



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-0117-20-13
=RSS-E 11/21

Empfehlung der Schlichtungskommission vom 23.4.2021

Vorsitzender	Dr. Ilse Huber
Beratende Mitglieder	Helmut Bauer Johann Mitmasser Dr. Wolfgang Reisinger (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

Der Antragsgegnerin wird die Deckung des Rechtsschutzfalls Nr. *(anonymisiert)* aus der Rechtsschutzversicherung im Rahmen des Versicherungsvertrags zur Polizzennr. *(anonymisiert)* empfohlen.

Begründung

Der Antragsteller hat bei der antragsgegnerischen Versicherung eine Rechtsschutzversicherung zur Polizzennr. *(anonymisiert)* abgeschlossen. Als vereinbart gilt u.a. der Baustein „Liegenschafts-Rechtsschutz (Art. 25.1.1. ARB) als Wohnungseigentümer einer Wohnung nach WEG für den ausschließlich Wohnzwecken dienenden in Österreich gelegenen Hauptwohnsitz des Versicherungsnehmers“. Vereinbart sind die ARB 2018, dessen Artikel 25 auszugsweise lautet:

Artikel 25 Liegenschafts-Rechtsschutz

Der Versicherungsschutz bezieht sich auf ein in der Police bezeichnetes versichertes Objekt in Form eines in Österreich gelegenen Grundstückes, Gebäudes oder eines Gebäudeteils, die je nach Vereinbarung Wohn- oder Betriebszwecken dienen.

Der Versicherungsschutz erstreckt sich auf Artikel 25.1.1. oder auf Artikel 25.1.2.

1. Wer ist in welcher Eigenschaft versichert?

Versicherungsschutz haben je nach Vereinbarung der Versicherungsnehmer und seine Angehörigen (Artikel 5.1.),

1.1. für Versicherungsfälle, die in ihrer Eigenschaft als Eigentümer, Mieter, Pächter oder dinglich Nutzungsberechtigter des versicherten Objektes eintreten; (...)

2. Was ist versichert? Der Versicherungsschutz umfasst

2.1. die Wahrnehmung rechtlicher Interessen in Verfahren vor österreichischen Zivilgerichten (...)

2.1.3. aus Wohnungseigentum und dem damit verbundenen Miteigentumsanteil an der Gesamtliegenschaft (...)

2.1.3.3. für Versicherungsfälle, die die Wahrnehmung rechtlicher Interessen aus dem Verwaltervertrag betreffen

- bis zu 5% der Versicherungssumme, wenn die Rechtswahrnehmung durch den Versicherungsnehmer erfolgt,

- anteilig entsprechend dem Miteigentumsanteil des Versicherungsnehmers an der Gesamtliegenschaft, zu der das versicherte Wohnungseigentumsobjekt gehört, wenn die Rechtswahrnehmung durch die Eigentümergemeinschaft erfolgt.

3. Was ist nicht versichert?

3.1. Neben den in Artikel 7 (allgemeine Risikoausschlüsse) genannten Fällen besteht jedenfalls kein Versicherungsschutz (spezielle Risikoausschlüsse) für

3.1.1. die Wahrnehmung rechtlicher Interessen im Zusammenhang mit dem Erwerb oder der Veräußerung des Eigentumsrechtes oder sonstiger dinglicher Rechte am versicherten Objekt durch den Versicherungsnehmer;

3.1.2. die Wahrnehmung rechtlicher Interessen zwischen

3.1.2.1. Miteigentümern des versicherten Objekts;

3.1.2.2. Miteigentümern sowie zwischen Miteigentümern und der Eigentümergemeinschaft der Liegenschaft, auf der sich das versicherte Wohnungseigentumsobjekt befindet;

Für den Antragsteller sind seit 25.7.2017 Anteile iHv 86/1665 sowie 2x 5/1665 an der Liegenschaft (*anonymisiert*) eingetragen. Hinsichtlich aller eingetragenen Anteile ist die Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 40 Abs 2 WEG 2002 an den Wohnungen bzw. Kfz-Stellplätzen für die einzelnen Wohnungseigentümer grundbücherlich eingetragen.

Der Antragsteller wandte sich über seinen Vertreter am 23.9.2020 an die Antragsgegnerin und schilderte folgenden Rechtsschutzfall:

Unsere Hausverwaltung hat in den letzten 2 Jahren falsche Betriebskostenabrechnungen gemacht. Ich habe nach Konsultation des Mieterschutzverbands immer brav Einspruch erhoben und zur Korrektur der Abrechnungen aufgefordert.

Leider sind die Betriebskostenabrechnungen trotz verschiedener Drohszenarien und Ultimati seitens mir und des Mieterschutzes nie korrigiert worden. Daher ist die letzte Möglichkeit, die Abrechnungen gerichtlich zu beeinspruchen, wofür eine

Gerichtsgebühr fällig wird sowie Vorausleistungen für einen Gerichtssachverständigen zu erwarten sind.

Die Antragsgegnerin ersuchte daraufhin um Übermittlung weiterer Unterlagen, insbes. der strittigen Betriebskostenabrechnungen. Sie teilte mit Schreiben vom 13.10.2020 zur Schadenr. (*anonymisiert*), „Gegner: Eigentümergemeinschaft (vertreten durch die Hausverwaltung)“ folgendes mit:

„(...)Leider müssen wir Ihnen mitteilen, dass für das Rechtsproblem, das Sie uns gemeldet haben, weder aufgrund der Bedingungen noch aufgrund des Vertrages Versicherungsschutz besteht, weil Ihrem Rechtsproblem ein sogenanntes „nicht versicherbares Risiko“ zugrunde liegt.

Gemäß Art. 25.3.1.1 ARB 2018 besteht kein Versicherungsschutz für die Wahrnehmung rechtlicher Interessen im Zusammenhang mit dem Erwerb des Eigentumsrechtes am versicherten Objekt durch den Versicherungsnehmer.

*Im vorliegenden Rechtsfall wurde das gegenständliche Objekt (*anonymisiert*), im Herbst 2017 von Ihnen gekauft.*

Dieses Wohnungseigentumsobjekt ist bislang nicht parifiziert und sind Sie somit vorerst Wohnungseigentumsbewerber.

Im vorliegenden Rechtsfall werden von der dazu berufenen Hausverwaltung seit 2018 Jahres- bzw. Betriebskostenabrechnungen gelegt, welche einen unrichtigen Anteil für Sie ausweisen, da nicht die Nutzwerte laut Grundbuchstand sondern jene eines eigens in Auftrag gegebenen Nutzwertgutachtens herangezogen werden.

Erst nach Parifizierung sind jedoch derartige Nutzwerte für die Abrechnung heranzuziehen. Nachdem der hier gegenständliche Rechtsfall somit im Zusammenhang mit dem Erwerb Ihres Wohnungseigentumes steht (nach/durch Parifizierung), liegt ein nicht versicherbarer Rechtsfall vor.

Gem. Art. 25.3.1.2 ARB 2018 ist die Wahrnehmung rechtlicher Interessen zwischen Miteigentümern, zwischen sonstigen dinglich Nutzungsberechtigten des versicherten Objektes oder aus den mit dem Wohnungseigentum verbundenen Miteigentumsanteilen explizit vom Versicherungsschutz ausgeschlossen.

Im vorliegenden Rechtsfall wäre laut Information des Mieterschutzverbandes ein Antrag im Außerstreitverfahren aufgrund der unrichtigen Jahresabrechnung einzubringen. Dieser Antrag richtet sich jedoch nicht gegen die Hausverwaltung, sondern gegen die Eigentümergemeinschaft. Ein derartiges Verfahren ist somit vom Versicherungsschutz nicht umfasst. (...)“

Dagegen richtet sich der Schlichtungsantrag vom 19.11.2020, mit dem Deckung für ein weiteres Vorgehen gegen die Hausverwaltung begehrt wird.

Die Antragsgegnerin nahm zum Schlichtungsantrag mit Schreiben vom- 30.11.2020 wie folgt Stellung:

„(...)In der Sache geht es um aus Sicht des VN unrichtige BK-Abrechnungen, deren Grund in der nach Erwerb der Wohnung noch ausständigen Parifizierung liegt, weil seit dem Erwerb für die Aufteilung der BK bis zur Parifizierung die Nutzwerte laut Grundbuchbestand heranzuziehen wären (was aber nicht passiert).

Der im Liegenschafts-Rechtsschutz vereinbarte Ausschluss von Streitigkeiten im Zusammenhang mit dem Erwerb (oder der Veräußerung) des Eigentumsrechtes am versicherten Objekt durch den VN trifft daher den Anlassfall.

Abgesehen davon ist durch eine weitere Bestimmung die Wahrnehmung rechtlicher Interessen zwischen Miteigentümern, zwischen sonstigen dinglich Nutzungsberechtigten des versicherten Objektes oder aus den mit dem Wohnungseigentum verbundenen Miteigentumsanteilen explizit vom Versicherungsschutz ausgeschlossen. Die Auseinandersetzung des VN mit den übrigen Miteigentümern der Liegenschaft zum Thema, die im außergerichtlichen Bereich durch die Hausverwaltung vertreten werden, fällt unter diese Bestimmung.(...)“

Der Antragstellervertreter gab dazu folgende Gegenäußerung ab:

„(...)1. Es geht weder um die Wahrnehmung rechtlicher Interessen im Zusammenhang mit dem Erwerb der Anteile am Eigentumsrecht am versicherten Objekt noch zwischen Miteigentümern noch zwischen meinem Mandanten und anderen Miteigentümern noch sonstigen Nutzungsberechtigten noch aus den mit dem Wohnungseigentum verbundenen Miteigentumsanteilen durch den Versicherungsnehmer noch dem Wohnungseigentum an sich.

Unzutreffend ist in diesem Fall die Verknüpfung vom Status des Wohnungseigentums in Vorbereitung nach Grundbuchrecht und der Ablehnung der Forderung nach Deckung für die Wahrnehmung rechtlicher Interessen aus dem Verwaltungsvertrag durch den Versicherungsnehmer allein, sprich Betriebskostenabrechnung.

Unzutreffend ist weiters die Aussage, Anteile/Nutzwerte sind erst nach Parifizierung für die Abrechnung der Betriebskosten heranzuziehen.

Es besteht kein Streit meines Mandanten wegen des Erwerbs oder der Höhe der Eigentumsrechtanteile oder sonstiger dinglicher Rechte.

Der Anspruch meines Mandanten richtet sich ausschließlich gegen die Hausverwaltung und deren BK-Abrechnung für meinen Mandanten auf Basis des im Grundbuch einverleibten Anteils am Eigentumsrecht.(...)“

Rechtlich folgt:

Der Antragsteller will (zumindest sinngemäß) Deckung für die Kosten des Verfahrens zur Erlangung einer Korrektur der Abrechnung durch den Verwalter. Wie ein solcher Anspruch gerichtlich durchzusetzen ist, ist im Wohnungseigentumsgesetz (WEG) geregelt.

Gemäß § 19 WEG kann die Eigentümergemeinschaft einen Verwalter bestellen. Dieser hat gemäß § 20 Abs 3 WEG den Wohnungseigentümern nach den Regelungen des § 34 eine ordentliche und richtige Abrechnung zu legen.

Gemäß § 34 Abs 1 WEG hat jeder Wohnungseigentümer Anspruch auf Erhalt der Abrechnung. Besteht der Mangel der Abrechnung in einer inhaltlichen Unrichtigkeit, so kann gemäß § 34 Abs 3 WEG jeder Wohnungseigentümer einen Antrag bei Gericht auf Entscheidung darüber stellen; die gerichtliche Entscheidung hat sich auf die Feststellung der Unrichtigkeit sowie des sich aus der Richtigstellung ergebenden Überschuss- oder Fehlbetrags zu beschränken. Soweit nichts anderes vereinbart oder beschlossen wird, ist ein sich aus der Abrechnung zu

Gunsten eines Wohnungseigentümers ergebender Überschussbetrag auf dessen künftige Vorauszahlungen auf Aufwendungen für die Liegenschaft gutzuschreiben; ergibt sich aus der Abrechnung ein Fehlbetrag zu Lasten eines Wohnungseigentümers, so hat dieser den Fehlbetrag innerhalb von zwei Monaten ab der Rechnungslegung nachzuzahlen (§ 34 Abs 4 WEG). Über einen solchen Antrag entscheidet das Bezirksgericht im Verfahren Außerstreitsachen (§ 52 Abs 1 WEG). Den Wohnungseigentümern (Wohnungseigentumsbewerbern) und dem Verwalter kommt insoweit Parteistellung zu, als ihre Interessen durch die Entscheidung über den Antrag unmittelbar berührt werden können; dem Verwalter kommt überdies auch dann Parteistellung zu, wenn Gegenstand des Verfahrens ein Verhalten des Verwalters ist (§ 52 Abs 2 Z 1 und 2 WEG).

All diese Bestimmungen gelten gemäß § 37 Abs 5 WEG hier auch für die Wohnungseigentumsbewerber und insbesondere auch für den Antragsteller, weil die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums im Grundbuch angemerkt ist und Wohnungseigentumsbewerber bereits Miteigentum erworben haben.

Beim Anspruch auf Durchsetzung der Pflicht eines Verwalters, eine richtige Abrechnung zu legen, handelt es sich um Individualansprüche jedes einzelnen Miteigentümers. Aus der Bestimmung des § 52 Abs 2 Z 1 WEG ergibt sich, dass jedenfalls der Verwalter, den der Antrag unmittelbar betrifft, Antragsgegner ist. Ungeachtet dessen kommt allen Wohnungseigentümern (Wohnungseigentumsbewerbern) in einem solchen Verfahren Parteistellung zu, weil ihre Interessen durch die Entscheidung über den Antrag unmittelbar berührt werden. Denn es wird über das allen Wohnungseigentümern zukommende Recht, eine gesetzmäßige Abrechnung zu erhalten, abgesprochen; es sollen nicht mehrere einzelne Abrechnungsverfahren geführt werden können, die womöglich zu unterschiedlichen Ergebnissen führen (vgl 5 Ob 6/06b).

Das bedeutet aber nicht, dass die anderen Miteigentümer den Anspruch des einen Miteigentümers auf Feststellung einer korrekten Abrechnung zwangsläufig bestreiten und insofern als Kontrahenten des Antragstellers anzusehen sind. Antragsgegner im engeren Sinn ist zumindest von vornherein nur der Hausverwalter. Nach dem Verständnis eines durchschnittlich verständigen Versicherungsnehmers, an dem sich die Auslegung von allgemeinen Versicherungsbedingungen zu orientieren hat (RS0112256, RS0050063), liegt daher auch kein Streit zwischen Miteigentümern der Liegenschaft, auf dem sich das versicherte Wohnungseigentumsobjekt befindet, vor. Keinesfalls Prozessgegner ist - schon nach dem Gesetzestext - die Eigentümergemeinschaft. Es geht auch nicht um einen Streit zwischen Miteigentümern oder Nutzungsberechtigten am versicherten Objekt selbst.

Der Ausschlusstatbestand des Art. 25 Pkt. 3.1.2 ARB liegt daher nicht vor.

Strittig ist weiters, ob der Ausschluss des Art 25, Pkt. 3.1.1 ARB 2018 erfüllt ist. Auch dieser Ausschluss ist zu verneinen.

Der Kaufvertrag betreffend das versicherte Objekt ist längst geschlossen worden, der Versicherungsnehmer ist auch bereits bürgerlicher Miteigentümer der Liegenschaft. Dass der Versicherungsnehmer das versicherte Objekt erwerben muss, um überhaupt Adressat der Betriebskostenabrechnung werden zu können, erzeugt noch nicht jenen adäquaten

Zusammenhang zwischen dem Erwerb der Eigentumsrechte und dem geltend gemachten Anspruch auf korrekte Betriebskostenabrechnung gegenüber dem Verwalter, der für den Ausschlussstatbestand des Art 25 Pkt. 3.1.1 ARB erforderlich wäre.

Es ist daher spruchgemäß zu empfehlen.

Für die Schlichtungskommission:

Dr. Huber eh.

Wien, am 23. April 2021