

Rechtsschutzprobleme vermeiden – Tipps für den Wohnungswechsel

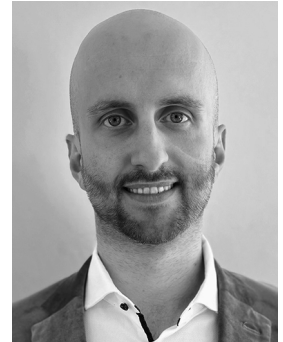
Praxishinweise mit besonderer Berücksichtigung der OGH-Entscheidung vom 6. 3. 2024, 7 Ob 4/24z

Daniel Lehner

Ein Wohnungswechsel wirft für Mieter häufig die Frage auf, ob eine bestehende Rechtsschutzversicherung auch während des Umzugs und im Zusammenhang mit dem neuen Mietverhältnis Deckung bietet. Die einschlägige Bestimmung, Art 24.6.2 ARB, ist dabei nicht leicht verständlich: Sie knüpft teils an den Bezug der neuen Wohnung, teils an den Beginn des neuen Mietvertrags und teils an die Beendigung des alten Mietverhältnisses an. Daraus ergeben sich in der Praxis oft Unsicherheiten und Auslegungsfragen.

Beim Wohnungswechsel kommt es regelmäßig zu einer zeitlichen Überschneidung von altem und neuem Bestandverhältnis, da die neue Wohnung bereits während des noch aufrechten alten Vertrags bezogen wird.¹

Dieser Beitrag stellt die relevanten Grundlagen dar, erläutert die Kernaussagen der Rechtsprechung und zeigt praxisnahe Konstellationen auf, um Versicherungsnehmern und Beratern eine klare Orientierung zu bieten und typische Streitpunkte beim Wohnungswechsel zu vermeiden.



Mag. Dr. Daniel Lehner ist ehemaliger Rechtsanwalt, selbstständiger Versicherungsvertreter sowie Gerichtssachverständiger für Versicherungen.

1. Zugrunde liegende Norm

Jedem Versicherer steht es frei, eigene Versicherungsbedingungen zu erstellen, sofern diese nicht gegen Gesetze verstoßen. Der *Verband der Versicherungsunternehmen Österreichs* (VVO) gibt unverbindliche Musterbedingungen heraus, die von den Versicherern freiwillig verwendet werden können; die zuletzt veröffentlichten ARB-Musterbedingungen stammen aus dem Jahr 2015. Dieser Beitrag lehnt sich an diesen ARB 2015 an. Soweit ersichtlich, haben zahlreiche Versicherer den Wortlaut des Art 24.6.2. ARB inhaltlich übereinstimmend, teils wortgleich, in ihre ARB übernommen.

Für den Wohnungswechsel maßgeblich ist Art 24.6.2. ARB:²

„Bezieht der Versicherungsnehmer innerhalb von zwölf Monaten ab Risikowegfall an Stelle der bisherigen Mietwohnung eine andere Mietwohnung und wünscht er für diese Ersatzwohnung die Fortsetzung des Vertrages, so besteht für die Ersatzwohnung ohne neuerliche Wartefrist Versicherungsschutz gemäß Punkt 2.1. ab Beginn des Mietvertrages für die Ersatzwohnung, frühestens aber ab Beendigung des Mietvertrages für die ursprünglich versicherte Wohnung.“

Für Streitigkeiten aus dem Abschluss des neuen Mietvertrages besteht Versicherungsschutz, wenn der Abschluss frühestens sechs Monate vor Beendigung des alten Mietvertrages erfolgte.“

Die Bestimmung zeigt, dass die ARB eine objektbezogene Deckung vorsehen,³ die an das konkret versicherte Mietobjekt anknüpft.

In der Praxis würde es zu einem unnötigen Aufwand führen, wenn der Versicherungsnehmer beim Bezug einer neuen Mietwohnung einen neuen Versicherungsvertrag abschließen müsste, weshalb Art 24.6.2. ARB vorsieht, dass der Versicherungsschutz im Fall eines Wohnungswechsels übergeht. Eine Wartefrist ist dabei nicht zu beachten.⁴

Diese Regelung greift aber nur, wenn das vom Versicherungsnehmer gewünscht ist (arg *„und wünscht er [...] die Fortsetzung“*). *„Wünschen“* ist nach Ansicht des Autors aber nicht so zu verstehen, dass der Versicherungsnehmer tatsächlich aktiv an den Versicherer herantritt, vielmehr reicht, dass der Versicherungsnehmer keinen gegenteiligen Willen äußert.

Die unterlassene Anzeige eines Wohnungswechsels an den Versicherer ist wohl unproblematisch, solange der Versicherungsnehmer nicht mehrere Wohnungen besitzt, da sich das Risiko beim klassischen Wohnungswechsel nicht erhöht und keine Prämie für ein zusätzliches Objekt anfällt. Im Privatbereich wird dem Versicherer üblicherweise nur die Adresse/Stiege/Tür der Mietwohnung bekannt gegeben; Größe⁵ und Lage sind für die Prämienbemessung ohne Bedeutung. Um spätere Streitigkeiten zu verhindern, empfiehlt sich dennoch eine kurze Info an den Versicherer.

¹ So auch das Erstgericht und der OGH 6. 3. 2024, 7 Ob 4/24z, Rz 5 und 21.

² Diese Klausel findet sich auch in der Vertragsbestimmung, die der Entscheidung OGH 6. 3. 2024, 7 Ob 4/24z, zugrunde liegt.

³ Vgl. OGH 28. 8. 2019, 7 Ob 115/19s; Kronsteiner, Die Rechtsschutzversicherung² (2021) 83.

⁴ Siehe Wortlaut in Art 24.6.2. ARB: *„ohne neuerliche Wartefrist“*.

⁵ Anders als zB bei der Haushaltsversicherung.

Damit der Versicherungsschutz übergeht, ist es erforderlich, dass der Versicherungsnehmer innerhalb von zwölf Monaten die neue Mietwohnung bezieht. Aufgrund des Wortlauts (arg „bezieht“) ist es nicht ausreichend, wenn nur der Mietvertrag abgeschlossen wurde; vielmehr ist es notwendig, dass der Versicherungsnehmer faktisch in die Mietwohnung einzieht.

Die Formulierung des Art 24.6.2. ARB ist auf den ersten Blick nicht selbsterklärend.

Einerseits knüpft der Wortlaut an den Bezug einer Ersatzwohnung an, andererseits beginnt der Versicherungsschutz ab Beginn des neuen Mietvertrags, frühestens jedoch mit der Beendigung des Mietvertrags für die ursprünglich versicherte Wohnung.

Nach der Rechtsprechung des OGH⁶ meint „Beendigung“ dabei nicht die Kündigungs-erklärung, sondern das tatsächliche Ende des Mietverhältnisses (Risikowegfall iSd § 68 Abs 2 VersVG). Erst ab diesem Zeitpunkt geht die volle objektbezogene Deckung auf die Ersatzwohnung über.

Auch wenn es im Ergebnis nichts ändert, könnte für den durchschnittlich verständigen Versicherungsnehmer der Begriff „Beendigung“ zweideutig sein: Er kann entweder das tatsächliche Vertragsende oder die Kündigung bezeichnen.

Es könnte somit auch die Ansicht vertreten werden, dass die Unklarheit gemäß § 915 Fall 2 ABGB zulasten des Versicherers geht.⁷

Im allgemeinen Sprachgebrauch wird aus Sicht des Autors nämlich die „Beendigung eines Mietvertrags“ häufig nicht streng unterschieden von der Kündigung. Viele Laien verstehen unter „Beendigung“ bereits den Akt, mit dem das Mietverhältnis „beendet wird“, also die Kündigung, und nicht erst den Zeitpunkt des tatsächlichen Vertragsendes.⁸

Satz 2 des Art 24.6.2. ARB enthält eine Sonderregel, die einen nahtlosen Übergang im praktisch typischen Überschneidungsfall absichern soll: Für Streitigkeiten aus dem Abschluss des neuen Mietvertrags wird der Versicherungsschutz vorverlagert, sofern der Neuvertrag frühestens sechs Monate vor Beendigung des alten Mietverhältnisses abgeschlossen wurde.

Der OGH⁹ stellt ausdrücklich klar, dass diese Vorverlagerung gerade deshalb gilt, weil der Neuvertrag regelmäßig während der Nutzung der alten Wohnung unterzeichnet wird; eine enger gefasste Beschränkung (zB nur „Wurzelmängel“) ist dem Wortlaut nicht zu entnehmen.

Zu unterscheiden sind daher nachstehende praxisrelevante Konstellationen:

- **Deckung bis zur Beendigung des alten Mietvertrags (Art 24.6.2. Satz 1 ARB):** Es besteht Versicherungsschutz für die alte Mietwohnung, aber noch keine volle Deckung für die neue Mietwohnung. Ab Beendigung des alten Mietvertrags ist die neue Mietwohnung das allein versicherte Objekt.
- **Deckung ab dem Abschluss des neuen Mietvertrags (Art 24.6.2. Satz 2 ARB):** Es besteht auch Versicherungsschutz für die neue Mietwohnung, sofern der neue Vertrag frühestens sechs Monate vor Beendigung des alten abgeschlossen wurde. Alle aus dem neuen Mietverhältnis resultierenden Streitigkeiten sind versichert.¹⁰

Wörtlich sagt der OGH:¹¹

„Gerade, weil der Bestandvertrag für das Ersatzobjekt in der Regel noch während der Nutzung des versicherten Objekts unterzeichnet wird, wird der durchschnittlich verständige Versicherungsnehmer diese Bestimmung als Sonderregelung dahin verstehen, dass zusätzlich aus dem neuen Mietverhältnis resultierende Streitigkeiten versichert sind, wenn der neue Vertrag innerhalb der genannten Frist vor Beendigung des Altvertrags abgeschlossen wird ([...]). Art 24.6.2. ARB führt daher durch seinen zweiten Satz insoweit zu einer Vorverlagerung des Beginns des Versicherungsschutzes für die Ersatzwohnung.“

Diese Ansicht lässt sich insbesondere deshalb vertreten, weil Art 24.6.2. Satz 2 ARB nicht auf die Beendigung des Mietvertrags abstellt. Der Versicherungsschutz erstreckt sich nach dem Wortlaut auf Streitigkeiten „aus dem Abschluss“ des neuen Mietvertrags.

Jetzt könnte man meinen, dass nur Streitigkeiten versichert sind, die das Zustandekommen des Mietvertrags betreffen (zB Wurzelmängel). Laut OGH¹² lässt sich so eine Einschränkung aus dem Wortlaut nicht erkennen.

Der OGH weitet den Wortlaut extensiv aus, weil er Zweck und Verbraucherverständnis höher gewichtet. Der OGH interpretiert „aus dem Abschluss“ nicht eng juristisch, sondern laienverständlich: Der OGH lehnt eine enge Wortlautauslegung ab und interpretiert die Bestimmung unter Berücksichtigung von Zweck und Verbraucherverständnis dahin, dass auch aus dem neuen Mietverhältnis resultierende Streitigkeiten vom Versicherungsschutz erfasst sind. Aus Verbrauchersicht ist diese Auslegung zu begrüßen.

Art 24.6.2. Satz 2 ARB bewirkt eine zeitlich vorverlagerte Zusatzdeckung für das neue Mietverhältnis, während Satz 1 den Zeitpunkt festlegt, ab dem die Ersatzwohnung ausschließlich und umfassend Versicherungsobjekt ist.

⁶ Vgl OGH 6. 3. 2024, 7 Ob 4/24z, Rz 19.

⁷ Argumentativ ebenso das Berufungsgericht in OGH 6. 3. 2024, 7 Ob 4/24z, Rz 6.

⁸ Anderer Ansicht Höllwerth, Überlappende Rechtsschutzdeckung bei Wechsel des Bestandobjekts, immo aktuell 2024/12, 73.

⁹ Vgl OGH 6. 3. 2024, 7 Ob 4/24z, Rz 21 f.

¹⁰ Sofern insbesondere kein Risikoausschluss oder Ähnliches zur Anwendung kommt.

¹¹ OGH 6. 3. 2024, 7 Ob 4/24z, Rz 21.

¹² Vgl OGH 6. 3. 2024, 7 Ob 4/24z, Rz 22.

Der OGH stellt weiters klar, dass Art 24.6.2. Satz 2 ARB – anders als Satz 1 – nicht auf den Bezug der neuen Mietwohnung abstellt, sondern der Abschluss des neuen Mietvertrags maßgeblich ist.¹³

Wird die neue Mietwohnung nie bezogen, entsteht für diesen theoretischen Fall keine volle Deckung nach Satz 1, wohl aber eine Deckung nach Satz 2 für Streitigkeiten aus dem neu abgeschlossenen Mietvertrag, sofern dessen Abschluss rechtzeitig erfolgte.

2. Eigentumswohnung/Eigenheim

Art 24.6.3 ARB regelt den Übergang des Rechtsschutzes beim Wechsel eines selbst genutzten Eigenheims oder einer selbst genutzten Eigentumswohnung. Die Bestimmung unterscheidet sich systematisch von Art 24.6.2. ARB (Mietwohnung).

Der Versicherungsschutz für das Ersatzobjekt beginnt

- ab dem Zeitpunkt der Nutzungsberechtigung am neuen Objekt und
- frühestens aber ab Wegfall des Risikos beim ursprünglich versicherten Objekt.

Damit ist klargestellt, dass der Versicherungsschutz erst nach Beendigung der Deckung für das alte Objekt einsetzt.

Anders als Art 24.6.2. ARB enthält Art 24.6.3. ARB keine Sonderregel für eine Vorverlagerung oder überlappende Deckung. Eine gleichzeitige Deckung für das alte und neue Objekt ist ausgeschlossen. Der Rechtsschutz „wandert“ erst dann auf das Ersatzobjekt, wenn das alte Risiko weggefallen ist.

Die Entscheidung des OGH vom 6. 3. 2024, 7 Ob 4/24z, betrifft ausschließlich die Auslegung von Art 24.6.2. ARB (Mietwohnung), insbesondere dessen Satz 2. Die dort entwickelte Übergangs- und Überlappingslogik ist nicht auf Art 24.6.3. ARB übertragbar, weil dort keine vergleichbare Regelung vorhanden ist. Mangels vergleichbarer Sonderregel bleibt es beim strikten Deckungsbeginn nach Risikowegfall.

Der Wechsel von einer Mietwohnung in ein Eigenheim oder eine Eigentumswohnung ist von Art 24.6.1. bis 24.6.3. ARB nicht als Übergangsfall erfasst. Es besteht somit keine automatische Deckung für das neue Eigenheim/die Eigentumswohnung.

Dem Versicherungsnehmer ist daher zu empfehlen, mindestens drei Monate vor dem Abschluss des Kaufvertrags für das zusätzliche Bestandobjekt eine Rechtsschutzversicherung mit dem Baustein „Grundstückseigentum und Miete“ (GMRS) abzuschließen.

Diese Vorgehensweise kommt insbesondere dann in Betracht, wenn zwischen Abschluss des Kaufvertrags und dem Einzug nur wenige Wochen oder Monate liegen, da der Versicherungsnehmer für diesen Zeitraum bereits Prämien zu

entrichten hat. Mit dieser Vorgehensweise hätte der Versicherungsnehmer vor dem Einzug auch Rechtsschutzdeckung für das Einbringen allfälliger Besitzstörungsklagen bzw. Klagen zur Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen, die aus der Beschädigung des versicherten Objekts entstehen.¹⁴ Wird der GMRS hingegen erst drei Monate vor dem Einzug abgeschlossen, fehlt für Versicherungsfälle aus der Phase zwischen Kaufvertragsabschluss¹⁵ und Ablauf der Wartefrist die Deckung (Vorvertraglichkeit/Wartefrist).¹⁶ Für die Wahrnehmung rechtlicher Interessen im Zusammenhang mit dem Erwerbsvorgang selbst besteht generell keine Rechtsschutzdeckung.¹⁷

3. Erstmaliger Bezug einer Mietwohnung

Beim erstmaligen Bezug einer Wohnung ist in Art 24.5. ARB eine Wartefrist von drei Monaten vorgesehen. Das bedeutet, dass der Versicherungsnehmer mindestens drei Monate vor Abschluss des Mietvertrags eine Rechtsschutzversicherung mit dem Baustein GMRS abschließen müsste, um für bereits bei Vertragsabschluss vorhandene Mängel Deckung zu erhalten.

Diese Vorgehensweise ist in der Praxis freilich unüblich. Die praktische Herausforderung liegt insbesondere auch darin, dem Versicherer im Antrag eine Wohnungstür bekannt zu geben, die der Versicherungsnehmer noch gar nicht kennt.

In solchen Fällen kommen in der Praxis individuelle Lösungen mit dem Versicherer in Betracht. Denkbar ist etwa, dass der Versicherungsnehmer die genaue Bezeichnung des Mietobjekts nach der Unterfertigung des Mietvertrags nachreicht.

Sollte sich herausstellen, dass der Mietvertrag nicht zustande kommt, stellt sich die Frage, ob der Versicherungsnehmer verpflichtet ist, drei Jahre lang die Prämie für den GMRS-Baustein zu bezahlen.¹⁸

Sondervereinbarungen, die den Versicherungsnehmer zur Prämienzahlung verpflichten, obwohl mangels Zustandekommens eines Mietvertrags keinerlei Versicherungsdeckung besteht, sind rechtlich kritisch zu beurteilen und könnten als gröblich benachteiligend angesehen werden.

4. Nachdeckung gemäß Art 24.6.1. ARB

Endet das Mietverhältnis hinsichtlich des versicherten Objekts, liegt ein Risikowegfall iSd § 68 Abs 2 VersVG vor. Art 24.6.1. ARB sieht in diesem Fall vor, dass der Versicherungsschutz auch solche Versicherungsfälle erfasst, die inner-

¹⁴ Vgl Art 24.2.4. ARB.

¹⁵ Anmerkung: Der Versicherungsnehmer wird mit der Eintragung ins Grundbuch Eigentümer der Liegenschaft (§ 431 ABGB).

¹⁶ Vgl Art 3.1. ARB.

¹⁷ Vgl die Klausel zu Art 24.3.3. ARB.

¹⁸ Vgl § 8 Abs 3 VersVG.

¹³ Vgl OGH 6. 3. 2024, 7 Ob 4/24z, Rz 20.

halb von sechs Monaten ab dem Risikowegfall eintreten.

AUF DEN PUNKT GEBRACHT

- Der neue Mietvertrag sollte beim Wohnungswechsel nicht mehr als sechs Monate vor Beendigung des alten Mietvertrags abgeschlossen werden.
- Der Versicherer sollte über den Wohnungswechsel informiert werden.
- Bis zur Beendigung des alten Mietvertrags besteht Deckung für das alte Objekt.
- Sofern der neue Vertrag frühestens sechs Monate vor Beendigung des alten Mietvertrags abgeschlossen wird, besteht auch Deckung für das neue Objekt.
- Vor dem Erwerb einer Eigentumswohnung/eines Eigenheims sollte mindestens drei Monate vor Abschluss des Kaufvertrags eine Rechtsschutzversicherung mit GMRS-Baustein abgeschlossen werden.
- Für Streitigkeiten im Zusammenhang mit dem Erwerb einer Eigentumswohnung/eines Eigenheims besteht generell keine Rechtsschutzdeckung.
- Vor dem Erstbezug einer Mietwohnung sollte mindestens drei Monate vor Abschluss des Mietvertrags eine Rechtsschutzversicherung mit GMRS-Baustein abgeschlossen werden.
- Nach Beendigung des Mietverhältnisses besteht eine sechsmonatige Nachdeckung.

Literaturhinweis

Mietrecht in der Praxis

Der Wegweiser durch das gesamte Mietrecht

Von der Anwendbarkeit des Mietrechtsgesetzes bis zum mietrechtlichen Außerstreitverfahren: „*Mietrecht in der Praxis*“ weist interessierte Leser:innen kompakt und verständlich den Weg durch das Regelungsgewirr des österreichischen Mietrechts und hilft, häufige Fehler zu vermeiden.

Mit Fokus auf die praxisrelevanten Fragen gibt das Buch Einblick in die grundlegenden Strukturen des Mietrechts und unterstützt dabei, den Blick auf das Ganze zu schärfen und sich nicht in der unüberschaubaren Menge an Details zu verlieren. Den Bedürfnissen der Praxis entsprechend erfolgt die Gliederung nach den wesentlichen Themengebieten des Mietrechts. Innerhalb der Themen wird zwischen den verschiedenen Anwendungsbereichen des Mietrechtsgesetzes unterschieden, sodass Antworten auf praktische Fragen rasch gefunden werden können.

In der dritten, aktualisierten Auflage sind die neuen Regelungen zur Wertsicherung berücksichtigt.

Ob Vermieter:innen, Verwalter:innen, Bauträger:innen, Makler:innen oder Studierende: „*Mietrecht in der Praxis*“ bietet Lösungen und gibt schnell und zuverlässig Rat. Auch zur Prüfungs- und Berufsvorbereitung für die immobilienwirtschaftliche Berufsausbildung ist das Werk bestens geeignet.

Erscheinungstermin: 15. 7. 2026

Weitere Informationen: https://shop.lindeverlag.at/buch/mietrecht-in-der-praxis-20850?page_id=891.

Immobilienwissen für die Praxis

Von A wie Abschreibung bis Z wie Zwangsversteigerung

Immobilien gelten als begehrte Investments – nicht umsonst spricht man von „Betongold“. Das Buch bietet einen breit angelegten, verständlichen und gut lesbaren Überblick zum Thema Immobilien aus Sicht von Eigentümern, Mietern, Vermietern und Kreditgebern. Wie ein kundiger Reiseführer erläutert es die Grundlagen, macht auf wichtige Aspekte aufmerksam und warnt vor Fallen bei Immobiliengeschäften.

Die behandelten Themen umfassen Eigentum und Grundbuch, Mietrecht und Wohnungseigentum genauso wie Finanzierung, Steuerrecht, Baurecht und Liegenschaftsbewertung. Zahlreiche Verweise auf Rechts- und Judikaturquellen erleichtern den Zugang zu weiterführenden Informationen.

Zudem hilft das Buch dabei, wichtige Fragestellungen frühzeitig zu erkennen und sich gezielt auf Gespräche mit Expert:innen bei Kauf, Verkauf oder Vermietung sowie anderen Formen der Verwertung von Immobilien vorzubereiten.

Erscheinungstermin: 13. 4. 2026

Weitere Informationen: https://shop.lindeverlag.at/buch/immobilienwissen-fuer-die-praxis-20684?page_id=891.