



**RSS**

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

Stubenring 16 / Top 7

1010 Wien

Tel: 05 - 90 900 - DW 5085

[rss@wko.at](mailto:rss@wko.at)

eine Einrichtung der



**RSS-0089-24-11**

= RSS-E 9/25

### **Empfehlung der Schlichtungskommission vom 22.1.2025**

Vorsitzende	Univ. Prof. Dr. Sonja Bydlinski, MBA
Beratende Mitglieder	KommR Dr. Gerold Holzer Marc Zickbauer Dr. Roland Koppler, MBA
Schriftführer	Mag. Christian Wetzelberger

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

### **Spruch**

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

### **Begründung**

Die beiden Antragsteller sind mitversicherte Personen im bei der antragsgegnerischen Versicherung abgeschlossenen Rechtsschutzversicherungsvertrag der (anonymisiert)GmbH zur Polizzennr. (anonymisiert). Versichert ist für die mitversicherten Personen u.a. der Baustein „Rechtsschutz für Grundstückseigentum und Miete für den Privatbereich“, wobei die mitversicherten Personen als Eigentümer oder Mieter aller ausschließlich eigenen Wohnzwecken dienenden Wohnungen oder Einfamilienhäusern mit umliegendem Grundstück in Österreich versichert sind. Die Versicherungsnehmerin ist im Firmen-Rechtsschutz in ihrer Eigenschaft als „Eigentümer oder Mieter (exkl. Vermieterrisiko) der betrieblich genutzten Einheit“ versichert.

Vereinbart sind die ARB 2015, deren Artikel 24 auszugsweise lautet:

„Artikel 24

## **Rechtsschutz für Grundstückseigentum und Miete**

*Der Versicherungsschutz erstreckt sich je nach Vereinbarung auf die Selbstnutzung des versicherten Objektes und/oder je nach Vereinbarung die Gebrauchsüberlassung am versicherten Objekt.*

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

*Versicherungsschutz hat der Versicherungsnehmer:*

*1.1. für Versicherungsfälle, die in seiner Eigenschaft als Eigentümer, Mieter, Pächter oder dinglich Nutzungsberechtigter des in der Polizze bezeichneten Grundstückes, Gebäudes oder Gebäudeteiles (Wohnung oder sonstige selbständige Räumlichkeit) eintreten (Selbstnutzung);(...)*

### **2. Was ist versichert?**

*Der Versicherungsschutz umfasst die Wahrnehmung rechtlicher Interessen in Verfahren vor österreichischen Gerichten je nach Vereinbarung*

*2.1. aus Miet- und Pachtverträgen (...)*

*2.2. aus dinglichen Rechten ausgenommen Wohnungseigentum; der Versicherungsschutz umfasst die Geltendmachung und Abwehr nachbarrechtlicher Ansprüche; (...)*

*2.3 aus Wohnungseigentum;*

*2.3.1 für Versicherungsfälle, die das ausschließliche Nutzungsrecht des Versicherungsnehmers am versicherten Wohnungseigentum betreffen;*

*2.3.2 für Versicherungsfälle, in denen die Eigentümergemeinschaft gegen Dritte vorgeht oder von Dritten in Anspruch genommen wird, anteilig entsprechend dem Miteigentumsanteil des Versicherungsnehmers an der Gesamtliegenschaft, zu der das versicherte Wohnungseigentumsobjekt gehört; der Versicherungsschutz erstreckt sich allerdings nicht auf Versicherungsfälle, in denen die Eigentümergemeinschaft als Vermieter, Verpächter oder sonstiger Bestandgeber gegen Dritte vorgeht oder von diesen in Anspruch genommen wird (...)"*

Gegen die beiden Antragsteller brachte L(*anonymisiert*) am 7.3.2024 Klage am Landesgericht (*anonymisiert*) zu (*anonymisiert*) ein. L(*anonymisiert*) ist Eigentümer der Liegenschaft EZ 1983, (*anonymisiert*), Adresse (*anonymisiert*)straße 23. Die beiden Antragsteller sind Eigentümer der benachbarten Liegenschaft EZ 1684, Adresse (*anonymisiert*)straße 25. Laut Grundbuchsatz vom 23.2.2024 ist der Erstantragsteller Wohnungseigentümer hinsichtlich eines Anteils von 785/988 (Geschäftslokal), bzw. 31/988 (Garage), weiters sind beide Antragsteller jeweils zur Hälfte Wohnungseigentümer der beiden Wohnungen Top 1 und Top 2.

Die beiden Gebäude (*anonymisiert*)straße 23 und 25 teilen sich ein gemeinsames Stiegenhaus, einen Aufzug und einen Müllraum, wobei sich Aufzug und Müllraum im Haus (*anonymisiert*)straße 25, das Stiegenhaus im Haus (*anonymisiert*)straße 23 befindet. Die früheren Eigentümer der Liegenschaften schlossen erstmals 1992 einen Servitutsvertrag über die gemeinsame Nutzung des Stiegenhauses ab, 2009 wurde der Vertrag wegen der Errichtung des Aufzugs und der Veränderung des Müllraums abgeändert. Die Servitute sind laut Grundbuch als Lasten der beiden Liegenschaften wechselseitig eingetragen.

Mit der eingebrachten Klage begeht der Kläger die Zahlung von 10.979,24 EUR an anteiligen Bewirtschaftungs-, Betriebs- und Instandhaltungskosten, die er in den Jahren 2022 und 2023 getragen hat. Weiters begeht er Feststellungen zu den Aufteilungsschlüsseln von einzelnen Posten. Die klagende Partei bringt dazu wörtlich vor:

*„Die Formulierung im Servitutsvertrag ist auslegungsbedürftig und wird ganz offensichtlich von der klagenden Partei und den beklagten Parteien unterschiedlich ausgelegt. Es besteht daher Unsicherheit über den anzuwendenden Aufteilungsschlüssel und sohin auch Unsicherheit über die Aufteilung der Kosten zwischen der klagenden Partei und den beklagten Parteien.(...)“*

Die Antragsgegnerin lehnte die Deckung mit Schreiben vom 25.3.2024 bzw. 9.7.2024 ab. Im vorliegenden Fall gehe es um die Geltendmachung von Ansprüchen aus einem Vertrag über eine unbewegliche Sache (Servitutsvertrag), die vom Versicherungsschutz ausgenommen sei.

Dagegen richtet sich der Schlichtungsantrag vom 15.11.2024. Beim vorliegenden Rechtsstreit handle es sich nicht um einen schuldrechtlichen Vertrag, sondern um einen Streit aus dinglichen Rechten, konkret einer Reallast, in dem die Versicherungsnehmer von Dritten in Anspruch genommen werden, somit um einen Fall des Art 24, Pkt. 2.3.2. ARB 2015.

Am Schlichtungsverfahren hat sich die Antragsgegnerin trotz Urgenz nicht beteiligt. Daher ist gemäß Pkt. 4.3 der Satzung der von der Antragstellerin geschilderte Sachverhalt der Empfehlung zugrunde zu legen. Die Schlichtungskommission ist jedoch in ihrer rechtlichen Beurteilung frei.

#### **Rechtlich folgt:**

Nach ständiger Rechtsprechung sind allgemeine Vertragsbedingungen so auszulegen, wie sie sich einem durchschnittlichen Angehörigen aus dem angesprochenen Adressatenkreis erschließen. Auch Allgemeine Versicherungsbedingungen sind nach den Grundsätzen der Vertragsauslegung (§§ 914, 915 ABGB) auszulegen, und zwar orientiert am Maßstab des durchschnittlich verständigen Versicherungsnehmers. Ihre Klauseln sind, wenn sie nicht auch Gegenstand und Ergebnis von Vertragsverhandlungen waren, objektiv unter Beschränkung auf den Wortlaut auszulegen (vgl RS0050063). Dabei ist der einem objektiven Betrachter erkennbare Zweck einer Bestimmung zu berücksichtigen (RS0008901). Unklarheiten gehen zu Lasten der Partei, von der die Formulare stammen, das heißt im Regelfall zu Lasten des Versicherers (vgl RS0050063), der erkennbare Zweck einer Bestimmung muss aber stets beachtet werden (RS0112256).

Die allgemeine Umschreibung des versicherten Risikos erfolgt durch die primäre Risikobegrenzung. 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 (vgl RS0080166).

Im vorliegenden Fall sind die beiden Antragsteller in ihrer jeweiligen Eigenschaft als Eigentümer aller ausschließlich eigenen Wohnzwecken dienenden Wohnungen oder Einfamilienhäusern mit umliegendem Grundstück in Österreich versichert. Die Antragsteller genießen daher bereits nach der Aktenlage keinen Versicherungsschutz im Ausmaß des Eigentumsanteils des Erstantragstellers, der sich auf die Geschäftsräumlichkeiten bezieht. Es besteht jedoch grundsätzlich Versicherungsschutz für die Antragsteller „aus Wohnungseigentum“ iSd Art 24, Pkt. 2.3 ARB 2015, soweit es ausschließlich eigenen Wohnzwecken dienende Wohnungen der Antragsteller betrifft.

Die Formulierung „aus Wohnungseigentum“ in Art 24, Pkt. 2.3 ARB 2015 ist auslegungsbedürftig. Der Verbandskommentar des VVO (Hartusch, Art 24, F6-072ff.) geht davon aus, dass Versicherungsschutz nur insoweit besteht, soweit der Versicherungsnehmer als ausschließlich Nutzungsberechtigter des versicherten Wohnungseigentumsobjektes betroffen ist, nicht jedoch als Miteigentümer der Liegenschaft. Fälle, die den Wohnungseigentümer lediglich finanziell berühren, die faktische Nutzung oder Nutzbarkeit des Wohnungseigentumsobjektes jedoch unberührt lassen, seien nicht gedeckt.

Demgegenüber bringt Hartmann (Rechtsschutzversicherung - Prüfung von Deckungsablehnungen, 619ff.) vor, dass eine solche Auslegung zu eng und insbesondere nicht vom Wortlaut der Bedingungen gedeckt sei.

Gemäß § 2 Abs 1 Wohnungseigentumsgesetz 2002 ist Wohnungseigentum „das dem Miteigentümer einer Liegenschaft oder einer Eigentümerpartnerschaft eingeräumte dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen“. Voraussetzung für eine Deckung im Rechtsschutz gemäß Art 24, Pkt. 2.3 ARB 2015 ist daher, dass das dingliche Recht, das versicherte Objekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen, beeinträchtigt ist. Dies ist bei einem bloßen Streit über die Kosten der Erhaltung mit einem Servitutsberechtigten nicht der Fall. Entgegen der Ansicht der Antragsteller ist nicht jeder Rechtsstreit, der einen Wohnungseigentümer betrifft, der von Dritten in Anspruch genommen wird, im Liegenschafts-Rechtsschutz gedeckt, sondern eben nur solche, in denen das dingliche Recht betroffen ist. Ebensowenig wird die Existenz der Servitut als solche bestritten, sondern nur das Ausmaß der (schuldrechtlichen) Kostenteilung.

Es war daher spruchgemäß zu empfehlen.

Für die Schlichtungskommission:

Dr. Bydlinski eh.

Wien, am 22. Jänner 2025