

Thema

Zum Ausschluss des Haftpflichtrisikos aus Vermietung von Wohnungen und Garagen (Nr. 1.3 BesBedPHV)

Grundlagen

Gemäß Ziff. 1.3 der **Besonderen Bedingungen** zur **Privathaftpflichtversicherung** (BesBedPHV) ist versichert die gesetzliche Haftpflicht des VN als Privatperson aus Gefahren des täglichen Lebens als Inhaber einer oder mehrerer im Inland gelegener Wohnungen, eines im Inland gelegenen Einfamilien- oder Wochenendhauses, sofern sie vom VN ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt werden, einschließlich der zugehörigen Garagen und Gärten, sowie eines Schrebergartens. Darüber hinaus ist geregelt, dass hierbei mitversichert ist die gesetzliche Haftpflicht aus der Vermietung von nicht mehr als 3 einzeln vermieteten Wohnräumen, nicht jedoch von Wohnungen, Räumen zu gewerblichen Zwecken und Garagen.

Aktuelles

In einem Beschluss des OLG Frankfurt am Main vom 10.02.2012 (r+s 2013, 171) stellt der Senat klar, dass mit vorstehender Formulierung in Nr. 1.3 BesBedPHV die Vermietung von Räumen zu gewerblichen Zwecken generell vom Versicherungsschutz ausgeschlossen sei. Für eine Auslegung, dass nach jener Klausel das Vermietrisiko nur dann aus der privaten Haftpflichtversicherung ausgeschlossen sei, wenn es aus der Vermietung einer Wohnung zu gewerblichen Zwecken resultiere, nicht jedoch aus der Vermietung einer Garage, bestehe kein Raum. Versicherungsschutz werde nur für von dem VN ausschließlich zu Wohnzwecken verwendete Wohnungen oder Einfamilienhäuser zugesagt, wobei sich dann der Versicherungsschutz auf die dazu gehörigen Garagen und Gärten miterstrecke. Wie aus der Formulierung „hierbei ist mitversichert ...“ zu entnehmen sei, sei es lediglich unschädlich, wenn innerhalb der vom VN zu Wohnzwecken verwendeten Wohnung bzw. Einfamilienhaus nicht mehr als 3 einzelne Wohnräume vermietet sind. Insoweit werde das Vermietrisiko in eng begrenzten Umfang in den Versicherungsschutz einbezogen, allerdings nur soweit die einzelnen Räume nicht zu gewerblichen Zwecken vermietet werden.

Außerdem komme klar zum Ausdruck, dass das Haftpflichtrisiko aus der Vermietung von Wohnungen und Garagen – und zwar unabhängig davon, ob zu privaten oder gewerblichen Zwecken – vom Versicherungsschutz ausgeschlossen bleibe. Durch den Einschub „nicht jedoch von Räumen zu gewerblichen Zwecken“ werde lediglich klargestellt, dass die Vermietung von Räumen zu gewerblichen Zwecken generell und zwar auch dann, wenn es sich nur um bis zu 3 einzelne Wohnräume innerhalb der ansonsten vom VN zu Wohnzwecken genutzten Wohnung/Einfamilienhauses handelt, vom Versicherungsschutz ausgeschlossen sei. Eine Auslegung dahingehend, dass nur das Haftpflichtrisiko aus der Vermietung von Wohnungen und Garagen zu gewerblichen Zwecken vom Versicherungsschutz ausgenommen sei, verbiete sich danach (vgl. auch *Lücke in Prölss/Martin, VVG, 28. Aufl., Nr. 1 BesBedPHV, Rdnr. 27*).

