

Typische versicherungsrechtliche Probleme bei der Immobilienverwaltung

Die OGH-Judikatur zur Gebäudeversicherung ist vielfältig. Es kommt regelmäßig zu Rechtsprechungsentwicklungen, welche nicht übersehen werden sollten. Dieser Beitrag gibt einen Überblick über die aktuellsten Entscheidungen.

VON NORA MICHTNER

Die Gebäudeversicherung zeichnet sich durch ein objektbezogenes Deckungskonzept aus. Als kombinierte Versicherung mit Deckungslimits umfasst sie meistens Feuerversicherung, Leitungswasserversicherung, Sturmversicherung und Haftpflichtversicherung. Die Sturmversicherung enthält auch Hagel als versicherte Gefahr. Rechtlich handelt es sich um eine Bündelversicherung. Dies bedeutet, dass jede versicherte Sparte, auch wenn es sich um einen einzigen Versicherungsvertrag handelt, ein eigenes rechtliches Schicksal haben kann. Bei einer zulässigen Schadenfallkündigung kann beispielsweise auch nur eine betroffene Sparte gekündigt werden. Um die dadurch allenfalls entstehenden negativen Prämienfolgen abzufangen, ist es wichtig, eine so genannte Paketkündigungs Klausel zu vereinbaren, mit welcher der gesamte Versicherungsvertrag aufgekündigt werden kann.

Die wesentlichen vertraglichen Bestimmungen befinden sich in den Versicherungsbedingungen. Lediglich die Feuerversicherung ist im Versicherungsvertragsgesetz geregelt. Die Versicherungsbedingungen sind in ihrer Grundstruktur meistens ähnlich gestaltet, im Detail unterscheiden sich die einzelnen Bestimmungen jedoch oft wesentlich. Es ist daher essentiell einerseits die konkreten Versicherungsbedingungen zu kennen, und andererseits zu prüfen, ob die Rechtsprechung des OGH auf die konkreten Bedingungen angewendet werden kann.

Elementarschäden

In der Gebäudeversicherung sind Schäden versichert, die durch die unmittelbare Einwirkung einer versicherten Gefahr eintreten. Im Elementarschadenbereich ist ein unmittelbares Einwirken nur dann gegeben, wenn die Naturgewalt einzige oder letzte Ursache für den Schaden ist (zuletzt 7 Ob 110/24p).

Überschwemmungen sind teilweise als Risikoausschlüsse aus der Deckung ausgenom-

men, teilweise sind sie auch mitversichert. Der OGH hat in zwei aktuellen Entscheidungen ausgesprochen, dass unter Überschwemmung keine kleinräumigen Ereignisse, wie Wasseransammlungen in einem Lichthof zu verstehen sind, sondern eine Überflutung von Grund und Boden, bei welcher sich erhebliche Wassermengen ansammeln (7 Ob 180/22d und 7 Ob 113/23b).

Fugen in der Leitungswasserversicherung

Wasserschäden, die durch undichte Fugen verursacht werden, stellen eine häufige Schadenursache dar. Die Praxis der Versicherer, ob solche Schäden aus der Leitungswasserversicherung gedeckt sind oder nicht, wich stark voneinander ab. Die OGH-Entscheidung 7 Ob 135/22m schränkte die Regulierungsfreiheiten der Versicherer erheblich ein.

In der Leitungswasserversicherung bietet der Versicherer Versicherungsschutz gegen Schäden, die an den versicherten Sachen dadurch entstehen, dass Wasser aus Zu- oder Ableitungsrohren oder angeschlossenen Einrichtungen von Wasserleitungs-, Warmwasserversorgungs- oder Zentralheizungsanlagen sowie aus Etagenheizungen austritt. Unter »angeschlossener Einrichtung« ist beispielsweise eine Duschtasse zu verstehen, weil sie ein Behältnis darstellt, das bestimmungsgemäß Wasser durchlässt und aufnimmt und dauernd durch eine Zuleitung (Duschkopf) oder durch eine Ableitung (Abwasserleitung) oder durch beides mit dem Rohrsystem verbunden ist. Der gesamte Duschbereich hingegen stellt kein solches Behältnis dar und ist daher nicht als angeschlossene Einrichtung zu verstehen. Tritt durch eine Anschlussfuge zwischen Duschtrennwand und daran angrenzender Wandverfliesung Wasser ins Mauerwerk ein und verursacht einen Wasserschaden, erhält der Versicherungsnehmer dafür keine Deckung aus der Leitungswasserversicherung. ➔



Dr. Nora Michtner ist Rechtsanwältin bei Singer Fössl Rechtsanwälte



Kann dem Mieter die Fugenwartung vertraglich überwälzt werden? Dies ist nach oberstgerichtlicher Rechtsprechung unzulässig, wenn es um Klauseln in Mietvertragsformularblättern geht (Verbandsklage ergangen zum Teilanwendungsbereich), mit denen dem Mieter die »Wartung« elastischer Fugen in Bad, WC und Küche auf eigene Kosten auferlegt werden (6 Ob 81/09v).

72-Stunden-Klausel

Die meisten Gebäudeversicherungsverträge enthalten die Verhaltensanordnung (vorbeugende Obliegenheit), dass alle Wasserleitungen abzusperrten sind, wenn die Baulichkeit mehr als 72 Stunden verlassen wird. Die vertragliche Ausgestaltung und der genaue Wortlaut dieser Obliegenheit ist unterschiedlich gestaltet.

Strittig ist oft, wann ein Verlassen des Gebäudes vorliegt oder wann dieses als unbewohnt oder unbeaufsichtigt gilt.

In einer aktuellen Entscheidung des OGH regelten die Versicherungsbedingungen, dass die Wasserleitungsanlagen in nicht benutzten und nicht beaufsichtigten Baulichkeiten abzusperrten sind. Für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Wochenendhäuser gelte die vorstehende Regelung nur, wenn sie länger als 72 Stunden unbewohnt sind.

Der Ehegatte der Versicherungsnehmerin kümmerte sich gegenständlich um das Wochenendhaus und fuhr regelmäßig nach der Arbeit hin, um Gartenarbeit zu verrichten und um nachzusehen, ob alles passt. Er betrat dafür das Haus, um sich umzuziehen und kochte sich auch fallweise einen Kaffee. Die Hauswasserzuleitung war nicht abgedreht und es kam zu einem Wasserschaden.

Der OGH entschied, dass das Haus nicht als unbeaufsichtigt gelte und somit die Wasserzuleitung nicht abgesperrt sein mussten. Eine Obliegenheitsverletzung, die zur Leistungsfreiheit des Versicherers geführt hätte, lag daher nicht vor.

Kein Regress des Gebäudeversicherers gegen den Mieter bei leichter Fahrlässigkeit

Verursacht der Mieter im Mietobjekt einen Schaden und wird dieser vom Gebäudeversicherer ersetzt, geht der schadenersatzrechtliche Anspruch des Vermieters ex lege nach § 67 VersVG auf den Versicherer über. Teilweise wird in den Gebäudeversicherungsverträgen ausdrücklich ein Regressverzicht des Versicherers vereinbart.

Der OGH entschied in 7 Ob 99/23v, dass auch mangels einer solchen Regelung konkludent (schlüssig) von einer Regressverzichtsvereinbarung auszugehen ist, wenn der Mieter den Schaden nur leicht fahrlässig verursacht hat. Laut OGH hätte der Vermieter ein Interesse daran, dass die Liquidität des Mieters nicht durch einen Regress des Versicherers verschlechtert wird.

Der OGH berücksichtigt bei seiner Beurteilung nicht, dass der Vermieter auch ein Interesse an einem

Regress gegen den Mieter haben könnte. Mangels Regresses steigt die Schadenquote des Vermieters und die Wahrscheinlichkeit, dass der Versicherer beim nächsten Versicherungsfall eine Schadenfallkündigung ausspricht, wird erhöht. Dies kann zu bedeutenden Verschlechterungen der Prämien führen. ♦

Weitere aktuelle Entscheidungen zur Sachversicherung

7 Ob 54/24b: Wiederherstellungsklausel – Neuwert trotz niedrigerer Kosten;

7 Ob 113/24d: Feuerversicherung und Definition »Brand«;

7 Ob 215/23b: Diebstahl unabhängig von Bereicherungsvorsatz;

7 Ob 187/23k: Nässeschäden und ihre unvermeidbaren Folgen;

7 Ob 180/23f: Unversperrte Türe bei Aufenthalt im Garten nicht grob fahrlässig;

7 Ob 95/23f: Leitungswasserversicherung – was ist ein »Rohr«;

7 Ob 59/23m: Nicht versperrte Türe muss nicht immer grob fahrlässig sein;

7 Ob 60/23h: Sturmschadenversicherung – Einsickern von Poolwasser;

Diese und noch mehr interessante Entscheidungen könnten unter <https://www.sfr.at/blog-versicherungsrecht/> nachgelesen werden.