



# RSS

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

Stubenring 16 / Top 7  
1010 Wien  
Tel: 05 - 90 900 - DW 5085 (Fax DW 118225)  
schlichtungsstelle@ivo.or.at

eine Einrichtung der



RSS-0115-20-12  
= RSS-E 10/21

## Empfehlung der Schlichtungskommission vom 23.4.2021

Vorsitzender	Dr. Ilse Huber
Beratende Mitglieder	Helmut Bauer Johann Mitmasser Dr. Wolfgang Reisinger (Versicherer)
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 der Kosten des Räumungs- und Mietzinsstreits (Schadennr. (anonymisiert)) aus der Rechtsschutzversicherung zur Polizzennr. (anonymisiert) zu empfehlen, wird abgewiesen.

### Begründung

Die Antragstellerin hat bei der antragsgegnerischen Versicherung eine „Hof und Ernten“-Versicherung zur Polizzennr. (anonymisiert) abgeschlossen, in die u.a. eine Rechtsschutzversicherung inkludiert ist. Laut Polizze vom 10.4.2018 gelten in der Sparte Rechtsschutz für den Betriebsbereich u.a. die Bausteine „Allgemeiner Vertrags-Rechtsschutz (Art. 23, Pkt. 1.2.)“ sowie „Rechtsschutz für Grundstückseigentum und Miete (Art. 24) inkl. Mediation gemäß Art. 6, Pkt 6.8.“ Versicherungsschutz besteht für den Betriebsinhaber als Eigentümer, Mieter, Pächter oder dinglich Nutzungsberechtigter des von ihm selbstgenutzten zur versicherten Landwirtschaft gehörigen, in der Polizze bezeichneten Grundstückes. Mitversichert ist die Eigenschaft des Versicherungsnehmers als Eigentümer von verpachteten Grundstücken und Objekten. Die Wahrnehmung rechtlicher Interessen aus den Miet- oder Pachtverträgen ist nur bei besonderer Vereinbarung, die unstrittig nicht getroffen wurde, versichert.

Vereinbart sind die ARB 2017, welche auszugsweise lauten:

*„Artikel 23*

*Allgemeiner Vertrags-Rechtsschutz*

*(...)2. Was ist versichert?*

*2.1 Der Versicherungsschutz umfasst die Wahrnehmung rechtlicher Interessen aus schuldrechtlichen Verträgen des Versicherungsnehmers über bewegliche Sachen sowie aus Reparatur- und sonstigen Werkverträgen des Versicherungsnehmers über unbewegliche Sachen.*

*Artikel 24*

*Rechtsschutz für Grundstückseigentum und Miete*

*Der Versicherungsschutz erstreckt sich je nach Vereinbarung auf die Selbstnutzung des versicherten Objektes und/oder die Gebrauchsüberlassung am versicherten Objekt.*

*1. Wer ist in welcher Eigenschaft versichert?*

*Versicherungsschutz haben der Versicherungsnehmer und seine Angehörigen (Artikel 5 Pkt. 1)*

*1.1 für Versicherungsfälle, die in ihrer Eigenschaft als Eigentümer, Mieter, Pächter oder dinglich Nutzungsberechtigter des in der Polizza bezeichneten Grundstückes, Gebäudes oder Gebäudeteiles (Wohnung oder sonstige selbständige Räumlichkeit) eintreten (Selbstnutzung);*

*1.2 für Versicherungsfälle, die in ihrer Eigenschaft als Vermieter oder Verpächter des in der Polizza bezeichneten Grundstückes, Gebäudes oder Gebäudeteiles (Wohnung oder sonstige selbständige Räumlichkeit) eintreten (Gebrauchsüberlassung).*

*Der Versicherungsschutz aus der Gebrauchsüberlassung umfasst auch Fälle, die beim Versicherungsnehmer in seiner Eigenschaft als Eigentümer oder dinglich Nutzungsberechtigter des versicherten Objektes eintreten.*

*2. Was ist versichert?*

*Der Versicherungsschutz umfasst die Wahrnehmung rechtlicher Interessen in Verfahren vor Gerichten*

*2.1 aus Miet- und Pachtverträgen.*

*Die Wahrnehmung der rechtlichen Interessen umfasst auch:*

*2.1.1 die Geltendmachung oder Abwehr von Schadenersatzansprüchen wegen reiner Vermögensschäden, die aus der Verletzung gesetzlicher oder vertraglicher Pflichten zwischen Vertragspartnern oder aus der Verletzung vorvertraglicher Pflichten entstehen;*

*2.1.2 die Einbringung von Besitzstörungs- und Entziehungsklagen gegen Dritte.*

*Im außerstreitigen Verfahren nach dem Mietrechtsgesetz besteht Versicherungsschutz auch für Verfahren vor den Schlichtungsstellen der Gemeinden.*

*2.2 aus dinglichen Rechten einschließlich der Geltendmachung und Abwehr nachbarrechtlicher Ansprüche.(...)“*

Der Rechtsfreund der Antragstellerin, (*anonymisiert*), ersuchte die Antragsgegnerin mit Schreiben vom 9.10.2019 um Rechtsschutzdeckung für folgenden Rechtsschutzfall (Schadenfall (*anonymisiert*)):

Die Rechtsvorgängerin der Antragstellerin hat mit Frau (*anonymisiert*) 2016 einen Einstellvertrag über 6 Pferde abgeschlossen, wobei die Einstellplätze in Form von Boxen zur Verfügung gestellt wurden, zusätzlich wurden der Bestandnehmerin die Nutzung eines Platzes für Heu und Stroh sowie die Nutzung von zwei Koppeln zugestanden.

Die Antragstellerin ist per 1.1.2018 in den Einstellvertrag eingetreten. Die Bestandnehmerin nutze nunmehr auch im Hallengebäude titellos einen Lagerplatz für Heu und Stroh, weiters lagere sie im Außenbereich titellos Materialien und nutze die Reitanlage. Die Antragstellerin kündigte Frau (*anonymisiert*) den Einstellvertrag per 31.8.2019. Vom Einstellentgelt für August sei ein Betrag von € 300,- offen, der nun klageweise neben der Räumung der Flächen geltend gemacht werde.

Die Antragsgegnerin lehnte mit Schreiben vom 23.10.2019 die Deckung ab:

*„(...)im Vertrag unseres Versicherungsnehmers ist der Baustein Rechtsschutz für Grundstückseigentum und Miete nur mit folgender Einschränkung versichert:*

*"Mitversichert ist die Eigenschaft des Versicherungsnehmers als Eigentümer von verpachteten Grundstücken und Objekten - die Wahrnehmung rechtlicher Interessen aus den Miet- und Pachtverträgen ist nur bei besonderer Vereinbarung versichert."*

*Eine solche besondere Vereinbarung ist im Vertrag unseres Versicherungsnehmers nicht enthalten.*

*Soweit hier daher Ansprüche geltend gemacht werden, die aus dem Einstellvertrag bzw. dessen Auflösung resultieren (Leistung des Betrages von 300 Euro; Räumungsbegehren betreffend die sechs Pferdeboxen und die drei als Lager genutzten Ponyboxen) besteht kein Versicherungsschutz. (...)"*

Dagegen richtet sich der Schlichtungsantrag vom 18.11.2020. Es bestehe Versicherungsschutz für den angeführten Sachverhalt, allenfalls auch aus dem Baustein Allgemeiner Vertrags-Rechtsschutz.

Die Antragsgegnerin nahm mit Schreiben vom 18.12.2020 wie folgt Stellung:

*In der Sache selbst kann ich nur auf die vorliegenden Unterlagen - insbesondere die Polizze - verweisen.*

*Die Versicherungsnehmerin möchte Versicherungsschutz für die Einbringung einer Bestandzins- und Räumungsklage haben, weil ihre Mieterin nicht ausziehen will.*

*Daraus folgt, dass die Versicherungsnehmerin rechtliche Interessen aus einem Mietvertrag wahrnimmt, in dem sie die Vermieterin ist.*

*Wie dem Polizzentext entnommen werden kann, genießt die Versicherungsnehmerin bei solchen vermieteten Objekten Versicherungsschutz in ihrer Eigenschaft als Eigentümerin des Objektes.*

*Damit sie auch Versicherungsschutz in ihrer Eigenschaft als Vermieterin genießt, hätte sie einen entsprechenden Vermieter-Rechtsschutz abschließen müssen. Die Polizze weist explizit darauf hin. Nachdem das nicht gemacht wurde, besteht kein Versicherungsschutz für die Wahrnehmung rechtlicher Interessen aus dem Mietvertrag. Es besteht somit auch kein Versicherungsschutz für die Mietzins- und Räumungsklage.(...)"*

## **Rechtlich folgt:**

Auf eine Deckungspflicht im Rahmen des Vertragsrechtsschutzes (Art 23 ARB) kann sich die Antragstellerin nicht berufen, weil der Mietzins- und Räumungsstreit weder eine bewegliche Sache betrifft noch ein Werkvertrag Gegenstand des Rechtsstreites ist.

Streitigkeiten aus Bestandverträgen sind, wenn die Versicherungsnehmerin Bestandgeberin ist, unstrittig nicht versichert. Die gerichtliche Durchsetzung des Räumungsanspruchs nach außergerichtlicher Aufkündigung resultiert aus der behaupteten Beendigung des Mietverhältnisses betreffend die sechs Pferdeboxen und die Lagerplätze. Wegen der Räumung droht der Beklagten ein Verlust des Bestandobjekts (vgl. RS0042988). Die sich auf die Auflösung des Mietvertrags durch außergerichtliche Kündigung stützende Räumungsklage stellt einen Streit aus dem diesbezüglichen Mietvertrag dar. Sie ist daher als Bestandstreitigkeit anzusehen (RS0122891).

Wenn sich das Räumungsbegehren auf titellose Benützung stützt, liegt keine Bestandstreitigkeit vor. Zur Lösung von diesbezüglichen Abgrenzungsfragen ist aber darauf abzustellen, ob etwas mit der Frage der Auflösung des Bestandvertrags entsprechend eng zusammenhängt (RS0120190), was hier der Fall ist. Eine Räumungsstreitigkeit liegt auch dann vor, wenn beim Streit über eine „Räumung“ (wenn auch nur als Vorfrage) über das Dauerschuldverhältnis selbst und seine wirksame Beendigung zu entscheiden, also zu beurteilen ist, ob das Dauerschuldverhältnis noch aufrecht ist oder entsprechend dem Vorbringen des Klägers bereits wirksam beendet wurde, etwa durch eine außergerichtliche Kündigung (RS0043261 [T16]).

Nicht anders ist die Formulierung in den ARB, wonach die Wahrnehmung rechtlicher Interessen aus den Miet- oder Pachtverträgen nur bei besonderer Vereinbarung versichert ist, auch nach dem Verständnis eines durchschnittlich verständigen Versicherungsnehmers, das bei der Auslegung von AVB maßgebend ist (RS0112256), zu verstehen. Das kurz nach behaupteter Auflösung des Mietverhältnisses gestellte Verlangen nach Räumung ist eine Folge der Vermietung und nicht davon zu trennen.

Auch das Begehren um den ausständigen Mietzins für August 2019, den letzten Monat, in dem der Mietvertrag noch aufrecht war, stellt einen Streit aus dem Mietverhältnis dar, der mangels Vereinbarung eines Mietvertragsrechtsschutzes nicht zu decken ist.

Sollte das Räumungsbegehren auch die Flächen im Hallengebäude und im Außenbereich umfassen, die vom Mietvertrag nicht umfasst waren und daher von (*anonymisiert*) titellos benützt wurden, wäre der darauf entfallende Kostenanteil zu decken; insoweit läge kein Streit aus Miete oder Pacht vor.

Es war daher spruchgemäß zu empfehlen.

**Für die Schlichtungskommission:**

**Dr. Huber eh.**

Wien, am 23. April 2021