



**RSS**

Rechtsservice- und Schlichtungsstelle  
des Fachverbandes der Versicherungsmakler und  
Berater in Versicherungsangelegenheiten

Stubenring 16 / Top 7

1010 Wien

Tel: 05 - 90 900 - DW 5085

[rss@wko.at](mailto:rss@wko.at)

eine Einrichtung der



**RSS-0013-25**

**= RSS-E 27/25**

## **Empfehlung der Schlichtungskommission vom 23.4.2025**

Vorsitzende	Univ. Prof. Dr. Sonja Bydlinski, MBA
Beratende Mitglieder	Akad. Vkfm. Brigitte Felber MLS Christian Grünsteidl
Schriftführer	Mag. Christian Wetzelberger

Antragstellerin	(anonymisiert)	Versicherungsnehmerin
vertreten durch	(anonymisiert)	Versicherungsmakler
Antragsgegnerin	(anonymisiert)	Versicherer
vertreten durch	-----	

### **Spruch**

Der Antrag, der antragsgegnerischen Versicherung die Deckung des Schadenfalles Nr. (anonymisiert) aus der Haus- und Grundstück-Haftpflichtversicherung zur Polizzennr. (anonymisiert) für die Schadenersatzforderungen, die gegen die Antragstellerin erhoben werden, volumnäßig zu empfehlen, wird abgewiesen.

### **Begründung**

Die Antragstellerin ist Wohnungseigentümerin eines Reihenhauses in (anonymisiert). Die Wohnungseigentümergemeinschaft ist Versicherungsnehmerin zum Versicherungsvertrag bei der antragsgegnerischen Versicherung mit der Polizzennr. (anonymisiert). Diese Versicherung schließt unter anderem eine Haus- und Grundstück-Haftpflichtversicherung für Personen- und Sachschäden mit einer Versicherungssumme von 5.000.000 EUR ein. Vereinbart sind die Allgemeinen Bedingungen für die Haus- und Grundbesitzhaftpflichtversicherung OPTIMAL, Immobilie & Verwalten - HuGOIV, Fassung 03/2017, welche auszugsweise lauten:

*„Welche Gefahren sind versichert? - Artikel 2*

*1. Die Versicherung erstreckt sich auf Schadenersatzverpflichtungen des Versicherungsnehmers*

a) aus der Innehabung, Verwaltung, Beaufsichtigung, Versorgung, Reinhaltung, Beleuchtung und Pflege der versicherten Liegenschaft einschließlich der in oder auf ihr befindlichen Bauwerke und Einrichtungen wie zum Beispiel Aufzüge, Heizungs- und Klimaanlagen, Schwimmbecken, Kinderspielplätze und Gartenanlagen.

Das Haftungsrisiko aus einem in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang mit der versicherten Liegenschaft vorhandenen Privatbadestrand ist mitversichert.

Mitversichert sind Schadenersatzverpflichtungen

- des Hauseigentümers und -besitzers,
- des Hausverwalters und des Hausbesorgers,
- jener Personen, die im Auftrag des Versicherungsnehmers für ihn handeln, sofern diese Tätigkeit nicht in Ausübung ihres Berufes oder Gewerbes erfolgt,
- von Mietern oder Pächtern, die im Auftrag des Versicherungsnehmers entgeltliche oder überbundene Reinigungstätigkeiten als Privatperson durchführen
- jener Personen, die infolge Fruchtnießung, Konkurs oder Zwangsverwaltung anstelle des Versicherungsnehmers treten. (...)"

Am 7.8.2023 kam es in Folge eines Sturmes zum Bruch eines Astes von einem Baum, der im Gartenanteil des Reihenhauses der Antragstellerin steht. Der Ast fiel über den Zaun auf die Straße und beschädigte dort ein fremdes Kfz. Der Halter des Kfz erobt daraufhin Schadenersatzforderungen an die Wohnungseigentümergemeinschaft, die Antragsgegnerin trat in den Schadenfall ein und gewährte Deckung, wobei sie aufgrund mangelnden Verschuldens und höherer Gewalt Abwehrdeckung gewährte.

Der Anspruchsteller brachte Klage gegen die Wohnungseigentümergemeinschaft ein, die Antragstellerin trat dem Verfahren als Nebeninterventientin bei. Sie begehrte in weiterer Folge Versicherungsschutz aus der von der Wohnungseigentümergemeinschaft abgeschlossenen Haus- und Grundbesitzhaftpflichtversicherung (Schadennr. (anonymisiert)).

Die Antragsgegnerin lehnte mit Schreiben vom 22.10.2024 die Deckung ab: die Antragstellerin sei selbst nicht Versicherungsnehmerin, der Baum befände sich nicht auf den Allgemeinflächen, die der Wohnungseigentümergemeinschaft zuzuordnen seien, sondern auf einem der Antragstellerin zugeteilten Gartengrundstück.

In einer weiteren Stellungnahme vom 10.1.2025 teilte die Antragsgegnerin Folgendes mit:

„(...)Bei der Haus- und Grundstückshaftpflichtversicherung für eine WEG geht es vor allem darum, dass das Vermögen der WEG bei Vorfällen auf allgemeinen Nutzungsflächen geschützt wird.

Dazu kommt, dass die Vorgänge bei einer ausschließlichen Nutzung durch einen Wohnungseigentümer seitens der WEG nicht oder nur sehr eingeschränkt beeinflussbar sind.

Wenn ein Gartenanteil in der ausschließlichen Nutzung eines Wohnungseigentümers liegt, ist dieser nicht unter den Versicherungsschutz des WEG Vertrages zu subsumieren, sondern zur entsprechenden Eigentumswohnung als zugehörig anzusehen.

*Wenn die Wohnungsversicherung keinen Versicherungsschutz bietet, ist das Gartengrundstück eben gesondert zu versichern.*

*Wir sind daher nach wie vor der Ansicht, dass für Ihre Mandantin aus dem gegenständlichen Versicherungsvertrag kein Versicherungsschutz besteht. (...)"*

Dagegen richtet sich der Schlichtungsantrag vom 21.2.2025. In den Bedingungen sei geregelt, dass Schadenersatzansprüche des Hauseigentümers als mitversichert gelten. Ein Ausschluss hinsichtlich Leistungen nur für Allgemeinflächen zu erbringen, sei dem Vertrag nicht zu entnehmen.

Die Antragsgegnerin verwies in ihrer Stellungnahme vom 25.2.2025 auf die Vorkorrespondenz.

**Rechtlich folgt:**

Das Haftpflichtversicherungsrecht ist nach der Rechtsprechung vom Grundsatz der Spezialität der versicherten Gefahr beherrscht, wonach nur für solche Schadensfälle Versicherungsschutz besteht, die sich aus dem im Versicherungsschein (in der Versicherungspolizze und ihren Nachträgen) umschriebenen „versicherten Risiko“ ableiten lassen (RIS -Justiz RS0081038). Demgemäß ist die Antwort auf die Frage, wofür Versicherungsschutz besteht, aus dem jeweiligen Versicherungsvertrag abzuleiten.

Allgemeine Versicherungsbedingungen (AVB) sind nach ständiger Rechtsprechung so auszulegen, wie sie sich dem durchschnittlichen Angehörigen aus dem angesprochenen Adressatenkreis erschließen. Ihre Klauseln sind, wenn sie - wie hier - nicht auch Gegenstand und Ergebnis von Vertragsverhandlungen waren, objektiv unter Beschränkung auf den Wortlaut auszulegen (RIS-Justiz RS0008901). Die Auslegung von AVB hat sich also am Verständnis eines verständigen durchschnittlichen Versicherungsnehmers zu orientieren und an einem Maßstab, der den Kriterien der §§ 914 f ABGB weitgehend entspricht. Unklarheiten sind zu Lasten des Versicherers auszulegen, weil dies die Interessen des Vertrauensschutzes erfordert, der „erkennbare Zweck“ einer Bestimmung der AVB muss aber stets beachtet werden.

Soweit sich die antragsgegnerische Versicherung darauf beruft, dass lediglich Schäden durch Vorfälle versichert sind, deren Ursprung in allgemein zugänglichen Flächen der Liegenschaft liegt, verwundert es, dass sie dennoch - angesichts des dieser Empfehlung zugrunde zu legenden Sachverhalts - eine Abwehrdeckung für die Wohnungseigentümergemeinschaft erteilt hat. Denn der Geschädigte hat nicht behauptet, dass die Gefahr des herabstürzenden Astes von einer Allgemeinfläche der Liegenschaft ausgegangen ist.

Es entspricht der ständigen Rechtsprechung des OGH, dass der Abschluss einer Gebäudeversicherung durch die Wohnungseigentümergemeinschaft auch im Interesse der einzelnen Wohnungseigentümer, die Miteigentümer der Liegenschaft sind, erfolgt (vgl 7 Ob 38/12g, 7 Ob 88/14p). Dies bezieht sich jedoch nur auf die Frage, ob ein einzelner Wohnungseigentümer zur Geltendmachung eines Deckungsanspruches gegenüber dem Gebäude(haftpflicht)versicherer aktiv legitimiert ist (vgl 7 Ob 88/14p).

Zur Deckungsfrage legt Art 2 HuGOIV, Fassung 03/2017 ausdrücklich fest, dass sich die Versicherung nicht nur auf Schadenersatzverpflichtungen des Versicherungsnehmers [also der Wohnungseigentümergemeinschaft] erstreckt, sondern dass auch die „Schadenersatzverpflichtungen des Hauseigentümers und -besitzers“ explizit „mitversichert“ sind. Jedoch folgt daraus nicht automatisch, dass ein Schaden, der durch einen auf einer Zubehörfäche stehenden Baum verursacht wurde, mitversichert ist.

Der einzelne Wohnungseigentümer ist Miteigentümer der gesamten Liegenschaft und Rechtsbesitzer des Nutzungsrechtes an einer bestimmten Wohnung. Nach der Rechtsprechung stellt das mit den Miteigentumsanteilen untrennbar verbundene Wohnungseigentum im Verhältnis zum schlichten Miteigentum - wie bereits dargestellt - kein quantitatives „Mehr“, sondern ein aliud dar (RIS-Justiz RS0081766 [T1 und T3]; RS0110336 [T1]; RS0041056 [T1])

Sind jedoch Schadenersatzverpflichtungen „des Versicherungsnehmers“ und solche des „Hauseigentümers und -besitzers“ versichert, handelt es sich um ein anderes Risiko als das der Antragstellerin als Wohnungseigentümerin iSd WEG, die insoweit nach der Judikatur (vgl 7 Ob 88/14p) als bloße Wohnungsinhaberin zur Haftung herangezogen werden kann.

Es war daher spruchgemäß zu empfehlen.

**Für die Schlichtungskommission:**

**Dr. Bydlinski eh.**

**Wien, am 23. April 2025**