb) grundlegend verändert (vgl. auch OLG Hamm, NJW-RR 1992, 288 f).

Soweit der Kläger der Ansicht ist, man müsse berücksichtigen, dass er bereits mit Umbauarbeiten begonnen habe, ist dies irrelevant. Dass der Versicherer von sich aus Umbauarbeiten vornimmt, die die Zweckbestimmung des Gebäudes ändern, ist im Rahmen der strengen Wiederherstellungsklausel ohne Relevanz. Relevanz in dem Versicherungsverhältnis zwischen den Parteien kann dies nur dann

bekommen, wenn der Kläger dies mit der Versicherung abspricht. Dies behauptet er, dafür ist er aber beweisfällig. Im Übrigen sind auch die Angaben des Klägers im Termin unglaubhaft. Erst durch die Befragung ergab sich überhaupt, dass er nicht nur oberhalb des Gaststättenbereichs selbst Ausbauarbeiten vorgenommen hat, sondern offenbar – einige Zeit davor – auch über dem Küchenbereich im dem Backsteinanbau. Wann er dieses alles mit dem Versicherer besprochen haben will, legt er nicht ansatzweise dar. Es handelt sich ersichtlich um Schutzbehauptungen.

Schließlich verkennt der Kläger auch, dass die strenge Wiederherstellungsklausel nicht nur eine Bereicherung des Versicherungsnehmers verhindern will, sondern auch auf eine Begrenzung des subjektiven Risikos des Versicherers ausgerichtet ist. Die Neuwertversicherung soll grundsätzlich nicht auch solche Aufwendungen abdecken, die durch wesentliche Verbesserungen des Gebäudes bei seiner Wiedererrichtung verursacht wurden. Eine derartige Bereicherung des Versicherungsnehmers aus Anlass des Schadensfalles ist zu vermeiden, auch um das Interesse am Abbrennen des versicherten Gebäudes nicht zu fördern. Stünde einem Versicherungsnehmer ungeachtet der Art und Zweckbestimmung des neu errichteten Gebäudes die Neuwertentschädigung in jedem Falle zu, würde dies das subjektive Risiko erhöhen, dem die Wiederherstellungsklausel entgegenwirken soll (BGH VersR 2016, 850 f, zitiert nach juris, Rz. 11 und 13). Ausweislich des Angebots der Fa. vom 06. 01. 2015 hat der Kläger auch zunächst wieder einen Gaststätten- oder Hotelbetrieb geplant. Erst später hat er davon Abstand genommen, weil ihm ein Mietshaus lukrativer erscheint. Damit liegt aber eine andere Zweckrichtung vor.

Für den Versicherungsnehmer ersichtlich zielt die Bestimmung auch auf die Begrenzung des subjektiven Risikos des Versicherers, der davor geschützt werden soll, dass der Versicherungsnehmer in Versuchung geraten könnte, sich durch Vortäuschen eines Versicherungsfalles Vermögensvorteile zu verschaffen. Deswegen verhindert hier die Wiederherstellungsklausel, dass die offenbar nicht lukrative Betreibung einer Gaststätte bzw. eines Hotels nunmehr mit Hilfe des Versicherers in ein offenbar für lukrativer erachtetes Mehrfamilienhaus umgewandelt wird.

3. Die Frage, ob eine Wiederherstellung binnen drei Jahren, also bis zum 2. Dezember 2016 sichergestellt ist und in welcher Höhe ein Neuwertschaden entstanden ist, kann daher dahinstehen.

II.

Die Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91, 709 ZPO.