



**Rechtsservice- und Schlichtungsstelle des Fachverbandes  
der Versicherungsmakler**

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

RSS-0009-07-12

= RSS-E 5/07

Die Schlichtungskommission des Fachverbandes der Versicherungsmakler und Berater in Versicherungsangelegenheiten Österreichs hat durch seinen Vorsitzenden Dr. Ekkehard Schalich und die Beisitzer Rolf Krappen, Peter Huhndorf, Mag. Jörg Ollinger und Helmut Hofbauer in seiner nichtöffentlichen Sitzung vom 14. Juni 2007 in der Versicherungssache [REDACTED]

[REDACTED] gegen [REDACTED]

beschlossen:

Der Antrag des Antragstellers, dem Antragsgegner zu empfehlen, die Kündigung der Versicherungsverträge mit den Polizzennummern [REDACTED] zu akzeptieren, wird abgewiesen.

**Begründung**

Der antragstellende Versicherungsnehmer ist Eigentümer von 7 „Eigenheimen“ in [REDACTED] bzw. [REDACTED], die ab 1999 gebaut bzw. umgebaut wurden. Hievon hat er 6 bei der antragsgegnerischen Versicherung mit einer Eigenheimversicherung „Top-Schutz“ (Bündel-Gebäudeversicherung) versichert. Sämtliche Eigenheime sind vermietet. In seiner Steuererklärung hinsichtlich der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung im Jahr 2006 scheinen als Werbungskosten auf:

AfA laut Anlagenverzeichnis	€ 21.866,40
geringwertige Wirtschaftsgüter	€ 700,65
Telefongebühren	€ 718,02

Instandhaltung	€ 830,17
Eigenheimversicherungen	€ 1.879,61
Wasser, Kanal, Müll	€ 4.225,08
Grundsteuer	€ 699,12
Kehrgebühren	€ 228,08
Heizmaterial (Gas)	€ 8.029,91
Strom	€ 629,29
Werbung	€ 50,54
Vermittlungsprovision	€ 416,67
Beratungskosten	€ 2.715,00
Verwaltungskosten	€ 4.293,22
Kilometergelder	€ 1.804,80
Verbrauchsmaterial	€ 123,69
Betriebskosten Büro	€ 450,00
Nutzungseinlage Büro	€ 406,97
Zinsaufwand	€ 51.699,09
Bankspesen	€ 496,33
Kreditbeschaffungskosten	€ 430,99
SUMME	€ 102.693,63

Aus dem Anlagenverzeichnis ergibt sich, dass die mit der Erbauung und Bewohnbarmachung der Eigenheime verbundenen Kosten sowie ein Büroaufwand als steuermindernd angeführt werden. Insgesamt übersteigen die Werbungskosten die Nettomieteinnahmen.

Der antragstellende Versicherungsnehmer begehrt von der antragsgegnerischen Versicherung die vorzeitige (zeitwidrige) Auflösung der bis 2011-2015 abgeschlossenen Versicherungsverträge nach § 8 Abs 3 VersVG, da er kein Unternehmer sei.

Die antragsgegnerische Versicherung widersprach dieser Behauptung und setzte sich einer Kündigung des Versicherungsvertrages entgegen.

Der Antragsteller hat auf die Aufforderung der Schlichtungsstelle, detaillierte Angaben zu seiner Konsumenteneigenschaft zu machen, nicht geantwortet.

Rechtlich folgt:

Nach § 8 Abs 3 VersVG können nur Verbraucher im Sinne des § 1 Abs 1 KSchG von dem dort eingeräumten vorzeitigen Kündigungsrecht Gebrauch machen. Für Unternehmer besteht diese Möglichkeit nicht.

Die vom Antragsteller vorgelegten Unterlagen erlauben trotz seiner Behauptung, die Mietverträge seien von privat zu privat abgeschlossen zu haben, nicht den Schluss zu, dass ein Verbrauchergeschäft vorliegt. Die Bezeichnung des Vertrages als „Privat“ begründet für sich allein noch nicht den Nachweis der Konsumenteneigenschaft.

Die Vorschriften des ersten Hauptstückes des KSchG wollen der Tatsache Rechnung tragen, dass im rechtsgeschäftlichen Verkehr Parteien mit unterschiedlicher wirtschaftlicher Stärke, Erfahrung und sonstiger Qualifikation aufeinander treffen und die daraus für den schwächeren Vertragspartner resultierenden Gefahren ausschalten oder mindern; dabei wird aber darauf abgestellt, dass einerseits ein Unternehmer, andererseits ein Verbraucher beteiligt sind (RIS-Justiz 0065327). Als Unternehmer im Sinne des KSchG ist auch der Vermieter anzusehen, wenn die Beschäftigung von dritten Personen (zB Hausbesorger), das Vorliegen einer Mehrzahl dauernder Vertragspartner (Mehrzahl von Mietverträgen, die eine nach kaufmännischen Grundsätzen geführte Buchhaltung erfordert) erforderlich ist und sohin die Einschaltung von anderen Unternehmen oder Erfüllungsgehilfen notwendig ist und längerfristige Vertragsbindungen bestehen (5 Ob 570/80, veröffentlicht SZ 53/103, EvBl 1981/5 S 17, ImmZ 1981,268). Als annähernde Richtzahl für die Mehrzahl von Vertragspartnern wurde angenommen, dass der private Hauseigentümer (noch) als

Verbraucher anzusehen sei, wenn in seinem Haus nicht mehr als fünf Mietgegenstände in Bestand gegeben werden (3 Ob 547/93). Beschäftigt sich der Beklagte mit der Vermietung und Verpachtung von Liegenschaften und nimmt in diesem Zusammenhang das strittige Darlehen auf, hat er den Gegenbeweis zu führen, dass ein Privatgeschäft vorliegt (6 Ob 338/99w).

Unerheblich ist die Frage, ob tatsächlich ein Gewinn erzielt wird, entscheidend ist vielmehr, ob eine wirtschaftlich werthafte Leistung auf eine bestimmte Zeit hin erzielt wird. Der erkennende Senat macht daher die Unternehmer-/Konsumenteneigenschaft nicht nur von der Anzahl der in Bestand gegebenen Objekte abhängig, sondern auch von deren Verwertungsmöglichkeiten.

Im vorliegenden Fall werden ganz beträchtliche Aufwendungen als steuermindernd den Mieteinnahmen gegenüber gestellt. Ein auf die Unternehmereigenschaft deutender Büroaufwand wird als steuermindernd angeführt. Diese Aufwendungen des Antragstellers gehen weit über die nach der Lebenserfahrung von einem Konsumenten vorzunehmenden Aufwendungen des täglichen Lebens hinaus. Der antragstellende Versicherungsnehmer hätte daher zu beweisen gehabt, dass die gegenständlichen Versicherungsabschlüsse dennoch als Privatgeschäft zu beurteilen sind (vgl 1 Ob 277/98m).

Für die Schlichtungskommission:

Dr. Schalich

Wien, am 14. Juni 2007