

Rechtsschutzversicherung: Ausgewählte Praxisthemen im Rechtsschutz für Grundstückseigentum und Miete (GMRS)

Prof. Mag. **Erwin Gisch**, MBA

SCHADENCONSULT

Schadenkonferenz 2025

Velden am Wörtersee, 19. Sept. 2025

■ Allgemeines & Spezifika

- GMRS als objektbezogener Rechtsschutz
- Mehrere primäre Risikobeschreibungen
- Versicherte Eigenschaft des VN
- Nutzung des Objekts
- Unterschiedliche Versicherungsfall-Definitionen
- Vorerstreckung im zeitlichen Geltungsbereich ...



■ Allgemeines & Spezifika

■ I.d.R. **vier primäre Deckungsbeschreibungen** im GMRS:

➤ ... aus **Miet- und Pachtverträgen** ...

+

- 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;
- Vorgehen gegen Dritte bei Besitzstörung und Besitzentziehung;
- Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen gegen Dritte wegen Beschädigung des versicherten Objektes

➤ ... aus **dinglichen Rechten** (ausgenommen Wohnungseigentum)

+

Geltendmachung & Abwehr nachbarrechtlicher Ansprüche ...

➤ ... aus **Wohnungseigentum** ...

➤ ... (ausschließlich) Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen, die aus der **Beschädigung des versicherten Objektes** entstehen ...



■ Allgemeines & Spezifika

- GMRS als sog. **objektbezogener Rechtsschutz** (so z.B. wörtlich OGH 7 Ob 115/19s)
 - Zusätzlich zur Risikobeschreibung relevant:
In welcher Eigenschaft ist VN versichert ?
 - Versichert / geschützt ist die Kombination aus
 - den im Versicherungsvertrag vereinbarten **Objekt**
 - UND**
 - der jeweilig versicherten **Eigenschaft**.
 - **z.B.** „Alle ausschließlich eigenen Wohnzwecken dienenden Objekten = Objektbezogenheit
als Mieter ...“ = Eigenschaft



- Zur Reichweite der primären Risikobeschreibung „... aus Miet- und Pachtverträgen ...“

- „... aus Miet- und Pachtverträgen ...“:

ein Miet- oder Pachtvertrag oder ein dingliches Recht muss bereits bestehen oder zumindest schlüssig behauptet werden;

Streitigkeiten, die erst zur Begründung solcher Rechte führen, fallen nicht unter den Versicherungsschutz.

- **Verfahren vor österreichischen Gerichten**

+

ausnahmsweise Verwaltungsverfahren, konkret:

vor den **Schlichtungsstellen der Gemeinden** im außerstreitigen Verfahren nach dem Mietrechtsgesetz (MRG)

- **Außerhalb** des Gerichts-/Schlichtungsstellen-Verfahren:

Eingeschränkte Kostendeckung (-->> Sublimit), wenn Angelegenheit endgültig bereinigt ...



- Zur Reichweite der primären Risikobeschreibung „... aus Miet- und Pachtverträgen ...“

Diverse Abgrenzungsthemen (1)

(mietähnliche Verträge, Prekarium, Timesharing und dgl), z.B.

- Beherbergungsvertrag (vgl. **OGH 7 Ob131/22y**):

Der Baustein für Grundstückseigentum und Miete, Art 24, stellt nach seinem Sinn und Zweck auf längerfristige Schuldverhältnisse ab. Daraus folgt, dass „das Risiko auf Seiten des Nutzungsberechtigten eines Hotelzimmers, einer Ferienwohnung oder eines Campingabstellplatzes dem privaten Allgemeinen Vertragsrechtsschutz zuzuordnen sein wird“, weil die vorgesehene Konkretisierung des Objekts im Versicherungsschein in der Praxis nicht möglich ist. Es ist darauf abzustellen, ob das bestandrechtliche Element bei diesen gemischten Verträgen in den Hintergrund tritt.

Ein gemischter Vertrag über eine Beherbergung betrifft sowohl die Komponente der Anmietung einer unbeweglichen Sache als zumeist auch Komponenten wie etwa Reinigung, Verpflegung oder die Benutzung weiterer Freizeiteinrichtungen, also auch bewegliche Sachen und kann daher vom Allgemeinen Vertragsrechtsschutz grundsätzlich erfasst sein. Da solche Beherbergungsverträge für Urlaubsaufenthalte im Rahmen des Allgemeinen Vertragsrechtsschutzes gedeckt sein können – was den berechtigten Deckungserwartungen eines durchschnittlichen VN entspricht – ist die gegenständliche Klausel bei sachgerechter Auslegung auch nicht gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB.



- Zur Reichweite der primären Risikobeschreibung „... aus Miet- und Pachtverträgen ...“

Diverse Abgrenzungsthemen (2)

(mietähnliche Verträge, Prekarium, Timesharing und dgl), z.B.

- Prekarium
- Dienstwohnung
- Kautionsum Mietvertrag (siehe zuletzt OGH 7 Ob 10/25)
- Ablösestreitigkeiten
- Timesharing



■ Zur Risikobeschreibung „... aus dinglichen Rechten ...“:

- **Absolute Rechte**, die an einer Sache selbst bestehen und jeden Dritten zur Rücksichtnahme verpflichten (§ 291 ABGB); sie verleihen dem Berechtigten die unmittelbare Befugnis, über die Sache zu verfügen oder sie in bestimmter Weise zu gebrauchen, unabhängig von der Person des jeweiligen Eigentümers; Im Gegensatz zu schuldrechtlichen Ansprüchen; **wirken erga omnes** (vgl zB OGH 6 Ob 145/09h).
- Typische dingliche Rechte:
 - Eigentum
 - Beschränkte dingliche Rechte
 - Dienstbarkeiten (Servituten); gemäß §§ 472 ff ABGB unterteilt in:
 - Grunddienstbarkeiten (Realservituten), etwa Wegrechte oder Leitungsrechte;
 - persönliche Dienstbarkeiten (Personalservituten), wie z.B. Fruchtgenuss- oder Wohnrechte
 - Pfandrechte
 - Reallasten
- Das Jagdrecht ist kein dingliches Recht im zivilrechtlichen Sinn;
das Fischereirecht kann hingegen, soweit es vom Eigentum abgesondert in Erscheinung tritt, als selbstständiges dingliches Recht ausgestaltet sein (RIS-Justiz RS0011675) und einer Dienstbarkeit ähneln (OGH 1 Ob 96/75).



■ Zur Risikobeschreibung „... aus dinglichen Rechten ...“:

Grundsätzliche **Kernaussagen** (z.B. OGH 7 Ob 115/19s):

- Der Begriff „aus dinglichen Rechten“ ist bereits nach dem Wortlaut dahin zu verstehen, dass es um die Wahrnehmung rechtlicher Interessen **aus dem unmittelbaren (dinglichen) Recht an der Sache** gehen muss;
- Versicherungsschutz besteht daher konkret für die Wahrnehmung der rechtlichen Interessen aus dem **Eigentumsrecht** am versicherten Objekt und den damit allenfalls verbundenen **Grunddienstbarkeiten** oder auch **Personaldienstbarkeiten**;
- die Interessenwahrnehmung aus dinglichen Rechten setzt voraus, dass
 - ein dingliches Recht bereits besteht oder
 - vom Versicherungsnehmer oder seinem Gegner schlüssig behauptet wird;
- Die Interessenwahrnehmung kann
 - in der Geltendmachung von Ansprüchen aus dem dinglichen Recht an dem versicherten Objekt bestehen sowie
 - in der Abwehr von Ansprüchen Dritter, die gegen dieses dingliche Recht des Versicherungsnehmers gerichtet sind.



■ Zur Risikobeschreibung „... aus dinglichen Rechten ...“:

■ Fallbeispiel **OGH 7 Ob 115/19s**

Sachverhalt (kurz):

Die Versicherungsnehmer von ihren Nachbarn geklagt, da sie deren Grundstücke für Aufschüttungen bzw. Ackerarbeiten verwendet hätten. Die Grenzziehung zwischen den beiden Grundstücken war strittig, die Versicherungsnehmer beriefen sich darauf, Eigentümer der gegenständlichen Grundstücksteile zu sein.

OGH:

Wird der Versicherungsnehmer in einem Passivprozess wegen behauptetermaßen unbefugten Eingriffen in das Eigentumsrecht eines Dritten in Anspruch genommen. erfordert die Darlegung der vom Versicherungsschutz umfassten Wahrnehmung rechtlicher Interessen aus dinglichen Rechten, dass der Versicherungsnehmer den Klagsbehauptungen im Haftpflichtprozess die schlüssige Behauptung entgegensetzen beabsichtigt, die dem Versicherungsnehmer vorgeworfenen Handlungen seien in Ausübung seines versicherten dinglichen Rechts erfolgt. Sind die Haftpflichtverfahren – wie hier durch Entscheidung und Eintritt des Ruhens – (derzeit) abgeschlossen, dann ist auf das Vorbringen in den Haftpflichtprozessen abzustellen, das zur Abwehr des Klagsanspruchs des Nachbarn tatsächlich erstattet wurde.



■ Zur Risikobeschreibung „... aus dinglichen Rechten ...“:

- Fallbeispiel **RSS-E 75/19** (ähnlich zum vorigen Fall **OGH 7 Ob 115/19s**)

Sachverhalt (kurz):

Der VN hatte einen Agrar-Rechtsschutz abgeschlossen, der u.a. auch den Baustein „Grundstückseigentum und Miete“ enthält. Laut Art 25 ARB 2010 besteht Versicherungsschutz für „*die Wahrnehmung rechtlicher Interessen in Verfahren vor Gerichten (...) aus dinglichen Rechten am versicherten Objekt*“.

Im September 2018 wurde der Versicherungsnehmer auf 400 Euro Schadenersatz und Unterlassung geklagt. Die Klägerin warf ihm vor, auf ihrem Grundstück Schlägerungsarbeiten durchgeführt zu haben. Der Beklagte (VN) entgegnete dem, dass die Schlägerungen auf seinem eigenen Grundstück vorgenommen worden seien. Die Grenze zwischen den beiden Grundstücken, auf die sich die Klägerin beruft, sei ein in der Natur verlaufender Bringungsweg, der tatsächlich weiter nördlich verlaufe als die mappenmäßige Grenze.

Der Versicherer lehnte die Deckung mehrfach mit der Begründung ab, es handle sich um kein in der Rechtsschutzversicherung versicherbares Risiko.

RSS:

- Zunächst Wiedergabe der OGH-E 7 Ob 115/19s ...
- *Im Ergebnis besteht also auch Versicherungsschutz für die Wahrnehmung von dinglichen Rechten am versicherten Objekt, wenn der Versicherungsnehmer schlüssig behauptet, dieses dingliche Recht ausgeübt zu haben, selbst wenn die Gegenseite behauptet, dass dem Versicherungsnehmer dort kein solches Recht zusteht.*



■ Ad „... nachbarrechtliche Ansprüche ...“:

- Der Begriff „Nachbarrecht“ wird im ABGB nicht ausdrücklich definiert;
- hl & Rspr.: „Das Nachbarrecht des ABGB ist Teil des Sachenrechts. Es besteht aus allen Rechtsnormen, die das grundsätzliche Recht des Eigentümers, mit der Sache nach Belieben zu verfahren und jeden Dritten von jeder Einwirkung auszuschließen, mit Rücksicht auf die benachbarte Lage von Grundstücken und die deshalb unvermeidlichen wechselseitigen Beeinträchtigungen einschränken.“
- Was fällt darunter?
 - (Un-)Zulässigkeit von Immissionen (§ 364 Abs 2 ABGB),
 - Ausgleichsansprüche bei Immissionen durch behördlich genehmigte Anlagen (§ 364a ABGB);
 - Vertiefung des Grundstücks (§ 364b ABGB);
 - Problematiken des Grenzbaums (§ 421 ABGB);
 - Bäume an der Grenze (§ 422 ABGB)
 - sonstige Grenzeinrichtungen (§§ 854 f ABGB).



■ Ad „... nachbarrechtliche Ansprüche ...“:

- Risikobeschreibung „...*aus dinglichen Rechten (...) inkl. **Geltendmachung & Abwehr nachbarrechtlicher Ansprüche** ...*“

Fallbeispiel RSS-E 36/20

Der VN begehrte Rechtsschutzdeckung für einen Rechtsstreit, bei dem er als Landwirt von seinem Nachbarn auf Unterlassung geklagt wird.

Der Vorwurf an den VN: Er erzeuge durch seine landwirtschaftliche Tätigkeit ungebührlichen Lärm, insb. weil er ab ca. 4:15 früh mit Arbeiten beginne bzw. die Hähne krähen und die Hunde bellen bzw. weil er auch nach 22:00 mit Traktoren und Baggern fahre.

Der Rechtsschutz-Versicherer lehnte die Deckung mit Schreiben vom 28.10.2019 ab: Es sei lediglich die Geltendmachung nachbarrechtlicher Ansprüche aufgrund von allmählichen Einwirkungen, die von unmittelbar benachbarten Grundstücken ausgehen, vom Versicherungsschutz umfasst. Die Abwehr derartiger Ansprüche sei nicht versichert.



■ Ad „... nachbarrechtliche Ansprüche ...“:

- Risikobeschreibung „...aus dinglichen Rechten (...) inkl. **Geltendmachung & Abwehr nachbarrechtlicher Ansprüche** ...“

Fallbeispiel RSS-E 36/20

Art 25 (der dem RSS-Verfahren zugrunde liegenden) ARB	Art 24 VVO-Muster-ARB 2015 (i.d.F. 10/2023)
2. Was ist versichert? Der Versicherungsschutz umfasst ... 2.1. die Wahrnehmung rechtlicher Interessen in Verfahren vor Gerichten ... 2.1.3. aus dinglichen Rechten am versicherten Objekt. ... 2.4. abweichend von Art. 7 Pkt. 1.2. die gerichtliche Geltendmachung von nachbarrechtlichen Ansprüchen aufgrund allmählicher Einwirkungen, die von unmittelbar benachbarten Grundstücken ausgehen.	2. Was ist versichert? Der Versicherungsschutz umfasst ... in Verfahren vor österreichischen Gerichten je nach Vereinbarung 2.2. aus dinglichen Rechten ausgenommen Wohnungseigentum. Der Versicherungsschutz umfasst auch die Geltendmachung und Abwehr nachbarrechtlicher Ansprüche. Abweichend von Artikel 7.2.1. besteht Versicherungsschutz auch für die Geltendmachung und Abwehr nachbarrechtlicher Ansprüche aufgrund allmählicher Einwirkungen, wenn die Einwirkungen von unmittelbar benachbarten Grundstücken ausgehen oder durch die Einwirkungen unmittelbar benachbarte Grundstücke betroffen sind.



■ Zur Be-/Umschreibung des versicherten Objekts:

- Ad Risikobeschreibung: **Fallbeispiel RSS-E 37/19** (Risikobeschreibung „versichertes Objekt“):
 - RS für Grundstückseigentum- und Miete;
 - Selbstnutzungsbereich;
 - Polizze: „... *ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken dienende Objekt* ...“
 - Mitversicherte ist Eigentümerin eines (Erd-)Kellers auf einem separaten Grundstück und will Ansprüche gegen den Nachbarn geltend machen. Wegen eines Leitungswassergebrechens auf den Nachbargrundstück ist auch der Keller der Mitversicherten zu Schaden gekommen ...

Empfehlung RSS:

- (Erd-)Keller auf separatem Grundstück ...
- OGH-E 7 Ob 111/09p (Haushaltsversicherung mit der Frage, ob Kellerräume auf dem versicherten Grundstück als Wohnräume gelten) kann nicht herangezogen werden;
- Wesentlich: Weist eine Räumlichkeit diejenigen infrastrukturellen Einrichtungen auf, um dort nachhaltig einen Wohnsitz zu begründen?
Wenn ja: dann Wohneinheit i.S.d. Bedingungen;
- hier: (Erd-)Keller bloß als Partyraum etc. genutzt;
keine Wohneinheit = kein Versicherungsschutz.



■ Zur Be-/Umschreibung des versicherten Objekts

➤ Ad Risikobeschreibung: **Fallbeispiel RSS-E 2/ 20** (Risikobeschreibung „eigene Wohnzwecke“):

– Versichert ist:

Rechtsschutz für Grundstückseigentum- und Miete (exklusive Vermieter-Risiko) für den VN

„... als Eigentümer oder Mieter aller ausschließlich eigenen Wohnzwecken dienenden Wohnungen oder Einfamilienhäusern mit umliegendem Grundstück in Österreich.“

– Der VN ist Eigentümer einer Liegenschaft, auf der sich Fischteiche samt Holzhütten befinden.

Besteht auf Basis der Risikobeschreibung des versicherten GMRS Versicherungsschutz für ein Vorgehen gegen die Gemeinde, die über diese (Fischteich-/Holzhütten-) Liegenschaft mehrfach Oberflächenwasser ohne Zustimmung des VN geleitet hat ?



■ Versicherungsfall im GMRS

- Grundsätzlich / i.d.R. Verstoßprinzip

Problem in der Praxis bisweilen: Dauerverstöße und damit zeitlich weit zurückliegender Verstoßbeginn = Versicherungsfall

- I.d.R. Eigene VersFall-Definition bei nachbarrechtlichen Ansprüchen:

Beispiel Art. 24.4. VVO Muster-ARB:

Was gilt als Versicherungsfall?

*Bei der Geltendmachung und Abwehr von nachbarrechtlichen Ansprüchen aufgrund allmählicher Einwirkungen gilt der Versicherungsfall in dem Zeitpunkt als eingetreten, in dem die allmählichen Einwirkungen begonnen haben oder begonnen haben sollen, das ortsübliche Maß zu überschreiten.
In allen übrigen Fällen gelten die Regelungen des Artikels 2.*

- Außerdem: Ereignistheorie (Art. 2.1. ARB) für die Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen wegen Beschädigung des versicherten Objektes.



■ Versicherungsfall im GMRS

- Ad **Dauerverstoß** (im Rahmen des Verstoßprinzips nach Art. 2.3. ARB)

Allgemeine Aussagen des OGH (vgl. etwa OGH 7 Ob 70/20z:

„... in dem Fall, in dem der Rechtsverstoß kürzere oder längere Zeit andauert, der Versicherungsfall mit dem Beginn des jeweiligen Zeitraums eintritt. Bei solchen Dauerverstößen beginnt der Versicherungsfall mit dem Eintritt des Zustands oder in dem Moment, in dem der Versicherungsnehmer oder sein Gegner die Möglichkeit erlangt, den Zustand zu beseitigen; der Zeitpunkt der Beseitigungsaufforderung ist irrelevant (7 Ob 32/18h mwN).

*Ist kein einheitliches Verstoßverhalten des Schädigers erkennbar, handelt es sich bei den einzelnen schädigenden Verhalten jeweils um einen rechtlich selbständigen Verstoß. **War nach der Sachlage schon beim ersten Verstoß mit weiteren gleichartigen Verstößen zu rechnen, liegen in der Regel nicht mehrere selbständige Verstöße, sondern es liegt ein einheitlicher Verstoß im Rechtssinn vor.** Dies kann sowohl bei vorsätzlichen Verstößen der Fall sein, bei denen vom Willen des Handelnden von vornherein der Gesamterfolg umfasst ist und auf dessen „stoßweise Verwirklichung“ durch mehrere gleichartige Einzelhandlungen gerichtet ist, wie auch bei Fällen gleichartiger fahrlässiger Verstöße, die unter wiederholter Außerachtlassung derselben Pflichtenlage begangen werden (RS0111811). Handelt es sich um rechtlich unselbständige Verstöße, die sich als Teil eines einheitlichen Gefahrverwirklichungsvorgangs darstellen, dies ist insbesondere dann der Fall, wenn rückblickend schon beim ersten Verstoß mit weiteren gleichartigen Verstößen zu rechnen war, liegt ein einheitlicher Verstoß vor, der einem Dauerverstoß gleichgestellt ist ...“*



■ Versicherungsfall im GMRS

Fallbeispiel (in Anlehnung an) **OGH 7 Ob 127/16a**:

Der Bruder des rechtsschutzversicherten VN hat das Alleineigentum an einer Liegenschaft inne (Übergabevertrag vom 24.5.2012).

Er begehrt mit Klage vom 17.6.2015 die Räumung der Liegenschaft durch den VN wegen titelloser Nutzung, weil schon der im Jahr 2010 verstorbene Vater des VN diesem die Nutzung untersagt habe. Dem hält der VN insb. entgegen, dass ihm ein (dingliches oder obligatorisches) Gebrauchsrecht zustehe, das erstmals durch die Klagsführung bestritten worden sei.

Der Versicherer lehnte die Rechtsschutzdeckung für den Räumungsprozess wegen Vorvertraglichkeit (Beginn der Rechtsschutzversicherung war im Jahr 2013) ab.

Entscheidung OGH (kurz):

Infolge des im Räumungsprozess erhobenen Vorwurfs, zumindest seit 2010 der Räumungsaufforderung des Vaters nicht entsprochen zu haben, liegt ein Dauerverstoß des VN vor, weil sich der VN dem Räumungsauftrag dauernd widersetzt hat. Bei einem Dauerverstoß kommt es nach den ARB darauf an, wann der VN, der Gegner oder ein Dritter (erstmalig) begonnen hat oder begonnen haben soll, gegen Rechtsvorschriften zu verstoßen.

Der OGH entschied daher, dass die Deckungsablehnung zurecht erfolgt ist.



■ Problem-/Themenstellung „Vorerstreckung“ im GMRS

Löst eine Willenserklärung oder Rechtshandlung des Versicherungsnehmers, des Gegners oder eines Dritten, die vor Versicherungsbeginn vorgenommen wurde, den Versicherungsfall gem. Artikel 2.3. aus, besteht kein Versicherungsschutz.



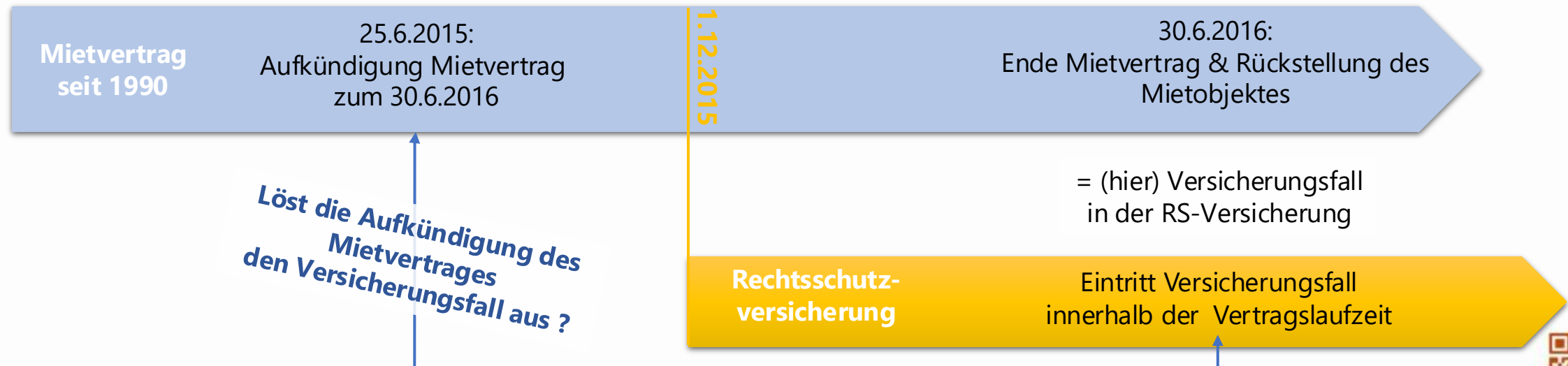
■ Problem-/Themenstellung „Vorerstreckung“ im GMRS

Fallbeispiel **OGH 7 Ob 66/18h**:

Der VN ist seit 1.12.2015 rechtsschutzversichert (GMRS als Vermieter).

Mit Schreiben vom 25.6.2015 kündigte die Mieterin des VN den Mietvertrag vom 5.2.1990 unter Einhaltung der vorgesehenen 12-monatigen Frist zum 30.6.2016 auf.

Die VN wirft der Mieterin vor, bei der Rückstellung des Objekts am 30.6.2016 die vereinbarten Rückbau- und Sanierungsmaßnahmen nicht durchgeführt zu haben und klagt die Mieterin auf Zahlung von € 500.000,--.



Fragen oder Flucht ??

Prof. Mag. Erwin Gisch, MBA
www.erwingisch.at

