



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-0019-22-17
= RSS-E 46/23

Empfehlung der Schlichtungskommission vom 2.5.2023

Vorsitzender	Dr. Ilse Huber
Beratende Mitglieder	Mag. Thomas Hajek Marc Zickbauer Dr. Wolfgang Reisinger (Versicherer)
Schriftführer	Mag. Christian Wetzelsberger

Antragstellerin	(anonymisiert)	Versicherungs- nehmer
vertreten durch	(anonymisiert)	Versicherungs- makler
Antragsgegnerin	(anonymisiert)	Versicherer
vertreten durch	-----	

Spruch

Die Schlichtungskommission gibt keine Empfehlung ab.

Begründung

Die Mitglieder der antragstellenden Wohnungseigentümergeinschaft haben mit Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 11.5.2021 von der Bauträgerin, der (anonymisiert), ihre jeweiligen Anteile an der Liegenschaft (anonymisiert), erworben und wurde Wohnungseigentum begründet.

Unter Punkt 16 des Kaufvertrages ist Folgendes angeführt:

„Sämtliche Wohnungseigentümer nehmen zur Kenntnis, dass das Objekt (anonymisiert) gegen die üblichen Risiken ausreichend versichert ist.“

Die Eintragung im Grundbuch erfolgte am 2.6.2021.

Nach den Angaben der Antragstellerin habe die Verkäuferin von der Antragsgegnerin die Vorschreibung der Folgeprämie für 10/2021 erhalten und daraufhin die Versicherungsmaklerin der Verkäuferin über den durchgeführten Verkauf der Eigentumsanteile informiert. Diese habe daraufhin im November 2021 Herrn T(anonymisiert)

als Vertreter der Eigentümergemeinschaft kontaktiert und ihm mitgeteilt, dass er einen eingeschriebenen Brief erhalten werde, um die bestehende Versicherung bei der Antragsgegnerin zu kündigen. Ein solches Schreiben sei nicht angekommen.

Am 13.1.2022 sei eine neue Polizza, datiert mit 31.12.2021, zugestellt worden. Die Eigentümer hätten daraufhin mit Schreiben vom 17.1.2022 den Versicherungsvertrag zur Polizzennr. (*anonymisiert*) gekündigt.

Die Antragsgegnerin wies diese Kündigung mit Schreiben vom 27.1.2022 mit der Begründung zurück, dass das Kündigungsrecht binnen Monatsfrist ab Grundbucheintragung ausgeübt werden hätte müssen. Die Eigentümer hätten aufgrund des Hinweises im Kaufvertrag Kenntnis vom Bestehen der Versicherung gehabt.

Mit Schlichtungsantrag vom 8.3.2022 begehrte die Antragstellerin sinngemäß die Feststellung, dass der Versicherungsvertrag zur Polizzennr. (*anonymisiert*) durch die Kündigung vom 17.1.2022 beendet wurde.

Die Antragsgegnerin nahm zum Schlichtungsantrag wie folgt Stellung:

*„Es ist korrekt, dass mit Kaufvertrag vom 11.05.2021 Hr. T(*anonymisiert*) und die anderen Eigentümer die Reihenhausanteile (siehe Anlage) erworben haben und im Kaufvertrag unter Punkt SECHZEHNTENS (Seite 7) angeführt ist, dass eine ausreichende Versicherung besteht.*

Die Eintragung ins Grundbuch erfolgte am 2.6.2021.

Gemäß 7 Ob 20/89 beurteilt die Rechtsprechung die Kenntnis des Erwerbers einer versicherten Sache vom Bestehen der Versicherung als "Normalfall", weshalb der Erwerber das spätere Einlangen der Kenntnis über die bestehende Versicherung beweisen muss.

Der Beweis wurde nicht erbracht.

*Überdies wurde im November 2021 seitens der (*anonymisiert*) die neue Prämienvorschreibung per 1.11.21 - mangels Kenntnis vom Verkauf - an den Makler des Verkäufers gesendet. Der Makler hat danach mit dem Käufer Kontakt aufgenommen (Telefonat 25.11.2021) und ihn nochmals über die bestehende Versicherung informiert.*

Der Erwerber wurde sohin einerseits schon mit Kaufvertrag im Frühjahr 2021 bzw. dann nochmals am 25.11.21 über den Bestand eines Versicherungsvertrages in Kenntnis gesetzt. Die Kündigung vom 20.1.2022, eingelangt am 24.1.2022, war somit verspätet und daher abzulehnen.“

Der Rechtsanwalt der Antragstellerin, Mag. (*anonymisiert*), erstattete namens der Antragstellerin eine Gegenäußerung, in der er vorbrachte, dass im Kaufvertrag weder der Name der Antragsgegnerin noch die Polizzennummer des Versicherungsvertrages angeführt wurde. Diese Details seien Herrn T(*anonymisiert*) auch nicht im Zuge des Telefonats mit der Vormaklerin mitgeteilt worden. Ausreichende Kenntnis von diesen Details habe man erst durch den Zugang der Polizza im Jänner 2022 gehabt.

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 (vgl Palten in Fenyves/Schauer, VersVG, 7. Lfg (2021), § 70 Rz 1).

Grundsätzlich erlischt das Kündigungsrecht des Erwerbers, wenn es nicht innerhalb eines Monats nach dem Erwerb ausgeübt wird. „Erwerb“ ist das Gegenstück zur „Veräußerung“, bei Sachversicherungen also der Eigentumsübergang (vgl Palten aaO § 70 Rz 15).

Das Kündigungsrecht des Erwerbers einer Liegenschaft setzt den bürgerlichen Erwerb voraus (RS0080648) und erlischt erst einen Monat nach Zustellung des Verbücherungsbeschlusses (RS0080782). Nicht strittig ist, dass die Erwerberin diese Frist versäumt hat.

Hatte allerdings der Erwerber im Zeitpunkt des Erwerbs keine Kenntnis von der Versicherung, so läuft die Frist zur Kündigung bis zum Ablauf eines Monats ab Kenntniserlangung. Kenntnis von der Versicherung bedeutet, dass der Erwerber jene Tatsachen kennen muss, die ihm die Ausübung seines Kündigungsrechtes ermöglichen (RS0080752). Für die Kenntnis vom Bestehen einer Versicherung reicht es aus, dass der Erwerber den Namen des Versicherers kennt und vom Bestehen der Versicherung weiß. Er muss die Details der Versicherung nicht kennen. Den Erwerber trifft keine Erkundigungspflicht bezüglich des Bestehens einer Versicherung (RS0080752 [T1]). Kenntnis des Erwerbers einer versicherten Sache vom Bestehen der Versicherung ist der Normalfall, weshalb der Erwerber das spätere Erlangen der Kenntnis hievon beweisen muss (RS0080749).

Im vorliegenden Fall ist strittig, ob, zu welchem Zeitpunkt und mit welchem konkreten Inhalt die Antragstellerin Kenntnis über das Bestehen der Versicherung erhalten hat. Insbesondere bleibt aus dem Vorbringen der Streitparteien offen, ob der Vertreter der Eigentümergemeinschaft im Gespräch mit der Vormaklerin im November 2021 bereits eine Information darüber erhalten hat, bei welchem Versicherer die betroffene Liegenschaft versichert ist. Wäre dies zu bejahen, wäre die Kündigung des Vertrages mit Schreiben vom 17.1.2022, unabhängig von deren Zugang jedenfalls verspätet.

Die Antragsgegnerin bringt diesbezüglich vor, dass die Vormaklerin Herrn T(*anonymisiert*) am 25.11.2021 „über die bestehende Versicherung“ informiert habe. Ob diese Information den Namen des Versicherers eingeschlossen hat, wurde nicht vorgebracht. Die Antragsgegnerin wäre allerdings in diesem Fall auch verpflichtet gewesen, eine Kündigung, die lediglich die Beschreibung des versicherten Risikos „Liegenschaft (*anonymisiert*)“ beinhaltet, auch ohne Nennung der Polizzennummer zu prüfen und zeitgerecht zu bearbeiten bzw. ggf. zurückzuweisen.

Da der Sachverhalt in einem wesentlichen Punkt strittig ist und in einem gerichtlichen Verfahren nach entsprechender Beweisaufnahme zu klären wäre, ist gemäß Punkt 4.6.2 lit f der Satzung von einer weiteren inhaltlichen Behandlung des Schlichtungsantrags abzusehen.

In einem allfälligen streitigen Verfahren hätte die Antragstellerin zu beweisen, dass sie vor der ausgesprochenen Kündigung keine für eine Besitzwechselkündigung ausreichende Kenntnis über den bestehende Versicherungsvertrag hatte.

Für die Schlichtungskommission:

Dr. Huber eh.

Wien, am 2. Mai 2023