



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-0007-22-14
= RSS-E 16/23

Empfehlung der Schlichtungskommission vom 9.1.2023

Vorsitzende	Dr. Ilse Huber
Beratende Mitglieder	KommR Helmut Bauer Mag. Thomas Tiefenbrunner Dr. Hans Peer
Schriftführerin	Eileen Klippl LL.B.

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

Spruch

Der Antrag, der antragsgegnerischen Versicherung die Deckung der Schäden Nr. (anonymisiert) und (anonymisiert) aus der Gebäudeversicherung zur Polizzennr. (anonymisiert) zu empfehlen, wird abgewiesen.

Begründung

Die Antragstellerin hat bei der antragsgegnerischen Versicherung eine Gebäudeversicherung zur Polizzennr. (anonymisiert) abgeschlossen. Vereinbart sind u.a. die 12T Allgemeinen Bedingungen für die Sturmschaden-Versicherung (AStB) mit Einschluss von Schäden durch Hagel, Schneedruck, Felssturz, Steinschlag und Erdbeben (Fassung 1995) Bedingungen, welche auszugsweise lauten:

„Art 1

Versicherte Gefahren und Schäden

(1) *der Versicherer gewährt nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen Versicherungsschutz gegen Schäden durch Sturm, Hagel, Schneedruck, Felssturz, Steinschlag und Erdbeben.*

(...)

(3) *Der Versicherer ersetzt den Wert bzw. die Wertminderung der zerstörten oder beschädigten versicherten Sachen, wenn die Zerstörung oder Beschädigung*

- (a) auf der unmittelbaren Einwirkung eines in Abs (1) genannten Schadereignisse beruht oder*
- b) nachweisbar die unvermeidliche Folge eines solchen Ereignisses ist, auch wenn die - im Zusammenhang mit einem versicherten Ereignis - beschädigten oder zerstörten Dach- oder Mauerteile, bzw. durch zerstörte oder beschädigte, ordnungsgemäß geschlossene Fenster oder Außentüren eindringen oder*
- c) dadurch hervorgerufen wird, dass Teile der versicherten oder benachbarten Gebäude oder anderer Gegenstände (wie Bäume, Maste usw.) durch das Schadereignis auf die versicherten Sachen geworfen werden.*

Im Jahr 2012 schloss die Antragstellerin einen Gebäudeversicherungsvertrag bei der (anonymisiert) Versicherung für das damalige Neubau-Projekt (anonymisiert) ab. Das Mehrparteienhaus (anonymisiert) wurde mit 14.10.2013 an die einzelnen Eigentümer übergeben. Die Umstellung von Rohbaudeckung auf Gebäudeversicherung wurde am selben Tag von der Vertreterin der Antragstellerin veranlasst und vom Bauträger unterfertigt.

Am 17.08.2021 wurde ein „Sturmschaden“ gemeldet (Schadennr. (anonymisiert) und (anonymisiert)). Zitat Mieter des Hauses:

„Das Wasser lief den Hang hinterm Haus runter und drückte das Kellerfenster ein - so drang es in die Kellerräume, der Keller war geflutet. Der Schlamm/Wasser war ca. 20 cm hoch.“

Die Antragsgegnerin lehnte am 26.08.21 die Deckung mit folgenden Worten ab:

„in diesem Vertrag ist kein erweiterter Elementargefahrschutz inkludiert. Wir können daher hier keine Leistung erbringen.“

Weiters wurde von der Antragsgegnerin eine Begutachtung durch einen Sachverständigen beauftragt. Der Sachverständige kam zum Ergebnis, dass es sich nicht um einen Sturmschaden, sondern um einen reinen „KAT-Schaden“ handelt.

„Im Zuge der Vorortaufnahme und Prüfung, sowie nach Telefonat mit Herrn (anonymisiert) (Hausbetreuer) wurde festgestellt, dass das betreffende Kellerfenster (= Licht- /Belüftungsschacht) NICHT in Folge von Sturm (=Windgeschwindigkeit über 60 km/h) gebrochen ist! Der Lichtschacht ist mittels einem Gitter im oberen Bereich geschützt und kann daher eine kausale Beschädigung des Fensters durch Sturm ausgeschlossen werden.

Nach Schadensschilderung und Mitteilung durch Herrn (anonymisiert) (Hausbetreuer) kam es zum massiven Eintritt von Oberflächen- und Niederschlagswasser und wurde der Lichtschacht entsprechend geflutet. Die Fensterscheibe brach in der Folge (Wasserdruck) und konnte das Wasser weiter ins Gebäude eindringen.“

Dem folgte am 31.08.21 die erneute Deckungsablehnung der Antragsgegnerin mit der Aussage: „Eine Zusatzdeckung für den erweiterten Elementarschadenschutz ist in diesem Vertrag nicht inkludiert“.

Die Vertreterin der Antragstellerin ist jedoch der Meinung, dass - auch wenn zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bei der gegnerischen Versicherung keine standardmäßige Katastrophen-Deckung in der Sturm-Sparte enthalten war (wie es später üblich war) - der „erweiterte Elementargefahrschutz“ aufgrund der Klausel „Änderung von Bedingungen und Klauseln“ der „Besonderen Bedingungen“ des Klausel-Paketes der Antragstellvertreterin gedeckt ist:

„Änderung von Bedingungen und Klauseln:

Werden die diesem Versicherungsvertrag zugrundeliegenden, von der Aufsichtsbehörde genehmigten oder in Österreich allgemein üblichen Allgemeinen Bedingungen, Zusatzbedingungen, Sonderbedingungen, Sicherheitsvorschriften, Besondere Bedingungen, Klauseln und Vereinbarungen während der Laufzeit dieses Vertrages zugunsten des Versicherungsnehmers geändert, so gelten sie mit sofortiger Wirkung auch für diesen Vertrag.

Innerhalb einer Frist von 6 Monaten nachdem der Versicherungsnehmer Kenntnis von dem geänderten Bedingungswerk erlangt hat, ist ein Neuabschluss des bestehenden Vertrages erforderlich, wenn das geänderte Bedingungswerk auch über diese Frist hinaus dem Vertrag zugrunde liegen soll.

Erfordern Änderungen eine höhere Prämie, so wird diese vom Zeitpunkt der Änderung an berechnet.“

Mit Schreiben vom 15.12.2021 teilte die Antragsgegnerin folgendes mit:

„Wir werden so leider zu keiner Deckung kommen, denn die Problematik liegt darin, dass zur Zeit des Vertragsabschlusses im Jahr 2012 die Deckung für Hochwasser/Überschwemmung etc. im Rahmen einer Wohnhausversicherung problemlos hätte beantragt bzw abgeschlossen werden können.

Diese Deckung war damals schon im Rahmen der Klausel 65B möglich.

Die Vereinbarung „Änderung von Bedingungen und Klauseln“ greift daher in diesem Fall nicht, weil sich die Klausel ja nicht geändert hat, sondern die Deckung nicht beantragt wurde.“

Dagegen richtet sich der Schlichtungsantrag. Die Tatsachenfeststellung des Gutachtens sei grundsätzlich unstrittig. Die Klausel 65B wurde, wie die Antragsgegnerin vorbrachte, tatsächlich nicht vereinbart. Dazu wurde im Schlichtungsantrag ausgeführt:

„Aus meiner Sicht ist diese Klausel absolut anwendbar. Ein „erweiterter Elementargefahrschutz“ ist nun erstens standardmäßig in Sturm-Bedingungen inkludiert (Veränderung Nr.1) bzw. ist die Deckung seit X-Jahren in unseren Rahmenverträgen mit der WST Versicherung vereinbart (...Änderung von Klauseln und Vereinbarungen Nr. 2).“

Die Antragsgegnerin teilte mit Schreiben vom 14.2.2021 mit, am Schlichtungsverfahren nicht teilzunehmen. Daher ist gemäß Pkt. 4.3 der Satzung der von der Antragstellerin geschilderte Sachverhalt der Empfehlung zugrunde zu legen. Die Schlichtungskommission ist jedoch in ihrer rechtlichen Beurteilung frei.

In der Folge legte die Vertreterin der Antragstellerin auch noch die seinerzeit vereinbarten Haftpflichtversicherungsbedingungen (AHVB/EHVB 2005) mit folgendem Hinweis vor:

„Da ich nochmal alle Bedingungen durchgelesen habe, somit auch die Haftpflicht Bedingungen, fand ich einen möglicherweise hilfreichen Ansatz, eine Deckung zu erreichen.“

Daraus wurden folgende Klauseln zitiert:

EHVB, Abschnitt B, Z. 11, Pkt. 3 & 4

„3. Bei Schäden durch Witterungsniederschläge an Tapeten, Zimmermalereien, Zierstuckaturen, Wandverkleidungen, Fußböden, Strom-, Fernsprech- oder anderen Leitungen und an sonstigem Zubehör des Hauses in vermieteten Wohn- und Geschäftsräumlichkeiten - ausgenommen an Fenstern und Türen der Außenseite des Gebäudes - leistet der Versicherer abweichend von Art. 1 AHVB Ersatz, auch wenn eine Haftpflicht des Vermieters gegenüber dem Mieter nicht gegeben ist. Der Ersatz umfasst die Kosten der Wiederherstellungsarbeiten, soweit es sich nicht um Erhaltungskosten handelt, die der Vermieter gesetzlich zu tragen hat. Entstehen die genannten Schäden durch Überschwemmungen, Grundwasser oder im Zusammenhang mit Erdbeben, so leistet der Versicherer nur nach Maßgabe des Art. 1 AHVB.

4. Schadenersatzansprüche von Miteigentümern, Wohnungseigentümern, Nutzungsberechtigten und deren Angehörigen (Art. 7, Pkt. 6.2 AHVB) sind mitversichert, sofern diese Personen oder ihre gesetzlichen Vertreter nicht zufolge persönlicher Handlungen oder Unterlassung für den eingetretenen Schaden selbst verantwortlich sind. Der Versicherungsschutz gemäß Pkt. 3 gilt sinngemäß auch für die von diesen Personen benützten Wohn- und Geschäftsräumlichkeiten.“

Plus geltende Bedingungen des Versicherers WST: HWL - Haftpflichtbedingungen Large - Wohnhausversicherung - Erweiterungen

„2.1 Schäden durch Witterungsniederschläge

inkl. Stukkatur, Estrich, Isolierungen und Beschüttungen In Erweiterung zu Abschnitt B, Z. 11, Pkt. 3, Abs. 1 EHVB gilt vereinbart: Bei Schäden innerhalb des Gebäudes durch Witterungsniederschläge (sowie auch durch damit zusammenhängenden Rückstau) an Decken- und Wandverputz, an Malereien, Tapeten, Verfließungen und Leitungen aller Art, an Stukkaturen und Zierstukkaturen, Wand- und Deckenverkleidungen sowie abgehängten Decken, an nicht versetzbaren Raumteilungen (sofern diese ausschließlich raumtrennende Funktion haben und konstruktiv nicht tragend sind), an Fußböden aus Holz (Parkett-, Schiffböden und dgl.), an fest mit dem Untergrund verbundenen Bodenbelägen aller Art, sowie an Estrichen, Isolierungen und Beschüttungen, leistet der Versicherer abweichend von Art. 1 AHVB ohne Rücksicht auf Haftungsfragen Ersatz. Ausgeschlossen von dieser Deckungserweiterung bleiben:

a) die Kosten von Erhaltungsarbeiten, die der Vermieter gesetzlich zu tragen hat, wie die Instandsetzung oder Erneuerung von Decken-, Wand- und Fußbodenunterkonstruktionen (Doppelbäume, Träme und dgl.).

b) Schäden an der Außenseite des Gebäudes wie z.B. am Dach oder an den Fassaden sowie an Fenstern und Türen.“

Rechtlich folgt:

Allgemeine Versicherungsbedingungen sind nach Vertragsauslegungsgrundsätzen auszulegen. Die Auslegung hat sich daher am Maßstab des durchschnittlich verständigen Versicherungsnehmers zu orientieren (RIS-Justiz RS0050063).

Die zitierte Änderungsklausel kann sich auch nach dem Verständnis eines durchschnittlichen Versicherungsnehmers nicht auf eine Zusatzklausel beziehen, die es seinerzeit bereits ermöglichte, einen sonst nicht gedeckten Versicherungsfall in die Deckung einzubeziehen. Allein der Umstand, dass diese Klausel aktuell standardmäßig vereinbart wird, bedeutet noch keine Änderung der Bedingungslage nach den AStB, so wie sie bereits dem ursprünglichen Versicherungsabschluss zugrunde lagen. Die Klausel hätte bereits bei Abschluss der Sturmschadenversicherung einbezogen werden können. Dass diese Deckung nachträglich in die standardisierten AStB direkt eingefügt worden wäre, wurde nicht einmal behauptet. Es wurde zudem auch nicht behauptet, dass innerhalb von sechs Monaten nach Kenntnis einer solchen allfälligen Änderung der AStB ein Neuabschluss des Vertrags erfolgt wäre, wie dies im vorletzten Absatz der Änderungsklausel vorgesehen ist.

Da die Antragsgegnerin offenkundig keine andere Bedingungsgeneration als ursprünglich vereinbart ihren aktuellen Verträgen zugrunde legt, liegt kein Tatbestand vor, der unter die Änderungsklausel 65B fällt und eine Deckung des Wasserschadens, der nicht auf ein Sturmereignis zurückzuführen ist, begründet. Dass es eine Klausel wie die genannte gibt, die auch einen Schutz vor solchen Elementarereignissen enthält, kann nach dem erkennbaren Zweck der Änderungsklausel nicht dazu führen, dass eine bestimmte Besondere Bedingung, die ursprünglich nicht als vereinbart galt, nunmehr vereinbart sein soll (vgl. RSS-0085-20).

Auch aus den vereinbarten Haftpflichtversicherungsbedingungen, auf die sich die Antragstellerin zur Begründung ihres Deckungsanspruchs nachträglich berief, kann eine Deckungspflicht der gegnerischen Versicherung für den durch Wassereintritt im Keller der im Wohnungseigentum stehenden Wohnanlage nicht abgeleitet werden.

Nach EHVB, Abschnitt B, Z 11, Pkt.3, Abs 1 leistet der Versicherer bei bestimmten Schäden „in vermieteten Wohn- und Geschäftsräumlichkeiten“ durch Witterungsniederschläge „abweichend von Art. 1 AHVB Ersatz, auch wenn eine Haftpflicht des Vermieters gegenüber dem Mieter nicht gegeben ist“. Die Klausel bezieht sich unmissverständlich ausschließlich auf das Verhältnis Vermieter - Mieter und nicht auf durch Witterungsniederschläge verursachte Schäden von Wohnungseigentümern, die im Punkt 4. dieser Klausel behandelt werden. Nach Punkt 4. gilt der vorangehende Punkt 3. für Wohnungseigentümer „sinngemäß“ nur für deren „Schadenersatzansprüche“ (ein Begriff, der in der Rechtsprache grundsätzlich einen Schädiger und grundsätzlich Verschulden voraussetzt) und nur „für die von diesen benützten Wohn- und Geschäftsräumlichkeiten“.

Die Zusatzdeckung für Schäden durch Witterungsniederschläge nach Punkt 2.1 der „HWL-Haftpflichtbedingungen Large - Wohnhausversicherung - Erweiterungen“, wonach der

Versicherer „abweichend von Art. 1 AHVB ohne Rücksicht auf Haftungsfragen“ Ersatz leistet, bezieht sich ausdrücklich nur auf eine Erweiterung der Deckung nach „Abschnitt B, Z 11, Pkt.3, Abs 1 EHVB“. Letztere Klausel bezieht sich, wie ausgeführt, nur auf das Verhältnis Vermieter - Mieter, wofür auch Punkt 2.1.a) dieser Klausel spricht, wonach Erhaltungsarbeiten, die der Vermieter gesetzlich zu tragen hat, von der Deckung ausgenommen sind.

Eine Auslegung dieser im Rahmen einer Haftpflichtversicherung (!) enthaltenen Klauseln dahin, dass Schäden, die der Wohnungseigentümergeinschaft durch Witterungsniederschläge und einen dadurch bedingten Wassereintritt in Kellerräumlichkeiten entstehen, immer und jedenfalls gedeckt sind, würde zu einer Überschneidung mit der Möglichkeit, derartige Schäden im Rahmen einer Sachversicherung (als diejenige Sparte, wo durch Elementarereignisse eintretende Sachschäden auch hingehören) abzudecken, führen. Dass dies nicht im Interesse des Versicherers gelegen sein kann, liegt auf der Hand.

Es ist daher spruchgemäß zu empfehlen.

Für die Schlichtungskommission:

Dr. Huber eh.

Wien, am 9. Jänner 2023