

**RSS-0032-25**  
**= RSS-E 45/25**

**Empfehlung der Schlichtungskommission vom 12.6.2025**

Vorsitzender	Hofrat Dr. Gerhard Hellwagner
Beratende Mitglieder	Mag. Dr. Ariane Humitia, LL.M. Mag. Matthias Lang Mag. Daniela Schenett
Schriftführer	Mag. Christian Wetzelsberger

Antragstellerin	(anonymisiert)	Versicherer
vertreten durch	-----	
Antragsgegner	(anonymisiert)	Versicherer
vertreten durch	(anonymisiert)	Rechtsanwalt

**Spruch**

Dem Antragsgegner wird empfohlen, anzuerkennen, dass für den Rechtsschutzfall Nr. (anonymisiert) keine Deckung aus der Rechtsschutzversicherung zur Polizzennr. (anonymisiert) besteht.

**Begründung**

Der Antragsgegner hat bei der antragstellenden Versicherung eine Rechtsschutzversicherung zur Polizzennummer (anonymisiert) abgeschlossen. Diese Rechtsschutzversicherung beinhaltet unter anderem den Baustein Schadenersatz und Herausgabe-Rechtsschutz für den Privat- und Berufsbereich sowie Allgemeiner Vertrags-Rechtsschutz (gemäß Artikel 24 ARB) für den Privatbereich inklusive Streitigkeiten aus Versicherungsverträgen ohne Streitwertobergrenze. Vereinbart sind die ARB 2019, die auszugsweise lauten:

**ARTIKEL 7**

*Was ist vom Versicherungsschutz ausgeschlossen?*

*1. Kein Versicherungsschutz besteht für die Wahrnehmung rechtlicher Interessen (...)*

*1.8. im Zusammenhang mit*

*- der Errichtung oder baubehördlich genehmigungspflichtigen Veränderung von Gebäuden, Gebäudeteilen, Grundstücken oder Wohnungen, die sich im Eigentum oder Besitz des Versicherungsnehmers befinden oder von ihm erworben werden;*

- der Planung derartiger Maßnahmen;
- der Finanzierung des Bauvorhabens einschließlich des Grundstückserwerbs.

*Dieser Ausschluss gilt nicht für die Geltendmachung von Personenschäden sowie in Strafverfahren mit Ausnahme von Verwaltungsstrafverfahren;(...)*“

Der Antragsgegner begehrte mit Schreiben vom 19.9.2024 Rechtsschutzdeckung für die Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen gegen die R(*anonymisiert*). Der Antragsteller habe im Frühjahr 2024 ein neu gebautes Haus bezogen. Für die Reinigung des kompletten Gebäudes inklusive aller Glasscheiben außen und innen beauftragte er die R(*anonymisiert*). Bei der Reinigung seien 4 Glasscheiben, offenbar durch die Verwendung falscher Reinigungsmittel bzw. -instrumente, zerkratzt worden. Die H(*anonymisiert*) als Haftpflichtversicherer der Auftragnehmerin lehne hinsichtlich einer Glasscheibe die Haftung ab, da diese bereits zuvor defekt gewesen sei, hinsichtlich der anderen Scheiben sei ein Schleifen zur Reparatur möglich. Der Antragsgegner bestreitet jedoch, dass ein Gewährleistungsfall vorliegt, bzw. lehnt eine Reparatur durch Schleifen ab, da dadurch die Funktion der Glasscheiben als Sicherheitsglas nicht mehr gewährleistet sei. Die Kosten des Austausches der Fenster belaufen sich laut Kostenvoranschlag auf 16.087,76 EUR brutto.

Die antragstellende Versicherung intervenierte vorerst außergerichtlich selbst bei der H(*anonymisiert*), welche jedoch auf ihrem Standpunkt beharrte. Sie lehnte daraufhin mit Schreiben vom 20.2.2025 die Deckung für die gerichtliche Geltendmachung des Schadens unter Berufung auf Artikel 7, Pkt. 1.8 ARB 2019 ab (Schadenfall (*anonymisiert*)).

Der Antragsgegner begehrte mit Schreiben seiner Rechtsvertretung vom 16.4.2025, der Versicherung die Deckung des Schadenfalles zu empfehlen.

Die gegenständlichen Reinigungsarbeiten stünden in keinem Zusammenhang mit der Errichtung eines Gebäudes und/oder Gebäudeteilen, zumal die Beauftragung der Reinigungsarbeiten weder in einem rechtlichen noch sonstigen Zusammenhang mit der Errichtung des Einfamilienhauses stünden.

Da der Antragsgegner ohne Hinzuziehung eines Versicherungsmaklers satzungsgemäß kein solches beantragen kann, folgte die Antragstellerin dem Vorschlag der Geschäftsstelle, selbst die Durchführung eines Schlichtungsverfahrens zu beantragen. Sie verwies auf die Judikatur zur Baurisikoklausel und teilte dazu weiters mit, dass die „Erstreinigung“ eines neu errichteten Hauses die Kriterien eines adäquaten Zusammenhanges erfülle, da jedes neu errichtete Haus vor dem tatsächlichen Einzug auch entsprechend gereinigt werden müsse und es sich um notwendige Nacharbeiten handle.

Die Rechtsvertretung des Antragsgegners gab mit Schreiben vom 7.5.2025 folgende Gegenäußerung ab (die formelle Verwechslung von Antragstellerin und Antragsgegner bleibt hier unkorrigiert, Anmerkung):

*„(...) Der Antragsgegner argumentiert in dessen Stellungnahme vom 23.04.2025 im Wesentlichen einzig und allein damit, dass ein adäquater Zusammenhang zwischen den gegenständlich durch Reinigungsarbeiten entstandenen Schadenersatzansprüchen*

*und der Errichtung bzw. behördlich genehmigungspflichtigen Veränderungen von Gebäuden bestünde und demnach kein Versicherungsschutz bestehen würde.*

*Wie bereits im Antrag des Antragsstellers festgehalten wurde, erfolgte die Übergabe des gegenständlichen Hauses am 17.01.2024. Die Reinigungsarbeiten wurden erst im März 2024 - somit 2 Monate nach Übergabe des Hauses und nach Bezug durch den Antragsteller und dessen Familie - durchgeführt. Bereits daraus ergibt sich, dass kein Adäquanz-Zusammenhang zwischen Errichtung des Hauses und Durchführung der Reinigungsarbeiten besteht/bestand.*

*Bauendreinigungen bzw. Erstreinigungen finden gemeinhin vor Übergabe eines Objektes bzw. vor Bezug des Gebäudes statt. Eben dies ist/war gegenständlich nicht der Fall. Die gegenständlichen Reinigungsarbeiten unterscheiden sich damit nicht von anderen Reinigungsarbeiten eines Hauses, wie sie die allermeisten Versicherungsnehmer vornehmen bzw. vornehmen lassen! (...)*

*Zweck des Ausschlusses des Versicherungsschutzes für die Wahrnehmung rechtlicher Interessen, die im Zusammenhang mit der Errichtung eines Gebäudes stehen, ist es, dass ein ganzer, durchaus überschaubarer und auch eingrenzbarer, im Grunde erheblicher und typischerweise immer wiederkehrender Lebenssachverhalt vom Versicherungsschutz ausgenommen werden soll, der die allermeisten Versicherungsnehmer nicht, relativ wenige Bauwillige dafür mit erheblichem Kostenrisiko und fast schon standardisierter Weise und Häufigkeit betrifft. Nach dem OGH kann ein Risikoausschluss nur dann zur Anwendung kommen, wenn sich die typische Risikoerhöhung, die zur Aufnahme gerade dieses Ausschlusses geführt hat, verwirklicht.*

*Eben eine solche Risikoerhöhung liegt gegenständlich in Gestalt von Reinigungsarbeiten - wie sie bei jedem Eigentums- oder Mietobjekt unabhängig von der vorangegangenen Errichtung eines Gebäudes vorkommen - nicht vor, zumal die gegenständlichen Schäden auch bei jeder sonstigen Reinigung verursacht werden hätten können.*

*Würde man dem Argument des Antragsgegners folgen, so würden jegliche (erstmalige) Reinigungsarbeiten nach Übergabe eines Gebäudes, völlig egal wann sie durchgeführt werden (bspw. Jahre nach Übergabe), dem gegenständlichen Art 7.1.8 ARB unterliegen und würde dies zu einem Ausschluss des Versicherungsschutzes führen. Damit würde aber der Sinn und Zweck des Ausnahmetatbestandes gemäß Art 7.1.8 ARB völlig ausgehöhlt werden. Eine Auslegung des Art 7.1.8 ARB, wie sie der Antragsgegner vornimmt, kann einem durchschnittlich verständigen Versicherungsnehmer nicht unterstellt werden.*

*Abschließend ist nochmals festzuhalten, dass das Reinigungsunternehmen in keinem Zusammenhang mit den Errichtern des Gebäudes steht. Es handelt sich beim Vertragsverhältnis zwischen dem Antragsteller und der Reinigungsfirma um ein - von der Errichtung des Gebäudes völlig losgelöstes und zusammenhangloses - Vertragsverhältnis.(...)“*

**Rechtlich folgt:**

Nach Art 7.1.8 ARB 2016 besteht unter anderem kein Versicherungsschutz für die Wahrnehmung rechtlicher Interessen, die im Zusammenhang mit der Errichtung oder baubehördlich genehmigungspflichtigen Veränderungen eines im Eigentum oder Besitz des Versicherungsnehmers befindlichen Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils (Wohnung) stehen.

Zweck des Ausschlusses ist es, dass ein ganzer, durchaus überschaubarer und auch eingrenzbarer, im Grund erheblicher und typischerweise immer wiederkehrender Lebenssachverhalt vom Versicherungsschutz ausgenommen werden soll, der die allermeisten Versicherungsnehmer nicht, relativ wenige Bauwillige dafür mit erheblichem Kostenrisiko und in fast schon standardisierter Weise und Häufigkeit betrifft (7 Ob 41/16d mwN).

Ein adäquater Zusammenhang mit der hier interessierenden Errichtung bzw behördlich genehmigungspflichtigen Veränderung von Gebäuden liegt demnach vor, wenn die beabsichtigte Rechtsverfolgung einen Bezug zu den für die Errichtung typischen Problemen aufweist. Die Klausel umfasst das Baurisiko, für das Auseinandersetzungen typisch sind, die über die im Rahmen eines Bauvorhabens erbrachten Leistungen geführt werden (vgl 7 Ob 75/18g).

In der hier zitierten Entscheidung wurde der Zusammenhang zwischen dem für ein Bauvorhaben typischem Baurisiko und einem Unfall eines Arbeitskollegen des Bauherrn bejaht, weshalb die Deckung abzulehnen war.

Wendet man diese Kriterien der Rechtsprechung auf den der Empfehlung zugrunde liegenden Rechtsstreit an, dann hat sich im vorliegenden Fall ein Baurisiko der Errichtung eines Gebäudes oder einer baubewilligungspflichtigen Veränderung eines Grundstückes verwirklicht. Auch wenn die Reinigung des Gebäudes für sich nicht baubehördlich bewilligungspflichtig ist, stehen diese Arbeiten in einem Zusammenhang mit der Errichtung des Gebäudes selbst, zumal diese typischerweise in zeitlicher Nähe mit der Errichtung des Gebäudes erfolgen. Der Umstand, dass das Gebäude nach den Angaben des Antragsgegners rund zwei Monate vor der Reinigung übergeben worden war, steht der Annahme eines Zusammenhanges mit der Errichtung des Gebäudes nicht entgegen. Vielmehr legt gerade ein der von der Helvetia Versicherung AG als Haftpflichtversicherer der Schädigerin vorgebrachtes Gegenargument einen solchen Zusammenhang nahe, wenn sie vorbringt, dass eine der Glasscheiben nicht durch ihre Versicherungsnehmerin beschädigt worden sei, sondern ein Gewährleistungsfall sei. Damit verwirklicht sich aber das Risiko, abklären zu müssen, ob der vom Antragsgegner geltend zu machende Schadenersatzanspruch tatsächlich seine Grundlage in einer Fehlleistung der Reinigungsfirma hat oder aber aus einem Baumangel herrührt.

Auch der Verbandskommentar legt eine derartige Auslegung des Baurisikoausschlusses nahe: Hartusch (in Garo/Kath/Kronsteiner (Hrsg), Erläuterungen zu den Musterbedingungen für die Rechtsschutzversicherung (ARB 2015), Art 7, F7-017) verweist in diesem Zusammenhang auf Maier in Harbauer, § 4 Rz 68 und führt als Beispiel einen Streit mit einem Elektriker an, der zwar anlässlich eines baubewilligungspflichtigen Umbaus mit der Erneuerung der alten Leitungen beauftragt worden ist, dessen Arbeiten für sich genommen jedoch nicht

bewilligungspflichtig sind und der Rechtsstreit daher zu decken sei. Anders sei dies nach Maier dann zu beurteilen, wenn es sich um notwendige Vor- oder Nacharbeiten handle, wie zB das Verputzen oder Tapezieren einer (genehmigungspflichtig) versetzten Hauswand.

Es war daher spruchgemäß zu empfehlen.

**Für die Schlichtungskommission:**

**Dr. Hellwagner eh.**

**Wien, am 12. Juni 2025**