

Wien, im Juni 2022

Aus der Beratungstätigkeit des Fachverbandes/der RSS: Versicherungsmakler zwischen den Stühlen von Hausverwalter und Wohnungseigentümern

Ein Versicherungsmakler wandte sich mit folgender Fragestellung an die RSS:
Er sei von der Wohnungseigentümergeinschaft mit der Betreuung der Versicherungsverträge der Liegenschaft betraut worden. Der Hausverwalter habe nun jedoch die Versicherungsverträge gekündigt und über einen anderen Versicherungsmakler neu abgeschlossen. Welche rechtlichen Konsequenzen können sich nun für den alten Makler ergeben?

Die RSS gab dazu folgende Auskunft:

Das eigentliche Problem ist, dass eine Wohnungseigentümergeinschaft, wenn sie einen Hausverwalter bestellt hat, grundsätzlich nicht selbst außenvertretungsbefugt ist (vgl § 18 Abs 2 WEG). Sie kann dann auch bei Mehrheitsbeschlüssen nur durch den Hausverwalter vertreten werden, dem sie entsprechende Weisungen erteilen kann. Damit wäre grundsätzlich bereits die Erteilung einer Vollmacht und Beauftragung eines Versicherungsmaklers durch die Mehrheit der Wohnungseigentümer ohne Einbeziehung des Hausverwalters unwirksam. Man wird jedoch von einer nachträglichen Genehmigung durch den Hausverwalter ausgehen müssen, zumal diesem die abgeschlossenen Versicherungsverträge bekannt waren.

Kündigt nun der Hausverwalter die bestehenden Verträge und beauftragt einen neuen Makler, ändert dies zuerst nichts am bestehenden Maklervertrag des „Altmaklers“ und an der (schlüssig) erteilten Vollmacht. Der „Altmakler“ könnte somit aufgrund des aufrechten Maklervertrages noch in eine Haftung hineingezogen werden, obwohl er über den Neuvertrag keine Informationen hat.

Bei der Vollmacht stellt sich die Frage, ob in der Vollmacht des Neumaklers die Vollmacht des Altmaklers mitgekündigt wurde oder nicht. Solange der Altmakler keine Kenntnis über den Vollmachtswiderruf hat, könnte er bei allen Versicherern, denen die neue Vollmacht noch nicht vorgelegt wurde, weiterhin wirksam Vertretungshandlungen setzen.

Insofern empfiehlt es sich, hier für eine Klarstellung der Vertragsverhältnisse zwischen Wohnungseigentümergeinschaft, Hausverwalter, Versicherern und den Maklern zu sorgen.

Rückfragen:

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

Stubenring 16 / Top 7, 1010 Wien

Tel: +43 5 90900 5085

schlichtungsstelle@ivo.or.at