



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-0045-21-14

= RSS-E 5/22

Empfehlung der Schlichtungskommission vom 20.4.2022

| | |
|----------------------|---|
| Vorsitzender | Dr. Ilse Huber |
| Beratende Mitglieder | Mag. Reinhard Schrefler Mag. Kurt Stättner Kurt Krisper (Versicherer) |
| Schriftführer | Mag. Christian Wetzelsberger |

| | | |
|-----------------|-----------------------|--------------------------|
| Antragsteller | <i>(anonymisiert)</i> | Versicherungs- nehmer |
| vertreten durch | <i>(anonymisiert)</i> | Versicherungs- makler |
| Antragsgegnerin | <i>(anonymisiert)</i> | Versicherer |
| vertreten durch | ----- | |

Spruch

Der antragsgegnerischen Versicherung wird die Deckung des Rechtsschutzfalles *(anonymisiert)* aus der Rechtsschutzversicherung zur Polizzennr. *(anonymisiert)* empfohlen.

Begründung

Der Antragsteller hat bei der antragsgegnerischen Versicherung eine Rechtsschutzversicherung zur Polizzennr. *(anonymisiert)* abgeschlossen, welche u.a. den Baustein „Rechtsschutz für Grundstückseigentum und Miete“ „für alle selbstgenutzten Wohneinheiten des Versicherungsnehmers und seiner Angehörigen“ einschließt. Vereinbart sind die ARB 2013, welche auszugsweise lauten:

ARTIKEL 25

Rechtsschutz für Grundstückseigentum und Miete

1. Wer ist in welcher Eigenschaft versichert?

Versicherungsschutz hat der Versicherungsnehmer in seiner jeweils versicherten Eigenschaft als Eigentümer, Vermieter, Verpächter, Mieter, Pächter oder dinglich Nutzungsberechtigter des in der Polizza bezeichneten Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteiles (Wohnung).

2. Was ist versichert?

Der Versicherungsschutz umfasst

2.1. die Wahrnehmung rechtlicher Interessen in Verfahren vor Gerichten

2.1.1. aus Miet- und Pachtverträgen über das versicherte Objekt;

2.1.2. aus Verwaltungsverträgen über das versicherte Objekt;

2.1.3. aus dinglichen Rechten am versicherten Objekt.

Als Wahrnehmung rechtlicher Interessen aus Miet- und Pachtverträgen oder aus Verwaltungsverträgen 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. (...)

2.5. für den Wohnungseigentümer für Versicherungsfälle, in denen die Eigentümergemeinschaft gegen Dritte vorgeht oder von Dritten in Anspruch genommen wird, anteilig entsprechend der Anzahl der Eigentümer, zu der das versicherte Wohnungsobjekt gehört.

3.2. Im Rechtsschutz für Grundstückseigentum und Miete besteht - neben den in Artikel 7 genannten Fällen - kein Versicherungsschutz für (...)

3.2.2. die Wahrnehmung rechtlicher Interessen zwischen Miteigentümern, zwischen sonstigen dinglich Nutzungsberechtigten des versicherten Objekts. (...)

Der Antragsteller begehrt Rechtsschutzdeckung für folgenden Rechtsschutzfall (Schadennr. (*anonymisiert*)): Er und die mitversicherte Frau (*anonymisiert*) sind Wohnungseigentümer des Reihenhauses (*anonymisiert*). Zur Reihenanlage gehört auch eine Gemeinschaftsgarage. Verwalterin der Liegenschaft war bis Ende 2020 die (*anonymisiert*). Gen m.b.H (kurz (*anonymisiert*)). Sie ist auch Eigentümerin von 4 der 33 Reihenhäuser. 2018 wurde durch die (*anonymisiert*) ein Darlehen über € 130.000 zwecks Sanierung der Garagendecke aufgenommen. Ende 2020 erfolgten sodann Vorschreibungen durch die (*anonymisiert*) an die Eigentümer, wonach ein Einmalbetrag in den Instandhaltungsfonds zu erfolgen habe bzw ab 1.1.2021 eine gesonderte Vorschreibung über eine Erhöhung der Rücklagenbeiträge zu erfolgen habe.

Der Antragsteller bemängelt, dass die (*anonymisiert*) als Hausverwalterin ohne Beschluss der Eigentümerversammlung keinen derartigen Kredit aufnehmen hätte dürfen, weiters sei die Sanierung des Garagendaches unsachgemäß vorgenommen worden bzw. hätte eine punktuelle Reparatur kostengünstiger mit einem besseren Ergebnis durchgeführt werden können. Daher sei gegen die (*anonymisiert*) als Hausverwalterin rechtlich vorzugehen.

Die Antragsgegnerin lehnte mit Schreiben vom 16.3.2021 eine Deckung mit folgender Begründung ab:

„(...) Beim Dach bzw. der Garage handelt es sich um sogenannte allgemeine Teile des Hauses. Diese stehen im Miteigentum aller Wohnungseigentümer. Unser VN ist demnach hier als Miteigentümer der - nicht versicherten - Gesamtliegenschaft betroffen. Auch die Mitwirkung an der Verwaltung der Liegenschaft ist Ausfluss des Miteigentums an der Liegenschaft.

Ferner geht unseren Informationen zufolge auch nicht die gesamte Eigentümerschaft gemeinsam vor.

Derartige Streitigkeiten können im Rahmen einer Rechtsschutzversicherung leider nicht abgesichert werden.“

Dagegen richtet sich der Schlichtungsantrag vom 15.4.2021. Der Antragsteller gehe nicht gegen die (*anonymisiert*) als Miteigentümerin, sondern als Hausverwalterin vor. Eine Klage aller Miteigentümer sei auszuschließen, da die (*anonymisiert*) mit den von ihr gehaltenen Miteigentumsanteilen nicht gegen sich selbst klagen würde.

Die Antragsgegnerin nahm zum Schlichtungsantrag mit Schreiben vom 22.4.2021 wie folgt Stellung:

„(...)Bedingungsgemäß besteht für die Wahrnehmung rechtlicher Interessen zwischen Miteigentümern oder sonstigen dinglichen Nutzungsberechtigten des versicherten Objektes kein Versicherungsschutz (Art 25 Abs 3.2.2 ARB).

Unser VN ist hier in dieser Angelegenheit als Miteigentümer der Gesamtliegenschaft betroffen. Streitigkeiten aus diesem Rechtsbereich können im Rahmen einer Rechtsschutzversicherung leider nicht abgesichert werden.

Beim gegenständlichen Dach bzw. der Garage handelt es sich um sogenannte allgemeine Teile des Hauses/der Liegenschaft. Diese stehen im Miteigentum aller Wohnungseigentümer, auch der Gegenseite „(anonymisiert)“. Unser VN ist hier demnach hier nach den uns vorliegenden Informationen / Unterlagen als Miteigentümer der - nicht versicherten - Gesamtliegenschaft betroffen.

Zudem geht unseren Informationen zufolge auch nicht die gesamte Eigentümerschaft gemeinsam vor, sodass leider auch keine allfällige anteilige Deckung besteht. In Art 25 Abs 2.5 ARB besteht grundsätzlich Versicherungsschutz für den Wohnungseigentümer für Versicherungsfälle, in denen die Eigentümergemeinschaft gegen Dritte vorgeht oder von Dritten in Anspruch genommen wird, anteilig entsprechend der Anzahl der Eigentümer, zu der das versicherte Wohnungsobjekt gehört.(...)“

Rechtlich folgt:

Bei ihren Einwendungen gegen die Deckungspflicht übergeht die Antragsgegnerin den Punkt 2.1.2. des Art 25 ARB, der ausdrücklich vorsieht, dass der Versicherungsschutz unter anderem „die Wahrnehmung rechtlicher Interessen in Verfahren vor Gerichten ... 2.1.2. aus Verwaltungsverträgen über das versicherte Objekt“ umfasst. Der Antragsteller ist als Wohnungseigentümer dinglich Nutzungsberechtigter an seiner Eigentumswohnung und zugleich Miteigentümer des gesamten Gebäudes (einschließlich der allgemeinen Teile des Hauses), er zählt daher zu den gemäß Art 25.1. ARB versicherten Personen. Er will als demnach versicherte Person gegen den (ehemaligen) Hausverwalter vorgehen, der nach dem Verwaltervertrag zu einer ordnungsgemäßen und inhaltlich richtigen Abrechnung verpflichtet ist, aber ein Darlehen von 130.000 EUR berücksichtigt hat, das nach den Behauptungen des Antragstellers ohne entsprechende Grundlage und daher entgegen den Hausverwalterpflichten aufgenommen wurde.

Die Rechtsschutzdeckung „aus Verwalterverträgen“ ergäbe überhaupt keinen Sinn, wenn ein derartiger Rechtsstreit einem - von der Deckung ausgenommenen - Rechtsstreit zwischen Miteigentümern gleichzusetzen wäre, etwa weil, wie die Antragsgegnerin meint, „die Mitwirkung an der Verwaltung“ ein „Ausfluss des Miteigentums“ sei.

Es liegt auch sonst kein Streit zwischen den Miteigentümern vor, auch wenn die (ehemalige) Hausverwaltung Miteigentümerin ist. (*anonymisiert*) wird hier nicht in ihrer Eigenschaft als Miteigentümerin in Anspruch genommen, sondern die Rechtsstreitigkeit resultiert aus ihrer Eigenschaft als Hausverwaltung und dem mit ihr in dieser Eigenschaft abgeschlossenen Hausverwaltervertrag. Dabei kann es keinen Unterschied machen, ob der Hausverwalter auch einer der Miteigentümer ist oder nicht. Es ist zwar richtig, dass kein Fall des Art 25.2.5. ARB vorliegt. Es geht hier nicht darum, dass ein Wohnungseigentümer als Teil der Miteigentümergeinschaft mit dieser gemeinsam gegen Dritte vorgeht. Dies ändert aber nichts daran, dass der Antragsteller als Miteigentümer und Wohnungseigentümer für die aus dem Verwaltungsvertrag resultierende Streitigkeit mit dem (ehemaligen) Hausverwalter nach Art 25.1. und 25.2.1.2. ARB rechtsschutzversichert ist.

Für die Bekämpfung einer nicht gesetzeskonformen Abrechnung und einer damit angestrebten Reduzierung der Vorschriften ist es entgegen der Ansicht der Antragsgegnerin auch nicht erforderlich, dass die „gesamte Eigentümergeinschaft“ gemeinsam gegen den Hausverwalter vorgeht. Beim Anspruch auf Durchsetzung der Pflicht eines Verwalters, eine richtige Abrechnung zu legen, handelt es sich um Individualansprüche jedes einzelnen Miteigentümers. 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. Über einen solchen Antrag entscheidet das Bezirksgericht im Verfahren außer Streitsachen (§ 52 Abs 1 WEG). 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). Dass auch all den anderen Wohnungseigentümern Parteistellung zukommt, bedeutet nicht, dass alle Wohnungseigentümer gemeinsam gegen den Hausverwalter vorgehen müssen. Das bedeutet auch 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. Es geht nicht um einen Streit zwischen Miteigentümern oder Nutzungsberechtigten am versicherten Objekt selbst.

Es ist daher spruchgemäß zu empfehlen.

Für die Schlichtungskommission:

Dr. Huber eh.

Wien, am 20. April 2022