

RSS-0030-26
 = RSS-E 30/26

Empfehlung der Schlichtungskommission vom 20.5.2026

Vorsitzender	Hon.-Prof. Sen.-Präs. d. OGH i.R. Dr. Johann Höllwerth
Beratende Mitglieder	Mag. Dr. Ariane Humitia, LL.M. Mag. Jörg Ollinger Mag. Ernst J. Bauer
Schriftführer	Mag. Christian Wetzelsberger

Antragsteller	(anonymisiert)	Versicherungs- nehmer
vertreten durch	(anonymisiert)	Versicherungs- makler
Antragsgegnerin	(anonymisiert)	Versicherer
vertreten durch	-----	

Spruch

Der Antrag, der antragsgegnerischen Versicherung die Deckung des Rechtsschutzfalles Nr. (anonymisiert) aus der Rechtsschutzversicherung zur Polizzennr. (anonymisiert) zu empfehlen, wird abgewiesen.

Begründung

Der Antragsteller hat bei der antragsgegnerischen Versicherung per 5.6.2020 eine Top-Komplett-Rechtsschutzversicherung für Singles/Alleinerzieher zur Polizzennr. (anonymisiert) abgeschlossen. Versichert ist der Versicherungsnehmer u.a. im Baustein „Rechtsschutzversicherung für Grundstückseigentum und Miete“. Laut Police vom 5.6.2020 besteht Versicherungsschutz für den Versicherungsnehmer in seiner Eigenschaft als Mieter, Pächter, Eigentümer oder dinglich Nutzungsberechtigten der angeführten Risikoadresse. Versicherungsschutz besteht für eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus. Das versicherte Objekt muss ausschließlich eigenen Wohnzwecken des VN dienen.

Weiters ist laut Police vom 5.6.2020 folgende Sondervereinbarung getroffen:

„Deckungsumfang im Rechtsschutz für Grundstückseigentum und Miete (ARB 2018, Art. 24)

Abweichend von Art. 24 Pkt. 1.1. der ARB 2018 erstreckt sich der Versicherungsschutz auf den Versicherungsnehmer und seinen in häuslicher Gemeinschaft mit ihm lebenden Ehepartner oder Lebensgefährten in ihrer Eigenschaft als Mieter, Pächter, Eigentümer oder dinglich Nutzungsberechtigten eines ausschließlich eigenen Wohnzwecken dienenden Einfamilienhauses und/oder einer Wohnung bzw. eines unbebauten Grundstückes, sofern dieses lt. Grundbuch als Baugrundstück gewidmet ist und die Grundstücksgröße 3.000 m² nicht überschreitet. Gewidmete land- und forstwirtschaftliche Flächen (Wiesen, Wälder usw.) sind nicht mitversichert. Weiters ist das Vermieter-/Verpächterrisiko ausgeschlossen. Der Versicherungsschutz bezieht sich auf die Wohnadresse der versicherten Personen sowie auf maximal zwei weitere im Antrag angegebene Wohneinheiten.“

Laut Versicherungsantrag ist die Adresse des Versicherungsnehmers „(anonymisiert), (anonymisiert)³ (anonymisiert)“. Als zweite Wohnadresse ist im Versicherungsantrag „(anonymisiert), (anonymisiert)Top 106, (anonymisiert)⁰ (anonymisiert)“ angegeben.

Der Antragsteller beehrte durch seinen Rechtsfreund mit Schreiben vom 10.2.2026 Rechtsschutzdeckung für folgenden Sachverhalt (Schadennr. (anonymisiert)):

Der Antragsteller hat mit Kaufvertrag vom 12.11.2021 einen Kfz-Stellplatz im Untergeschoß der Liegenschaft (anonymisiert), (anonymisiert)⁰ (anonymisiert)gekauft. Verkäufer war die (anonymisiert) GmbH & Co KG. Laut Kaufvertrag handelt es sich um den oberen Stapelparker Nr. 1 laut einer dem Kaufvertrag beiliegenden Planskizze. Laut Kaufvertrag werde aber die grundbücherliche Nummerierung noch geändert. Im Kaufvertrag wird der Grundbuchsstand zu dem zu verkaufenden Parkplatz als Anteil von 10/6567 der Liegenschaft beschrieben, es handle sich um den Kfz-Stellplatz 16.

Mit Kaufvertrag vom 19.11.2021 kaufte der Antragsteller die Wohnung Top 1.27 von einem privaten Voreigentümer.

Infolge der Insolvenz der Verkäuferin des Stellplatzes werde nunmehr ein Zwangsversteigerungsverfahren hinsichtlich der Liegenschaftsteile, die im Eigentum der Verkäuferin stehen, geführt ((anonymisiert) des (anonymisiert)). Betroffen sei dabei unter anderem der Liegenschaftsanteil BLNr. (anonymisiert)³, der laut Bewertungsgutachten den Stapelparker Nr. 25 umfasse. Diesem Stapelparker entspreche in der Realität der vom Antragsteller genutzte Stapelparker Nr. 1. Auch wenn der Stellplatz des Antragstellers im Grundbuch im BLNr. (anonymisiert)⁸ vermerkt sei, werde mit der Zwangsversteigerung das Eigentumsrecht an dem Stapelparker, den der Antragsteller gekauft habe, bestritten.

Die Antragsgegnerin lehnte mit Schreiben vom 24.2.2026 die Deckung mit folgender Begründung ab:

„Gemäß der Polizze hat der Versicherungsnehmer nur in seiner Eigenschaft als Eigentümer, Mieter, Pächter oder dinglich Nutzungsberechtigter eines ausschließlich eigenen Wohnzwecken dienenden Einfamilienhauses und/oder Wohnung Versicherungsschutz (exklusive Vermieterisiko).“

Ein Parkplatz dient per se nicht eigenen Wohnzwecken und ist nur dann mitversichert, wenn er als Zubehör zum den eigenen Wohnzwecken dienenden versicherten Objekt zu qualifizieren ist. Das ist dann der Fall, wenn der Parkplatz gemeinsam mit dem Wohnobjekt (Wohnung oder Haus) in einem Vertrag angemietet oder erworben wurde. Das ist im konkreten Fall eben nicht so, hier wurde der Parkplatz mit einem eigenen Kaufvertrag erworben und ist somit nicht als Zubehör zu qualifizieren. Vielmehr ist der Parkplatz rechtlich selbstständig.

Wir halten unsere Ablehnung daher aufrecht, es besteht kein Versicherungsschutz.“

Dagegen richtet sich der Schlichtungsantrag vom 27.2.2026. Der Stellplatz sei als Zubehör zur versicherten Wohneinheit zu sehen, auch wenn die Eigentumswohnung im Objekt (anonymisiert), (anonymisiert)0 (anonymisiert) durch den Antragsteller mittels gesondertem Kaufvertrag von einer Privatperson erworben worden sei.

Die Antragsgegnerin nahm zum Schlichtungsantrag mit Schreiben vom 10.3.2026 wie folgt Stellung:

„(...)Unser Versicherungsnehmer hat den Baustein für Grundstückseigentum und Miete nach Art 24 der ARB 2018 seit 20.09.2024 für die Wohnung (anonymisiert) in (anonymisiert)0 (anonymisiert) versichert.

Gemäß Polizze vom 05.06.2020 handelt es sich bei der Risikoadresse um den Hauptwohnsitz des Versicherungsnehmers. Im Baustein "Rechtsschutz für Grundstückseigentum und Miete" besteht Versicherungsschutz für den Versicherungsnehmer in seiner Eigenschaft als Mieter, Pächter, Eigentümer oder dinglich Nutzungsberechtigten der angeführten Risikoadresse.

Versicherungsschutz besteht für eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus. Das versicherte Objekt muss ausschließlich eigenen Wohnzwecken des VN dienen. Abweichend zu Art 24.1.2. besteht kein Versicherungsschutz für Versicherungsfälle, die in der Eigenschaft als Vermieter oder Verpächter eintreten. Das versicherte Objekt darf nicht verpachtet oder vermietet sein.

Gemäß Art 7 der Allgemeinen Bedingungen für die Rechtsschutzversicherung besteht kein Versicherungsschutz für die Wahrnehmung rechtlicher Interessen im Zusammenhang mit

** der Errichtung bzw. baubehördlich genehmigungspflichtigen Veränderung von Gebäuden, Gebäudeteilen oder Grundstücken, die sich im Eigentum oder Besitz des Versicherungsnehmers befinden oder von ihm erworben werden;*

** der Planung derartiger Maßnahmen und*

** der Finanzierung des Bauvorhabens einschließlich des Grundstückerwerbes*

Zum konkreten Sachverhalt:

Unser Versicherungsnehmer hat mit 2 rechtlich selbständigen Verträgen sowohl eine Wohnung als auch einen Stellplatz erworben. Die Wohnung wurde von einer Privatperson erworben, der hier streitgegenständliche Stellplatz vom Bauträger. Die Eigentumswohnungen mit Garagen wurden im Zuge des Neubaus des Objekts errichtet. Der Versicherungsnehmer möchte nun Versicherungsschutz für die Geltendmachung seiner rechtlichen Ansprüche im Zusammenhang mit dem unrichtig verbücherten Stellplatz.

Dafür haben wir den Versicherungsschutz abgelehnt.

Begründung der Ablehnung:

Wohnung und Stellplatz wurden mit zwei getrennten Kaufverträgen erworben. Der Stellplatz ist daher nicht als Zubehör zur Wohnung zu qualifizieren. Er ist vielmehr rechtlich selbständig und teilt somit auch nicht das rechtliche Schicksal der Wohnung. Er ist für sich allein nicht versicherbar, da er schon per Definition nicht das Kriterium erfüllt, eine Wohnung/ein Haus zu sein und somit auch nicht ausschließlich eigenen Wohnzwecken dient/dienen kann. Zudem wurde der Stellplatz vom Bauträger erworben, es ist somit auch die sogenannte Bauherrenklausel nach Art 7 der ARB verwirklicht.

Zum Zeitpunkt des Versicherungsfalles im Jahr 2021 war die Adresse auch noch gar nicht versichert, diese wurde uns erst mit 20.09.2024 mitgeteilt.(...)“

Der Antragstellervertreter gab dazu am 17.3.2026 folgende Gegenäußerung ab:

Leider liegt die (anonymisiert) hier falsch, denn das Objekt war bereits in der Vorphilze mit Beginn 05.06.2020 als Risikoort in der Polize versichert.

Der Vertrag wurde im Jahr 2024 konvertiert als der VN seinen Hauptwohnsitz nach (anonymisiert) gewechselt hat, Polizzennummer ist aber gleich geblieben. (...)

Aus dem Antrag ist klar ersichtlich, dass diese Adresse versichert wurde - es dürfte lediglich bei der TOP-Bezeichnung seitens des VN eine falsche Angabe gemacht worden sein.

Die Wohnung war nie vermietet, sondern wurde vom VN als Zweitwohnsitz genutzt, bevor er seinen Arbeitgeber gewechselt hat und nach (anonymisiert) verzogen ist.

Des Weiteren ist es wahrscheinlich strittig, wann der Versicherungsfall eingetreten ist, mit Kauf, welcher korrekt vollzogen wurde, oder aber eher mit dem Auftreten des „Mangels“, welcher in einer mittlerweile eingestellten Versteigerung, geendet hätte.

Ich bitte daher um weitere Bearbeitung, da ich der Meinung bin, dass ein Stellplatz, mit gleicher Adresse, wie die Wohnung, sehr wohl dieser zugeordnet werden kann.

Meine persönliche Meinung: Es hätte für mich bzw. den Versicherungsnehmer nicht einmal die Möglichkeit gegeben, hier sein Eigentum (= Parkplatz) mitzuversichern, obwohl diese Adresse als Risikoort ganz klar definiert wurde.

Aus meiner Sicht greift auch hier nicht die Bauherrenklausel, da hier der Kauf nicht bestritten wird, sondern die mangelhafte bzw. nicht sorgfältige Verbücherung.(...)“

Die Antragsgegnerin teilte dazu mit Schreiben vom 19.3.2026 mit (auszugsweise):

„Versichertes Objekt im Rechtsschutz für Grundstückseigentum und Miete (Art 24 der Allgemeinen Bedingungen für die Rechtsschutzversicherung/ARB):

In der Vorphilze (anonymisiert), gültig von 25.03.2013 bis 05.06.2020, war der Rechtsschutz für Grundstückseigentum und Miete nicht versichert. Als Inkassoadresse war uns bekannt die Anschrift (anonymisiert) in (anonymisiert)3 (anonymisiert).

Mit Konvertierungsantrag vom 05.06.2020 wurde Versicherungsschutz auch für den Rechtsschutz für Grundstückseigentum und Miete nach Art 24 der ARB beantragt, wobei uns als zweite Wohnadresse die Anschrift (anonymisiert)/top 106 bekannt gegeben wurde. (neue PolNr (anonymisiert)).

Mit 20.09.2024 wurde uns als Hauptwohnsitz die Adresse (anonymisiert)/27 bekannt gegeben (ebenfalls PolNr (anonymisiert)). Der Kaufvertrag für dieses Objekt datiert mit 19.11.21 (siehe Grundbuchsauszug).

Sofern die Wohnung im Zeitraum zwischen Meldung und Kaufvertrag nicht ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurde, besteht für diesen Zeitraum kein formaler Versicherungsschutz. (...)

Anders als der Stellplatz wurde die Wohnung korrekt verbüchert, es ist somit evident, dass Wohnung und Stellplatz unterschiedliche rechtliche Schicksale erleiden, ergo rechtlich selbständig sind und der Stellplatz eben kein Zubehör zur Wohnung ist.

Korrekt ist, dass ein rechtlich selbständiger Parkplatz im GMRS nicht versicherbar ist, da dieser wie bereits ausgeführt keine Wohnung/kein Haus ist und gerade nicht eigenen Wohnzwecken dient. Diesbezüglich verweisen wir explizit auf den Wortlaut der Polizze.(...)“

Rechtlich folgt:

Bei Art 24 ARB handelt es sich um die allgemeine Umschreibung des versicherten Risikos (primäre Risikoabgrenzung; 7 Ob 115/19s). Durch sie wird in grundsätzlicher Weise festgelegt, welche Interessen gegen welche Gefahren und für welchen Bedarf versichert sind. Auf der zweiten Ebene (sekundäre Risikobegrenzung) kann durch einen Risikoausschluss ein Stück des von der primären Risikoabgrenzung erfassten Deckungsumfangs ausgenommen und für nicht versichert erklärt werden. Der Zweck liegt darin, dass ein für den Versicherer nicht überschaubares und kalkulierbares Teilrisiko ausgenommen und eine sichere Kalkulation der Prämie ermöglicht werden soll. Mit dem Risikoausschluss begrenzt also der Versicherer von vornherein den Versicherungsschutz, ein bestimmter Gefahrenumstand wird von Anfang an von der versicherten Gefahr ausgenommen (RS0080166 [T10]; RS0080068).

Für das Vorliegen eines Versicherungsfalls trifft nach der allgemeinen Risikoumschreibung den Versicherungsnehmer die Beweislast (RS0043438). Der Versicherungsnehmer, der eine Versicherungsleistung beansprucht, muss die anspruchsbegründenden Voraussetzungen des Eintritts des Versicherungsfalls behaupten und beweisen (RS0080003). Behauptet der Versicherungsnehmer die Notwendigkeit der Interessenwahrnehmung im Rahmen einer bestimmten von ihm versicherten Leistungsart, dann muss er schlüssig darlegen, dass der von ihm verfolgte oder abzuwehrende Anspruch aus einem Rechtsverhältnis herrührt, das in den Schutzbereich des Versicherungsvertrags fällt (7 Ob 115/19s).

Der Versicherungsschutz im Rechtsschutz für Grundstückseigentum und Miete stellt auf das versicherte Objekt ab; das ist das in der Polizze beschriebene Grundstück (Gebäude, Gebäudeteile). Es handelt sich somit um einen sogenannten objektbezogenen Rechtsschutz; er schützt das jeweilige vom Versicherungsnehmer im Antrag angegebene und im Versicherungsvertrag näher bezeichnete Objekt in der jeweiligen Eigenschaft des Versicherungsnehmers (7 Ob 115/19s).

Laut der vorliegenden Polizze erstreckt sich der Versicherungsschutz - soweit hier wesentlich - auf den Versicherungsnehmer (...) in ihrer Eigenschaft als Mieter, Pächter, Eigentümer oder

dinglich Nutzungsberechtigten (...) einer Wohnung (...). Der Versicherungsschutz bezieht sich im Baustein „Rechtsschutzversicherung für Grundstückseigentum und Miete“ auf die Wohnadresse der versicherten Personen sowie auf maximal zwei weitere im Antrag angegebene Wohneinheiten.

Nach früherer Rechtslage (vor 2002) konnten Abstellplätze Zubehör sein. Mit selbständigen Wohnungen oder sonstigen selbständigen Räumlichkeiten konnten nämlich auch andere Teile der Liegenschaft verbunden sein, wie etwa Abstellplätze für Kraftfahrzeuge, sofern sie von der Liegenschaftsgrenze, den allgemeinen Teilen der Liegenschaft, der Wohnung oder der sonstigen Räumlichkeit aus zugänglich und deutlich abgegrenzt waren (§ 1 Abs 2 WEG 1975; vgl RS0082853). Seit dem Inkrafttreten des WEG 2002 kann aber an Kfz-Abstellplätzen nur noch selbständiges Wohnungseigentum begründet werden (§ 2 Abs 2 WEG 2002).

Die Wohnungseigentumsbegründung betreffend das versicherte Objekt und der vorliegende Versicherungsvertrag wurde offensichtlich nach dem Inkrafttreten des WEG 2002 abgeschlossen. Der mit gesondertem Kaufvertrag erworbene und gesondert im Grundbuch einverleibte Stellplatz wird in der Polizze nicht als vom Versicherungsschutz umfasstes Objekt angeführt, weshalb für den Stellplatz betreffende Streitigkeiten aus dem Eigentum kein Rechtsschutz besteht. Dem trägt auch die Praxis insofern Rechnung als bei vereinbartem GMRS betreffend Garage oder Abstellplatz eine eigene Prämie (ein eigener Prämienanteil) vorgesehen wird oder einzelne Versicherer explizit den Deckungsschutz für Kfz-Stellflächen auf derselben Liegenschaft vorsehen.

Im Übrigen macht der Antragsteller geltend, dass mit dem näher beschriebenen Zwangsversteigerungsverfahren in das Eigentumsrecht an seinem Stellplatz eingegriffen werde. Damit zeigt der Antragsteller allerdings nicht nachvollziehbar auf, welche Wahrnehmung rechtlicher Interessen aus seinem Eigentum im Zusammenhang mit dem diesem Zwangsversteigerungsverfahren erfolgen könnten. Seinen eigenen Angaben zufolge bezieht sich das Zwangsversteigerungsverfahren auf das Objekt BLNr. (*anonymisiert*)³, während sein Stellplatz sub BLNr. (*anonymisiert*)⁸ einverleibt ist. Welche Ansprüche dem Antragsteller am Objekt BLNr. (*anonymisiert*)³ zukommen und aus welchem Rechtsgrund diesen resultieren könnten, ist nicht erkennbar.

Schon aus den angeführten Erwägungen war der Antrag abzuweisen. Auf die weiteren Fragen, zu welchem Zeitpunkt im vorliegenden Fall der Versicherungsfall eingetreten ist, ob die Wohnung Top 1.27 in diesem Zeitpunkt überhaupt mitversichert war und ob der von der antragsgegnerischen Versicherung ebenfalls eingewendete Risikoausschluss für die Wahrnehmung rechtlicher Interessen im Zusammenhang mit der Errichtung von Gebäuden zur Anwendung kommt, ist daher nicht weiter zu prüfen.

Es war daher spruchgemäß zu empfehlen.

Für die Schlichtungskommission:

Dr. Höllwerth eh.

Wien, am 20. Mai 2026