



RSS



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

Johannesgasse 2, Stiege 1, 2. Stock, Tür 28
1010 Wien
Tel: 01- 955 12 00 – 42 (Fax DW 70)
schlichtungsstelle@ivo.or.at

RSS-0014-17-9

= RSS-E 23/17

Die Schlichtungskommission des Fachverbandes der Versicherungsmakler und Berater in Versicherungsangelegenheiten Österreichs hat durch seinen Vorsitzenden Hofrat Dr. Gerhard Hellwagner unter Beiziehung der beratenden Mitglieder Mag. Dr. Franz Josef Fiedler, Mag. Matthias Lang, KR Dr. Elisabeth Schörg und Dr. Hans Peer sowie unter Anwesenheit des Schriftführers Mag. Christian Wetzelberger in seiner nichtöffentlichen Sitzung vom 19. April 2017 in der Schlichtungssache [REDACTED]

[REDACTED] vertreten durch [REDACTED], gegen [REDACTED],

beschlossen:

Der Antragsgegnerin wird die weitere Zahlung von € 735,15 für den Schadenfall [REDACTED] aus der Haftpflichtversicherung zur Polizzennr. [REDACTED] empfohlen.

Begründung:

Die antragstellende Wohnungseigentümergeinschaft hat für die Liegenschaft [REDACTED] bei der antragsgegnerischen Versicherung u.a. eine Haftpflichtversicherung zur Polizzennr. [REDACTED] abgeschlossen.

Vereinbart sind u.a. die Bedingungen HV Top B 2006, deren Pkt. 4 auszugsweise lautet:

„4. Haftpflichtversicherung

Abweichend von den Allgemeinen und Ergänzenden Bedingungen der Grazer Wechselseitigen Versicherung AG für die Haftpflichtversicherung (AHVB/EHVB) sind folgende Änderungen/Erweiterungen des Versicherungsschutzes vereinbart: (...)

4.2.1. Bei Schäden durch Witterungsniederschläge (sowohl auch durch damit zusammenhängenden Rückstau von Niederschlagswasser sowohl infolge von Kanalrückstau als auch Rückstau verursacht durch verstopfte Dachrinnen, Bodenrinnen, Gullys, schadhaften Dachrinnen, etc.) an Decken- und Wandverputz, Tapeten, Zimmermalereien, Zierstukkaturen, Wand- und Deckenverkleidungen sowie abgehängten Decken, an nicht versetzbaren Raumteilern (sofern diese nicht ausschließlich raumtrennende Funktion haben und konstruktiv nicht tragend sind), Fußböden, Strom-, Fernsprech- oder anderen Leitungen und an sonstigem Zubehör des Hauses in vermieteten Wohn- und Geschäftsräumlichkeiten - ausgenommen an Fenstern und Türen der Außenseite des Gebäudes - leistet der Versicherer abweichend von Art. 1 AHVB Ersatz, auch wenn eine Haftpflicht des Vermieters gegenüber dem Mieter nicht gegeben ist. Der Ersatz umfasst die Kosten der Wiederherstellungsarbeiten, soweit es sich nicht um Erhaltungskosten handelt, die der Vermieter gesetzlich zu tragen hat. (...)

4.2.3. Ausgeschlossen von dieser Deckungserweiterung bleiben Aufwendungen für die Instandsetzung oder Erneuerung von Decken-, Wand- und Fußbodenunterkonstruktionen (wie beispielsweise Dippelbäume, Träme, Estriche, Beschüttungen, Dämmungen, Abdichtungen und dgl.), Schäden durch allmähliche Einwirkung von Feuchtigkeit (z.B. Holzfäule, Vermorschung, Schwammbildung), sowie generell Schäden an der Außenseite des Gebäudes wie insbesondere am Dach oder an den Fassaden."

Die Antragstellerin beehrte die Deckung für die Wiederherstellungskosten in einer Eigentumswohnung nach einem Wasserschaden, nachdem Niederschlagswasser wegen einer

schadhaften Isolierung eines Balkons zum Mauerwerk hin eindringen konnte, dieses die Bodenkonstruktion durchnässte und das aufsteigende Wasser im Mauerwerk die Malerei beschädigte.

Die Antragsgegnerin lehnte die Zahlung der Trocknungskosten für die Bodenkonstruktion ab und nahm für die Malerei einen Zeitwertabzug vor. Sie begründete dies in ihrem Schreiben vom 14.12.2016 wie folgt:

„(...)Die Differenz zur Rechnung begründet sich in der Tatsache, dass wie bereits beschrieben die Dämmstofftrocknung sowie die dazugehörigen Stromkosten im Rahmen der Witterungsniederschlagswasserklausel der Haus und Grundbesitzhaftpflichtversicherung nicht gedeckt ist. Des Weiteren wurde hier ein Zeitwertabzug (Grundlage Alter 3 Jahre) für die Malerei vorgenommen. (...)“

Din einem weiteren Schreiben an die Rechtsfreundin der Antragstellerin, die [REDACTED], vom 13.2.2017 ergänzte sie wie folgt:

„(...)In der von Ihnen bereits zitierten „Besondere Bedingung der [REDACTED] - Hausverwalter-Top-Schutz: (HV Top B 2006/Stufe 4)“ ist abgesehen von Pkt. 4.2.1 in welchem taxativ die mitversicherten Gebäudebestandteile aufgezählt sind sowie die Voraussetzung einer Leistung aus besagter Klausel definiert ist, unter Pkt. 4.2.3 die Instandsetzung von Decken, Wand und Fußbodenunterkonstruktionen (...Estriche, Beschüttungen, Dämmungen...) ausgeschlossen.

Da die in der von Ihnen genannten Rechnung der Fa. [REDACTED] jedoch exakt eine derartige Instandsetzung eines Estrichs im Rahmen einer Dämmstofftrocknung beschreibt, besteht für diese Position keine Deckung. Dies wurde Ihrem Mandanten mehrfach gegenüber zum Ausdruck gebracht.

Die noch verbleibende Differenz gegenüber der Rechnung ergibt sich auf Grund der Tatsache, dass im Rahmen der Haftpflichtversicherung auf Grund der Regelungen des ABGB über Schadensrecht lediglich der Zeitwert ersatzpflichtig ist. (...)"

Die Antragstellerin beantragte mit Schlichtungsantrag vom 27.2.2017 die Zahlung von € 735,15 für die Kosten der Trocknung, Stromkosten sowie für den vorgenommenen Zeitwertabzug bzw. entsprechende Feststellung der Deckungspflicht der Antragsgegnerin.

Sie brachte zusammengefasst vor, die Trocknungskosten seien Voraussetzung für die Durchführung der Malerarbeiten, da bei einer feuchten Bodenkonstruktion keine Malerarbeiten durchgeführt werden könnten, andererseits ein Abwarten auf die natürliche Trocknung der Versicherungsnehmerin bzw. dem Wohnungseigentümer unzumutbar sei.

Weiters stelle Pkt. 4.2.1 iVm 4.2.3 der Bedingungen HV Top B 2006 eine Deckungserweiterung dar, die eine Sachversicherung und keine Haftpflichtversicherung sei (vgl Erläuterungen des VVO zu den AHVB/EHVB 2005, S. 294ff.). Ein Zeitwertabzug für die Malerei sei daher nicht gerechtfertigt und seien die Wiederherstellungskosten zu ersetzen.

Die Antragsgegnerin teilte in ihrer Stellungnahme vom 8.3.2017 mit, ihren Standpunkt, der bereits mehrfach mit der Antragstellervertreterin und einem Anwalt besprochen worden sei, nicht ändern zu können.

Das Vorbringen der Antragstellerin, wonach die Trocknungskosten Voraussetzung für die Durchführung der Malerarbeiten seien, wurde von der Antragsgegnerin nicht substantiiert bestritten (§ 266 ZPO), und ist somit der rechtlichen Beurteilung zugrunde zu legen.

In rechtlicher Hinsicht folgt:

Der Versicherungsvertrag ist ein Konsensualvertrag, der formfrei geschlossen werden kann. Wie alle Geschäftsbedingungen werden auch die Allgemeinen Versicherungsbedingungen in dem Umfang Vertragsbestandteil, in dem sie vereinbart worden sind (vgl E des OGH vom 21.4.2004, 7 Ob 315/03d; RS0117649; vgl u.a. RSS-0015-14=RSS-E 20/14).

Nach ständiger Rechtsprechung sind allgemeine Vertragsbedingungen so auszulegen, wie sie sich einem durchschnittlichen Angehörigen aus dem angesprochenen Adressatenkreis erschließen. Ihre Klauseln sind, wenn sie nicht auch Gegenstand und Ergebnis von Vertragsverhandlungen waren, objektiv unter Beschränkung auf den Wortlaut auszulegen (vgl RS0050063).

Soweit sich die Antragsgegnerin auf Pkt. 4.2.1 der vereinbarten Versicherungsbedingungen bezieht, ist bei der Auslegung der vereinbarten Versicherungsbedingungen darauf Bedacht zu nehmen, dass es sich diesbezüglich nicht um ein Mietverhältnis, sondern um ein Verhältnis zwischen einer Wohnungseigentümergeinschaft einerseits (§ 18 WEG) und einem Wohnungseigentümer andererseits handelt.

Soweit die Antragstellerin davon spricht, dass die Bedingungsstelle „analog auch für Wohnungseigentümer“ gelte, ist festzuhalten, dass es sich um einen Fall der ergänzenden Vertragsauslegung (§ 914 ABGB) und nicht um einen solchen der Analogie (§ 7 ABGB) handelt. Diese hat nach der Übung des redlichen Verkehrs immer dann stattzufinden, wenn nicht eindeutig feststeht, was die Parteien in den im Vertrag nicht ausdrücklich vorgesehen Fällen gewollt hätten (RS0017899).

Wendet man alle diese Kriterien der Rechtsprechung auf den vorliegenden Sachverhalt an und geht man davon aus, dass die

Trocknung des Fußbodens eine technische Voraussetzung für die Durchführung der Malerarbeiten war, dann ist der Antragstellerin beizupflichten, dass es sich bei diesen Kosten um Kosten der Wiederherstellung der Zimmermalereien und nicht um Instandhaltungskosten der Fußbodenunterkonstruktion handelt.

Aus folgenden Erwägungen ist der Antragstellerin beizupflichten, dass ein Zeitwertabzug für die Malerei nicht gerechtfertigt ist: Zu Recht verweist diese auf die Erläuterungen des VVO zu den diesbezüglich gleichlautenden AHVB/EHVB 2005, S. 294ff.:

„Der hier gewährte, über Schadenersatzverpflichtungen hinausgehende Versicherungsschutz gehört seiner Natur nach nicht mehr zur Haftpflichtversicherung, sondern bildet eine reine Sachversicherung. Bei den aufgezählten Schäden handelt es sich ja um solche am Zubehör des Hauses und damit am Eigentum des Versicherungsnehmers. (...) Demnach fallen Beschädigungen des (...) Zubehörs eines Hauses in der Regel nicht unter die Instandhaltungspflicht des Vermieters, so dass der Mieter aus dem Mietvertrag heraus gegen den Vermieter keinen Anspruch auf Wiederherstellung des Zubehörs hat. Der Mieter wird aber in der Regel gegen den Vermieter auch keinen Schadenersatzanspruch haben, zum einen, weil kein Verschulden vorliegt oder nachzuweisen ist, zum anderen, weil die beschädigten Sachen ja Zubehör des vermieteten Hauses sind, also vielfach in das Eigentum des Vermieters übergegangen sind. Andererseits hat der Mieter an der Erhaltung eines Wohnkomforts, der er sich durch das Anbringen von Tapeten, Fußbodenbelägen, Wandbelägen und dgl. oft unter erheblichen finanziellen Aufwendungen geschaffen hat, verständlicherweise großes Interesse. Die Bestimmung (...) soll nun dazu beitragen, unliebsame Auseinandersetzungen zwischen Vermieter und Mieter zu vermeiden(...)“

Diese Überlegungen sind, wie bereits erwähnt, auch auf das Verhältnis zwischen der Wohnungseigentümergeinschaft einerseits und dem einzelnen Wohnungseigentümer andererseits zu übertragen.

Nach dem Wortlaut der Bedingungen sind dann jedoch die Kosten der Wiederherstellungsarbeiten zu tragen, für eine ergänzende Auslegung im Sinne eines etwaigen haftungsrechtlich gebotenen Zeitwertabzuges bleibt kein Raum.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Für die Schlichtungskommission:

Dr. Hellwagner eh.

Wien, am 19. April 2017