



Lamster Kanzlei | Kaiser-Joseph-Straße 269 | 79098 Freiburg

Per beA

Landgericht Karlsruhe
Hans-Thoma-Straße 7
76133 Karlsruhe

Martin Lamster

Fachanwalt für Arbeitsrecht
Fachanwalt für Versicherungsrecht

Jan Kuhlicke

Fachanwalt für Verkehrsrecht

Philipp Porep

Rechtsanwalt

Elias Molitor

Rechtsanwalt

04.01.2022
ML/AL/09

Vorgang: Krause / SV Sparkassen Versicherung
Unser Zeichen: 000557-21

In dem Rechtsstreit

Krause, R.
gegen
SV Sparkassen Versicherung
8 O 211/21

Kaiser-Joseph-Straße 269
79098 Freiburg

Telefon 0761 / 590 48 22
Telefax 0761 / 590 48 233

info@lamster-kanzlei.de
www.lamster-kanzlei.de

AG-Fach 24
LG-Fach 12

wird Stellung genommen wie folgt:

1. Wohnflächenberechnung Gutachten GF Ingenieur consulting

Der Kläger geht davon aus, dass die im Gutachten ermittelte Gesamtfläche von 492 m² durchaus zutreffend sein dürfte. Wie sich aus dem Gutachten ergibt, hatte der Kläger jedoch im Obergeschoss lediglich zwei Räume sowie einen weiteren Raum im Dachgeschoss als Wohnraum genutzt.

Dies war aus der Sicht des Klägers bei der Antragstellung entscheidend und wurde in der Klageschrift detailliert dargelegt.

Wenn nun der Sachverständige eine Gesamtfläche berechnet, so stellt der Kläger dies „grundsätzlich“ nicht in Frage, wobei diese Gesamtfläche keinen Einfluss auf die Beurteilung der Frage haben kann,

Honorarkonto

Sparkasse Freiburg
IBAN: DE81 6805 0101 0012 9467 29

Anderkonto

Sparkasse Freiburg
IBAN: DE93 6805 0101 0014 0411 58

was der Kläger als durchschnittlicher Versicherungsnehmer zum Zeitpunkt der Antragsstellung als Wohnraum und was er als Nutzfläche angesehen und deshalb im Antrag auch angegeben hat.

Im Gutachten GF ist ferner festgehalten, dass zahlreiche Räume gerade nicht vom Kläger als Wohnraum oder als Nutzfläche genutzt worden sind. So ist im Gutachten zum Beispiel die Rede von einer „Ausbaustufe bzw. als Nutzung von den Räumen 2 und 3 als Werkstatt und Lager“.

Es mag also im Ergebnis zutreffen, wenn der Sachverständige in dem Gutachten GF 492 m² Gesamtfläche ermittelt, wobei diese Aussage keine Relevanz für die Beantwortung der Frage hat, ob der Unterversicherungseinwand berechtigt erhoben werden dürfte.

2. Gebäudezustand 2009

Auch hierzu hat der Kläger ausführlich unter Beweisantritt in der Klageschrift vorgetragen.

Dass er das Anwesen 1975 stark renovierungsbedürftig erworben hat und dann bis 1996 umfangreiche Renovierungsarbeiten durchgeführt worden sind, entspricht den Tatsachen.

Beweis: Zeugnis von Herrn Roland Krause (Sohn des Klägers),
ladungsfähige Anschrift

Der Zeuge Krause kann ebenfalls bestätigen, dass seinerzeit eine Erweiterung des Grundrisses erfolgte, um den drei Söhnen die potentielle Möglichkeit zu geben, zukünftig mit dem Kläger in dem Haus zu leben. 1996 war der Dachstuhl fertiggestellt. Der insoweit geschaffene Wohnraum blieb aber aufgrund der dargestellten Umstände ungenutzt, er war nicht zu Wohnzwecken ausgebaut. Es fehlt der Estrich, Wände waren nicht verputzt.

Beweis: wie vor

Dieser bauliche Zustand des Hauses des Klägers war bis zum streitgegenständlichen Brandereignis unverändert.

Beweis: wie vor

Selbstverständlich waren dem Kläger Federico die tatsächlichen Umstände im Bezug auf Wohn- und Nutzfläche des Hauses bei Antragsunterzeichnung im September 2009 bekannt, der benannte Zeuge möge hierzu gehört werden. Bestritten wird, dass die von der Beklagten dargestellte umfassende Belehrung des Klägers durch den Zeugen Frederico erfolgt sei.

Zustand der Räume 1,7 und 8

Raum 2 und 3 als Lager bzw. Werkstattfläche?

Raum 6 als Hobbyraum?

Raum 4 als Büro genutzt?

Bereits in der Klageschrift vorgetragen wurde, dass zwei kleinere Zimmer im ersten Obergeschoss (Zimmer 7 und Zimmer 8) zu Wohnzwecken genutzt worden sind, wobei diese eine gesamte Fläche von 30 m² ausgemacht haben. Hinzu kam dann die Wohnfläche im Erdgeschoss von circa 120 m², so dass die gesamte Wohnfläche im Antrag korrekt mit 150 m² angegeben wurde.

3. Aufbau des Fragebogens

Der Fragebogen der Beklagten ist so aufgebaut, wie ihn der Kläger als durchschnittlicher Versicherungsnehmer auch verstanden hat:

Es gab verschiedene Überschriften und Sonderrubriken, die vom Kläger zur Berücksichtigung der tatsächlichen Gegebenheiten wahrheitsgemäß beantwortet worden sind.

Der durchschnittliche Versicherungsnehmer versteht unter der Formulierung „Wohnfläche“ diejenige Fläche, die zur Wohnnutzung zur Verfügung steht und auch tatsächlich als solche genutzt wird. Welche Flächen dies nach dem Verständnis des Klägers in seinem Anwesen gewesen sind, wurde bereits in der Klageschrift dargelegt. Hierzu hat er die bewohnbaren Bereiche seines Hauses gezählt (Erdgeschoss und zwei kleinere Zimmer im Obergeschoss).

Dieses Verständnis des Klägers deckt sich im Übrigen mit der Definition der Beklagten in deren AVB „Wohnfläche SV EinfamilienhausPolice:

Die Wohnfläche ist die Gesamtgrundfläche aller Wohnungen bzw. Räume des Hauses und der zu Wohnzwecken genutzten Nebengebäude. Zur Wohnfläche zählen auch Arbeitszimmer (auch so genannte häusliche Arbeitszimmer) sowie beruflich oder gewerblich genutzte Räume, die der Versicherungsnehmer zur Durchführung kaufmännischer oder geistiger Tätigkeiten oder Bürotätigkeiten (...) nutzt. Außerdem zählen zur Wohnfläche Dielen, Hobbyräume, Wintergärten sowie die gesamte Grundfläche einer zweiten Wohneinheit (...).

Auch unter Berücksichtigung dieser, von der Beklagten verwendeten Definition fallen die vom Gutachter GF festgestellten Gesamtflächen nicht unter den Begriff „Wohnfläche“. Vielmehr bleibt es dabei, dass diese mit 150 m² zu berücksichtigen und vom Kläger auch korrekt angegeben worden ist.

4. Zeuge Federico

Die Beklagte irrt, wenn sie die Rolle des Zeugen Federico darauf reduziert, Informationen des Antragstellers entgegen zu nehmen. Bei einer so wichtigen Angelegenheit, wie der richtigen Versicherung eines Wohngebäudes ist vom Repräsentanten der Beklagten vielmehr zu erwarten, dass er alles unternimmt, um eine korrekte Versicherung des Objektes zu gewährleisten. Dies ist die berechnete Erwartungshaltung eines jeden Antragstellers.

Soweit die Beklagte in diesem Zusammenhang behauptet, der Kläger habe klare und eindeutige Angaben gemacht (wozu?), so wird dies bestritten. Im Übrigen geht die Vorsorgepflicht des Repräsentanten der Beklagten weiter, wenn für den Zeugen Federico offenkundig war, dass die Gesamtfläche des Objektes bei knapp 500 m² liegt (so das Sachverständigengutachten GF und auch die persönliche Kenntnis des Zeugen Federico vom Objekt) und dieser Zeuge dann widerspruchsfrei eine Wohnfläche von 150 m² als maßgeblich für den Versicherungsschutz entgegennimmt. Hier trifft den Zeugen Federico als Repräsentanten der Beklagten eine Nachfrageobliegenheit, die er offenkundig verletzt hat.

Unterstellt, der Zeuge Federico hat wegen der Wohnfläche seinerzeit nachgefragt und dann 150 m² im Antrag akzeptiert, so würde dies die dargestellte Argumentation des Klägers stützen, wonach nicht nur der Kläger, sondern in diesem Fall auch der Zeuge Federico übereinstimmend davon ausgegangen sind, dass eine Wohnfläche im Sinne der Bedingungen der Beklagten von lediglich 150 m² im Antrag als zutreffend zu berücksichtigen sei.

Beweis: Zeugnis von Herrn Piero Federico, **b.b.**

5. Neuwertschaden

Die Wiederherstellung des Gebäudes gemäß Ziffer 14.9 der Versicherungsbedingungen der Beklagten ist beabsichtigt und mit den bereits zur Verfügung gestellten Mitteln der Beklagten wurden auch bereits Aufträge vergeben und mit den Arbeiten begonnen.

Beweis: Zeugnis von Herrn Roland Krause, **b.b.**