



Rechtsservice- und Schlichtungsstelle  
des Fachverbandes der Versicherungsmakler und  
Berater in Versicherungsangelegenheiten

**RSS**

Stubenring 16 / Top 7  
1010 Wien  
Tel: 05 - 90 900 - DW 5085  
rss@wko.at

eine Einrichtung der



**RSS-0014-25**  
**= RSS-E 25/25**

### Empfehlung der Schlichtungskommission vom 19.3.2025

Vorsitzender	Hofrat Dr. Gerhard Hellwagner
Beratende Mitglieder	KommR Siegfried Fleischacker Joachim Tristan Groh Dr. Wolfgang Reisinger
Schriftführer	Mag. Christian Wetzelsberger

Antragstellerin	(anonymisiert)	Versicherungs- nehmer
vertreten durch	(anonymisiert)	Versicherungs- makler
Antragsgegnerin	(anonymisiert)	Versicherer
vertreten durch	-----	

### Spruch

Der antragsgegnerischen Versicherung wird im Schadenfall Nr. (anonymisiert) die Deckung der durch Schimmel verursachten Schäden aus der Leitungswasserschadenversicherung zur Polizzennr. (anonymisiert) dem Grunde nach empfohlen.

### Begründung

Die antragstellende Eigentümergemeinschaft ist Versicherungsnehmerin zur Gebäudeversicherung, die zur Polizzennr. (anonymisiert) bei der antragsgegnerischen Versicherung abgeschlossen wurde. Versichert ist u.a. die Sparte Leitungswasserschaden, diesbezüglich sind die AWB 2002 vereinbart, welche auszugsweise lauten:

#### „(...)Artikel 1

##### *Versicherte Gefahren und Schäden*

*1. Versichert sind Sachschäden, die durch die unmittelbare Einwirkung von Leitungswasser eintreten, das aus wasserführenden Rohrleitungen, Armaturen oder angeschlossenen Einrichtungen austritt (Schadenereignis).*

*Versichert sind auch Sachschäden, die als unvermeidliche Folge dieses Schadenereignisses eintreten. (...)*

#### *Artikel 2*

### *Nicht versicherte Schäden*

*Nicht versichert, auch nicht als unvermeidliche Folge eines Schadenereignisses: (...)*

*15. Schäden durch Holzfäule, Vermorschung oder Schwammbildung, Schimmel sowie Mikroorganismen aller Art;“*

Die Antragstellervertreterin übermittelte der Antragsgegnerin am 18.6.2024 folgende Schadenmeldung (Schadenr. (*anonymisiert*)):

*„(...) Wasserschaden in Abstellraum, Gang, Küche, Wohnzimmer in der Wohnung Top 2. Das Wasser kommt von der Decke. Darüber liegt die Wohnung Top 7. Auch hier muss eine Entfeuchtung durchgeführt werden. (...)“*

Die Antragsgegnerin beauftragte in weiterer Folge die (*anonymisiert*) mit der Besichtigung des Schadens. Diese stellte diverse Schäden infolge des Austritts von Leitungswasser aus einer Waschmaschine in Top 7 fest. Die Kosten der Sanierung wurden auf 5.040,19 EUR geschätzt. Da in weiterer Folge in der Wohnung Top 2 Geruchsbelästigungen auftraten, wurde nach weiteren Schäden gesucht und Feuchtigkeit in den Zwischenwänden festgestellt. Weitere Untersuchungen folgten, die (*anonymisiert*) stellte dabei auch den Befall der Gipskartonplatten in Tp 2 mit Schimmelpilzen fest.

Die Antragsgegnerin gab mit Schreiben vom 9.1.2025 einen Betrag von 9.346,50 EUR für Sanierungsmaßnahmen frei, wobei sie für weitere Kosten iHv 9.757,57 EUR die Deckung ablehnte. Davon entfallen 2.619,07 EUR auf Positionen, bei denen der Versicherer einen Verstoß gegen die Schadenminderungspflicht einwendete. Hinsichtlich Kosten iHv 7.138,50 EUR wendete sie ein, dass gemäß Art 2, Pkt. 15 AWB 2002 Schäden durch Schimmel nicht versichert seien.

Gegen die Ablehnung der Kosten der Schimmelbeseitigung richtet sich der Schlichtungsantrag vom 21.2.2025. Der Deckungsausschluss für die Kosten der Schimmelentfernung als unmittelbare Folge eines Leitungswasserschadens sei überraschend und unüblich, weil Schimmel eine typische Folge eines Leitungswasserschadens darstelle.

Die Antragsgegnerin teilte mit Schreiben vom 26.2.2025 mit, am Schlichtungsverfahren nicht teilzunehmen. Daher ist gemäß Pkt. 4.3 der Satzung der von der Antragstellerin geschilderte Sachverhalt der Empfehlung zugrunde zu legen. Die Schlichtungskommission ist jedoch in ihrer rechtlichen Beurteilung frei.

### **Rechtlich folgt:**

Allgemeine Versicherungsbedingungen sind nach ständiger Rechtsprechung nach den Grundsätzen der Vertragsauslegung (§§ 914 f ABGB) auszulegen, und zwar orientiert am Maßstab des durchschnittlich verständigen Versicherungsnehmers und stets unter Berücksichtigung des erkennbaren Zwecks einer Bestimmung (RIS-Justiz RS0050063 [insb T71]; RS0112256 [T10]). Die Klauseln sind, wenn sie nicht Gegenstand und Ergebnis von Vertragsverhandlungen waren, objektiv unter Beschränkung auf den Wortlaut auszulegen (RIS-Justiz RS0008901).

Die allgemeine Umschreibung des versicherten Risikos erfolgt durch die primäre Risikobegrenzung. Durch sie wird in grundsätzlicher Weise festgelegt, welche Interessen gegen welche Gefahren und für welchen Bedarf versichert sind. Auf der zweiten Ebene (sekundäre Risikobegrenzung) kann durch einen Risikoausschluss ein Stück des von der primären Risikobegrenzung erfassten Deckungsumfangs ausgenommen und für nicht versichert erklärt werden. Der Zweck liegt darin, dass ein für den Versicherer nicht überschaubares und kalkulierbares Teilrisiko ausgenommen und eine sichere Kalkulation der Prämie ermöglicht werden soll. Mit dem Risikoausschluss begrenzt also der Versicherer von vornherein den Versicherungsschutz, ein bestimmter Gefahrenumstand wird von Anfang an von der versicherten Gefahr ausgenommen (RS0080166 [T10]; vgl RS0080068).

Nach § 879 Abs 3 ABGB ist eine in Allgemeinen Geschäftsbedingungen oder Vertragsformblättern enthaltene Vertragsbestimmung, die nicht eine der beiderseitigen Hauptleistungen festlegt, jedenfalls nichtig, wenn sie unter Berücksichtigung aller Umstände des Falls einen Teil gröblich benachteiligt. Diese Bestimmung will vor allem den Missbrauch der Privatautonomie durch Aufdrängen benachteiligender vertraglicher Nebenbestimmungen seitens eines typischerweise überlegenen Vertragspartners, vor allem bei Verwendung von Allgemeinen Geschäftsbedingungen, bekämpfen (Krejci in Rummel, ABGB<sup>3</sup> § 879 Rz 231).

§ 879 Abs 3 ABGB geht von einem sehr engen Begriff der „Hauptleistung“ aus. Für Versicherungsverträge gibt es einen Kernbereich der Leistungsbeschreibung, der kontrollfrei ist. Kontrollfrei in Allgemeinen Versicherungsbedingungen ist jedenfalls die Festlegung der Versicherungsart und die Prämienhöhe. Im Übrigen ist die Leistungsbeschreibung der Allgemeinen Versicherungsbedingungen aber der Inhaltskontrolle zugänglich, ohne dass es darauf ankäme, ob es sich um die Stufe der primären Umschreibung der versicherten Gefahr oder um Risikoausschlüsse handelt. Kontrollmaßstab für die Leistungsbeschreibung außerhalb des Kernbereichs sind die berechtigten Deckungserwartungen des Versicherungsnehmers.

„Gröbliche Benachteiligung“ im Sinn des § 879 Abs 3 ABGB liegt nicht nur dann vor, wenn der Vertragszweck geradezu vereitelt oder ausgehöhlt wird, sondern bereits dann, wenn die zu prüfende Klausel eine wesentliche Einschränkung gegenüber dem Standard bringt, den der Versicherungsnehmer von einer Versicherung dieser Art erwarten kann (vgl 7 Ob 227/12a).

Der deutsche Bundesgerichtshof hat zu einem vergleichbaren Ausschluss in den Bedingungen zur Leitungswasserschadenversicherung Folgendes festgehalten (IV ZR 151/15):

*„(...)Vertragszweck der Leitungswasserversicherung ist die Entschädigung für durch Leitungswasser beschädigte versicherte Sachen.*

*Dieser Zweck wird dann in Frage gestellt, wenn regelmäßige oder zwangsläufige Folgeschäden eines zunächst unerkannt gebliebenen Leitungswasserschadens von der Deckung ausgeschlossen werden.*

*Zwar gibt es keinen Rechtssatz, wonach in der Wohngebäudeversicherung in jedem Falle sämtliche Folgeschäden vom Versicherungsschutz umfasst sein müssten, so dass*

*der Vertragszweck nicht jede auf derartige Folgeschäden bezogene Einschränkung der Leistung verbietet.*

*Dem durch § 4 Nr. 1 Buchst. b i.V.m. § 6 VGB 2001 vorgegebenen Zusammenhang zwischen Eintritt des Versicherungsfalles und daran geknüpftem Leistungsversprechen kann aber, (...) nicht entnommen werden, der "Kernbereich" der Leitungswasserversicherung sei nur der Ersatz der Kosten für Trocknung, Reparatur oder Wiederherstellung unmittelbar vom Wasser beeinträchtigter Bauteile. (...)*

*Eine Leistungsbegrenzung, die jedwede Leistung auch für typische Folgen eines längere Zeit unentdeckt gebliebenen Leitungswasserschadens ausschliesse, löste sich vom Leistungsversprechen, das eine Kostenerstattung für solche Folgeschäden grundsätzlich einschließt. Sie griffe zudem in die zentralen Leistungserwartungen des Versicherungsnehmers in erheblicher Weise ein und tangierte sein Bedürfnis, sich gegen solche Gefahren zu versichern, bei denen die abstrakte Möglichkeit besteht, dass sie bei der Mehrzahl der Versicherungsnehmer eintreten. Das führte zu einer einseitigen Begünstigung des Versicherers und zugleich zu einer Vernachlässigung des berechtigten Interesses des Versicherungsnehmers, gerade für solche Schäden Versicherungsschutz zu erhalten, für die er die Versicherung nimmt. Darin läge ein so wesentlicher Eingriff in die Rechte des Versicherungsnehmers, dass der Vertragszweck partiell ausgehöhlt wäre. (...)"*

In diesem Sinne stellt es auch im Sinne der österreichischen Judikatur zu § 879 Abs 3 ABGB eine gröbliche Benachteiligung des Versicherungsnehmers dar, wenn in einer Leitungswasserschadenversicherung typische Folgen eines Leitungswasserschadens ausgenommen wären, die eine wesentliche Einschränkung des von einem durchschnittlich verständigen Versicherungsnehmer erwarteten Versicherungsschutzes darstellen würden.

In der gegenständlichen Entscheidung des BGH hat dieser die Frage offen gelassen, ob Schimmelschäden regelmäßig oder zwangsläufig als Folgeschäden eines Leitungswasserschadens auftreten und diesbezüglich die Rechtssache zur weiteren Beweisaufnahme an das Berufungsgericht verwiesen.

Da aufgrund der Nichtteilnahme der Antragsgegnerin von den Behauptungen der Antragstellerin auszugehen ist, hat die Schlichtungskommission auch ihrer Empfehlung die Annahme zugrunde zu legen, dass Schimmelschäden typische Folgen eines Leitungswasserschadens sind. Unter dieser Annahme stellt ein Ausschluss von Schimmelschäden in der Leitungswasserschadenversicherung eine gröbliche Benachteiligung des Versicherungsnehmers dar und ist daher rechtlich unwirksam.

Es ist daher spruchgemäß zu empfehlen.

**Für die Schlichtungskommission:**

**Dr. Hellwagner eh.**

**Wien, am 19. März 2025**