



# 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-0009-20-11  
= RSS-E 24/20

## Empfehlung der Schlichtungskommission vom 27.4.2020

Vorsitzender	Hofrat Dr. Gerhard Hellwagner
Beratende Mitglieder	Mag. Matthias Lang Dr. Wolfgang Reisinger Mag. Reinhard Schrefler
Weitere Expertin	Dr. Ilse Huber
Schriftführer	Mag. Christian Wetzelsberger

Antragstellerin	(anonymisiert)	Versicherungsnehmer
vertreten durch	(anonymisiert)	Versicherungsmakler
Antragsgegnerin	(anonymisiert)	Versicherer
vertreten durch	-----	

### Spruch

Der antragsgegnerischen Versicherung wird die Deckung des Rechtsschutzfalls (anonymisiert) aus der Rechtsschutzversicherung zur Polizzennr. (anonymisiert) empfohlen.

### Begründung

Die Antragstellerin hat bei der antragsgegnerischen Versicherung eine Landwirtschafts-Rechtsschutzversicherung zur Polizzennr. (anonymisiert) abgeschlossen. Versichert ist unter anderem der Baustein „Liegenschafts-Rechtsschutz“ im Betriebsbereich für den Versicherungsnehmer in seiner Eigenschaft als Eigentümer, Mieter, Pächter oder sonst dinglich Nutzungsberechtigter in den Risiken „Schadenersatz im Liegenschafts-Rechtsschutz im Selbstnutzungsbereich“ sowie „Liegenschafts-Rechtsschutz im Selbstnutzungsbereich“ für die selbstgenutzten, zur versicherten Landwirtschaft gehörigen Grundstücke. Vereinbart sind die ARB 2003/ERB 2005.

Art 7 und 25 der ARB 2003 lauten auszugsweise:

„Artikel 7 Was ist vom Versicherungsschutz ausgeschlossen?

1. Kein Versicherungsschutz besteht für die Wahrnehmung rechtlicher Interessen (...)

1.7.im Zusammenhang mit Unternehmenspachtverträgen; (...)

1.10.im Zusammenhang mit (...)

- Vorkaufsrechten, Wiederkaufsrechten und Vorverträgen zu Verträgen über unbewegliche Sachen (...)

#### Artikel 25 Liegenschafts-Rechtsschutz

1. Wer ist in welcher Eigenschaft versichert?

Versicherungsschutz haben

1.1. im Selbstnutzungsbereich der Versicherungsnehmer und seine Angehörigen (Artikel 5.1.) 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; (...)

2. Was ist versichert?

Der Versicherungsschutz umfasst

2.1. die Wahrnehmung rechtlicher Interessen in Verfahren vor Gerichten

2.1.1. aus Miet- und Pachtverträgen über das versicherte Objekt; (...)

Die Antragstellerin hat mit der (*anonymisiert*) einen Pachtvertrag betreffend das landwirtschaftliche Gut (*anonymisiert*) abgeschlossen. Dieser Pachtvertrag war bis 30.9.2018 befristet, wobei für die Antragstellerin ein Vorpachtrecht bis 30.9.2019 vereinbart wurde. Die Verpächterin schloss am 26.2.2018 per 1.10.2018 einen neuen Pachtvertrag mit der (*anonymisiert*). Die Antragstellerin übte das Vorpachtrecht aus und trat in den Pachtvertrag neu ein. Dieser Pachtvertrag hat lediglich eine Dauer von 3 Jahren sowie aus Sicht der Antragstellerin wesentlich verschlechterte Bestimmungen. Daher hat sie beim Bezirksgericht (*anonymisiert*) am 31.7.2019 einen Antrag gemäß Landpachtgesetz eingebracht. In diesem zu GZ (*anonymisiert*) geführten Verfahren sollen gemäß Landpachtgesetz unzulässige Bestimmungen des Pachtvertrages überprüft und korrigiert werden.

Der Rechtsfreund der Antragstellerin, (*anonymisiert*), ersuchte namens der Antragstellerin bei der Antragsgegnerin um Kostendeckung für dieses Verfahren (Schadenfall (*anonymisiert*)). Die Antragsgegnerin lehnte die Kostendeckung mit Schreiben vom 11.9.2019 bzw. 18.11.2019 mit den Begründungen ab, es handle sich beim gegenständlichen Pachtvertrag um eine Unternehmenspacht, weshalb Art 7 Pkt. 1.7 ARB 2003 zur Anwendung komme, und es greife zudem der Ausschluss gemäß Art 7 Pkt. 1.10 ARB 2003.

Dagegen richtet sich der Schlichtungsantrag vom 22.1.2020. Die Ansicht der Antragsgegnerin, es handle sich um einen Unternehmenspachtvertrag, sei nicht nachvollziehbar.

Die Antragsgegnerin nahm mit Schreiben vom 29.1.2020 zum Schlichtungsantrag wie folgt Stellung (auszugsweise):

„(...) Die Klagserzählung des Deckungsklagenentwurfs vermittelt den Eindruck, es ginge um strittige Bestimmungen eines „normalen“ landwirtschaftlichen Pachtvertrages und somit um ein Risiko, welches unbestritten im Vertrag unserer VN mitversichert wurde (was eine Voraussetzung der Prüfung hinsichtlich Verwirklichung eines Ausschlussstatbestandes darstellt).

*Tatsächlich enthält der Pachtvertrag, den wir zum besseren Verständnis in der Anlage ebenso übermitteln wie unsere Bemühungen, unseren Rechtsstandpunkt zu erklären, jedoch Bestimmungen, die ihn nach den von der Judikatur dazu entwickelten Grundsätzen als Unternehmenspacht klassifizieren. Darüber hinaus lässt die Antragstellerin außen vor, dass - ungeachtet der Klassifizierung des Vertragstyps nicht einfach aus diesem Pachtvertrag gestritten werden soll; vielmehr erklärt sich die Streitposition der VN aus einem mit der Verpächterseite im Pachtvertrag alt vereinbarten Vorpachtrecht, durch dessen Ausübung sie auch in den Pachtvertrag neu als Pächterin eingetreten ist, dessen Rechtsgültigkeit einzelner Vertragsbestimmungen nunmehr bestritten wird. Diese Sachverhaltsausprägung verwirklicht jedoch jedenfalls auch die Ausschlussbestimmung des Artikels 7.1.10 3. Fallgruppe (Wahrnehmung rechtlicher Interessen im Zusammenhang mit ... Vorverträgen zu Verträgen über unbewegliche Sachen), sodass unbeschadet der Beurteilung des Pachtvertrags als Unternehmenspacht ein Deckungsanspruch keinesfalls begründbar ist.“*

Rechtlich folgt:

Nach ständiger Rechtsprechung sind allgemeine Vertragsbedingungen so auszulegen, wie sie sich einem durchschnittlichen Angehörigen aus dem angesprochenen Adressatenkreis erschließen.

Allgemeine Versicherungsbedingungen sind nach Vertragsauslegungsgrundsätzen (§§ 914 ff ABGB), ausgehend vom Maßstab des durchschnittlich verständigen Versicherungsnehmers, auszulegen (RIS-Justiz RS0050063; RS0112256). Die einzelnen Klauseln sind, wenn sie nicht auch Gegenstand und Ergebnis von Vertragsverhandlungen waren, objektiv unter Beschränkung auf ihren Wortlaut auszulegen (RS0008901). In allen Fällen ist der einem objektiven Betrachter erkennbare Zweck einer Bestimmung der Allgemeinen Geschäftsbedingungen zu berücksichtigen (RS0008901 [T5, T7, T8, T87]). Nach objektiven Gesichtspunkten als unklar aufzufassende Klauseln müssen daher so ausgelegt werden, wie sie ein durchschnittlich verständiger Versicherungsnehmer verstehen musste, wobei Unklarheiten im Sinn des § 915 ABGB zu Lasten des Verwenders der Allgemeinen Geschäftsbedingungen also des Versicherers gehen (RS0017960). Als Ausnahmetatbestände, die die vom Versicherer übernommenen Gefahren einschränken oder ausschließen, dürfen Ausschlüsse nicht weiter ausgelegt werden, als es ihr Sinn unter Betrachtung des wirtschaftlichen Zwecks und der gewählten Ausdrucksweise sowie des Regelungszusammenhangs erfordert (RS0107031).

Gemäß dem abgeschlossenen Versicherungsvertrag erstreckt sich der Versicherungsschutz der Landwirtschafts-Rechtsschutzversicherung im Liegenschafts-Rechtsschutz im Selbstnutzungsbereich u.a. auch auf die „Wahrnehmung rechtlicher Interessen in Verfahren vor Gerichten aus Miet- und Pachtverträgen über das versicherte Objekt“. Nach diesem Wortlaut kann nicht zweifelhaft sein, dass Streitigkeiten aus Pachtverträgen über landwirtschaftlich genutzte Grundstücke in den versicherten Bereich fallen.

Der Versicherer meint allerdings, der im gerichtlichen Verfahren strittige Pachtvertrag sei als Unternehmenspachtvertrag zu qualifizieren, weshalb der Risikoausschluss des Art. 7 Pkt. 1.7. ARB vorliege.

Der Bestandvertrag ist die Überlassung des Gebrauchs an einer Sache gegen Entgelt. Es kann sich dabei entweder um einen Mietvertrag oder um einen Pachtvertrag handeln (§§ 1090, 1091 ABGB). Das wesentliche Unterscheidungsmerkmal zwischen Miete und Pacht ist die Betriebspflicht. Wurde eine solche vereinbart, dann liegt in der Regel ein Pachtvertrag vor (RIS-Justiz RS RS0020451). Zur Abgrenzung dieser beiden Vertragstypen liegt eine umfangreiche Rechtsprechung vor, und zwar im Zusammenhang mit Bestandverträgen über Geschäftsräume, die je nach den Umständen des Einzelfalls als Geschäftsraummiete oder als Unternehmenspacht qualifiziert werden können. Die Unterscheidung ist vor allem im Hinblick auf die zwingenden Bestimmungen zum Mieterschutz von Bedeutung.

Der der Schlichtungsstelle seitens des Versicherers vorgelegte Bestandvertrag, der nun zu einem nach Ansicht der Antragstellerin zu deckenden Rechtsstreit mit ihrem Verpächter führt, ist ohne Zweifel als Pachtvertrag zu qualifizieren, wie sich allein schon aus der in Punkt VIII. vereinbarten Bewirtschaftungspflicht ergibt. Es handelt sich dabei allerdings um einen geradezu typischen Landpachtvertrag im Sinn des § 1 Landpachtgesetz. Darunter fallen Verträge, „durch die Grundstücke oder der Fischzucht dienende Teichgrundstücke allein oder gemeinsam mit Wohn- oder Wirtschaftsräumen oder anderen Sachen vorwiegend zur landwirtschaftlichen Nutzung verpachtet werden“. Unter Nutzung ist „die landwirtschaftliche Bodenbewirtschaftung zur Gewinnung pflanzlicher Erzeugnisse, zur Haltung oder Züchtung von Nutztieren oder zur Fischzucht“ zu verstehen. Der im Pachtvertrag als „Gut (*anonymisiert*)“ bezeichnete Pachtgegenstand und das im Pachtvertrag enthaltene Grundstücksverzeichnis, das überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen aufweist, lässt am Vorliegen eines Landpachtvertrags nach der zitierten Bestimmung keinen Zweifel. Im Übrigen wäre ansonsten auch die Anrufung des Außerstreitgerichts im MSch-Verfahren nicht zu erklären (vgl § 12 Landpachtgesetz).

Die Frage, ob der Risikoausschluss betreffend Unternehmenspachtverträge auch für Landpachtverträge gilt, ist bei Anwendung der aufgezeigten Auslegungsregeln zu verneinen.

Zwar ist auch der Betrieb einer Landwirtschaft eine organisierte Erwerbsoffensive und damit ein Unternehmen. Abgesehen davon, dass Land- und Forstwirte eine Ausnahme von der Anwendung des UGB bilden (§ 4 Abs 3 UGB), kann der in Art. 7 Pkt. 1.7. verwendete Begriff „Unternehmenspachtverträge“ nicht im Sinn dieser Unternehmensdefinition gemeint sein. Art. 25 ARB wäre ansonsten insoweit völlig unverständlich, als „im Selbstnutzungsbereich“ dem Versicherungsnehmer und seinen Angehörigen Versicherungsschutz (unter anderem) „in ihrer Eigenschaft als Pächter des versicherten Objekts, das ausschließlich den Wohn- oder Betriebszwecken des Versicherungsnehmers oder seiner Angehörigen dient“, gewährt wird und der Versicherungsschutz Gerichtsstreitigkeiten „aus Miet- und Pachtverträgen“ umfasst. Pachtverträge, denen die Betriebspflicht und die (beabsichtigte) Nutzung der in Bestand genommenen Flächen zu unternehmerischer Tätigkeit immanent ist, über eine Landwirtschaft fielen ansonsten nicht unter den

Versicherungsschutz. Dass nach Art. 25 nicht nur Pachtverträge über einzelne Felder gemeint sein können, ergibt sich aus dem weit umfassenderen Begriff des versicherten „Objekts“ und insbesondere daraus, dass dieses „Wohnzwecken und Betriebszwecken“ zu dienen hat, dass also vom Versicherungsschutz auch ein landwirtschaftlicher Betrieb als solcher, der aus den landwirtschaftlichen Grundstücken und den dazu gehörenden Gebäuden als Einheit besteht, umfasst ist. Darauf weist im Übrigen auch die Bezeichnung als „Landwirtschafts-Rechtsschutzversicherung“ hin. In diesem Sinn wird auch von der Rechtsprechung die „landwirtschaftliche Pacht“, für die Sonderregelungen zum Schutz des Pächters bestehen, von der „gewerblichen Pacht“ bzw. „Unternehmenspacht“, für die diese Sonderregelungen nicht gelten, abgegrenzt (vgl 2 Ob 11/65).

Zumindest nach der Unklarheitenregel des § 915 ABGB ist daher ein landwirtschaftlicher Pachtvertrag im Sinn des § 1 Landpachtgesetz nicht vom Risikoausschluss betreffend „Unternehmenspachtverträge“ umfasst.

Bei dieser Auslegung bleibt immer auch noch Raum für den Risikoausschluss „Unternehmenspachtverträge“, ist doch damit klargelegt, dass etwa Rechtsstreitigkeiten, die sich auf eine Liegenschaftspacht zur Betreibung eines Golfplatzes (vgl 8 Ob 577/89) oder eines Reiterhofs (vgl 5 Ob 159/17v) beziehen, nicht unter den Versicherungsschutz fallen.

Weiters ist auch der Ausschlussbestand des Art 7, Pkt. 1.10 ARB 2003 zu prüfen. Soweit sich der Versicherer darauf beruft, dass im gegebenen Fall ein Vorvertrag vorliege, ist ihm entgegen zu halten, dass gemäß § 936 ABGB der Vorvertrag die Vereinbarung ist, in Zukunft einen Hauptvertrag schließen zu wollen. Leistungsgegenstand des Vorvertrages ist die Verpflichtung zum Abschluss des Hauptvertrages. § 936 verlangt, dass die „wesentlichen Stücke“ des Hauptvertrages bestimmt sein müssen. Dies ist dann der Fall, wenn die Mindestinhalte (*essentialia negotii*) des Hauptvertrages im Vorvertrag vereinbart sind. Ein Dissens über Nebenpunkte schadet der Gültigkeit des Vorvertrages nicht. Beim Vorvertrag zu einem Kaufvertrag müssten also Ware und Preis bestimmt sein; beim Vorvertrag zu einem Bestandvertrag müssen der Bestandzins und ein konkret bezeichnetes Bestandobjekt vereinbart sein. Der Vorvertrag muss also inhaltlich so bestimmt sein, dass er jederzeit als Hauptvertrag bestehen könnte (*Gruber in Kletečka/Schauer, ABGB-ON*<sup>1.06</sup> § 936 Rz 8 (Stand 1.8.2019, rdb.at)).

Das Vorpachtrecht als Recht, in den zwischen dem Verpächter und einem Dritten geschlossenen Pachtvertrag zu denselben Konditionen eintreten zu können, ist vielmehr einem Vorkaufsrecht iSd §§ 1072 ff. ABGB vergleichbar (vgl 3 Ob 2136/96f). Da jedoch das Vorpachtrecht als solches nicht in Art 7, Pkt. 1.10 ARB 2003 angeführt ist und Ausschlussbestände, die die vom Versicherer übernommene Gefahr einschränken oder ausschließen, grundsätzlich nicht weiter ausgelegt werden dürfen, als es ihr Sinn unter Betrachtung ihres wirtschaftlichen Zweckes und der gewählten Ausdrucksweise sowie des

Regelungszusammenhanges erfordert (vgl. RS0107031), ist schon nach dem Wortlaut der Ausschlussstatbestand nicht gegeben.

Daher sind die Kosten des Rechtsstreits aus dem vorliegenden Pachtverhältnis zu decken.

**Für die Schlichtungskommission:**

**Dr. Hellwagner eh.**

**Dr. Ilse Huber eh.**

**Wien, am 27. April 2020**