



**Rechtsservice- und Schlichtungsstelle des Fachverbandes
der Versicherungsmakler**

Johannesgasse 2, Stiege 1, 2. Stock, Tür 28, 1010 Wien
Tel: 01- 955 12 00 – 42 (Fax DW 70)
schlichtungsstelle@ivo.or.at

RSS-0019-13-15

= RSS-E 20/13

Die Schlichtungskommission des Fachverbandes der Versicherungsmakler und Berater in Versicherungsangelegenheiten Österreichs hat durch seinen Vorsitzenden Hofrat Dr. Gerhard Hellwagner und die Beisitzer Mag. Matthias Lang, Helmut Mojescick, Herbert Schmaranzer und Dr. Hans Peer unter Anwesenheit des Schriftführers Mag. Christian Wetzelberger in seiner nichtöffentlichen Sitzung vom 27. November 2013 in der Schlichtungssache [REDACTED], vertreten durch [REDACTED], gegen [REDACTED] beschlossen:

Der Antrag, der antragsgegnerischen Versicherung die Deckung des Schadenfalls [REDACTED] zu empfehlen, wird abgewiesen.

Begründung

Der Antragsteller hat bei der antragsgegnerischen Versicherung einen aufrechten Rechtsschutz-Versicherungsvertrag zur Polizzenummer [REDACTED]. Diese Rechtsschutzversicherung inkludiert u.a. auch den Baustein für Liegenschafts- und Mietrechtsschutz im Privat- und Betriebsbereich.

Der Antragsteller ersuchte bei der antragsgegnerischen Versicherung um Deckung für folgenden Schadenfall:

Auf der Liegenschaft [REDACTED], stürzte am 12.12.2012 das Stallungsgebäude während Grabungsarbeiten der Fa. [REDACTED] ein. Die

Höhe des Schadens wurde von verschiedenen Sachverständigen unterschiedlich beurteilt, sodass der Versicherungsnehmer vom Schädiger einen offenen Schaden iHv € 69.267,45 einklagen möchte.

Der Antragsteller hat gemeinsam mit seinem Bruder [REDACTED] [REDACTED] am 3.9.2012 einen Kaufvertrag mit Hrn. [REDACTED] [REDACTED] über diverse Grundstücke, so auch jenes, auf dem sich das beschädigte Stallungsgebäude befindet, geschlossen. Aufgrund von Einwänden der Grundverkehrsbehörde wurde der Kaufvertrag im November 2012 abgeändert, sodass lediglich der Antragsteller Käufer sein sollte. In einem weiteren Vertrag vom Mai 2013 wurde zwischen dem Antragsteller und [REDACTED] vereinbart, dass letzterer die Hälfte der Liegenschaften ankaufe, diese gemeinsam bewirtschaften und Investitionen geteilt werden sollen.

Die Antragstellerin lehnte die Deckung des oben beschriebenen Rechtsschutzfalls mit Schreiben vom 10.6.2013 mit folgender Begründung ab:

„(...) Unser Versicherungsnehmer war im Zeitpunkt des Versicherungsfalles nicht grundbücherlicher Eigentümer der Liegenschaft (siehe Grundbuchsauszug vom 8.2.13) und war daher die betroffene Liegenschaft nicht mitversichert im Risikobereich Liegenschafts-Rechtsschutz.

Die betroffene Liegenschaft wird auch nicht ausschließlich von unserem Versicherungsnehmer genützt. (...)“

Dagegen richtet sich der Schlichtungsantrag des Antragstellers vom 31.7.2013. Der Antragsteller bringt zusammenfassend vor, ihm müsse Rechtsschutz gewährt werden, weil der Käufer auch als „außerbücherlicher“ Eigentümer versichert sei. Sollte daraus kein Versicherungsschutz zu erlangen sein, sei er auch wie ein Pächter zu beurteilen, das Pachtrisiko wäre ebenfalls

in gegenständlichem Rechtsschutzversicherungsvertrag versichert.

Die Antragsgegnerin beantragte die Abweisung des Schlichtungsantrages und begründete dies zusammengefasst wie folgt:

„ (...) Entsprechend Art. 25.1.1. ARB 2003 haben der Versicherungsnehmer und seine Angehörigen in ihrer Eigenschaft als Eigentümer, Mieter, Pächter oder persönlich dinglich Nutzungsberechtigte des versicherten Objektes, das ausschließlich den Wohn- oder Betriebszwecken des Versicherungsnehmers oder seiner Angehörigen dient, Versicherungsschutz. Nach Art. 5.1. ARB zählen zu den mitversicherten Angehörigen nicht die Geschwister.

• Aus Art. 25.2.2.1.3. ARB 2003 ergibt sich, dass der Versicherungsschutz die Wahrnehmung rechtlicher Interessen aus dinglichen Rechten am versicherten Objekt umfasst. Wenn der Fall versichert ist, fällt er unter diesen Punkt. Eine weitere Prüfung, ob der Fall unter Art. 25.2.3. fällt erübrigt sich (siehe VVO Erläuterungen zu den Musterbedingungen S 241 zu Art. 24.2.4.).

(...)

Im Gegenständlichen Fall ist daher ua zu prüfen, ob

- 1. die beschädigte Liegenschaft überhaupt versichert ist*
- 2. die begehrte Maßnahme unter die positive Deckungsumschreibung fällt*
- 3. ein Ausschlussgrund vorliegt*

Ad 1.: Aus dem Sachverhalt ergibt sich, dass der Versicherungsnehmer im Zeitpunkt der Beschädigung nicht Eigentümer war. Beim derivativen Erwerb wird Eigentum an unbeweglichen Sachen grundsätzlich durch Eintragung im Grundbuch erlangt. Zum Vorbringen, es habe im Zeitpunkt der

Beschädigung außerbücherliches Eigentum vorgelegen ist auf 10 Ob 18/05b zu verweisen. (...)

Auch wenn man die (unzulässige) Ausdehnung des Begriffes „Eigentümer“ auf „außerbücherlicher Eigentümer“ in Art. 25.1.1. ARB 2003 vornähme, wäre zu diesem Punkt nichts gewonnen, da entsprechend des Sachverhaltes die Liegenschaft nicht ausschließlich den Betriebszwecken des Versicherungsnehmers dient, sondern auch jenen seines Bruders, der Miteigentümer und Mitbewirtschafter ist. Daraus ergibt sich, dass bereits die Voraussetzungen des Art. 25.1.1. ARB 2003 nicht erfüllt sind.

Ad 2.: Soweit sich die Wahrnehmung rechtlicher Interessen auf dingliche Rechte bezieht, ist auf obige Ausführungen zu verweisen, wonach eben im Zeitpunkt des Versicherungsfalles kein dingliches Recht des Versicherungsnehmers an der Liegenschaft bestand, sondern lediglich ein Anwartschaftsrecht. Auch entsprechend dem VVO Kommentar zu den ARB 2007 hat der Eigentümer nur Versicherungsschutz, wenn sein Eigentumsrecht im Grundbuch eingetragen ist (S 230). Da im für die Beurteilung wesentlichen Zeitpunkt des Versicherungsfalles keine Eintragung des Versicherungsnehmers als Eigentümer im Grundbuch vorlag, sind auch die Deckungsvoraussetzungen des Art. 25.2.1.3. ARB 2003 nicht gegeben.

Ad 3.: Grundsätzlich gilt, dass die Gefahr des Unterganges mit dem Zeitpunkt der Übergabe der verkauften Sache übergeht. Erst mit Übergabe erlangt der Erwerber Eigentum. Bei unbeweglichen Sachen erfolgt die Übergabe durch Eintragung im Grundbuch. Der deliktische Schadenersatzanspruch wegen Beschädigung der Scheune würde daher dem damals noch im Grundbuch eingetragenen [REDACTED] zustehen. Tatsächlich ist daher [REDACTED] der deliktisch Geschädigte, da sich der Schaden ereignete, als er noch Eigentümer war. Dies mag nun für die

außergerichtliche Regulierung der Haftpflichtversicherung belanglos sein, kann allerdings bei gerichtlicher Abklärung der Frage, ob [REDACTED] hier überhaupt aktiv klagslegitimiert gegenüber der [REDACTED] ist, Probleme aufwerfen. Dazu ist darauf hinzuweisen, dass die Geltendmachung von Ansprüchen, die an den Versicherungsnehmer abgetreten wurden, nachdem der Versicherungsfall eintrat, ausgeschlossen ist, es sei denn auch ohne die Abtretung bestünde Versicherungsschutz (Art. 7.2.4. ARB 2003). Gegenüber Herrn [REDACTED] wäre der Anspruch allerdings nicht versichert, da er im Zusammenhang mit dem Erwerb der Liegenschaft steht. (...) "

In rechtlicher Hinsicht hat die Schlichtungskommission erwogen:

Der Versicherungsvertrag ist ein Konsensualvertrag und formfrei (vgl. RSS-0010-13-14=RSS-E 13/13 ua.). Wie jeder Vertrag kommt ein Versicherungsvertrag gemäß § 861 ABGB durch Angebot und Annahme zustande, wobei für das Zustandekommen des Vertrages außer der Einigung über den Vertragsinhalt auch noch die ausdrückliche oder stillschweigende Erklärung des Abschlusswillens erforderlich ist (vgl. Dittrich/Tades, ABGB36 (2003), § 861/E 140 ua.).

Nach ständiger Rechtsprechung werden Allgemeine Vertragsbedingungen (AVB) als Allgemeine Geschäftsbedingungen Vertragsbestandteil, wenn sie vertraglich vereinbart wurden. Dem Versicherungsnehmer muss deutlich erkennbar sein, dass der Versicherer nur zu seinen AVB oder sonstigen Bedingungen kontrahieren will. Diesem Willen muss sich der Versicherungsnehmer unterworfen haben (vgl. RIS-Justiz RS0117648 ua.). Dies stellt im vorliegenden Fall unbestritten fest.

Nach dem im vorliegenden Fall vereinbarten Art. 25 ARB ist im Selbstnutzungsbereich der Versicherungsnehmer und seine Angehörigen in ihrer Eigenschaft als Eigentümer, Mieter, Pächter oder persönlich dinglich Nutzungsberechtigter des versicherten Objekts, das ausschließlich den Wohn- oder Betriebszwecken des Versicherungsnehmers oder seiner Angehörigen dient, versichert.

Insofern der Antragsteller meint, auch ein außerbücherliches Eigentum zähle dazu, so ist dies durch den Wortlaut der Bedingungen nicht gedeckt. Nach ständiger Rechtsprechung besteht außerhalb der im Gesetz normierten Ausnahmen vom Eintragungsgrundsatz kein Platz für außerbücherliches Eigentum (Dittrich/Tades aaO, § 431 E 1). Folgende Ausnahmen vom Eintragungsgrundsatz sind normiert (vgl Dittrich/Tades aaO, § 431 II): Erwerb des Erben durch Einantwortung, Ersitzung, Erwerb durch Zuschlag, Enteignung, Verschmelzung von Gesellschaften des Handelsrechts, Übertragung des „Deutschen Eigentums“ nach 1955 sowie das Heimfallsrecht der Republik Österreich.

Die tatsächliche physische Übergabe eine Liegenschaft ist sachenrechtlich bedeutungslos (Dittrich/Tades aaO E 2a).

Soweit der Antragsteller vorbringt, er sei als Mieter und Pächter rechtsschutzversichert, ist ihm Folgendes zu entgegen:

Ein Bestandvertrag wird gemäß § 1091 ABGB, wenn sich die in Bestand gegebene Sache ohne weitere Bearbeitung gebrauchen läßt, ein Miethvertrag; wenn sie aber nur durch Fleiß und Mühe benützt werden kann, ein Pachtvertrag genannt.

Diese Voraussetzungen treffen aber auf den außerbücherlichen Eigentümer nicht zu, weil dieser eben die Liegenschaft

aufgrund eines nicht verbücherten Kaufvertrages benützt und nicht aufgrund eines (entgeltlichen) Miet- oder Pachtvertrages. Die Gegenleistung für die außerbücherliche Benützung besteht in der Leistung des Kaufpreises, nach dem Vertragswillen sollte bis zur endgültigen Verbücherung des Eigentumsrechts darüber hinaus kein gesondertes Entgelt geleistet werden.

Dass er die Liegenschaft bereits nutzte und das dortige Stallungsgebäude renovieren ließ, begründet keinen Bestandvertrag hinsichtlich dieser Liegenschaft (vgl. MietSlg 19.089, Dittrich/Tades aaO, § 1092 E 3).

Unter dinglich Nutzungsberechtigten sind die aus einer Personaldienstbarkeit berechtigten Personen zu verstehen. Durch eine Personaldienstbarkeit wird einer bestimmten Person ein beschränktes dingliches Nutzungsrecht am versicherten Objekt eingeräumt. Das ABGB kennt drei Arten von Personalservituten, nämlich das Fruchtgenussrecht, das Gebrauchsrecht und das Wohnungsrecht (vgl. ARB 2007, Erläuterungen zu den Musterbedingungen für die Rechtsschutz-Versicherung).

Wendet man diese Kriterien der Rechtsprechung auf den unbestrittenen Sachverhalt an, dann ist der Antragsgegnerin beizupflichten, dass für den gegenständlichen Rechtsschutzfall keine Deckung besteht.

Der Argumentation der Antragsgegnerin, dass die Liegenschaft nicht ausschließlich den Wohn- und Betriebszwecken des Antragstellers diene, ist entgegenzuhalten, dass im Zeitpunkt des Versicherungsfalles lediglich der Antragsteller Käufer der Liegenschaft war und kein aufrechter Nutzungsvertrag mit dessen Bruder bestand.

Jedoch ist der Antragsgegnerin zuzustimmen, dass der deliktische Schadenersatzanspruch wegen Beschädigung der Scheune dem damals im Grundbuch eingetragenen Verkäufer zusteht. Dieser Anspruch wäre aufgrund der im Kaufvertrag vereinbarten Gefahrtragungsregeln (Pkt. IV des Kaufvertrages) an den Käufer abzutreten. Die Geltendmachung von Ansprüchen, die an den Versicherungsnehmer abgetreten wurde, nachdem der Versicherungsfall eingetreten ist, ist gemäß Art 7.2.4. der ARB 2003 ausgeschlossen. Eine Vereinbarung, wonach Schadenersatzansprüche des Eigentümers an den Käufer abgetreten werden, ist dem Kaufvertrag nicht zu entnehmen.

Da somit eine Abtretung des Anspruches aktenkundig nicht vor oder spätestens mit dem Versicherungsfall erfolgt ist, ist auch aus diesem Grund dem Antragsteller der Versicherungsschutz zu versagen.

Daher war spruchgemäß zu entscheiden.

Für die Schlichtungskommission:
Dr. Hellwagner eh.

Wien, am 27. November 2013