

Die Kaufverträge zu den einzelnen Wohnungen wurden zwischen September 2014 und Mai 2015 unterfertigt, die Wohnungen im Mai 2015 übergeben.

Zu diesem Zeitpunkt war der Bauträger, die XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, im Grundbuch zu EZ XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX als Alleineigentümer der Liegenschaft eingetragen, wobei die Aufschrift „Wohnungseigentum in Vorbereitung“ eingetragen war.

Mit Beschluss vom 26.9.2017 wurde die Eintragung der einzelnen Wohnungseigentümer im Grundbuch bewilligt. Der Antragstellervertreter sprach am 29.9.2017 zum gegenständlichen Versicherungsvertrag eine Besitzwechselkündigung aus. Die Antragsgegnerin wies diese mit Email vom 5.10.2017 zurück, eine Besitzwechselkündigung sei nicht zulässig, da die Wohnungseigentümergeinschaft bereits Versicherungsnehmer war.

Dagegen richtet sich der Schlichtungsantrag vom 15.11.2017.

Die Antragsgegnerin nahm mit Email vom 8.1.2018 zum Schlichtungsantrag wie folgt Stellung:

„(...)Die Wohnungen wurden im Mai 2015 übergeben. Somit besteht jedenfalls bereits zu dieser Zeit ein Sacherhaltungsinteresse. (...)Der Versicherungsvertrag wurde vom Hausverwalter im Namen der WEG abgeschlossen. Versicherungsnehmerin und Prämienzahlerin war und ist die WEG. Selbst unter der Annahme, dass die WEG nicht Versicherungsnehmerin sein sollte, so besteht jedenfalls ein Sacherhaltungsinteresse (vgl. OGH 7 Ob 176/12a). Wenn nun auf Grund der Grundbucheintragung versichertes Interesse und Versicherungsnehmerposition zusammenfallen, besteht keine Kündigungsmöglichkeit nach § 70 VersVG (vgl. Palten in Fenyves/Schauer (Hrsg.), VersVG, 2014, § 70 Rz 62). Die Kündigung war daher zurückzuweisen. (...)“

Rechtlich folgt:

§ 70 VersVG regelt ein zugunsten des Erwerbers relativ zwingendes außerordentliches Kündigungsrecht für Versicherer und Erwerber, das den kraft Gesetzes übergegangenen Vertrag vorzeitig auflöst. Der telos der Norm liegt darin, die Abschlussfreiheit im Nachhinein wieder herzustellen (vgl Palten in Fenyves/Schauer, VersVG, § 70 Rz 1).

Erwirbt der Versicherungsnehmer die versicherte Sache selbst, ändert sich daraus nichts an den Parteien des Versicherungsvertrages und in punkto Prämienhaftung, weshalb keine Kündigung nach § 70 VersVG zusteht (vgl Palten in Fenyves/Schauer (Hrsg), VersVG § 70 Rz 62).

Eine Wohnungseigentümergeinschaft gilt jedoch erst als rechtlich existent, sobald eine Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums im Grundbuch angemerkt ist und zumindest ein Wohnungseigentumsbewerber Miteigentum erworben hat (vgl 5 Ob 32/03x). Nach dem der Empfehlung zugrundeliegenden Sachverhalt ist daher davon auszugehen, dass die Wohnungseigentümergeinschaft bei Vertragsabschluss rechtlich nicht bestanden hat, sondern erst mit Bewilligung der Eintragung der einzelnen Wohnungseigentümer am 26.9.2017 entstanden ist.

Wenn aber die Wohnungseigentümergeinschaft rechtlich nicht existent war, ist davon auszugehen, dass es sich bei der Bezeichnung der Versicherungsnehmerin um eine Falschbezeichnung gehandelt hat, die rechtlich grundsätzlich nicht schadet.

Soweit sich die Antragsgegnerin darauf beruft, dass die Wohnungseigentümer bereits ein Sacherhaltungsinteresse gehabt haben, aus diesem Grund eine Erwerberkündigung ausgeschlossen sei und sich dabei auf die Entscheidung des OGH vom 28.11.2012, 7 Ob 176/12a, beruft, so ist ihr zu entgegnen, dass diese

Entscheidung nichts darüber aussagt, ob den Wohnungseigentumsbewerbern ein Kündigungsrecht nach Eintragung im Grundbuch zusteht. Vielmehr wurde dort lediglich festgehalten, dass diese kein Dritter im Sinne des § 67 Abs 1 VersVG sind und daher ein Regress des Versicherers ihnen gegenüber ausgeschlossen ist.

Dennoch ist im Ergebnis der Antragsgegnerin zuzustimmen. Auch wenn die Wohnungseigentümergeinschaft rechtlich nicht existent ist, sind die einzelnen Wohnungseigentumsbewerber gemeinschaftlich als Versicherungsnehmer anzusehen, zumal nach der Lebenserfahrung davon auszugehen ist, dass diese über die Betriebskosten die Versicherungsprämien entrichtet haben.

Da aber inhaltlich zwischen den Wohnungseigentumsbewerber als Gesellschaft bürgerlichen Rechts und der Wohnungseigentümergeinschaft kein Unterschied besteht, liegt kein Anwendungsfall des § 70 VersVG vor.

Es war daher spruchgemäß zu empfehlen.

Für die Schlichtungskommission:

Dr. Hellwagner eh.

Wien, am 8. Februar 2018