



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)
rss@wko.at

eine Einrichtung der



RSS-0041-24-11
= RSS-E 77/24

Empfehlung der Schlichtungskommission vom 2.10.2024

Vorsitzender	Dr. Gerhard Hellwagner
Beratende Mitglieder	Mag. Dr. Ariane Humitia, LL.M. Mag. Matthias Lang Dr. Hans Peer
Schriftführer	Mag. Christian Wetzelsberger

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

Spruch

Die Schlichtungskommission gibt keine Empfehlung ab.

Begründung

Der Antragsteller hat bei der antragsgegnerischen Versicherung eine „Agrar-Plus“-Versicherung zur Polizzennr. (anonymisiert) abgeschlossen, in welcher u.a. die Sparten Feuer, Sturmschaden, Leitungswasserschaden und Rechtsschutz eingeschlossen sind. Versichert sind in den einzelnen Sparten verschiedene Liegenschaften und Gebäude des Antragstellers, so sind in der „Gebäudeauflistung“ u.a. zur Adresse (anonymisiert) ein Wohnhaus, ein Wirtschaftsgebäude, eine Scheune und drei Ställe samt deren Quadratmeterzahlen angeführt.

Laut Police vom 22.6.2023 besteht in der Sparte Versicherungsschutz am Versicherungsort (anonymisiert) Versicherungsschutz in der Sparte „Rechtsschutz für Grundstückseigentum und Miete (Artikel 24) für den Betriebsinhaber als Verpächter oder Vermieter von 1 Wohneinheit(en)“.

Der Antragsteller schloss mit Frau S(anonymisiert) einen „Pachtvertrag“ über die Liegenschaft (anonymisiert) ab. Er begehrt nun Rechtsschutzdeckung für eine Pachtzins- und

Räumungsklage, da die Pächterin seit Dezember 2023 trotz mehrmaliger qualifizierter Mahnung keine Zahlungen leiste.

Die Antragsgegnerin lehnte mit Schreiben vom 30.1.2024 die Deckung mit folgender Begründung ab:

„(...)Bezug nehmend auf Ihr Schreiben vom 26.01.2024 müssen wir Ihnen zu unserem Bedauern mitteilen, dass es uns nicht möglich ist, Rechtsschutzdeckung für den gesamten verpachteten Pachtgegenstand zu gewähren.

Der bei uns versicherte Rechtsschutzbaustein „Rechtsschutz für Grundstückseigentum und Miete als Verpächter/Vermieter“ gilt für lediglich die Wohneinheit/das Wohnhaus in (anonymisiert).

Die restliche verpachtete Liegenschaft wie etwa Stallungen, Scheunen, Werkstätten, Hallen sind vom Versicherungsschutz nicht umfasst. (...)“

Dagegen richtet sich der Schlichtungsantrag vom 7.6.2024. In diesem führt die Antragstellervertreterin aus:

„Da die Liegenschaft (anonymisiert) zukünftig fremdgenutzt werden sollte, hat der Versicherungsnehmer um entsprechende Erweiterung des Grundstückseigentums- und Mietrechtsschutzes angesucht.

Für dieses Anlegen wurde vom Versicherungsmakler des VN folgendes Offert angefordert:

Herr (anonymisiert) möchte zusätzlich zu unten angeführtem Angebot noch ein Offert für einen Vermieterrechtsschutz für das Objekt (anonymisiert) (ganzes Objekt mit Nebengebäuden) - 1 Wohneinheit.

Offertbeantwortung seitens (anonymisiert):

In der Sparte GMRS wurde noch ein Vermieter-RS für das Objekt (anonymisiert) eingefügt. Grundsätzlich haben Einschlüsse im Zuge einer Konvertierung zu erfolgen, geht ausnahmsweise mittels Nachtrag in Ordnung!

(...) Von der (anonymisiert) wurde daraufhin ein Angebot übermittelt, auf dessen Basis auch der die Polizza erstellt wurde.

(...) Dies (die Deckungsablehnung, Anm.) widerspricht dem Antrag, bei welchem Versicherungsschutz für das „ganze Objekt mit Nebengebäuden“ beantragt wurde. Nach unserem Einwand wurde am 22.03. argumentiert, dass der „landwirtschaftliche Grundbesitz“ lediglich zur Selbstnutzung versichert ist“ und hier dieser ebenfalls zur „Verpachtung“ versichert sein müsste, damit Deckung besteht.

Hierbei wird übersehen, dass gar keine landwirtschaftlichen Grundflächen (Äcker etc.) Gegenstand des Pachtvertrags sind, sondern ausschließlich die Gebäude sowie eine dazugehörige Grünfläche. Gegenstand des Pachtvertrags ist das exakt das in Ihrem Mail beschriebene Risiko, nämlich ein „Wohngebäude, das dazugehörige Grundstücke sowie Nebengebäude (ausschließlich privat genutzt)“. Dass es sich bei den Nebengebäuden um

eine stillgelegte Landwirtschaft handelt, ist unerheblich; ausschlaggebend ist ausschließlich die Art der Nutzung durch den Pächter - und diese war rein privater Natur.(...)“

Die Antragsgegnerin nahm zum Schlichtungsantrag mit Schreiben vom 18.6.2024 wie folgt Stellung:

*„(...)In der genannten Polizze ist zu dieser Prämie lediglich der Versicherungsort (anonymisiert) für eine Wohneinheit zur Vermietung rechtsschutzversichert worden. Dies umfasst rein aus dem Wortlaut heraus auch nur eine Wohneinheit und sonst keine weiteren Gebäude in der Sparte Rechtsschutz.
Die in der Polizze angeführten Nebengebäude betreffen andere Versicherungssparten.*

Nachdem der Makler schon lange mit uns zusammenarbeitet, hätte er wissen müssen, dass nur 1. Wohneinheit und keine Nebengebäude umfasst sind, insbesondere nicht die verpachteten/vermieteten landwirtschaftlichen Nebengebäude im Pachtvertrag:

- Rossstall*
- Kuhstall*
- 1 Grünfläche*
- 1 Scheune*
- Schweinestall*
- 2 kleinere Stallungen*
- Werkstatt*
- 2 Hallengebäude*
- Landwirtschaftliche Geräte*

Beantragt wurde vom Makler:

Rechtsschutz für Grundstückseigentum und Miete (Artikel 24) für den Betriebsinhaber als Verpächter oder Vermieter von 1 Wohneinheit(en)

und

Rechtsschutz für Grundstückseigentum und Miete (Artikel 24) für den Betriebsinhaber als Eigentümer, dinglich Nutzungsberechtigter, Pächter oder Mieter des von ihm selbst genutzten, zur versicherten Land- oder Forstwirtschaft gehörigen Grundbesitzes

Der letzte Baustein hätte zur Vermietung/Verpachtung beantragt werden müssen, was natürlich eine höhere Prämie zur Folge gehabt hätte und durch den Makler nicht geschah.

Nach der Konvertierung hat der Makler die Polizze zugestellt bekommen und gelesen und erfolgte keine Beanstandung; es war auch immer explizit angeführt, dass nur 1 Wohneinheit von der Vermietung umfasst ist und zu dieser niederen Prämie auch nicht die gesamten landwirtschaftlichen Nebengebäude umfasst sein können.

Nachdem es zu keiner Abweichung kam, ersuchen wir um Verständnis, dass nachdem ein Makler als Sachkundiger zwischengeschaltet war, wir von unserem Standpunkt nicht abgehen können.(...)“

Die Antragstellervertreterin gab bezugnehmend auf das Vorbringen der Antragsgegnerin (im Folgenden in fett dargestellt) dazu folgende Gegenäußerung ab:

„Beantragt wurde vom Makler:

Rechtsschutz für Grundstückseigentum und Miete (Artikel 24) für den Betriebsinhaber als Verpächter oder Vermieter von 1 Wohneinheit(en)

Diese Aussage ist nicht korrekt. Wir haben explizit folgendes Offert von der (anonymisiert) angefordert: Herr (anonymisiert) möchte zusätzlich zu unten angeführtem Angebot noch ein Offert für einen Vermieterrechtsschutz für das Objekt (anonymisiert) (ganzes Objekt mit Nebengebäuden) - 1 Wohneinheit.

Durch den Zusatz „ganzes Objekt mit Nebengebäuden“ ist klar, dass nicht nur das Wohngebäude versichert sein soll. Die Anzahl und Umfang der Nebengebäude ist der (anonymisiert) bekannt, da sie im Rahmen der Sachsparten auf derselben Polizze angeführt sind.

Der letzte Baustein hätte zur Vermietung/Verpachtung beantragt werden müssen, was natürlich eine höhere Prämie zur Folge gehabt hätte und durch den Makler nicht geschah.

Das Offert, welches gleichzeitig auch den Antrag darstellt, wurde durch die (anonymisiert) erstellt. Falls der falsche Baustein gewählt wurde, dann geschah dies durch den Mitarbeiter der (anonymisiert).

Nachdem der Makler schon lange mit uns zusammenarbeitet, hätte er wissen müssen, dass nur 1. Wohneinheit und keine Nebengebäude umfasst sind, insbesondere nicht die verpachteten/vermieteten landwirtschaftlichen Nebengebäude im Pachtvertrag:

Ich meine, dass der Versicherer, der das Offert auf als Antwort auf die o.a. Offertanforderung erstellt hat, seinen Tarif besser keinen muss als ein „Makler, der schon lange ihm zusammenarbeitet“. Falls ein Versicherer uns auf eine eindeutige Offertanforderung - nämlich für ein Objekt inkl. Nebengebäuden, deren genauer Umfang in der Polizze dokumentiert ist - ein Offert schickt, in welchem die Nebengebäude nicht versichert sind, stellt das einen Verstoß von Treu und Glauben dar. Der Irrtum des Angestellten des Versicherers führt zu einer Leistungspflicht. Hierzu verweise ich auf die einschlägige Judikatur:

RS0018055, zB 7Ob45/80

Der OGH hat mehrfach gerade in Fällen von Deckungszusagen in der Krankenzusatzversicherung auf die besondere Verpflichtung des Versicherers hingewiesen, nach dem das Versicherungsgeschäft beherrschenden Grundsatz von Treu und Glauben Anfragen des Versicherungsnehmers fürsorglich zu behandeln, und Irrtümer, die einem Angestellten der Versicherung im Rahmen der faktisch eingeräumten Vertretungsmacht unterliefen, gegenüber dem gutgläubigen Vertragspartner für nicht relevant erklärt

Für uns ist aus dem Offert und der Polizze nicht ersichtlich, dass die zur Wohneinheit gehörenden Nebengebäude nicht versichert sein sollen. Der Baustein heißt ja explizit „Vermietung und Verpachtung“ und kann sich somit gar nicht nur auf eine Wohneinheit beziehen, da letztere nur vermietet, aber nicht verpachtet werden kann.

Anzumerken wäre noch, dass bei (anonymisiert) Auslegung, dass im Vermieter-Rechtsschutz keine Nebengebäude versichert sind, der Versicherungsschutz für sämtliche Kunden in unzulässiger Weise ausgehöhlt ist. Die gleiche Textierung wie in gegenständlicher Polizze wird zB auch für die Vermietung eines Einfamilienhauses inkl. einer Garage, oder einer Wohnung inkl. Kellerabteil genutzt. Bei (anonymisiert) Auslegung wären dann Streitigkeiten über die Garage bzw. das Kellerabteil nicht Gegenstand des Rechtsschutzvertrages.

Nach der Konvertierung hat der Makler die Polizze zugestellt bekommen und gelesen und erfolgte keine Beanstandung; es war auch immer explizit angeführt, dass nur 1 Wohneinheit von der Vermietung umfasst ist und zu dieser niederen Prämie auch nicht die gesamten landwirtschaftlichen Nebengebäude umfasst sein können.

Eine Vermerk, dass „zu dieser niederen Prämie“ die „gesamten landwirtschaftlichen Nebengebäude“ nicht umfasst sind, findet sich auf meiner Polizze nicht. Aus der Textierung der Deckung, die 1:1 dem Offert entspricht, kann ich jedenfalls keinen Ausschluss für Nebengebäude herauslesen. Im Übrigen übersieht Herr (anonymisiert), dass Antragsabweichungen deutlich gekennzeichnet sein müssten, was hier nicht geschah (da es auch keine Abweichung vom Antrag gab).

Nachdem es zu keiner Abweichung kam, ersuchen wir um Verständnis, dass nachdem ein Makler als Sachkundiger zwischengeschaltet war, wir von unserem Standpunkt nicht abgehen können.

Heißt das, wenn wir nicht als Sachkundiger „zwischengeschaltet“ wären und der VN hätte das - aus der Sicht der (anonymisiert) falsche - Offert direkt von der NV bekommen, dann würde sie doch von ihrem Standpunkt abgehen? Soweit ich weiß, verlangt das Maklergesetz nicht von mir, dass ich dem Versicherer seinen eigenen Tarif näherbringen muss.(...)“

Rechtlich folgt:

Der Versicherungsvertrag ist ein Konsensualvertrag und formfrei (vgl. RSS-0019-12-9=RSS-E 1/13 ua.). Wie jeder Vertrag kommt ein Versicherungsvertrag gemäß § 861 ABGB durch Angebot und Annahme zustande, wobei für das Zustandekommen des Vertrages außer der Einigung über den Vertragsinhalt auch noch die ausdrückliche oder stillschweigende Erklärung des Abschlusswillens erforderlich ist (vgl. Dittrich/Tades, ABGB36 (2003), § 861/E 140 ua.).

Eine Offerte im Rechtssinn liegt nur dann vor, wenn sie zwei Voraussetzungen erfüllt: Sie muss inhaltlich ausreichend bestimmt sein und es muss in ihr ein endgültiger Bindungswille des Antragstellers zum Ausdruck kommen (vgl RS0013965).

Im vorliegenden Fall besteht offenbar bereits Uneinigkeit darüber, welches Dokument das Angebot, auch Offerte genannt, darstellt: Die Antragstellervertreterin hat zwar einerseits die antragsgegnerische Versicherung ursprünglich dazu aufgefordert, ein Offert zu legen, gibt aber selbst an, einen Antrag für das „*ganze Objekt inkl. Nebengebäuden*“ gestellt zu haben. Im Gegensatz dazu gibt die Antragsgegnerin an, dass der Versicherungsantrag mit der Formulierung, der sich auch in der Polizze wiederfindet, vom Versicherungsmakler gestellt worden sei.

Der Schlichtungskommission liegen die von den Parteien als Angebot bzw. Offerte bezeichneten Dokumente nicht vor, es kann jedoch festgehalten werden, dass die ursprüngliche Anfrage der Antragstellervertreterin, ein „*Offert für einen Vermieterrechtsschutz für das Objekt (anonymisiert) (ganzes Objekt mit Nebengebäuden) - 1 Wohneinheit*“ mangels der Angabe einer Prämie nicht ausreichend bestimmt ist, um als Angebot im Rechtssinn gelten zu können. Auch ohne Kenntnis der nachfolgenden Dokumente geht die Schlichtungskommission aufgrund der Antwort der Antragsgegnerin auf diese Anfrage davon aus, dass all diese Dokumente eine Deckung (lediglich) im Baustein „*Rechtsschutz für Grundstückseigentum und Miete (Artikel 24) für den Betriebsinhaber als Verpächter oder Vermieter von 1 Wohneinheit(en)*“ beinhalten.

Ob diese Formulierung nun auch die Versicherung des Risikos für eine Vermietung oder Verpachtung der Nebengebäude mit einschließt, ist eine Frage des beiderseitigen Vertragswillens.

Der beiderseitige Parteiwille ist eine Tatsachenfeststellung (vgl Kodek in Rechberger³, § 498 ZPO Rz 3 und die dort zit Jud), die in einem gerichtlichen Deckungsprozess nach entsprechender Beweisaufnahme zu klären ist, weshalb gemäß Punkt 4.6.2 lit f der Satzung von einer weiteren inhaltlichen Behandlung des Schlichtungsantrags abzusehen ist.

Sofern die Ermittlung des beiderseitigen Parteiwillens dazu führt, dass der Einschluss des Verpachtungsrisikos hinsichtlich der Nebengebäude nicht wirksam vereinbar worden ist, wäre in weiterer Folge die Frage zu klären, ob die Antragsgegnerin durch ihre Offerterstellung, die von der Anfrage der Antragstellervertreterin abgewichen ist, einen Verstoß gegen vorvertragliche Schutz- und Aufklärungspflichten zu verantworten hat.

Gemäß der bisherigen Judikatur zum VersVG muss der Versicherer Fehlvorstellungen, die der Versicherungsnehmer über den Deckungsumfang äußert, richtigstellen. Es besteht daher eine Aufklärungspflicht des Versicherers über einen Risikoausschluss, wenn erkennbar ist, dass der Versicherungsnehmer den Versicherungsschutz gerade für ein ausgeschlossenes Risiko anstrebt. Umso eher liegt ein pflichtwidriges Verhalten vor, wenn der Versicherungsnehmer in seinen irrigen Vorstellungen über den Inhalt des Versicherungsproduktes noch bestärkt wird (RS0106980).

Wird eine vorvertragliche Aufklärungspflicht und Informationspflicht schuldhaft verletzt, so muss der Versicherer dem Versicherungsnehmer alle Schäden ersetzen, die durch die Pflichtverletzung entstanden sind. Vielfach wird der Schaden des Versicherungsnehmers darin liegen, dass er sich - entgegen seinen Vorstellungen über den Umfang der Versicherung - nun plötzlich mit einer unerwarteten Deckungslücke konfrontiert sieht; der Schaden liegt also im Entgang des Versicherungsschutzes. Hat der Versicherer diesen Schaden auszugleichen, so heißt dies, dass der Versicherungsnehmer im Ergebnis so gestellt wird, als wäre er von Anfang an entsprechend seinen Deckungserwartungen "richtig" versichert. (RS0106981)

Für einen allfälligen Schadenersatzanspruch wäre jedoch abzugsweise auch die Mehrprämie zu berücksichtigen, die bei einer den Bedürfnissen der Versicherungsnehmer entsprechenden Versicherung angefallen wäre. Ebenso könnte u.U. die antragsgegnerische Versicherung ein Mitverschulden des Antragstellers bzw. des diesem zuzurechnenden Versicherungsmaklers einwenden.

Für die Schlichtungskommission:

Dr. Hellwagner eh.

Wien, am 2. Oktober 2024