



# RSS

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

Wiedner Hauptstraße 57  
1040 Wien  
Tel: 05 - 90 900 - DW 5085  
rss@wko.at

eine Einrichtung der



**RSS-0086-25**  
**= RSS-E 4/26**

## Empfehlung der Schlichtungskommission vom 11.3.2026

Vorsitzender	Hon.-Prof. Sen.-Präs. d. OGH i.R. Dr. Johann Höllwerth
Beratende Mitglieder	KommR Helmut Bauer Marc Zickbauer Dr. Hans Peer
Schriftführer	Mag. Christian Wetzelsberger

Antragstellerin	<i>(anonymisiert)</i>	Versicherungs- nehmerin
vertreten durch	<i>(anonymisiert)</i>	Versicherungs- makler
Antragsgegnerin	<i>(anonymisiert)</i>	Versicherer
vertreten durch	-----	

### Spruch

Der antragsgegnerischen Versicherung wird die Deckung des Schadenfalles Nr. *(anonymisiert)* aus der Business-Rechtsschutz-Versicherung zur Polizzennr. *(anonymisiert)* empfohlen.

### Begründung

Die Antragstellerin hat bei der antragsgegnerischen Versicherung eine Business-Rechtsschutz-Versicherung zur Polizzennr. *(anonymisiert)* abgeschlossen, mitversichert sind eine Reihe weiterer Unternehmen, darunter die H*(anonymisiert)* GmbH. Laut Police vom 14.10.2025 erstreckt sich der Versicherungsschutz u.a. auf den Baustein Schadenersatz-Rechtsschutz (gemäß Artikel 19 ARB) inklusive Schadenersatz-Rechtsschutz bei Beschädigung von betrieblich selbst genutzten Gebäuden und Gebäudeteilen (gemäß Artikel 25.2.3. ARB). In der Police ist als Tätigkeitsbeschreibung „Hotelbetrieb, Vermietung und Verpachtung von Liegenschaften, Unternehmensberatung“ genannt. Vereinbart sind die ARB 2019, welche auszugsweise lauten:

#### **ARTIKEL 25**

#### **Rechtsschutz für Grundstückseigentum und Miete**

#### **1. Wer ist in welcher Eigenschaft versichert?**

*Versicherungsschutz haben der Versicherungsnehmer bzw. - sofern vereinbart - die mitversicherten Personen iSd Art 5.2. ARB in ihrer jeweils versicherten Eigenschaft als Eigentümer, Vermieter, Verpächter, Mieter, Pächter oder dinglich Nutzungsberechtigter des in der Polizze bezeichneten Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteiles (Wohnung). (...)*

*2. Was ist versichert?*

*Der Versicherungsschutz umfasst (...)*

*2.3. die Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen, die aus der Beschädigung des versicherten Objekts entstehen. (...)*“

Die Antragstellerin meldete durch ihre Vertreterin am 14.11.2025 einen Schadenfall zu Schadennummer (*anonymisiert*):

Im Hotel (*anonymisiert*) sei es durch einen Gast zu einer Sachbeschädigung gekommen. Der der Schadenmeldung beigefügten Anzeigebestätigung der Polizeiinspektion (*anonymisiert*) ist zu entnehmen, dass ein namentlich bekannter Gast ein Hotelzimmer beschädigt haben soll. In der weiteren Korrespondenz führte die Antragstellervertreterin aus, dass eine Zimmertüre und im Zimmer befindliche Heizkörper beschädigt worden sein und gegen den Gast nunmehr Schadenersatzforderungen erhoben werden sollen.

Die antragsgegnerische Versicherung lehnte mit Schreiben vom 26.11.2025 die Deckung ab: Die Beschädigungen seien in einem vermieteten Hotelzimmer eingetreten und damit nicht im versicherten Selbstnutzungsbereich.

Dagegen richtet sich der Schlichtungsantrag vom 10.12.2025. Eine betriebliche Fremdnutzung liege nach Ansicht der Antragstellerin nur dann vor, wenn das Gebäude bzw. Gebäudeteile zur Gänze einem Dritten zur eigenständigen gewerblichen Nutzung überlassen werden. Die beschädigten Objekte dienten jedoch dem Betrieb des Beherbergungsunternehmens und bildeten einen integralen Bestandteil des eigenen Betriebszwecks.

Die antragsgegnerische Versicherung nahm mit Schreiben vom 17.12.2025 zum Schlichtungsantrag wie folgt Stellung:

*„Beim Versicherungsvertrag der VN, Fa. (*anonymisiert*), handelt es sich um einen Business-Rechtsschutz. Dem Vertrag liegen die ARB in der Fassung 2019 zugrunde. Bedingungsgemäß kommt hier aus unserer Sicht der Baustein GMRS zur Anwendung, der leider nicht versichert ist.*

*Art 25 Abs 2.3 ARB 2019: Versicherungsschutz besteht für die Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen, die aus der Beschädigung des versicherten Objekts entstehen. Eine Türe oder etwa eine Wand (aber auch wie hier eine eingebaute Heizung) ist jedenfalls Bestandteil eines Objektes / Gebäudes (= unselbstständiger, wesentlicher Bestandteil eines Gebäudes).*

*Versichert ist grundsätzlich gemäß Polizze:*

*„Schadenersatz-Rechtsschutz (gemäß Artikel 19 ARB) inklusive Schadenersatz-Rechtsschutz bei Beschädigung von betrieblich selbst genutzten Gebäuden und Gebäudeteilen (gemäß Artikel 25.2.3. ARB).“*

*Im („normalen“) Schadenersatz-RS besteht nach Art 19 Abs 3.1.5 ARB 2019 kein Versicherungsschutz für Fälle, die beim Versicherungsnehmer und bei den mitversicherten Personen in ihrer Eigenschaft als Eigentümer oder Besitzer von Grundstücken, Gebäuden oder Gebäudeteilen entstehen (versicherbar in Art. 25).*

*Betriebliche Selbstnutzung = wenn ein Inhaber eines Hotels ein Zimmer des Hotels selbst für betriebliche Zwecke, z.B. als Büro nutzt oder als Unterkunft für die angestellten Mitarbeiter des Hotels dient.*

*Andernfalls liegt unserer Ansicht nach Fremdnutzung (durch die Hotelgäste) vor und besteht in diesem Baustein „Schadenersatz-Rechtsschutz (gemäß Artikel 19 ARB) inklusive Schadenersatz-Rechtsschutz bei Beschädigung von betrieblich selbst genutzten Gebäuden und Gebäudeteilen (gemäß Artikel 25.2.3. ARB)“ kein Versicherungsschutz.“*

#### **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 OGH 21. 4. 2004, 7 Ob 315/03d).

Nach ständiger Rechtsprechung sind allgemeine Vertragsbedingungen so auszulegen, wie sie sich einem durchschnittlichen Angehörigen aus dem angesprochenen Adressatenkreis erschließen. Ihre Klauseln sind, wenn sie nicht auch Gegenstand und Ergebnis von Vertragsverhandlungen waren, objektiv unter Beschränkung auf den Wortlaut auszulegen.

Die Parteien gehen offenbar davon aus, dass die H(anonymisiert) GmbH als Vertragspartnerin des Gastes die Schäden an der von ihr genutzten Immobilie geltend machen will. Es ist dazu festzuhalten, dass es aus versicherungsvertraglicher Sicht nicht von Bedeutung ist, ob die mitversicherte H(anonymisiert) GmbH Eigentümerin der Liegenschaft oder bloße Mieterin ist. Beim Bestandrecht handelt es sich um ein Recht mit starken dinglichen Elementen, das sich einem absoluten Recht annähert. Der Mieter kann daher als Besitzer des Gebrauchsrechts auch selbst gegen den Schädiger vorgehen (vgl Hartusch in Garo/Kath/Kronsteiner (Hrsg), Erläuterungen zu den Musterbedingungen für die Rechtsschutzversicherung (ARB 2015), Art 24, F6-061).

Im vorliegenden Fall ist zu klären, ob im Rahmen eines Hotelbetriebes vermietete Räumlichkeiten als selbst genutzte oder fremdgenutzte Räumlichkeiten gelten.

Der Versicherungsschutz im Rechtsschutz für Grundstückseigentum und Miete stellt auf das versicherte Objekt ab, das ist das in der Polizza 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 (OGH 28.8.2019, 7 Ob 115/19s ecolex 2020/259 [Ertl] = RdU 2019/160 [Ecker]). Zwischen den Beteiligten besteht Einigkeit dahin, dass die Deckung nach Art 25 ARB 2019 zu prüfen ist und beim Versicherungsschutz dahin unterschieden wird, ob das versicherte Objekt vom Versicherungsnehmer selbst genutzt oder anderen zur Nutzung überlassen wird (vgl dazu auch OGH 28.8.2019, 7 Ob 115/19s Rz 4.1; 24.4.2020, 7 Ob 58/20k Rz 3 ecolex 2021/28 [Figl]); von dieser unstrittigen Sachlage ist ohne weitere Prüfung auszugehen. Im Folgenden trägt die Unterscheidung zwischen Selbstnutzung und Gebrauchsüberlassung im Allgemeinen der unterschiedlichen Risikolage (häufigere und teurere Versicherungsfälle bei Vermietung und Verpachtung) und damit der Übernahme eines unterschiedlichen Kostenrisikos Rechnung (vgl *Hartusch* in *Garo/Kath/Kronsteiner* (Hrsg), Erläuterungen zu den Musterbedingungen für die Rechtsschutzversicherung (ARB 2015), Art 24, F6-053).

Demgegenüber ist jedoch für den Anlassfall festzuhalten, dass sich die Prämienbemessung für vermietete betrieblich genutzte Gebäudeteile typischerweise nach dem Jahresmietzins richtet (vgl *Hartmann*, Rechtsschutzversicherung, 592). Nach den Recherchen der Geschäftsstelle ist dies auch in dem von der Antragsgegnerin angebotenen Tarif der Fall. Dies spricht dafür, die Differenzierung zwischen Eigen- und Fremdnutzung dahingehend zu treffen, dass Objekte, über deren Nutzung typischerweise langfristige Mietverträge abgeschlossen werden, als fremdgenutzte Objekte versichert werden müssen, bei Kurzzeitvermietungen jedoch ein eigener betrieblicher Zweck des Hotels (Selbstnutzung) vorliegt.

Bei einer Beherbergung liegt im Übrigen ein gemischter Vertrag vor, bei dem neben die Komponente der Anmietung einer unbeweglichen Sache zumeist auch zusätzliche Leistungen wie etwa Reinigung, Verpflegung oder die Benutzung weiterer Freizeiteinrichtungen treten. Auch dadurch unterscheidet sich die Vermietung von Hotelzimmern als typische betriebliche Selbstnutzung grundsätzlich von der gesondert zu versichernden Fremdnutzung.

Es war daher spruchgemäß zu empfehlen.

**Für die Schlichtungskommission:**

**Dr. Höllwerth eh.**

**Wien, am 11. März 2026**