

RSS-0044-25
 = RSS-E 56/25

Empfehlung der Schlichtungskommission vom 3.9.2025

Vorsitzender	Hofrat Dr. Gerhard Hellwagner
Beratende Mitglieder	Stefan Leitner Peter Pfeiffer-Vogl, MLS Dr. Roland Koppler, MBA
Schriftführer	Mag. Christian Wetzelsberger

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

Spruch

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

Begründung

Der Antragsteller hat bei der antragsgegnerischen Versicherung eine „(anonymisiert) Spezial-Rechtsschutz-Versicherung für Ärzte und Zahnärzte Plus-Paket“ zur Polizzennr. (anonymisiert) abgeschlossen, welche u.a. den Baustein „Schadenersatz-Rechtsschutz (gem. Artikel 19 ARB) inkl. Schadenersatz-Rechtsschutz bei Beschädigung von selbst genutzten Gebäuden und Gebäudeteilen (Art. 25.2.3 ARB).

Weiters ist folgende Klausel „Bauherren-Rechtsschutz“ vereinbart: *„Privatbauten sind bis zu einer Versicherungssumme in Höhe von € 10.000,00 einmal in 5 Jahren mitversichert. Die Wartezeit beträgt 6 Monate. Nicht versichert sind Streitigkeiten im Zusammenhang mit Finanzierungen und Neubauten.“*

Vereinbart sind die ARB 2015, deren Artikel 7 auszugsweise lautet:

„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 Grundstückerwerbs.

Dieser Ausschluss gilt nicht für die gerichtliche Geltendmachung von Personenschäden sowie im Straf-Rechtsschutz;(...)"

Der Antragsteller ersuchte durch seine Rechtsvertretung um Rechtsschutzdeckung für die Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen gegen P(*anonymisiert*), die eine Bauspenglerei und Dachdeckerei betreibt. Diese war vom Antragsteller mit Schwarzdecker- und Spenglerarbeiten an einem Zu- bzw. Umbau des Gebäudes (*anonymisiert*) beauftragt worden.

Am 26.9.2023 kam es zu einem Brand in dem im Umbau befindlichen Haus. Laut Gutachten der Landesstelle für Brandverhütung in (*anonymisiert*) vom 16.10.2023 bzw. des Sachverständigen für Feuerpolizei und Brandschutzwesen, (*anonymisiert*), vom 5.11.2023 war der Ausgangspunkt des Brandes mit großer Wahrscheinlichkeit auf der Dachterrasse des Zubaus bzw. deren Verbindung zur der Holzverschalung des Altbestandes. Brandursache war laut diesen Gutachten eine unsachgemäße Durchführung von Flämmarbeiten auf der Terrasse, bei der wesentliche Anforderungen an den Brandschutz nicht beachtet worden seien. Durch Strahlungswärme sei ein Glimmbrand an den Holzbauteilen entstanden, dieser sei im aufgrund der Umbauarbeiten unbewohnten Gebäude erst bemerkt worden, als ein Übergreifen auf den Dachstuhl unvermeidlich gewesen sei.

Der Antragsteller begehre den Ersatz der vom Elementarversicherer nicht ersetzten Schäden am Umbau, weiters einiger Nebenkosten der Schäden am Altbestand, von Schäden am Grundstück sowie Kosten einer Ersatzwohnung, weiterer Aufwendungen und eines bereits durchgeführten Beweissicherungsverfahrens, insgesamt EUR 357.732,65 sA.

Die Antragsgegnerin bestätigte mit Schreiben vom 16.4.2025 die Deckung für das Verfahren erster Instanz sowie des Beweissicherungsverfahrens, limitiert mit der Versicherungssumme der Bauherrenklausel von EUR 10.000.

Eine darüber hinausgehende Deckung lehnte sie in weiterer Folge unter Berufung auf Art 7, Pkt. 1.8 ARB 2015 ab (Rechtsschutzfall Nr. (*anonymisiert*)).

Dagegen richtet sich der Schlichtungsantrag vom 3.6.2025. Auch wenn der Umbau an sich baubewilligungspflichtig sei, sei der Schaden bei der Durchführung von Arbeiten entstanden, die keiner Baubewilligung bedürfen. Es handle sich bei den Dachdeckerarbeiten um ein klar abgegrenztes, eigenständiges Einzelwerk, das im Rahmen eines separat und unabhängig geschlossenen Werkvertrages vergeben worden sei. Die vom Versicherer vertretene Auslegung hätte zur Folge, dass sämtliche Tätigkeiten an oder in einem Gebäude vom

Versicherungsschutz ausgenommen seien. Eine derartige Auslegung würde zur gröblichen Benachteiligung des Versicherungsnehmers führen, die Klausel sei dadurch überraschend und intransparent.

Die Antragsgegnerin nahm mit Schreiben vom 12.6.2025 zum Schlichtungsantrag Stellung, wobei sie im Wesentlichen den oben beschriebenen Sachverhalt wiedergab und auf den Risikoausschluss des Art 7, Pkt 1.8 ARB 2015 sowie die erteilte Teildeckung aus dem Bauherren-Rechtsschutz verwies.

Rechtlich folgt:

Nach Art 7.1.8 ARB 2015 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).

In mehreren Entscheidungen wurde die Bauherren- bzw. die damit verbundene Baufinanzierungsklausel bereits höchstgerichtlich angewendet und dabei auch weder für gröblich benachteiligend noch intransparent erachtet (vgl u.a. 7 Ob 31/23v mwN). Soweit die Antragstellervertreterin vorbringt, dass die Klausel den Baustein Schadenersatz-Rechtsschutz bei Beschädigung von selbst genutzten Gebäuden und Gebäudeteilen aushöhlen würde, so ist ihr zu entgegnen, dass Gebäude einerseits abseits von Baumaßnahmen des Versicherungsnehmers beschädigt werden können, zB durch Nachbarn oder Dritte, andererseits eine Reihe von Baumaßnahmen schadensträchtig sein können, die auch ohne Zusammenhang mit baubewilligungspflichtigen Maßnahmen durchgeführt werden können, zB Arbeiten an der Hauselektrik oder der Anschluss eines Kachelofens.

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 Schwarzdecker- und Spenglerarbeiten an einem Zubau für sich nicht baubehördlich bewilligungspflichtig sind, stehen diese Arbeiten in einem Zusammenhang mit der Errichtung des Zubaus selbst, zumal diese typischerweise in zeitlicher Nähe mit der Errichtung des Gebäudes erfolgen.

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 3. September 2025