



# 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-0065-21-16  
= RSS-E 12/22

## Empfehlung der Schlichtungskommission vom 20.4.2022

Vorsitzender	Dr. Ilse Huber
Beratende Mitglieder	Mag. Reinhard Schrefler Mag. Kurt Stättner Kurt Krisper (Versicherer)
Schriftführer	Mag. Christian Wetzberger

Antragsteller	<i>(anonymisiert)</i>	Versicherungs- nehmer
vertreten durch	<i>(anonymisiert)</i>	Versicherungs- makler
Antragsgegnerin	<i>(anonymisiert)</i>	Versicherer
vertreten durch	-----	

### Spruch

Die Schlichtungskommission gibt keine Empfehlung ab.

### Begründung

Die Antragstellerin hat als Bauherrin für die Errichtung eines Wohnhauses in *(anonymisiert)*, bei der antragsgegnerischen Versicherung eine Bauwesenversicherung zur Polizzennr. *(anonymisiert)* abgeschlossen. Vereinbart sind die Bedingungen BW 2014, welche auszugsweise lauten:

#### Art. 2

*Versicherungsfall / Sachschaden / Mangel*

#### 1. Versicherungsfall:

*Als Versicherungsfall gilt der während des zeitlichen Geltungsbereiches (Art. 7) des Versicherungsschutzes am Versicherungsort eingetretene für den Versicherungsnehmer (Versicherten) unvorhergesehene*

#### 1.1 Sachschaden an einer versicherten Sache(...)

#### 2. Der Sachschaden:

*2.1 Ein Sachschaden im Sinne dieser Bedingungen ist gegeben, wenn die versicherte Sache vernichtet oder beschädigt ist.*

2.2 Nicht als Sachschaden gelten insbesondere ein

2.2.1 Mangel an einer versicherten Sache; (...)

3. Der Mangel:

3.1 Ist eine versicherte Sache

3.1.1 infolge mangelhafter oder vertragswidriger Konzeption, Planung, Erzeugung, Herstellung, Bearbeitung, Reparatur, Lieferung (auch Fehllieferung) oder Leistung bzw.

3.1.2 infolge Verwendung ungeeigneter oder mangelhafter Konstruktionsteile, Materialien oder Stoffe von vornherein nicht ordnungsgemäß erbracht, so ist dies nicht als ein versicherter unvorhergesehener Sachschaden anzusehen.

3.1.3 Tritt ein Sachschaden an einer mangelhaft erstellten Sache ein, so leistet der Versicherer Entschädigung unter Abzug der Kosten, die zur Herstellung der ordnungsgemäßen Leistung zusätzlich aufgewendet werden müssen, damit der Mangel nicht erneut entsteht.(...)“

Weiters ist die Klausel B.12. Wartungs-(Maintenance-)Haftung (Extended Maintenance) vereinbart, welche wie folgt lautet:

*B.12. Wartungs-(Maintenance-)Haftung (Extended Maintenance)*

*Deckung während der Gewährleistungsfrist (Extended Maintenance)*

*1. Der Versicherungsschutz erstreckt sich auf die während der im Versicherungsvertrag angeführten Maintenance-Haftungsdauer innerhalb der Gewährleistungsfrist eintretenden unvorhersehbaren Schäden an oder Verluste von versicherten Sachen (Bauleistungen und Arbeit)*

*- die vom Versicherungsnehmer (Versicherten) durch Tätigkeiten, die er in Erfüllung seiner bauvertraglich vereinbarten Verpflichtungen (Wartung, Gewährleistung durchführt) verursacht werden.*

*- deren Ursache während der versicherten Bauzeit (vor der Übernahme durch den Auftraggeber) auf dem Versicherungsort gesetzt wurde.*

*2. Bei der Berechnung der Entschädigung sind alle Kosten abzuziehen, die der Versicherungsnehmer (Versicherte) auch ohne Eintritt des Versicherungsfalles hätte aufwenden müssen, um einen Mangel zu beseitigen.*

*3. Sachschäden, die durch die Planung und/oder Berechnung und/oder Begutachtung verursacht werden, sind vom Versicherungsschutz gemäß dieser Besonderen Bedingung ausgeschlossen.*

*4. Alle anderen Bestimmungen der Allgemeinen Bedingungen BW sowie eventuell vereinbarte Besondere Bedingungen und Besondere Vereinbarungen gelten mit vorgenannter Haftungseinschränkung sinngemäß.*

*5. Der Versicherungsschutz dieser Haftung beginnt mit dem Zeitpunkt des Versicherungsendes der Grunddeckung gemäß Art. 14 der BW und endet mit dem Ablauf der Gewährleistungsfrist des Versicherungsnehmers (der Versicherten), in jedem Fall mit dem im Versicherungsvertrag festgelegten Zeitpunkt.“*

Die Antragstellerin begehrt Versicherungsdeckung für folgenden Schadenfall (Schadenfall Nr. (anonymisiert)):

Im Oktober 2019, nach Abschluss der Dacharbeiten, wurden die Abläufe des Flachdaches sowie der Balkone testweise verschlossen und eine Dichtheitsprüfung erfolgreich vorgenommen. Das Gebäude wurde im Dezember 2019 übergeben.

Rund sechs Monate später drang bei einem Starkregen an zwei Stellen Wasser in eine der Wohnungen ein. Im von der Antragsgegnerin beauftragten Sachverständigengutachten des Sachverständigen (*anonymisiert*) heißt es zur Schadensursache:

*„Die im Schlafzimmer der im EG situierten Wohnung von Top 3 aufgetretenen Vernässungen sind auf ein Gebrechen am Balkonablauf der im darüber-liegenden Geschoß situierten Wohnung von Top 6 zurückzuführen, wobei im Anschlussbereich von der Blechlasche der Abdichtungsebene zur Ablaufleitung / Verbindungsleitung zur Dachrinne eine Rissbildung infolge einer mechanischen Beschädigung vorgelegt ist. Der Schadenseintritt ist, soweit nachvollziehbar, aufgrund der örtlichen Situation / dem Schadenbild während der Bautätigkeit, bei Ausführung der äußeren Hülle, den Fassaden- und Balkonarbeiten erfolgt, wobei die Verschuldensfrage bzw. der Tatbestand nicht mehr geklärt werden kann.“*

Die Antragsgegnerin deckte in weiterer Folge die Kosten der Folgeschäden in den Wohnungen abzüglich des vereinbarten Selbstbehalts. Die Kosten der Schadensbehebung am Balkonablauf (laut Gutachten € 3.312,50 exkl. USt.) wurden von der Antragsgegnerin nicht übernommen, es handle sich um nicht versicherte Kosten der Behebung von Baumängeln gemäß Pkt 2.2. der BW 2014.

Dagegen richtet sich der Schlichtungsantrag vom 11.6.2021. Der Schaden stamme von einer Beschädigung, die nach Vornahme der Dichtheitsprüfung eingetreten sein müsse. Die Beschädigung befinde sich ca. 5cm über dem Bodenniveau des Balkons und wäre bei der Dichtheitsprüfung aufgefallen. Wer die Beschädigung wann verursacht haben könnte, könne nicht angegeben werden.

Die Antragsgegnerin teilte mit Schreiben vom 4.8.2021 mit, am Schlichtungsverfahren nicht teilzunehmen. Daher war gemäß Pkt. 4.3 der Satzung der von der Antragstellerin geschilderte Sachverhalt der Empfehlung zugrunde zu legen.

### **Rechtlich folgt:**

Die Bauwesenversicherung ist eine Sachversicherung. Für den Bauunternehmer hat sie den Zweck, ihn davor zu schützen, dass er bei unvorhergesehenen Schäden eine bereits ordnungsgemäß erbrachte Leistung oder Teilleistung auf seine Kosten noch einmal erbringen muss, um einen Anspruch auf Vergütung zu haben und um ihm zumindest das Risiko eines aus dem Schaden hergeleiteten Regresses abzunehmen (vgl RS0080911).

Baumängel zählen nicht zu den versicherten Gefahren bauunternehmerischer Leistung. Die Bauwesenversicherung hat nicht den Zweck, den Unternehmer vor den Folgen eines Leistungsmangels zu sichern. Demnach sind Gewährleistungsmängel nicht Gegenstand der Bauwesenversicherung. Nur Schäden, die über den Aufwand zur nachträglichen Beseitigung des Leistungsmangels hinausgehen, hat der Versicherer zu tragen (vgl RS0080936).

Grundsätzlich endet der Versicherungsschutz in der Bauwesenversicherung mit der Übergabe des versicherten Objektes. Darüber hinaus wurde im konkreten Fall eine sogenannte Extended Maintenance-Deckung vereinbart. In der Grunddeckung der Gewährleistungsklausel sind auch Schäden an versicherten Sachen versichert, die durch Gewährleistungsarbeiten während der Gewährleistungsfrist verursacht werden, mitversichert. In der Extended Maintenance-Deckung werden auch Schäden abgedeckt, deren Ursache während der versicherten Bauzeit (vor Übernahme) liegt, die aber erst in der Gewährleistungsfrist eintreten (vgl. Jagerhofer, Bauversicherungen richtig abschließen, 191).

Der Deckungsanspruch setzt somit einerseits voraus, dass Dritte bzw. andere Professionisten das Gebrechen am bereits von vorne herein (vgl. Art 2.3.1.2. AVB) ordnungsgemäß errichteten Balkonablauf verursacht haben, und andererseits dass die Beschädigung sich noch vor Übergabe des Hauses ereignet hat.

Beide Voraussetzungen lassen sich aus den Behauptungen der Antragstellerin und den Aktenunterlagen nicht zweifelsfrei ableiten. Die Antragstellerin kann insbesondere nicht angeben, ob die Ursache der Schäden vor oder nach Übergabe des Gebäudes gesetzt worden ist. Die genannten Voraussetzungen für eine Deckung können nur durch ein Beweisverfahren nach den Zivilverfahrensgesetzen geklärt werden, wobei darauf hinzuweisen ist, dass grundsätzlich der Versicherungsnehmer die Beweislast für das Eintreten eines Versicherungsfalles während der versicherten Laufzeit trifft (vgl. RS0043496).

Daher war von einer weiteren Behandlung des Schlichtungsantrags gemäß Pkt. 4.6.2. lit f der Satzung abzusehen.

**Für die Schlichtungskommission:**

**Dr. Huber eh.**

**Wien, am 20. April 2022**