



**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-0020-15-7

=RSS-E 20/15

Die Schlichtungskommission des Fachverbandes der Versicherungsmakler und Berater in Versicherungsangelegenheiten Österreichs hat durch seinen Vorsitzenden Hofrat Dr. Gerhard Hellwagner und die Beisitzer KR Mag. Kurt Stättner, Mag. Thomas Hajek und Dr. Roland Weinrauch LL.M. unter Anwesenheit des Schriftführers Mag. Christian Wetzelberger in seiner nichtöffentlichen Sitzung vom 30. Juni 2015 in der Schlichtungssache [REDACTED]

[REDACTED],
vertreten durch [REDACTED]
[REDACTED], gegen [REDACTED]
[REDACTED] beschlossen:

Der antragsgegnerischen Versicherung wird die Deckung des Schadenfalles [REDACTED] aus der Rechtsschutzversicherung zur Polizzenummer [REDACTED] empfohlen.

Begründung:

Der Antragsteller [REDACTED] hat bei der antragsgegnerischen Versicherung per 20.5.2014 eine Rechtsschutzversicherung zur Polizzenummer [REDACTED] abgeschlossen, welche die Vorpolicke [REDACTED] ersetzt. In beiden Verträgen ist der Baustein „Allgemeiner Schadenersatz-Rechtsschutz für den Privatbereich“ versichert. Frau [REDACTED] ist als Ehegattin mitversicherte Person.

Vereinbart sind die ARB 2012, die daraus entscheidungswesentlichen Bestimmungen lauten auszugsweise:

„Artikel 7

Soweit nichts anderes vereinbart ist, besteht kein Versicherungsschutz für die Wahrnehmung rechtlicher Interessen (...)

1.6. mit der Errichtung bzw. baubehördlich genehmigungspflichtigen Veränderung von Gebäuden, Gebäudeteilen oder Grundstücken, die sich im Eigentum oder Besitz des Versicherungsnehmers befinden oder von ihm erworben werden;

- der Planung derartiger Maßnahmen und

- der Finanzierung des Bauvorhabens einschließlich des Grundstückerwerbes. (...)

Artikel 19

2. Was ist versichert?

Der Versicherungsschutz umfasst

2.1. Schadenersatz-Rechtsschutz

für die Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen aufgrund gesetzlicher Haftpflichtbestimmungen privatrechtlichen Inhalts wegen eines erlittenen Personen-, Sach- oder Vermögensschadens; (...)

3. Was ist nicht versichert?

3.1. Zur Vermeidung von Überschneidungen mit anderen Rechtsschutz-Bausteinen umfasst der Versicherungsschutz nicht (...)

3.1.3. die Geltendmachung von Ansprüchen aus schuldrechtlichen Verträgen sowie die Geltendmachung von Ansprüchen wegen reiner Vermögensschäden, die aus der Verletzung vertraglicher Pflichten entstehen und über das Erfüllungsinteresse hinausgehen, oder aus der Verletzung vorvertraglicher Pflichten entstehen (versicherbar im Rahmen des Artikel 23);

3.1.4. im Schadenersatz-Rechtsschutz Fälle, welche beim Versicherungsnehmer in seiner Eigenschaft als Eigentümer oder

Besitzer von Grundstücken, Gebäuden oder Gebäudeteilen entstehen (versicherbar im Rahmen des Artikel 24). Dieser Ausschluss gilt nicht für Gebäude und Wohnungen (einschließlich dazugehöriger Grundstücke), die ausschließlich eigenen Wohnzwecken dienen. (...)

Artikel 23

2. Was ist versichert?

2.1. Der Versicherungsschutz umfasst die Wahrnehmung rechtlicher Interessen aus schuldrechtlichen Verträgen des Versicherungsnehmers über bewegliche Sachen sowie aus Reparatur und sonstigen Werkverträgen des Versicherungsnehmers über unbewegliche Sachen.

Als Wahrnehmung rechtlicher Interessen aus schuldrechtlichen Verträgen gilt auch die Geltendmachung und Abwehr von Ansprüchen wegen reiner Vermögensschäden, die aus der Verletzung vertraglicher Pflichten entstehen und über das Erfüllungsinteresse hinausgehen, oder aus der Verletzung vorvertraglicher Pflichten entstehen. (...)

Artikel 24

2. Was ist versichert?

Der Versicherungsschutz umfasst die Wahrnehmung rechtlicher Interessen in Verfahren vor österreichischen Gerichten je nach Vereinbarung

2.1. aus Miet- und Pachtverträgen, (...)

2.2. die Einbringung von Besitzstörungs- und Entziehungsklagen gegen Dritte.

2.3. aus dinglichen Rechten einschließlich der Geltendmachung und Abwehr nachbarrechtlicher Ansprüche; (...)

2.4. für die Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen, die aus der Beschädigung des versicherten Objektes durch Dritte entstehen.

2.5. als Wohnungseigentümer

2.5.1. für Versicherungsfälle, die in seiner Eigenschaft als ausschließlich Nutzungsberechtigter des versicherten Wohnungseigentumsobjekts eintreten; (...) "

Die Antragstellerin haben am 29.10.2013 ein Anbot zum Erwerb einer Eigentumswohnung in einer zu errichtenden Wohnungsanlage in [REDACTED] angenommen. Dabei wurde ihnen vom Bauträger [REDACTED] eine freie Sicht aus den Fenstern der Wohnung im 2. Stock zugesagt. Bei der Besichtigung am 4.9.2014 stellte sich heraus, dass von den Fenstern einer Seite keine freie Sicht in die Umgebung, sondern nur „in das Dach des Nachbarhauses“ besteht.

Die Antragstellerin begehrte daraufhin Rechtsschutzdeckung für eine Klage gegen den Bauträger.

Die Antragsgegnerin lehnte die Deckung mit Schreiben vom 25.9.2014 wie folgt ab:

„(...) Da sich der Allgemeine Vertrags-Rechtsschutz ausdrücklich nur auf schuldrechtliche Verträge betreffend bewegliche Sachen, sowie Reparatur- und Werkverträge betreffend unbewegliche Sachen bezieht, sind Streitigkeiten wegen schuldrechtlichen Verträgen über unbewegliche Sachen nicht versicherbar. Für die Wahrnehmung rechtlicher Interessen aus dem Wohnungskauf besteht aus diesem Grund kein Versicherungsschutz. (...) "

Dagegen richtet sich der Schlichtungsantrag vom 9.4.2015. Zur Begründung berufen sich die Antragsteller auf die rechtliche Beurteilung des Sachverhaltes durch [REDACTED] vom 11.3.2015, das dem Antrag beigegeben ist.

Die Antragsgegnerin nahm am Schlichtungsverfahren nicht teil.

Aufgrund der Weigerung der Antragsgegnerin war gemäß Pkt. 2 der Verfahrensordnung der von der Antragstellerin geschilderte Sachverhalt der Empfehlung zugrunde zu legen. Die Schlichtungskommission ist aber in ihrer rechtlichen Beurteilung frei.

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 (vgl zuletzt etwa E des OGH vom 18.2.2015, 7 Ob 5/15h), 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.

Wendet man diese Kriterien auf den vorliegenden Sachverhalt und die vereinbarten Versicherungsbedingungen an, dann pflichtet die Schlichtungskommission dem Standpunkt der Antragsteller aus nachstehenden Gründen bei:

Ansprüche wegen Nichteinhaltung einer zugesicherten Eigenschaft der gekauften Sache können gemäß § 933a Abs 1 ABGB auch aus dem Titel des Schadenersatzes erhoben werden. Im Übrigen ist ein Ausschluss dieses Rechts gemäß § 38 Abs 1 Z 4 WEG 2002 rechtsunwirksam.

Die fehlende freie Aussicht wird von den Antragstellern und der Verkehrsauffassung als wertmindernd qualifiziert. Ein auf Schadenersatz gegründeter Anspruch gerichtet auf Preisminderung oder auf Naturalrestitution ist von der primären Risikoumschreibung des Art 19. Pkt. 2.1. umfasst.

Weiters ist zu prüfen, ob eine auf Schadenersatz gestützte Anspruchsverfolgung im Zusammenhang mit dem Erwerb der Wohnung von Abgrenzungsausschlüssen -in Betracht kommen die Art 19 Pkte. 3.1.3 und 3.1.4. - erfasst sind.

Nach der Überschrift des Art. 19 Pkt. 3.1. dienen die dort enthaltenen Abgrenzungsausschlüsse „der Vermeidung von Überschneidungen mit anderen Rechtsschutzbausteinen“. Diesem Zweck entsprechend kommen Abgrenzungsausschlüsse nur auf Fälle des Artikel 19 zur Anwendung, die von der primären Risikoumschreibung des „verwiesenen“ Bausteines umfasst werden - denn nur insoweit liegt eine Überschneidung vor.

Der OGH hat zur Abgrenzung des Arbeitsgerichts-Rechtsschutzes vom Schadenersatz-Rechtsschutz Folgendes ausgesprochen:

„Dagegen, dass nicht dem Arbeitsgerichts-Rechtsschutz unterfallende, im Wege der Amtshaftung geltend zu machende Schadenersatzansprüche gegen den Arbeitgeber nach dem Verständnis der Maßfigur des durchschnittlich verständigen Versicherungsnehmers auch vom Schadenersatz-Rechtsschutz ausgenommen sein sollten, spricht allerdings schon die Formulierung des Art 19.3.1., wonach die dort genannten Risikoausschlüsse - unter anderem nach Art 19.3.1.2. ARB - (nur) „zur Vermeidung von Überschneidungen mit anderen Rechtsschutz-Bausteinen“ erfolgen“ (vgl E des OGH vom 30.11.2011, 7 Ob 202/11y).

Auch den Erläuterungen zu den Musterbedingungen für die Rechtsschutzbedingungen ist Folgendes zu entnehmen:

„Der jeweilige Deckungsabgrenzungsausschluss greift daher auch nur dann, wenn das betroffene Risiko nach der jeweiligen Deckungsbeschreibung des anderen Bausteines, dem die Deckung durch Querverweis zugewiesen wurde, grundsätzlich versicherbar ist.“ (VVO, Erläuterungen zu den Musterbedingungen für die Rechtsschutzbedingungen 2007, 146)

Der Fall einer „Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen im Zusammenhang mit dem Erwerb einer Wohnung“ wird von der primären Risikoumschreibung des Art 23 Pkt. 2.1 nicht umfasst, weil es sich nicht um einen Vertrag über eine bewegliche Sache handelt. Der Abgrenzungsausschluss des Art 19 Pkt 3.1.3 ist daher auf Rechtsbeziehungen zwischen den Streitparteien nicht anwendbar.

Die rechtlichen Ausführungen des [REDACTED] in seinem Gutachten vom 13.5.2015, denen die Antragstellerin beitrifft, sind nach Ansicht der Schlichtungskommission auf den der Empfehlung zugrunde liegenden Sachverhalt nur mittelbar anwendbar, weil die gegenständliche Eigentumswohnung Wohnzwecken der Antragsteller dienen soll und daher der Abgrenzungsausschluss des Art 19 Pkt. 3.1.4. schon deshalb nicht in Betracht kommt.

Im Ergebnis ist daher der Antragstellerin beizupflichten, dass die Antragsgegnerin nach dem vereinbarten Schadenersatz-Baustein des Art 19 Deckung zu gewähren hat.

Dies bedeutet aber auch, dass spezielle Risikoausschlüsse des Bausteines Grundstücks- und Mietrechtsschutz wie beispielsweise „im Zusammenhang mit dem derivativen Erwerb des Eigentums“ nicht anwendbar sind.

Es war daher wie im Spruch zu entscheiden.

Für die Schlichtungskommission:

Dr. Hellwagner eh.

Wien, am 30. Juni 2015