



Kleiner Schaden – große Aufregung

Wohnungseigentümer haben im Rahmen des Versicherungsvertrages für ihre Eigentumsanlage eine besondere Stellung. Sie sind nicht Dritte, sondern Mitversicherte. Vertragspartner aber ist die Gemeinschaft der Eigentümer, vertreten durch die Verwaltung, zu deren ordentlicher Verwaltungstätigkeit auch die angemessene Versicherung des Objektes zählt.

Die Hausverwaltung als Vertreterin der Eigentümergemeinschaft (Versicherungsnehmerin) hat gegenüber der Versicherung die Vertragspflichten zu erfüllen und die Vertragsrechte einzufordern. Nur in Ausnahmefällen und ausdrücklich kann einem einzelnen Wohnungseigentümer von der Eigentümergemeinschaft die Wahrnehmung der Rechte als Mitversicherter gestattet werden. Dabei handelt es sich nicht um eine Abtretung von Forderungen sondern um einen Verzicht von Verfügungsrechten zugunsten des Mitversicherten. Keinesfalls jedoch kann ein mitversicherter Wohnungseigentümer selbständig vermeintliche Rechte gegenüber dem Versicherer geltend machen. Oder doch?

Zumindest meinte das ein Miteigentümer einer Wohnanlage mit über hundert Wohneinheiten und wurde dabei von seinem Versicherungsmakler heftig und – aus seiner Sicht – erfolgreich unterstützt, wobei er auch im Versicherer einen willigen „Mitspieler“ fand. Doch lassen wir die Korrespondenz für sich sprechen.

Eines Tages langte bei der Hausverwaltung das Mail eines Maklers ein, der sich als Vertreter eines Wohnungseigentümers zu erkennen gab: „Ich legitimiere mich als Versiche-

rungsmakler von Herrn MM, wohnhaft in... Bei der Wohnung ist ein Leitungswasser [?] entstanden (Anschluss undicht). Herr MM hat die Firma L. mit der Reparatur beauftragt. Nach Rechnungslegung wird die Rechnung Ihnen weitergeleitet.“

Kurz danach langte die Rechnung der Firma L., ausgestellt auf den Wohnungseigentümer, bei der Hausverwaltung ein. Aus dem Rechnungstext war zu entnehmen, dass eine Waschtischarmatur und ein Waschtischsifon ausgetauscht worden waren, beides im Rahmen des Versicherungsvertrages nicht gedeckt. Die Hausverwaltung teilte dies dem Wohnungseigentümer mit. Dieser wandte sich wiederum an seinen Versicherungsmakler, welcher nunmehr direkt an den Gebäudeversicherer mittels Mail herantrat: „Ich legitimiere mich als Versicherungsmakler

von Herrn MM, Wohnungseigentümer in Da die Hausverwaltung sich des Vorfalles nicht annimmt, ist der direkte Kontakt mit der Gebäudeversicherung unabdingbar. VN hatte am am Eckventil einen Dichtungsschaden (=siehe Fotos). Im Zuge der Reparatur teilte die Firma L. als Hausinstallateur mit, dass hier aufgrund des Alters der gesamte Waschtischarmatur zu tauschen ist [!]. Ersuche um Übernahme der Kosten sowie Rückerstattung auf das Konto von VN wie folgt (hier stand nicht das Konto des VN, nämlich der WEG, sondern des Wohnungseigentümers). Für weitere Fragen stehe ich zur Verfügung! Als Erledigungstermin merke ich mir den vor!“

Wer nun glaubt, dass die Versicherung dieses dreiste Schreiben als assicurativen Faschingsscherz entsprechend beantwortet oder an den (tatsächlichen) Versicherungsnehmer zur Stellungnahme weitergeleitet hätte, hat weit gefehlt. Noch am gleichen Tag erhielt der Versicherungsmakler ein Mail folgenden Inhalts: „ Sehr geehrter Herr T., der Schaden wurde unter der Schadennummer ... angelegt und mit einer Zahlung von 236,04 Euro (netto) auf das bekannt gegebene Konto erledigt. Freundliche Grüße“.

Damit könnte man das ad acta legen, manchmal siegt doch Frechheit oder Dreistigkeit. Noch am gleichen Tag erhielt aber die Hausverwaltung vom Wohnungseigentümer ein Mail triumphierenden Inhalts: „Sehr geehrter Herr K, mit großer Freude darf ich Ihnen mitteilen, dass mir mein Versicherungsmakler soeben mitgeteilt hat, dass die Gebäudeversicherung meinen Schadensfall anstandslos anerkannt und übernommen hat, obwohl Sie mir gesagt haben, dass dies nicht übernommen wird und Sie die Weiterleitung nicht übernommen haben. Es stimmt mich traurig, dass Sie als Hausverwalter nicht die Interessen der Wohnungseigentümer schützen, insbesondere, da es sich um eine Versicherungsleistung handelt, die der Hausverwaltung nichts kostet. Ich bin mir aber sicher, dass Sie in Zukunft – was mich angeht – sämtliche Anliegen bearbeiten und weiterleiten werden. In diesem Sinne auf weitere gute Zusammenarbeit.“ Was dies in ei-

ner Anlage mit über hundert Eigentümern bedeutet, muss wohl nicht eigens ausgeführt werden. Die Erwartungshaltung jedes Einzelnen wird damit hochgeschraubt. Das Gesamtinteresse der Eigentümergemeinschaft tritt in den Hintergrund, ist aber gerade in der Sparte Leitungswasser essentiell, weil der Schadensatz und damit der Druck des Versicherers oftmals auf der Kippe stehen.

Nachdem der Versicherer mit seiner „ungewöhnlichen“ Vorgangsweise konfrontiert wurde, übermittelte er der Hausverwaltung eine Entschuldigung und stellte unmissverständlich fest, dass die Zahlung vertragswidrig erfolgte und der Schaden im Gesamtrendement nicht berücksichtigt werde. Dem Versicherungsmakler der Hausverwaltung, welcher die Klärung des vom „Kollegen“ angerichteten Schlamassels vorzunehmen hatte, und welcher die Kosten für diesen Zeitaufwand an den Versicherer weiterleitete, teilte dieser lapidar mit: „Man darf sich als Versicherer auch großzügig zeigen...“

Ja, darf man, wenn es gegenüber dem Vertragspartner oder im Einvernehmen mit diesem erfolgt. Aber da ist diese „Großzügigkeit“ oftmals schwer zu erkennen. Alles andere verstößt gegen die Sorgfaltspflichten und geht zu Lasten des Vertragspartners. ■



Von Reinhard Jesenitschnig, C:M:S: Maklerservice GmbH