



# 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)  
rss@wko.at

eine Einrichtung der



RSS-0004-24-12  
= RSS-E 49/24

## Empfehlung der Schlichtungskommission vom 2.5.2024

Vorsitzender	Dr. Gerhard Hellwagner
Beratende Mitglieder	KommR Akad. Vkm. Kurt Dolezal Akad. Vkm. Brigitte Felber MLS Kurt H. Krisper
Schriftführer	Mag. Christian Wetzelsberger

Antragsteller	<i>(anonymisiert)</i>	Versicherungs- nehmer
vertreten durch	<i>(anonymisiert)</i>	Versicherungs- makler
Antragsgegnerin	<i>(anonymisiert)</i>	Versicherer
vertreten durch	-----	

### Spruch

Die Schlichtungskommission gibt keine Empfehlung ab.

### Begründung

Der Antragsteller hat über Vermittlung der Antragstellervertreterin bei der antragsgegnerischen Versicherung eine Rechtsschutzversicherung zur Polizzennr. *(anonymisiert)* abgeschlossen. Im Baustein Liegenschafts-Rechtsschutz ist der Antragsteller u.a. als Vermieter und Verpächter diverser Wohneinheiten versichert, so auch zur Wohnung *(anonymisiert)*. Zusätzlich ist ein „Mietausfallschutz gemäß KL02959 bis zu einem Jahresbruttomietzins von EUR 20.000,-“ für diese Wohnung vereinbart.

KL02959 lautet:

*„KL02959 - Ausfallsversicherung für Mietausfallschäden als Zusatzdeckung zum Vermieter-Rechtsschutz*

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

*2.1. In Ergänzung des in Artikel 6 ARB vorgesehenen Versicherungsschutzes ersetzt ARAG in Versicherungsfällen des Liegenschafts-Rechtsschutzes Mietausfallschäden.*

*Das sind Schäden am Vermögen des Versicherungsnehmers, die dadurch entstehen, dass*

*2.1.1. ein Mieter das im Versicherungsvertrag bezeichnete, in Österreich gelegene Objekt nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht zurückgibt und seine Verpflichtungen auf Zahlung des Nutzungsentgelts in Höhe des berechtigten Mietzinses einschließlich fortlaufender Betriebskosten nicht oder nicht zur Gänze erfüllt;*

*2.1.2. in diesen Fällen das versicherte Objekt nach der verspäteten Rückgabe wegen vom Mieter rechtlich geschuldeter, aber nicht fachgerecht ausgeführter Renovierungs- und Sanierungsarbeiten nicht vermietbar ist. (...)*

*7. Was gilt als Versicherungsfall?*

*Der Versicherungsfall im Mietausfallschutz gilt als eingetreten, wenn*

- das Mietverhältnis durch Kündigung oder Zeitablauf beendet wurde und*
- der Mieter das versicherte Objekt nach Wirksamwerden der Beendigung des Mietverhältnisses nicht zurückgibt und die Miet- sowie Betriebskostenzahlungen ganz oder teilweise einstellt.(...)“*

Der Antragsteller begehrt (neben der unstrittigen Deckung für die Geltendmachung von Ansprüchen gegen die ehemaligen Mieter) die Zahlung des Mietausfalles von zwei Monatsmieten inkl. Betriebskosten zu je € 1.285,- der oben angeführten Wohnung. Die Mieter haben den Mietgegenstand am 12.8.2023 nach der einvernehmlichen Beendigung des Mietverhältnisses mit erheblichen Beschädigungen hinterlassen, die eine zeitnahe Vermietung verhindern. Nach den Angaben des Antragstellers haben die Mieter nicht alle Schlüssel zurückgegeben.

Die Antragsgegnerin lehnte die Deckung aus der Mietausfallsversicherung mit Schreiben vom 15.11.2023 ab. Zusammengefasst seien die Voraussetzungen des Punkt 2.1.1. und 2.1.2 der Klausel KL02959 nicht gegeben, da das versicherte Objekt nicht verspätet zurückgegeben worden sei.

Dagegen richtet sich der Schlichtungsantrag vom 15.1.2024. Die Berufung auf die Klausel KL02959 verstoße gegen Treu und Glauben, in der Leistungsbeschreibung der antragsgegnerischen Versicherung, die Teil des Versicherungsantrages sei, ist zur Zusatzdeckung für Mietausfall Folgendes ausgeführt:

*„Mietausfall zum Liegenschafts-Rechtsschutz*

*(anonymisiert) ersetzt ab Kündigung oder Beendigung des Mietverhältnisses wahlweise bis zu 6 oder 12 Monatsmieten einschließlich Betriebskosten, wenn der Mieter das versicherte Objekt nicht zurück gibt und die Miete nicht bezahlt. Auch ersetzt wird der Mietausfallschaden für die Dauer einer erforderlichen Renovierung, höchstens aber für drei Monate nach erfolgter Rückgabe.“*

Damit sei auch ein Mietausfall versichert, wenn eine Wohnung zeitgerecht, aber renovierungsbedürftig zurückgegeben werde. Im Übrigen sei die Rückgabe der Schlüssel nicht vollständig erfolgt, weshalb der Mietgegenstand nicht als vollständig zurückgegeben gelte.

Die Antragsgegnerin nahm zum Schlichtungsantrag mit Schreiben vom 31.1.2024 wie folgt Stellung (auszugsweise):

### 2. Zum Versicherungsvertrag

*Entsprechend dem vom Antragsteller unterschriebenen Antrag (siehe Anhang) bilden die Grundlage des Vertrages das Versicherungsvertragsgesetz, der Antrag, der Prämientarif, die ARB 2020 und die ERB 2020.*

*In der Versicherungspolizze (siehe Anhang) wurde ausdrücklich vereinbart:*

*KL02959 - Ausfallsversicherung für Mietausfallschäden als Zusatzdeckung zum Vermieter-Rechtsschutz*

*(...)*

### 3. Zum Versicherungsschutz

*Aufgrund des klaren Wortlauts von KL02959 besteht Versicherungsschutz, wenn der Mieter das Objekt nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht zurückgibt und das Nutzungsentgelt nicht bezahlt sowie (2.1.1.) sowie in diesen Fällen (also wenn der Mieter das Objekt nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht zurückgibt und das Nutzungsentgelt nicht bezahlt wird) das Objekt nach der verspäteten Rückgabe wegen vom Mieter rechtlich geschuldeter, aber nicht fachgerecht ausgeführter Renovierungs- und Sanierungsarbeiten nicht vermietbar ist (2.1.2.).*

*Im Fall des Antragstellers wurde die Wohnung aber weder nicht zurückgegeben noch erfolgte eine verspätete Rückgabe. Alleine aufgrund der Tatsache, dass die Wohnung nicht vermietet werden konnte, weil aufgrund deren Zustand bei der Rückstellung Mängel saniert werden mussten, erfüllt nicht die in KL02959 vereinbarten Voraussetzungen für den Ersatz von Mietausfallschäden.*

*Voraussetzung für den Versicherungsschutz ist, dass das versicherte Objekt nicht zurückgegeben wurde bzw. eine verspätete Rückgabe erfolgte. Es reicht daher nicht aus, wenn das Objekt nur nicht ordnungsgemäß zurückgestellt wurde, sei es, dass nicht alle Schlüssel zurückgegeben wurden, oder sei es, dass Sanierungsarbeiten nicht durchgeführt wurden. In diesen Fällen wurde das Objekt zwar vielleicht nicht ordnungsgemäß, aber jedenfalls (nicht verspätet) zurückgegeben, sodass Mietausfallschäden eben nicht zu ersetzen sind.*

*Soweit sich der Antragsteller auf Angaben auf der (anonymisiert)-Homepage und im (anonymisiert)-Offert bezieht, ist festzuhalten, dass weder die Homepage noch das Offert zu den Vertragsgrundlagen zählen (siehe oben).*

*Die Angaben auf der Homepage:*

*(anonymisiert) ersetzt auch den Mietausfall, wenn der Mieter das Objekt zwar geräumt hat, aber es so verwüstet hinterlassen hat, dass es renoviert werden muss.*

*Ersetzt wird der Mietausfall für die Dauer der Renovierung, maximal für 3 Monate. stehen unmittelbar neben folgenden Angaben:*

*Sie erhalten wahlweise 6 oder 12 Monatsmieten von (anonymisiert) ersetzt, wenn der Mieter, obwohl das Mietverhältnis beendet ist, die Wohnung nicht zurück gibt und die Miete nicht bezahlt.*

*Diese unmittelbar zusammenhängenden Angaben auf der Homepage können in ihrer Gesamtheit von einem durchschnittlich verständigen Versicherungsnehmer nur so verstanden werden, dass der Mietausfall nur dann ersetzt wird, wenn der Mieter die Wohnung nicht zurückgibt.*

*Auch die Angaben im Offert:*

*(anonymisiert) ersetzt ab Kündigung oder Beendigung des Mietverhältnisses wahlweise bis zu 6 oder 12 Monatsmieten einschließlich Betriebskosten, wenn der Mieter das versicherte Objekt nicht zurück gibt und die Miete nicht bezahlt. Auch ersetzt wird der Mietausfallschaden für die Dauer einer erforderlichen Renovierung, höchstens aber für drei Monate nach erfolgter Rückgabe.*

*sind in ihrer Gesamtheit zu beurteilen, nämlich dass der Mieter das Objekt nicht zurückgibt und dann auch (also nur, wenn der Mieter das Objekt nicht zurückgibt) der Mietausfall für die Dauer der Renovierung ersetzt wird.(...)“*

Der Antragsteller gab dazu folgende Gegenäußerung ab:

*Die (anonymisiert) schreibt in Ihrem Mail:*

*„Entsprechend dem vom Antragsteller unterschriebenen Antrag (siehe Anhang) bilden die Grundlage des Vertrages das Versicherungsvertragsgesetz, der Antrag, der Prämientarif, die ARB 2020 und die ERB 2020.“*

*Mir als Versicherungsnehmer ist es absolut unklar, wie ein Prämientarif eine Grundlage für meinen Vertrag sein soll. Ich habe als Kunde keine Möglichkeit einen TARIF zu erhalten und ich denke dies kann auch nicht Grundlage für einen Vertrag sein.*

*Gleichzeitig verweist die (anonymisiert) auf den Antrag als Vertragsgrundlage - lt. Beilage. Auch daraus ist lediglich ersichtlich, dass ein Mietausfall versichert ist, kein Deckungsdetail. Also ein Verweis auf den „vom Antragsteller unterschriebenen Antrag“ ist somit nicht gegeben, weil daraus die Details nicht hervorgehen.*

*Interessanterweise nimmt die (anonymisiert) keinen Bezug auf das Offert lt. Beilage, weil genau darin ausdrücklich angeboten wird, dass bei Beendigung des Mietverhältnisses die Monatsmieten inkl. BK übernommen werden, wenn der Mieter das versicherte Objekt nicht zurückgibt oder die Miete nicht bezahlt.*

*Somit ist für uns hier gerade das Offert Bestandteil des Antrages (lt. Offert Nr. 0106455!) - und daraus wäre eine Deckung gegeben.*

#### **Rechtlich folgt:**

Der Versicherungsvertrag ist ein Konsensualvertrag, der formfrei geschlossen werden kann. Wie alle Geschäftsbedingungen werden auch die Allgemeinen Versicherungsbedingungen in dem Umfang Vertragsbestandteil, in dem sie vereinbart worden sind (vgl E des OGH vom 21.4.2004, 7 Ob 315/03d; RS0117649, vgl u.a. auch RSS-0021-12=RSS-E 3/13).

Allgemeine Versicherungsbedingungen sind nach Vertragsauslegungsgrundsätzen auszulegen. Die Auslegung hat sich daher im Maßstab des durchschnittlich verständigen Versicherungsnehmers zu orientieren. Es ist der einem objektiven Betrachter erkennbare Zweck einer Bestimmung zu berücksichtigen (vgl. RSS-0014-15-8 = RSS-E 17/14; auch RS0050063).

Die Antragsgegnerin bringt vor, dass nach dem Wortlaut der Klausel KL02959 der Mietausfall nur ersetzt wird, wenn das Mietobjekt verspätet zurückgegeben wird.

Der Antragsteller stellt dem entgegen, dass der Prämientarif, der offenbar diese Klausel beinhaltet, nicht Vertragsbestandteil geworden sei.

Die Allgemeinen Versicherungsbedingungen (AVB) sind die Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Versicherer; sie bedürfen an sich wie alle Allgemeinen Geschäftsbedingungen zu ihrer Geltung der Einbeziehung in den Vertrag. Weil aber allgemein bekannt ist, dass Versicherungsunternehmen nur auf der Grundlage von - jedermann zugänglichen - AVB abschließen, ist der widerspruchslöse Vertragsabschluss seinem objektiven Erklärungswert nach als Einverständnis mit den AVB zu werten. (T2) Es muss zumindest ein Hinweis auf die Allgemeinen Geschäftsbedingungen auf den Vertragsunterlagen deutlich aufscheinen, und der Kunde muss die Möglichkeit haben, den Inhalt der Allgemeinen Geschäftsbedingungen zu erfahren. Unter diesen Voraussetzungen reicht die Anführung der Allgemeinen Versicherungsbedingungen auf dem vom Kunden unterzeichneten Antragsformular für eine wirksame Vereinbarung aus (RS0062323).

Laut dem unstrittig verwendeten Antragsformular sind Vertragsgrundlagen „das Versicherungsvertragsgesetz, der Antrag, der Prämientarif - Stand 01.01.2021, die Allgemeinen Bedingungen für die Rechtsschutz-Versicherung (ARB 2020) sowie die Ergänzenden Bedingungen für die Rechtsschutz-Versicherung (ERB 2020)“.

Wendet man die oben angeführten Kriterien der Rechtsprechung auf den der Empfehlung zugrunde liegenden Sachverhalt an, so ist festzuhalten, dass Voraussetzung für die Vereinbarung und damit die Wirksamkeit der Klausel KL02959 ist, dass der Kunde die Möglichkeit hatte, den Inhalt des Prämientarifs zu erfahren.

Ob der Antragsteller im gegenständlichen Fall die Möglichkeit hatte, den Inhalt des Prämientarifs zu erfahren, ist dem beiderseitigen Vorbringen nicht abschließend zu entnehmen und stellt im Ergebnis eine Beweisfrage dar. Dabei wird auch zu berücksichtigen sein, dass dem Antragsteller das Wissen seiner Versicherungsmaklerin zuzurechnen ist (vgl. 7 Ob 224/08d).

Ohne wirksame Vereinbarung des Prämientarifs wäre auf den Wortlaut der (diesfalls nicht weiter konkretisierten) Leistungsbeschreibung abzustellen. Nach dem Verständnis eines durchschnittlichen Versicherungsnehmers enthält diese Leistungsbeschreibung zwei unterschiedliche Tatbestände, die einen Versicherungsfall auslösen, nämlich zum einen die verspätete bzw. überhaupt nicht erfolgte Rückgabe des Mietobjekts, zum anderen der Mietausfall wegen Renovierungsbedarfs nach erfolgter Rückgabe. Eine Einschränkung des

zweiten Tatbestandes auf Fälle, in denen das Mietobjekt nicht zeitgerecht zurückgegeben wurde, ist dem Satz 2 nicht zu entnehmen.

Weiters ist die Frage zu prüfen, ein Mietobjekt, bei dem einige der Wohnungsschlüssel fehlen, als zurückgestellt gilt oder nicht. Grundsätzlich gehört nach der ständigen Rechtsprechung, dass die dem Bestandnehmer gehörenden Fahrnisse vollständig aus dem Bestandgegenstand entfernt werden und dass die Schlüssel an den Bestandgeber übergeben werden (vgl RS0020765 [T1]). Die Übergabe der Schlüssel ist jedoch nicht Selbstzweck (vgl 3 Ob 234/13b). Ein Bestandobjekt gilt daher auch dann als zurückgestellt, wenn der Bestandgeber tatsächlich von den Räumen Besitz ergreift (vgl RS0020818 [T7]).

Auch hier lassen die Angaben der Parteien des Schlichtungsverfahrens keine abschließende Beurteilung zu, da dem Sachverhalt nicht zu entnehmen ist, wann der Antragsteller tatsächlich Besitz von den Räumlichkeiten ergreifen konnte.

Gemäß Punkt 4.6.2 lit f der Satzung der RSS ist keine Empfehlung abzugeben, wenn der Sachverhalt betreffend den Antragsgegenstand strittig ist und nur durch ein Beweisverfahren nach den Zivilverfahrensgesetzen geklärt werden kann.

**Für die Schlichtungskommission:**

**Dr. Hellwagner eh.**

**Wien, am 2. Mai 2024**