




Mit D.A.S.-Rechtsschutz: Das eigene Dach beschütze vor Ungemach

AssCompact-Interview mit **Mag. Alexander Kleczkowski**,
Leiter der Serviceregion Süd, D.A.S.-Oesterr. Allg.
Rechtsschutz-Versicherungs-AG

AssCompact: Können Sie uns einen Überblick über die häufigsten Streitfälle zwischen Vermietern und Mietern geben, die vom Mieter ausgehen?

Mag. Alexander Kleczkowski: Sehr häufig sind Rechtsstreitigkeiten über die Betriebskostenabrechnung oder die Kostenübernahme bei Erhaltungsarbeiten, vor allem was den Fensteraustausch oder Schäden nach Wasserrohrbrüchen betrifft. Bei der Beendigung des Mietverhältnisses gibt es zumeist Probleme bei der Rückzahlung der Kautions, viele Vermieter behaupten Schäden an der Wohnung und verweigern daher die Rückzahlung. Auch die Frage der Verzinsung von Kautions beziehungsweise wem die jahrelang angesparten Zinsen zustehen, ist oft Gegenstand von Streitigkeiten. Mietzinsminderungen wegen eines schlechten Zustandes der Wohnung sind nicht selten und risikoreich, da die Fragen der Berechtigung und der Höhe der Mietzinsminderung vom Gericht aufgrund von Sachverständigengutachten entschieden werden. Diese Ergebnisse sind schwer vorherzusehen.

AC Wie sieht es im umgekehrten Fall aus? Welche häufigen Rechtsschutzfälle gehen hauptsächlich von den Vermietern aus?

AK Die meisten Streitfälle aus der Sicht des Vermieters betreffen Räumungs- und Mietzinsklagen. Mieter bezahlen oft monatelang die Miete nicht, bewohnen aber weiterhin das Mietobjekt. Wurde bei Vertragsabschluss auch keine Kautions hinterlegt, drohen dem Vermieter bei Vermögenslosigkeit des Mieters nicht unerhebliche Verluste. Da der Vermieter im Gegensatz zum Mieter immer noch den Mietvertrag gerichtlich kündigen muss, ist er oft gezwungen, dem bereits verlorenen Geld noch „gutes Geld“ hinterherzuwerfen, um die zahlungsunwilligen oder -unfähigen Mieter de-

logieren zu können. Vor allem im urbanen Bereich haben manche Vermieter auch Probleme mit so genannten „Mietnomaden“, die die Wohnung in beschädigtem Zustand oder unter Ansammlung von Gerümpel verlassen. Dem Vermieter bleiben nur die Kosten für die Entsorgung oder Wiederherstellung, die er oft einklagen muss.

AC Zum Vertragsrechtsschutz bei Gebäuden und Einrichtung. Können Sie hier den Versicherungsschutz abgrenzen? Was umfasst den Vertragsrechtsschutz, was nicht?

AK Der Allgemeine Vertragsrechtsschutz deckt Vertragsstreitigkeiten über *bewegliche* Sachen und Werkvertragsstreitigkeiten über *unbewegliche* Sachen. Als beweglich gelten Sachen, die nicht faktischer oder rechtlicher Bestandteil eines Gebäudes oder einer Liegenschaft sind. Unbewegliche Sachen sind im Wesentlichen Gebäude und Grundstücke. Nicht versicherbar ist daher ein Streit über den Kauf oder die Schenkung eines Hauses. Streitigkeiten aus der Anschaffung von Möbeln, Haushaltsgeräten und anderem Inventar sind hingegen versicherbar. Auch Gartenpflanzen sind beim Kauf noch bewegliche Sachen. Die meisten Gegenstände des täglichen Gebrauches sind als bewegliche Sachen anzusehen und Auseinandersetzungen darüber daher von der Deckung des Vertragsrechtsschutzes umfasst. Aber auch Reparaturstreitigkeiten bezüglich Gebäuden sind versicherbar. Wenn zum Beispiel eine Fassadenrenovierung nach Meinung des Versicherungsnehmers mangelhaft erfolgt ist und daher zwischen ihm und der ausführenden Firma ein Streit über die Bezahlung des Werklohnes entsteht, kann die Rechtsschutzversicherung helfen. Dasselbe ist etwa denkbar, wenn bei der Reparatur der Heizanlage ein Fehler passiert. Nur bei der Errichtung oder bei bewilligungspflichtigen Umbauten von Gebäuden fehlt es an der Versicherbarkeit. Bedenkt man, wie viele Haushaltsgeräte, Inventar und dergleichen jährlich in einem Haushalt angeschafft werden, kann man ersehen, wie weit die Deckung im Vertragsrechtsschutz reicht.



AC *Wenn es im Zuge eines versicherten Schadenfalles am Gebäude oder Inventar zu Meinungsverschiedenheiten über die Höhe der Entschädigung zwischen Versicherer und Geschädigten kommt, welche Lösung bieten Sie dann als Rechtsschutzversicherer Ihren Kunden?*

AK Als Spezialversicherer bietet die D.A.S. auch Versicherungsschutz für den Streit aus Versicherungsverträgen. Bei Auseinandersetzungen mit dem Gebäudeversicherer steht unseren Kunden in gedeckten Schadensfällen die Unterstützung hauseigener Versicherungsjuristen ebenso zur Verfügung wie die Beauftragung versierter Anwälte. Bei außergerichtlichen Schlichtungsverfahren werden zur Klärung der Streitfragen die gesamten notwendigen Anwaltskosten und Kosten von Sachverständigen, die als Gutachter in vertraglich vereinbarten Schiedsgutachterverfahren beigezogen werden, bis 2% der Versicherungssumme übernommen. Wenn eine gerichtliche Klärung unvermeidbar ist, übernimmt die Rechtsschutzversicherung bis zur vereinbarten Deckungssumme notwendige Anwalts-, Sachverständigen- und Gerichtskosten. Gerade bei Versicherungsstreitigkeiten in Zusammenhang mit Gebäudeschäden geht es oft um hohe Summen und existenzielle Fragen. Denken Sie dabei nur an Streitigkeiten über die Wiederherstellung eines Gebäudes nach einem Brandschaden. Der Ausgang solcher Prozesse ist wegen versicherungsrechtlicher und technischer Fragen oft ungewiss. Ich erinnere mich an einen Fall, bei dem einem Rechtsschutzkunden Brandstiftung unterstellt wurde. Der Verdacht entstand wegen eines ungewöhnlichen Ausbreitungsbildes des Feuers, welches aus konstruktiven Besonderheiten des Gebäudes resultierte. In einem aufwändigen, kostenintensiven Verfahren konnte nachgewiesen werden, dass es eine gedeckte Brandursache gab. Ohne Rechtsschutzdeckung kann man solche Verfahren nur führen, wenn man ausreichende Mittel für die zu erwartenden hohen Kosten bei Prozessverlust zur Verfügung hat. Wer hat die schon nach Verlust seines Hauses?

AC *Grenzstreitigkeiten zwischen Nachbarn überdauern oft nahezu Generationen. Derart langjährige Verfahren über einige Instanzen hinweg hinterlassen natürlich auch hohe Gerichtskosten. Welche Erfahrungen hat die D.A.S. zu diesem Streitthema?*

AK Nachbarschaftsstreitigkeiten über dingliche (also im Grundbuch eingetragene) Rechte sind durch die räumliche Nähe der Streitparteien und ständige Berührungspunkte sehr hartnäckig. Sie dauern, wie Sie bereits erwähnt haben, oft sehr lange, da sie sehr intensiv geführt werden. Immerhin spielen in diesem Bereich häufig nicht nur Rechtsfragen, sondern auch Gefühle und jahrelang gestörte Befindlichkeiten eine Rolle. Einem gerichtlichen Nachbarschaftsstreit gehen oft kleine Auseinandersetzungen voran, die nach und nach zu einer Feindschaft und einem echten „Krieg am Gartenzaun“ führen. Es gibt daher bei einem bestehenden

Spannungsverhältnis auch das Problem immer wiederkehrender Auseinandersetzungen. Auf einen Streit folgt oft die „Retourkutsche“. Diese Vielzahl von Prozessen führt neben der möglichen langen Dauer natürlich zu hohen Kosten. Die Rechtsschutzversicherung schützt durch die Abfederung des Kostenrisikos bei gedeckten Gerichtsverfahren vor finanziellen Verlusten durch streitbare oder unleidliche Nachbarn. Sie bietet aber über das Instrument der Mediation auch eine ganz wichtige Möglichkeit, Konflikte gleich zu Beginn außergerichtlich dauerhaft zu lösen, um eine Eskalation mit jahrelangen Prozessen zu vermeiden. Die Mediation konzentriert sich nicht primär auf die Rechtsfragen, sondern auf die Ursachen eines Konfliktes und versucht, dort eine Lösung zu finden. Dadurch kann das oben geschilderte „Aufschaukeln“ eines Konfliktes oftmals verhindert werden. Die D.A.S. übernimmt Mediationskosten ab der zweiten Mediationsitzung bis max. 2% der Deckungssumme.

AC *Wird Sturm „Kyrill“ auch bei den Rechtsschutzversicherungen eine finanzielle Lücke hinterlassen? Befürchten Sie vermehrte Streitfälle, und wenn ja, in welchen Bereichen?*

AK Derartige Elementarereignisse treffen die Rechtsschutzversicherung nicht im selben Ausmaß wie entsprechende Sachversicherungen. Aber im Zusammenhang mit Versicherungsstreitigkeiten und anderen Auseinandersetzungen über Gebäudeschäden sind verschiedenste Fallkonstellationen vorstellbar. Gerade wenn die eigene Sturmschadenversicherung nicht alle Schäden abdeckt, stellt sich die Frage fremden Verschuldens wegen unzureichender Absicherung oder mangelhafter Bauführung an Nachbargebäuden. Dies ist denkbar, wenn etwa das eigene Haus durch abgelöste fremde Gebäudeteile oder umstürzende Bäume beschädigt wird. Da können schwierige Haftungsfragen entstehen, gerade bei einem Ereignis, das auch als „höhere Gewalt“ eingestuft werden kann.

AC *Abschließend noch eine generelle Rechtsschutzfrage: Muss man beim Wechsel von einem Rechtsschutzversicherer zum anderen wegen Vor- oder Nachhaftung etwas beachten, oder spielt das beim Rechtsschutz keine Rolle?*

AK Diese Fragen sind beim Wechsel des Versicherers sicher von Interesse. Da der Versicherungsfall einen Verstoß gegen Rechtspflichten voraussetzt und außerdem Wartefristen bestehen, kann es immer wieder zu Problemfällen kommen, die beim Vorversicherer nicht mehr, beim neuen Versicherer aber noch nicht gedeckt sind. Wann ein angeblicher Verstoß erfolgt ist, zeigt sich ja letztendlich erst im Streitfall. Um solche Probleme zu vermeiden, gibt es spezielle Regelungen für den Übergang des Versicherungsschutzes, die aber individuell vereinbart werden müssen.

AC *Vielen Dank für das Gespräch.*

