

RSS-0025-26
= RSS-E 31/26

Empfehlung der Schlichtungskommission vom 20.5.2026

Vorsitzende	Univ. Prof. Dr. Sonja Bydlinski, MBA
Beratende Mitglieder	Mag. Dr. Ariane Humitia, LL.M. Mag. Jörg Ollinger Mag. Ernst J. Bauer
Schriftführer	Mag. Christian Wetzelsberger

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

Spruch

Der Antrag, der antragsgegnerischen Versicherung die Deckung des Rechtsschutzfalles (anonymisiert) aus der Rechtsschutzversicherung zur Polizzennr. (anonymisiert) zu empfehlen, wird abgewiesen.

Begründung

Die Antragstellerin hat bei der antragsgegnerischen Versicherung eine Rechtsschutzversicherung zur Polizzennr. (anonymisiert) abgeschlossen. Gemäß Police vom 26.4.2024 besteht Versicherungsschutz für die Versicherungsnehmerin im Liegenschafts-Rechtsschutz (Art. 25.1.1 ARB) „als Eigentümer oder persönlich dinglich Nutzungsberechtigter eines Ein- oder Zweifamilienhauses samt dazugehörigem Grundstück bis 4.000m² oder als Wohnungseigentümer eines Wohnung nach WEG inkl. Zubehör-Wohnungseigentum gemäß § 2 Abs. 3 WEG sowie eines Kfz-Abstellplatzes am gleichen Grundstück oder als Mieter oder Pächter einer Wohneinheit inklusive eines im selben Mietvertrag enthaltenen Kfz-Abstellplatzes, jeweils für den ausschließlich Wohnzwecken dienenden, in Österreich gelegenen Hauptwohnsitz des Versicherungsnehmers“ sowie für die Liegenschaft „(anonymisiert)“.

Vereinbart sind die ARB 2023, deren Artikel 25 auszugsweise lautet:

2. Was ist versichert?

Der Versicherungsschutz umfasst

2.1. die Wahrnehmung rechtlicher Interessen in Verfahren vor österreichischen Zivilgerichten (...)

2.1.3. aus Wohnungseigentum und dem damit verbundenen Miteigentumsanteil an der Gesamtliegenschaft

2.1.3.1. für Versicherungsfälle, die nur das dingliche Recht, das versicherte Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen, betreffen;

2.1.3.2. für Versicherungsfälle, in denen die Eigentümergemeinschaft oder der Versicherungsnehmer gegen Dritte vorgeht oder von Dritten in Anspruch genommen wird, anteilig entsprechend dem Miteigentumsanteil des Versicherungsnehmers an der Gesamtliegenschaft, zu der das versicherte Wohnungseigentumsobjekt gehört;

Dritter ist jeder, der nicht Miteigentümer und nicht Verwalter derjenigen Liegenschaft ist, auf dem sich das versicherte Wohnungseigentumsobjekt befindet;

2.1.3.3. für Versicherungsfälle, die die Wahrnehmung rechtlicher Interessen aus dem Verwaltervertrag betreffen

- bis zu € 10.000,- (Kostenbegrenzung), wenn die Rechtswahrnehmung durch den Versicherungsnehmer alleine erfolgt,

- anteilig entsprechend dem Miteigentumsanteil des Versicherungsnehmers an der Gesamtliegenschaft, zu der das versicherte Wohnungseigentumsobjekt gehört, wenn die Rechtswahrnehmung durch die Eigentümergemeinschaft erfolgt. (...)

3. Was ist nicht versichert?

3.1. Neben den in Artikel 7 (allgemeine Risikoausschlüsse) genannten Fällen besteht jedenfalls kein Versicherungsschutz (spezielle Risikoausschlüsse) für die Wahrnehmung rechtlicher Interessen

(...)

3.1.2. zwischen

3.1.2.1. Miteigentümern des versicherten Objekts;

3.1.2.2. Miteigentümern sowie zwischen Miteigentümern und der Eigentümergemeinschaft der Liegenschaft, auf der sich das versicherte Wohnungseigentumsobjekt befindet;

3.1.2.3. sonstigen dinglich Nutzungsberechtigten des versicherten Objektes; (...)

Die Antragstellerin ersuchte die Antragsgegnerin um Rechtsschutzdeckung für die Wahrnehmung der rechtlichen Interessen, nachdem gegen die Antragstellerin am 6.8.2025 ein bedingter Zahlungsbefehl, beantragt von der Wohnungseigentümergemeinschaft (anonymisiert), vertreten von der (anonymisiert), über 22.789,02 EUR erlassen wurde ((anonymisiert) des (anonymisiert)). Dem bedingten Zahlungsbefehl ist folgender Sachverhalt zu entnehmen: Die Antragstellerin ist Eigentümerin von 170/4566 Anteilen an der (anonymisiert). Mit diesem Anteil ist das Wohnungseigentum an der Wohnung (anonymisiert) verbunden. Der Klagsbetrag entspricht einer offenen Sondervorschreibung, die in Zusammenhang mit einer Sanierung der Liegenschaft notwendig sei. Die

Hausverwaltung dürfe die Sondervorschreibung bei Bedarf nach eigenem Ermessen festlegen, diese sei aber notwendig, da die Rücklage nicht ausreichend dotiert sei.

Die Antragsgegnerin lehnte mit Schreiben vom 8.9.2025 die Deckung mit der Begründung ab, es handle sich um eine Auseinandersetzung der Eigentümergemeinschaft gegen eine Miteigentümerin, dies sei im Liegenschafts-Rechtsschutz nicht versichert (Schadennr. (anonymisiert)).

Dagegen richtet sich der Schlichtungsantrag vom 24.2.2026. Gegner des Rechtsstreits sei nicht die Wohnungseigentümergemeinschaft, sondern der Verwalter, der die Sanierungsarbeiten ohne entsprechende Beschlüsse der Wohnungseigentümer durchführen lasse. Einigen anderen Wohnungseigentümern sei hinsichtlich deren Verfahren Rechtsschutzdeckung zugesagt worden.

Die antragsgegnerische Versicherung nahm mit Schreiben vom 5.3.2026 zum Schlichtungsantrag wie folgt Stellung (auszugsweise):

„(...)Soweit hier relevant besteht gemäß Art. 25.3.1.2.2. ARB neben den in Artikel 7 (allgemeine Risikoausschlüsse) genannten Fällen jedenfalls kein Versicherungsschutz (spezielle Risikoausschlüsse) für die Wahrnehmung rechtlicher Interessen zwischen Miteigentümern sowie zwischen Miteigentümern und der Eigentümergemeinschaft der Liegenschaft, auf der sich das versicherte Wohnungseigentumsobjekt befindet.

Zum Versicherungsschutz:

Die gegenständliche Auseinandersetzung über die ausständigen Betriebskosten ist eine Auseinandersetzung zwischen der Miteigentümergemeinschaft und der Versicherungsnehmerin als Miteigentümerin der (anonymisiert).

Die rückständigen Betriebskostenanteile (hier aus der Betriebskosten - Sondervorschreibung) einzelner Miteigentümer werden von der Eigentümergemeinschaft, vertreten durch den Verwalter (hier die Hausverwaltung (anonymisiert)) geltend gemacht. Die Hausverwaltung hat in einer solchen Sache keine Aktivlegitimation zur Geltendmachung der ausständigen Betriebskostenanteile, sondern vertritt ausschließlich die Eigentümergemeinschaft. (vgl. Illedits/Illedits-Lohr in Illedits/Illedits-Lohr (Hrsg), Wohnungseigentum7 (2022) Kapitel 8 Der Verwalter der Eigentümergemeinschaft, Rz 1866)

Es liegt somit eine Streitigkeit zwischen dem Miteigentümer (der Versicherungsnehmerin) und der Eigentümergemeinschaft der Liegenschaft vor. Dies ergibt sich auch unstrittig aus der Parteienbezeichnung ((anonymisiert)) der Klägerin. Die Versicherungsnehmerin geht offenbar davon aus, dass gegenständlich eine Auseinandersetzung mit der Hausverwaltung aus dem Verwaltervertrag und somit eine von der positiven Risikoumschreibung des Art. 25.2.1.3.3. umfasst und nicht ausgeschlossene Auseinandersetzung vorliegt. Dies trifft aber auf die beigelegte Mahnklage, für die um Kostendeckung angefragt wurde aus den obigen Gründen nicht zu.(...)

Wir dürfen in diesem Zusammenhang auch auf unser Schreiben vom 07.11.2025 verweisen und darauf, dass offenbar auch (zukünftige) Verstöße des Verwalters gegen

den Verwaltervertrag im Raum stehen. Die Interessenwahrnehmung aus dem Verwaltervertrag ist grundsätzlich von der positiven Leistungsbeschreibung des versicherten Risikobereichs (Art. 25.2.1.3.3. ARB) umfasst. Nähere Informationen welche konkreten Ansprüche gegenüber der Hausverwaltung aus dem Verwaltervertrag durch die Miteigentümergeinschaft oder die Versicherungsnehmerin selbst geltend gemacht werden sollen wurden uns nicht zur Verfügung gestellt, sodass wir diesbezüglich auch keine abschließende Prüfung des Versicherungsschutzes vornehmen konnten.(...)“

Rechtlich folgt:

Bei Art 25 ARB handelt es sich um die allgemeine Umschreibung des versicherten Risikos (primäre Risikoabgrenzung; 7 Ob 115/19s). Durch sie wird in grundsätzlicher Weise festgelegt, welche Interessen gegen welche Gefahren und für welchen Bedarf versichert sind. Auf der zweiten Ebene (sekundäre Risikobegrenzung) kann durch einen Risikoausschluss ein Stück des von der primären Risikoabgrenzung erfassten Deckungsumfangs ausgenommen und für nicht versichert erklärt werden. Der Zweck liegt darin, dass ein für den Versicherer nicht überschaubares und kalkulierbares Teilrisiko ausgenommen und eine sichere Kalkulation der Prämie ermöglicht werden soll. Mit dem Risikoausschluss begrenzt also der Versicherer von vornherein den Versicherungsschutz, ein bestimmter Gefahrenumstand wird von Anfang an von der versicherten Gefahr ausgenommen (RS0080166 [T10]; RS0080068).

Im vorliegenden Fall nimmt der Versicherer Streitigkeiten zwischen einzelnen Miteigentümern und der Wohnungseigentümergeinschaft aus dem Versicherungsschutz aus. Der bedingte Zahlungsbefehl führt die Wohnungseigentümergeinschaft als Klägerin an, die Antragstellerin ist beklagte Partei. Daher ist der Risikoausschluss des Art 25, Pkt. 3.1.2.2. ARB 2023 erfüllt. Dass die Wohnungseigentümergeinschaft von einer Hausverwaltung vertreten wird, ist für die aktive Klagslegitimation der Wohnungseigentümergeinschaft nicht von Bedeutung.

Ebenso ist es irrelevant, ob andere Wohnungseigentümer Deckung aus deren Rechtsschutzversicherungsverträgen erhalten haben oder nicht. Die Versicherungsbedingungen in Rechtsschutzversicherungsverträgen unterliegen dem Wettbewerb und unterscheiden sich, sowohl zwischen verschiedenen Versicherern als auch zwischen den Bedingungsgenerationen ein und desselben Versicherers.

Die Antragsgegnerin weist zutreffenderweise darauf hin, dass Streitigkeiten mit der Hausverwaltung einen eigenständigen Versicherungsfall iSd Art 25, Pkt. 2.1.3.3. ARB 2023 darstellen können. Hierzu ist jedoch festzuhalten, dass Streitigkeiten zwischen der Wohnungseigentümerin und der Wohnungseigentümergeinschaft nicht solchen zwischen der Wohnungseigentümerin und der Hausverwaltung gleichzusetzen sind. Welche Ansprüche die Antragstellerin gegen die Hausverwalterin geltend machen will, wurde von ihr jedoch bislang nicht nachvollziehbar dargelegt.

Es war daher spruchgemäß zu empfehlen.

Für die Schlichtungskommission:

Dr. Bydlinski eh.

Wien, am 20. Mai 2026