



# RSS

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

Stubenring 16 / Top 7  
1010 Wien  
Tel: 05 - 90 900 - DW 5085 (Fax DW 118225)  
schlichtungsstelle@ivo.or.at

eine Einrichtung der



RSS-0096-19-14  
= RSS-E 12/20

## Empfehlung der Schlichtungskommission vom 21.1.2020

Vorsitzender	Hofrat Dr. Gerhard Hellwagner
Beratende Mitglieder	Mag. Jörg Ollinger Dr. Hans Peer
Schriftführer	Mag. Christian Wetzelberger

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

### Spruch

Der Antrag, der antragsgegnerischen Versicherung die Deckung des Rechtsschutzfalles (anonymisiert) aus der Rechtsschutzversicherung zur Polizzennr. (anonymisiert) zu empfehlen, wird abgewiesen.

### Begründung

Die Antragstellerin hat bei der antragsgegnerischen Versicherung eine Rechtsschutzversicherung zur Polizzennr. (anonymisiert) abgeschlossen, in die u.a. der Baustein "Liegenschafts-Rechtsschutz im Selbstnutzungsbereich" inkludiert ist. Vereinbart sind die ARB 2014, welche auszugsweise lauten:

„Artikel 7

*Was ist vom Versicherungsschutz ausgeschlossen?*

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

*1.6. mit*

*1.6.1.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;*

*1.6.2.der Planung derartiger Maßnahmen;*

*1.6.3.der Finanzierung des Bauvorhabens einschließlich des Grundstückerwerbes. (...)*

## Artikel 21

### Allgemeiner Schadenersatz-Rechtsschutz

#### 2. Was ist versichert?

Der Versicherungsschutz umfasst

2.1. die Geltendmachung von Ansprüchen aufgrund gesetzlicher Haftpflichtbestimmungen privatrechtlichen Inhalts wegen eines erlittenen Schadens;

#### 3. Was ist nicht versichert?

3.1. Zur Vermeidung von Überschneidungen mit anderen Rechtsschutz-Bausteinen umfasst der Versicherungsschutz nicht (...)

3.1.5. Fälle, welche beim Versicherungsnehmer in seiner Eigenschaft als Eigentümer oder Besitzer von Grundstücken, Gebäuden oder Gebäudeteilen entstehen (versicherbar gemäß Artikel 25);

## Artikel 25

### Liegenschafts-Rechtsschutz

#### 3. Was ist nicht versichert? (...)

3.2. Im Liegenschafts-Rechtsschutz besteht - neben den in Artikel 7 genannten Fällen - kein Versicherungsschutz für

3.2.1. die Wahrnehmung rechtlicher Interessen im Zusammenhang mit dem Erwerb oder der Veräußerung des Eigentumsrechtes oder sonstiger dinglicher Rechte am versicherten Objekt durch den Versicherungsnehmer;"

Die Antragstellerin begehrt Rechtsschutzdeckung für folgenden Sachverhalt:

Die Antragstellerin hat im Jahr 2014 Miteigentumsanteile am Objekt (*anonymisiert*) erworben. Dieses war im Jahr 2011 als Krankenanstalt und ärztliche Ordination errichtet worden, die Antragstellerin vereinbarte damals eine Mietkaufvariante.

2016 stellten sich Mängel an den Leitungsisolierungen heraus, die unter anderem zu einem Legionellenbefall führten. Die Antragstellerin fordert von der Verkäuferin den Ersatz der Sanierungskosten, die Kosten der Ursachenfindung, Ersatz von Betriebsausfällen sowie Kosten der Rechtsverfolgung.

Die Antragsgegnerin lehnte die Deckung ab, die Interessenwahrnehmung im Zusammenhang mit dem Kauf von Liegenschaften sei nicht versicherbar.

Dagegen richtet sich der Schlichtungsantrag vom 6.12.2019. Die Mängel am Objekt seien noch zu einem Zeitpunkt entstanden, zu dem die Antragstellerin Mieterin des Objektes gewesen sei.

Die Antragsgegnerin nahm mit Schreiben vom 16.12.2019 wie folgt Stellung:

*"Die Ansprüche des Antragstellers resultieren aus dem Kauf einer Liegenschaft im Jahr 2016. Dass der Antragsteller davor hinsichtlich dieser Liegenschaft Mieter war, ist für die nunmehrige Beurteilung der Deckungssituation nicht mehr relevant, da er aus*

*dieser rechtlichen Position heraus soweit ersichtlich keine Ansprüche geltend machen oder abwehren möchte. Darüber hinaus wäre auch die Geltendmachung von Ansprüchen des Antragstellers als Mieter (Zeitpunkt des Versicherungsfalles 2014 bei Übergabe des mangelhaften Mietobjektes) gar nicht versichert gewesen, da zum damaligen Zeitpunkt der Liegenschafts-Rechtsschutz, abgesehen für die Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen, die aus der Beschädigung des Gebäudes resultieren (Art. 25.2.3. ARB 2003), nicht im Vertrag enthalten war.*

*Aus seiner derzeitigen Rechtsposition als Käufer einer Liegenschaft möchte der Antragsteller (Neben-) Ansprüche aus dem Kaufvertrag geltend machen. Im Allgemeinen Vertragsrechtsschutz sind entsprechend der positiven Risikoumschreibung nur Versicherungsverträge, Verträge über bewegliche Sachen sowie Werkverträge des Versicherungsnehmers über unbewegliche Sachen versichert (Art. 22.2. ARB). Verträge über unbewegliche Sachen sind im Vertragsrechtsschutz nach Art. 22 ARB nicht versicherbar.*

*Verträge über unbewegliche Sachen sowie die Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen, die dem Versicherungsnehmer in seiner Eigenschaft als Eigentümer oder Besitzer von Grundstücken, Gebäuden oder Gebäudeteilen entstehen, sind der Systematik der ARB nach dem Liegenschafts-Rechtsschutz nach Art. 25 zuzuordnen. In Artikel 25.3.2.1. ARB 2003 ist die Wahrnehmung rechtlicher Interessen im Zusammenhang mit dem Erwerb oder der Veräußerung des Eigentumsrechts oder sonstiger dinglicher Rechte am versicherten Objekt durch den Versicherungsnehmer explizit vom Versicherungsschutz ausgeschlossen. Die Regelung ist gleichlautend derer in Artikel 25.3.2.1. der ARB 2014.*

*Der gegenständliche Fall ist allerdings entgegen der Ansicht des Antragstellers auch nicht im Schadenersatzrechtsschutz nach Art. 21 ARB versicherbar. Hier scheidet die Deckung bereits an der primären Risikoumschreibung.*

*Versichert ist in diesem Rechtsschutzbaustein die Geltendmachung von Ansprüchen aufgrund gesetzlicher Haftpflichtbestimmungen privatrechtlichen Inhalts wegen eines erlittenen Schadens.*

*Die samt und sonders auf vertragliche Leistungsinhalte gründenden Ansprüche bzw. inzwischen nur mehr Nebenforderungen des Antragstellers sind unter diese positive Leistungsbeschreibung nicht subsumierbar. Zudem findet sich in beiden infrage kommenden ARB ein entsprechender Deckungsabgrenzungsausschluss zum Liegenschafts-Rechtsschutz wider, welcher besagt, dass im Schadenersatzrechtsschutz neben den in Art. 7 genannten Fällen kein Versicherungsschutz für Fälle besteht, welche beim Versicherungsnehmer in seiner Eigenschaft als Eigentümer oder Besitzer von Grundstücken, Gebäuden oder Gebäudeteilen entstehen (Artikel 21.3.1.5. ARB 2014).*

*Im Ergebnis stellt die Geltendmachung von (Neben-) Ansprüchen aus einem Kaufvertrag über eine Liegenschaft ein nicht versicherbares Risiko in der Rechtsschutzversicherung dar. (...)*

*Auch wenn man zu dem (unrichtigen) Ergebnis käme, dass der Fall dem Schadenersatz-Rechtsschutz zuzuordnen ist, stünde einer Deckung die Bestimmung des Art. 7 1.6 ARB 2014 bzw. 7.1.9. ARB 2003 entgegen. Demnach ist die Wahrnehmung rechtlicher Interessen im ursächlichen 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, vom Versicherungsschutz ausgeschlossen. Zweifelsohne fällt unter diesen Ausschluss die Geltendmachung von Mängeln an verlegten Leitungsrohren sowie daraus resultierender Nebenforderungen. "*

Rechtlich folgt:

Der Versicherungsvertrag ist ein Konsensualvertrag, der formfrei geschlossen werden kann. (vgl E des OGH vom 21.4.2004, 7 Ob 315/03d; RS0117649; RSS-0019-12=RSS-E 1/13).

Allgemeine Versicherungsbedingungen sind nach Vertragsauslegungsgrundsätzen auszulegen. Die Auslegung hat sich daher am Maßstab des durchschnittlich verständigen Versicherungsnehmers zu orientieren. Es ist der einem objektiven Betrachter erkennbare Zweck einer Bestimmung zu berücksichtigen (vgl RS0008901; so auch RSS-0048-15-9=RSS-E 38/15).

Soweit die Antragstellerin argumentiert, dass der Verstoß, der in der mangelhaften Installation der Leitungen zu sehen ist, zu einem Zeitpunkt erfolgte, als die Antragstellerin noch Mieterin des Objektes war, ist festzuhalten, dass die Schäden erstmalig im Jahr 2016 festgestellt wurden. Zu diesem Zeitpunkt bestand jedoch kein Mietverhältnis mehr, sondern war die Antragstellerin Miteigentümerin des Objektes. Die Ansprüche gegen die Vermieterin bzw. Verkäuferin können folglich nur auf Gewährleistung in Folge des Kaufvertrages gestützt werden, da das Mietverhältnis bis 2014 nach der Aktenlage nicht beeinträchtigt worden ist.

Der Antragsgegnerin ist daher zuzustimmen, dass der gegenständliche Rechtsschutzfall den Antragsteller ist seiner Eigenschaft als Eigentümer einer Liegenschaft betrifft. Eine Deckung im Baustein Liegenschafts-Rechtsschutz scheidet jedoch infolge des Ausschlusses im Zusammenhang mit dem derivativen Erwerb der Liegenschaft aus.

Es war daher spruchgemäß zu empfehlen.

**Für die Schlichtungskommission:**

**Dr. Hellwagner eh.**

**Wien, am 21. Jänner 2020**