

RSS-0035-26
= RSS-E 34/26

Empfehlung der Schlichtungskommission vom 20.5.2026

Vorsitzende	Univ. Prof. Dr. Sonja Bydlinski, MBA
Beratende Mitglieder	Mag. Dr. Ariane Humitia, LL.M. Mag. Jörg Ollinger Mag. Ernst J. Bauer
Schriftführer	Mag. Christian Wetzelberger

Antragstellerin	1. (anonymisiert) 2. (anonymisiert)	Versicherungs- nehmerin Mitversicherte Person
vertreten durch	(anonymisiert)	Versicherungs- makler
Antragsgegnerin	(anonymisiert)	Versicherer
vertreten durch	-----	

Spruch

Der Antrag, der antragsgegnerischen Versicherung die Deckung des Rechtsschutzfalles Nr. (anonymisiert) zu empfehlen, wird abgewiesen, soweit sich der Anspruch auf Rechtsschutzdeckung auf Schadenersatzansprüche bezieht, die aus der Verhinderung bzw. Behinderung der Bauführung auf der Liegenschaft (anonymisiert) durch den Nachbarn E.Z(anonymisiert) resultieren.

Hinsichtlich des darüber hinausgehenden Begehrens auf Rechtsschutzdeckung gibt die Schlichtungskommission keine Empfehlung ab.

Begründung

Die Erstantragstellerin hat bei der antragsgegnerischen Versicherung eine Business-Rechtsschutzversicherung zur Polizzennr. (anonymisiert) abgeschlossen. Mitversichert ist der Zweitantragsteller als „Inhaber/gesetzlicher Vertreter“. Die Versicherung schließt unter anderem den Baustein „Rechtsschutz für Grundstückseigentum und Miete für alle selbstgenutzten Wohneinheiten und für alle ausschließlich privat genutzten Grundstücke bis

je 2.500 qm des im Business-Privat-Rechtsschutz versicherten Personenkreises“ ein. Weiters ist für die Versicherungsnehmerin der Baustein Schadenersatz-Rechtsschutz bei Beschädigung von betrieblich selbst genutzten Gebäuden und Gebäudeteilen (gem. Artikel 25.2.3. ARB) versichert.

Vereinbart sind die ARB 2016, deren Artikel 7 und 25 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 gerichtliche Geltendmachung von Personenschäden sowie in Strafverfahren vor Gerichten;(...)

ARTIKEL 25

Rechtsschutz für Grundstückseigentum und Miete

1. Wer ist in welcher Eigenschaft versichert?

Versicherungsschutz hat der Versicherungsnehmer in seiner jeweils versicherten Eigenschaft als Eigentümer, Vermieter, Verpächter, Mieter, Pächter oder dinglich Nutzungsberechtigter des in der Polizze bezeichneten Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteiles (Wohnung).

2. Was ist versichert?

Der Versicherungsschutz umfasst

2.1. die Wahrnehmung rechtlicher Interessen in Verfahren vor Gerichten

2.1.1. aus Miet- und Pachtverträgen über das versicherte Objekt;

2.1.2. aus Verwaltungsverträgen über das versicherte Objekt;

2.1.3. aus dinglichen Rechten am versicherten Objekt;

2.1.4. für die Einbringung von Besitzstörungsklagen gegen Dritte.

Als Wahrnehmung rechtlicher Interessen aus Miet- und Pachtverträgen oder aus Verwaltungsverträgen gilt auch die Geltendmachung und Abwehr von Ansprüchen wegen reiner Vermögensschäden, die aus der Verletzung vertraglicher Pflichten entstehen und über das Erfüllungsinteresse hinausgehen oder die aus der Verletzung vorvertraglicher Pflichten entstehen.

(...)

2.3. die Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen, die aus der Beschädigung des versicherten Objekts entstehen.

2.4. abweichend von Art. 7 Punkt 1.1. die gerichtliche Geltendmachung von nachbarrechtlichen Ansprüchen aufgrund allmählicher Einwirkungen, die von unmittelbar benachbarten Grundstücken ausgehen.(...)

Laut Firmenbuch hat die Erstantragstellerin ihren Sitz in (anonymisiert), in der Folgepolizze vom 15.12.2024 ist als Adresse (anonymisiert) angegeben.

Der Rechtsfreund des Zweitantragstellers meldete der Antragsgegnerin mit Schreiben vom 3.7.2025 folgenden Rechtsschutzfall:

„(...)Zu der im Betreff genannten Polizzen-Nr. ist Herr G.Z., (anonymisiert), bei Ihrer geschätzten Gesellschaft aufrecht rechtsschutzversichert.

Mein Mandant ist als Grundstückseigentümer einer Liegenschaft in einen Nachbarschaftsstreit verwickelt. Im Rahmen einer geplanten Grundstücksteilung und Bauvorhaben ob seiner Liegenschaft kam es zu mehrfachen Zustimmungen sämtlicher betroffener Nachbarn, darunter auch Herr E.Z.(anonymisiert). Trotz dieser Zustimmungen und der Anwesenheit bei der Grenzverhandlung hat Herr E.Z. (anonymisiert) die notwendige Unterschrift beim Vermessungsamt verweigert und ist zu den vereinbarten Terminen nicht erschienen. Zudem hat er wiederholt Anzeige bei den Behörden erstattet, die zum Baustopp und zur Verhinderung der wirtschaftlichen Nutzung der Liegenschaft von Herrn G.Z.(anonymisiert) geführt haben.

Auf der Liegenschaft von Herrn E.Z.(anonymisiert) bestehen zudem erhebliche Baumängel, insbesondere das Abbröckeln der Wandbefestigung im Bereich der Dachrinne, eine desolate Außenwand sowie eine undichte und absturzgefährdete Regenrinne. Diese Mängel stellen eine unmittelbare Gefahr für das Eigentum und die Sicherheit meines Mandanten dar.

Es ist geplant, sowohl zivilrechtlich gegen Herrn E.Z. (anonymisiert) wegen rechtsmissbräuchlicher Verweigerung der Unterschrift und sittenwidriger Schädigung (§ 1295 ABGB) als auch verwaltungs-rechtlich gegen das Vermessungsamt wegen Ablehnung des Antrages wegen Grundstücksteilung vorzugehen. Zudem bestehen Ansprüche wegen Baumängel am Nachbargrundstück, die eine Gefährdung für die Liegenschaft meines Mandanten darstellen.

Durch das Verhalten von Herrn E.Z. (anonymisiert) sind meinem Mandanten erhebliche wirtschaftliche Schäden entstanden, diese umfassen insbesondere:

Planungs- und Vermessungskosten, Baggermiete- und Gemeindekosten, Stornokosten des Mietvertrages (Stornopönale), entgangene Mieteinnahmen und Abschreibungen. Die bereits entstandenen Kosten und Ausfälle belaufen sich nachweisliche auf mindestens € 20.119,90.

Darüber hinaus sind durch die Verzögerungen und Behinderungen erhebliche Mietausfälle so-wie weitere wirtschaftliche Nachteile entstanden, die sich derzeit insgesamt auf € 120.031,90 belaufen.

Ich ersuche Sie um Prüfung, ob die anwaltliche Vertretung und die damit verbundenen Kosten (Rechtsberatung, außergerichtliche und gerichtliche Vertretung, Gutachten, etc.) im Rahmen des bestehenden Firmenrechtsschutzes übernommen werden. Mein Mandant war als Geschäftsführer der Gesellschaft tätig und ist daher gemäß den Versicherungsbedingungen im Rahmen des Firmenrechtsschutzes gedeckt.

Bitte teilen Sie mir mit, ob und in welchem Umfang die Deckung gewährt wird und welche Unterlagen Sie dafür benötigen.

Die relevanten Unterlagen (Rechnungen, Kontoauszüge, Mietvertrag, Schriftverkehr mit dem Vermessungsamt, Aufforderungsschreiben an den Nachbarn, etc.) liegen vor und können auf Wunsch nachgereicht werden.(...)“

Die Antragsgegnerin lehnte mit Schreiben vom 8.7.2025 unter Berufung auf den Risikoausschluss des Art 7, Pkt. 1.8. ARB 2016 die Deckung ab (Schadennr. (anonymisiert)).

Der Rechtsfreund des Antragstellers teilte der Antragsgegnerin daraufhin mit Schreiben vom 14.7.2025 mit:

„(...)Ich bitte um erneute Prüfung des Versicherungsschutzes und stelle ergänzend klar wie folgt:

Der geltend gemachte Anspruch richtet sich nicht auf die Wahrnehmung rechtlicher Interessen im Zusammenhang mit der Errichtung, baubehördlichen genehmigungspflichtigen Veränderungen, Planung oder Finanzierung eines Bauvorhabens im Sinne von Art. 7 ARB. Vielmehr handelt es sich um einen selbstständigen, nachbarschaftsrechtlichen Schadenersatzanspruch gegen Hr. E.Z. (anonymisiert), der aus dessen rechtsmissbräuchlichem Verhalten sowie aus der Gefährdung meines Mandanten durch Baumängel auf dem Nachbargrundstück resultiert.

Die Ansprüche meines Mandanten beziehen sich insbesondere auf:

Die Beseitigung konkreter Baumängel am Nachbargrundstück, welche eine unmittelbare Gefahr für Eigentum und Sicherheit darstellen,

die Geltendmachung von Schadenersatz wegen rechtsmissbräuchlicher Verweigerung der Mitwirkung bei der Grundstücksteilung sowie

die Unterlassung weitere schädigender Handlungen durch den Nachbarn.

Diese Ansprüche stehen nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Planung oder Durchführung eines Bauvorhabens, sondern betreffen eigenständige nachbarrechtliche und deliktische Ansprüche, die nach meiner Auffassung nicht vom Ausschluss nach Art. 7 ARB erfasst werden.

Ich ersuche Sie daher, die Deckungsanfrage unter Berücksichtigung dieser Ausführung erneut zu prüfen und mir mitzuteilen, auf welche konkrete Klausel der ARB Sie sich hinsichtlich des Ausschlusses von Schadenersatz- und Unterlassungsansprüchen gegen Nachbarn im Zusammenhang mit sittenwidriger Schädigung oder Gefährdung des Eigentums meines Mandanten stützen.

Da es sich um einen eigenständigen nachbarrechtlichen Streit handelt, der über die Bloße baurechtliche Auseinandersetzung hinausgeht, ersuche ich um Übernahme der Rechtsschutzdeckung für die zunächst außergerichtliche Interessensvertretung. (...)“

Da die Antragsgegnerin an ihrer Deckungsablehnung festhielt, brachte die Vertreterin der Antragsteller am 11.3.2026 den gegenständlichen Schlichtungsantrag ein. Der Rechtsvertreter des Antragstellers führte dazu ergänzend aus:

(...)1. Mein Mandant ist über die im Betreff genannte Polizze bei der Rechtsschutzversicherung versichert. Er war als Geschäftsführer der Gesellschaft tätig, weshalb er vom Versicherungsschutz des Firmenrechtsschutzes umfasst ist.

2. Herr G.Z. ist Eigentümer der Liegenschaft (anonymisiert). Gemeinsam mit den angrenzenden Nachbarn - unter anderem Herrn E.Z. (anonymisiert) - wurde im Jahr 2024 eine Grundstücksteilung vorbereitet. Im Zuge der Vermessung am 24.04.2024 sowie einer weiteren Verhandlung am 14.08.2024 erteilten alle betroffenen Nachbarn, darunter auch Herr E.Z. (anonymisiert), ihre Zustimmung zur vorgesehenen

Teilung; diese Zustimmungen wurden protokolliert und durch Unterschriften bestätigt.

3. In berechtigter Erwartung, dass diese einvernehmlich geplante Grundstücksteilung durchgeführt wird, tätigte mein Mandant diverse Investitionen: Vermessungs- und Planungskosten, Bagger- und Vorbereitungskosten für die künftige Nutzung der Teilfläche, Abschluss eines Mietvertrages etc.

4. Für die Durchführung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Liegenschaftsteilungsgesetz brachte mein Mandant am 03.09.2024 beim Vermessungsamt einen Antrag auf Beurkundung ein. Mit Bescheid des Vermessungsamtes (anonymisiert) vom 28.10.2024, GZ (anonymisiert), wurde dieser Antrag ausschließlich deshalb zurückgewiesen, weil Herr E.Z.(anonymisiert) als Eigentümer des von der Ab- und Zuschreibung betroffenen Grundstücks Nr. (anonymisiert), weder zum anberaumten Termin noch zum eigens für ihn festgesetzten zweiten Ladungstermin erschienen ist. Weitere Zurückweisungsgründe enthält der Bescheid nicht.

5. Damit steht fest, dass die Verbücherung der - zuvor von allen Beteiligten vereinbarten - Grundstücksteilung allein an der treuwidrigen Verweigerung der Mitwirkung durch Herrn E.Z.(anonymisiert) gescheitert ist. Mein Mandant sieht darin ein rechtsmissbräuchliches Verhalten und die schuldhafte Vereitelung eines bereits vorbereiteten Rechtsgeschäftes.

6. Zusätzlich bestehen auf der Liegenschaft des Herrn E.Z. (anonymisiert) erhebliche Baumängel (insbesondere abbröckelnde Wandbefestigung im Bereich der Dachrinne, desolater Zustand der Außenwand, undichte und absturzgefährdete Regenrinne), wodurch nach Auffassung meines Mandanten eine konkrete Gefährdung seines Eigentums und der körperlichen Sicherheit gegeben ist.

7. Durch das Verhalten des Nachbarn - verweigerte Mitwirkung an der Grundstücksteilung, wiederholte Anzeigen bei Behörden mit Baustopp und faktischer Verhinderung der geplanten wirtschaftlichen Nutzung, sowie die Baumängel - sind meinem Mandanten bereits belegbare Aufwendungen (Vermessung, Planung, Baggermieten, Gemeinde- und Vermessungsamtsgebühren, Stornopönale des Mietvertrags) von zumindest EUR 20.119,90 entstanden. Rechnet man die bislang eingetretenen Mietausfälle und Abschreibungen hinzu, ergibt sich ein Gesamtschaden von rund EUR 120.031,90.

8. Gegen Herrn E.Z.(anonymisiert) sollen daher selbstständige nachbarrechtliche und deliktische Ansprüche (Schadenersatz wegen rechtsmissbräuchlicher Verweigerung der Mitwirkung, Unterlassung weiterer Störungen, Beseitigung gefährlicher Baumängel) geltend gemacht werden. Zusätzlich ist zu prüfen, ob gegen die Ablehnung des § 13-LiegTeilG-Verfahrens verwaltungsrechtlich vorzugehen ist. Inhaltlich geht es somit in erster Linie um einen Nachbarschafts- und Schadenersatzkonflikt, nicht um die Durchsetzung eines Bauvertrags oder die Finanzierung eines Bauvorhabens.

9. Die Rechtsschutzversicherung hat dennoch die Deckung mit der Begründung abgelehnt, es handle sich um eine vom Versicherungsschutz ausgeschlossene „Wahrnehmung rechtlicher Interessen im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben“ im

Sinne des Art. 7 ARB. Auch ein ergänzendes Vorbringen, wonach es sich um eigenständige nachbarrechtliche Schadenersatz- und Unterlassungsansprüche handle, hat an der Deckungsablehnung nichts geändert.

Aus Sicht meines Mandanten greift der Bauausschluss des Art. 7 ARB hier zu weit, weil er einen klassischen nachbarrechtlichen Konflikt mit treuwidriger Verweigerungshaltung des Nachbarn und Gefährdung des eigenen Grundstücks betrifft und nicht die Errichtung oder Finanzierung eines Bauwerks als solches.(...)“

Die Antragsgegnerin nahm mit Schreiben vom 26.3.2026 zum Schlichtungsantrag wie folgt Stellung:

„(...)Aus der Schadenmeldung vom 03.07.2025 der Kanzlei (anonymisiert) geht hervor, dass aufgrund der Baumängel auf dem Nachbargrundstück eine Gefahr für das Eigentum und die Sicherheit der VN bestehe und der VN bereits wirtschaftliche Schäden entstanden sind.

Auszug aus der Schadenmeldung:

"Durch das Verhalten von Herrn E.Z. (anonymisiert) sind meinem Mandanten erhebliche wirtschaftliche Schäden entstanden, diese umfassen insbesondere:

Planungs- und Vermessungskosten, Baggermiete- und Gemeindekosten, Stornokosten des Mietvertrages (Stornopönale), entgangene Mieteinnahmen und Abschreibungen. Die bereits entstandenen Kosten und Ausfälle belaufen sich nachweisliche auf mindestens € 20.119,90.

Darüber hinaus sind durch die Verzögerungen und Behinderungen erhebliche Mietausfälle sowie weitere wirtschaftliche Nachteile entstanden, die sich derzeit insgesamt auf € 120.031,90 belaufen."

Betroffen ist in dieser Angelegenheit der Rechtsschutzbaustein "Rechtsschutz für Grundstückseigentum und Miete".

Es ist davon auszugehen, dass es wohl um eine neue Halle für den Betriebsbereich geht.

Der Baustein "Rechtsschutz für Grundstückseigentum und Miete für den Betrieb" ist leider nicht versichert. Geltend gemacht sollen auch entgangene Mieteinnahmen - daher auch nicht selbstgenutzt, sodass auch der Schadenersatz-Rechtsschutz für den Betriebsbereich nicht zur Anwendung gelangt.

Zudem steht diese Angelegenheit auch im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben der VN selbst.

Auszug aus der Schadenmeldung:

"Im Rahmen einer geplanten Grundstücksteilung und Bauvorhaben ob seiner Liegenschaft kam es zu mehrfachen Zustimmungen sämtlicher betroffener Nachbarn, darunter auch Herr E.Z. (anonymisiert) .

Trotz dieser Zustimmungen und der Anwesenheit bei der Grenzverhandlung hat Herr E.Z.(anonymisiert) die notwendige Unterschrift beim Vermessungsamt verweigert und ist zu den vereinbarten Terminen nicht erschienen. Zudem hat er wiederholt Anzeige bei den Behörden erstattet, die zum Baustopp und zur Verhinderung der wirtschaftlichen Nutzung der Liegenschaft von Herrn G.Z. (anonymisiert) geführt haben."

Durch das Verhalten des Grundstücksnachbarn ist es nach der Darstellung zu einem Baustopp gekommen und sollen hier Schadenersatzansprüche geltend gemacht werden.

Aus unserer Sicht ist hier auch das vom Versicherungsschutz ausgeschlossene "Bauherrenrisiko" des Art 7 ARB 2016 betroffen.(...)“

Rechtlich folgt:

Grundsätzlich beschreiben die Versicherungsbedingungen allgemein das versicherte Risiko (primäre Risikoabgrenzung). Auf der zweiten Ebene (sekundäre Risikobegrenzung) kann durch einen Risikoausschluss ein Stück des von der primären Risikoabgrenzung 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]; RS0080068).

Als Ausnahmetatbestände, die die vom Versicherer übernommene Gefahr einschränken oder ausschließen, dürfen Ausschlüsse nicht weiter ausgelegt werden, als es ihr Sinn unter Betrachtung ihres wirtschaftlichen Zweckes und der gewählten Ausdrucksweise sowie des Regelungszusammenhanges erfordert. Den Beweis für das Vorliegen eines Risikoausschlusses als Ausnahmetatbestand hat der Versicherer zu führen (vgl RS0107031).

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 Veränderung 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 (vgl 7 Ob 172/21a).

Soweit es sich um die Verhinderung der Bauführung durch die Handlungen bzw. Unterlassungen des Nachbarn und die daraus resultierenden Schadenersatzforderungen handelt, ist der geforderte Zusammenhang mit der Errichtung des Gebäudes gegeben. Gegenstand der Rechtsverfolgung sind Handlungen, die dazu dienen sollen, die Errichtung eines Gebäudes erst zu ermöglichen.

Der Zweitantragsteller macht darüber hinaus auch geltend, dass vom Nachbargrundstück aufgrund erheblicher Baumängel eine konkrete Gefährdung seines Eigentums und der körperlichen Sicherheit ausgehe. Eine Deckung derartiger Rechtsstreitigkeiten ist grundsätzlich unter den Punkten 2.3. oder 2.4. des Artikel 25 ARB möglich. In wieweit eine Geltendmachung von diesbezüglichen Schadenersatz- oder Unterlassungsansprüchen in

einem Zusammenhang mit der Bauführung stünde, ist aus Sicht der Schlichtungskommission nicht nachvollziehbar.

Diesbezüglich liegt jedoch kein unstrittiger Sachverhalt vor: Aus den Stellungnahmen der Parteien ist nicht zweifelsfrei abzuleiten, ob sich die beabsichtigte Interessenwahrnehmung auf eine Beschädigung bzw. drohende Beschädigung von betrieblich genutzten Gebäuden oder Gebäudeteilen der Erstantragstellerin bezieht, zumal laut Firmenbuch sich an der genannten Adresse der Sitz der Erstantragstellerin befindet, oder ob es sich bei der Liegenschaft in tatsächlicher Hinsicht um ein ausschließlich privat genutzten Grundstück des Zweitantragstellers bis 2.500 qm handelt, was zu einer umfassenderen Deckung der Interessen des Zweitantragstellers im Baustein „Rechtschutz für Grundstückseigentum und Miete“ führen würde.

Gemäß Punkt 4.6.2 lit f der Satzung der RSS ist keine Empfehlung abzugeben, wenn der Sachverhalt betreffend den Antragsgegenstand strittig ist und nur durch ein Beweisverfahren nach den Zivilverfahrensgesetzen geklärt werden kann. Dies ist hier der Fall: in einem allfälligen streitigen Verfahren wäre zu klären, ob die betreffende Liegenschaft vom Zweitantragsteller ausschließlich privat genutzt wird bzw. welche Ansprüche allenfalls auch namens der Erstantragstellerin erhoben werden. Die Antragsteller wären diesbezüglich beweispflichtig, dass eine von der jeweiligen Risikobeschreibung im betrieblichen bzw. im privaten Bereich umfasste Ansprüche geltend gemacht werden.

Es war daher spruchgemäß zu empfehlen.

Für die Schlichtungskommission:

Dr. Bydlinski eh.

Wien, am 20. Mai 2026