

Herausgegeben von:
Hon.-Prof. Univ.-Doz. DDr. Ludwig Bittner
Hon.-Prof. Dr. Johann Höllwerth,
Senatspräsident des OGH
Hon.-Prof. Dr. Elisabeth Lovrek,
Präsidentin des OGH
ao. Univ.-Prof. Dr. Raimund Pittl
Ass.-Prof. Dr. Renate Pletzer, MAS
Univ.-Prof. Dr. Olaf Riss, LL.M.
Univ.-Prof. Dr. Martin Schauer
Univ.-Prof. Dr. Andreas Vonkilch

Schriftleitung:
Univ.-Prof. Dr. Andreas Vonkilch

Redaktionsassistentz:
Ass.-Prof. MMag. Dr. Mathias Walch, LL.M.
Univ.-Ass. (post doc) Mag. Dr. Marco Scharmer, B. A.

wohnrechtliche blätter:wobl

Ständige Mitarbeiter:
RA Dr. Ingmar Etzersdorfer
Univ.-Ass. Dr. Philipp Fidler
Univ.-Prof. Dr. Thomas Klicka
Dr. Christian Lenneis
RA Dr. Reinhard Pesek
Mag. Michaela Schinnagl

Heft 4 April 2023 36. Jahrgang

ISSN 0933-2766 WOBLEA 36 (4) 149–200 (2023)

Wohnrechtliche Blätter 36, 149–155 (2023)
<https://doi.org/10.33196/wobl202304014901>
wobl 2023, 149

wobl

Univ.-Ass. *Felix Artner*, LL.M. (WU) und Univ.-Ass. (post doc) Dr. *Isabelle Vonkilch*, LL.M. (Hamburg), beide Wien

Probleme der Doppelversicherung bei der Wohnungsmiete

Dieser Beitrag setzt sich aus Anlass der E OGH 7 Ob 117/22i mit den Rechtsfolgen des Zusammentreffens von Gebäudeversicherung und Haushaltsversicherung bei Mietwohnungen auseinander. Im Zentrum stehen die Vorschriften der §§ 58 ff VersVG zur Doppelversicherung, die eine Doppelliquidation desselben Schadens durch mehrere Versicherer verhindern sollen. Da deren Anwendung die doppelte Versicherung desselben Interesses voraussetzt, ist eine exakte Zusammenschau der in Haushalts- und Wohngebäudeversicherung versicherten Risiken geboten.

Deskriptoren: Doppelversicherung; Gebäudeversicherung; Haushaltsversicherung; Mehrfachversicherung; Sacherhaltungsinteresse; Sachersatzinteresse; versicherbares Interesse; Wohnungsmiete.
Normen: § 879 Abs 3 ABGB; § 59, § 67, § 68 VersVG.

Übersicht

- I. Einleitung
- II. Grundlegende Bemerkungen zur Doppelversicherung
- III. Unterscheidung zwischen Sach- und Haftpflichtrisiko
- IV. Doppelversicherung des Sacherhaltungsinteresses?
 - A. Eigenversicherung des Vermieters, Fremdversicherung des Mieters
 - B. Eigenversicherung von Vermieter und Mieter
 1. Ausschließliches Substanzinteresse des Vermieters
 2. Gebrauchsinteresse des Mieters
- V. Fazit

I. Einleitung

Bei Mietwohnungen bestehen oft mehrere parallele Versicherungsverträge. Neben der Gebäu-

deversicherung des Vermieters und Hauseigentümers hat der Mieter regelmäßig eine Haushaltsversicherung abgeschlossen. Dies überrascht in zweierlei Hinsicht nicht. Zum einen divergieren die jeweils versicherten Risiken in Gebäude- und Haushaltsversicherung, sodass es sich trotz partieller Überschneidungen dem Grunde nach um zwei komplementäre Versicherungsprodukte handelt. Zum anderen finden sich – ungeachtet AGB-rechtlicher Bedenken¹ – in Formularmietverträgen häufig Klauseln, die eine Verpflichtung des Mieters zum Abschluss einer Haushaltsversicherung vor-

¹ Für einen Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB OLG Wien 4 R 23/21p, VbR 2022/19; dagegen H. Böhm/Prader in Böhm/Pletzer/Spruzina/Stabentheiner (Hrsg), GeKo Wohnrecht I (2018) § 27 MRG Rz 40 FN 149.

sehen. Im Nachfolgenden soll das Zusammenspiel zwischen der Gebäudeversicherung des Vermieters und der Haushaltsversicherung des Mieters einer vertieften Untersuchung unterzogen werden.

Anlass dafür gibt eine rezente E des OGH², bei der, wie eingangs geschildert, neben der Gebäudeversicherung des Vermieters eine Haushaltsversicherung des Mieters für die Mietwohnung bestand. Nachdem der Mieter einen Wasserschaden am Parkettboden verursacht hatte, ersetzte der Gebäudeversicherer dem Vermieter den Schaden und machte einen Regressanspruch gegen den Mieter nach § 67 VersVG geltend. Der Mieter forderte daraufhin seinerseits Ersatz von seinem Haushaltsversicherer.

Der OGH verneinte die Leistungspflicht des Haushaltsversicherers. In der privaten Haftpflichtversicherung des Mieters – eine solche ist in Österreich standardmäßig in der Haushaltsversicherung enthalten –³ greife der Ausschluss für Schäden an gemieteten Sachen (vgl. Art 17.7.1 ABH 2001). Auch aus der Sachversicherung des Wohnungsinhalts müsse der Versicherer nicht leisten. Zwar gehöre der Fußboden nach den Bedingungen ausdrücklich zum Wohnungsinhalt. Schäden am Boden seien aber nur gedeckt, „soweit dafür keine Entschädigung aus einer Gebäudeversicherung verlangt werden kann“ (vgl. Art 1.1.1.2 ABH 2001). Da die Gebäudeversicherung den Schaden ersetzt habe, komme diese Subsidiaritätsklausel zur Anwendung, sodass der Haushaltsversicherer nicht leistungspflichtig sei.

Zur Auslegung der Subsidiaritätsklausel führt der OGH aus, dass sie die Vermeidung einer unerwünschten Doppelversicherung bezwecke. In der Annahme, es käme im vorliegenden Fall zu einer Doppelversicherung, verneint der OGH die Deckung. Dies ist aus mehreren Gründen kritikwürdig. Zum einen kann dem durchschnittlichen Versicherungsnehmer – auf dessen Verständnishorizont es bei der Auslegung von AVB ja ausschließlich ankommt – nicht zugemutet werden, sich mit den rechtlichen Feinheiten der Doppelversicherung auseinanderzusetzen, sodass die streng zweckorientierte Auslegung des OGH abzulehnen ist.⁴ Zum anderen trifft auch die Annahme einer Doppelversicherung vorliegend nicht zu, sodass der Ansicht des OGH selbst bei Zugrundelegung eines zweckorientierten Klauselverständnisses nicht beigetreten werden kann. Dies aufzuzeigen, verlangt jedoch nach grundlegenden Überlegungen zur Doppelversicherung.

II. Grundlegende Bemerkungen zur Doppelversicherung

Ist dasselbe Interesse gegen dieselbe Gefahr bei verschiedenen Versicherern versichert, liegt eine

Mehrfachversicherung vor.⁵ Nach § 58 VersVG muss der Versicherungsnehmer in diesem Fall zunächst die Versicherer über die anderen Versicherer und die Versicherungssummen unterrichten.⁶ Darüber hinaus trifft § 59 VersVG eine Regelung für den Versicherungsfall. Ist der Versicherungsfall eingetreten und übersteigen die Versicherungssummen zusammen den Versicherungswert oder übersteigt die Summe der jeweils zu zahlenden Entschädigungen den Gesamtschaden, kommt es zu einer Solidarhaftung der Versicherer, die betragsmäßig mit dem gesamt eingetretenen Schaden begrenzt ist (§ 59 Abs 1 VersVG). Das Gesetz bezeichnet diese Situation als Doppelversicherung. § 59 VersVG ist aber selbstverständlich auch dann anwendbar, wenn mehr als zwei Versicherer beteiligt sind.⁷ Die mehrfache Versicherung desselben Interesses gegen dieselbe Gefahr in der Schadensversicherung ist aufgrund des Prinzips der Bedarfsdeckung problematisch. Demnach darf in der Schadensversicherung nur ein konkreter Nachteil ersetzt werden. Dieses Prinzip soll nicht durch den Abschluss mehrerer Versicherungen umgangen werden können.⁸ Durch die Begrenzung der Solidarhaftung auf den insgesamt eingetretenen Gesamtschaden wird eine Überkompensation des Versicherungsnehmers vermieden.⁹ Leistet ein Versicherer dem Versicherungsnehmer, hat er einen Ausgleichsanspruch gem § 59 Abs 2 VersVG gegen den anderen Versicherer.¹⁰

Nach der Lehre¹¹ soll für das Vorliegen einer Doppelversicherung nur die Identität des versicherten Interesses und der versicherten Gefahr, nicht aber die Identität des Versicherungsnehmers erforderlich sein. Schließen verschiedene Versicherungsnehmer Versicherungen gegen dieselbe Gefahr ab, kann daher dennoch eine Doppelversicherung vorliegen, wenn die versicherte Person ident ist, weil dasselbe Interesse einmal im Rahmen einer Eigen-, ein andermal im Rahmen einer Fremdversicherung versichert ist.¹² Eine Überkompensation droht dann ungeachtet dessen, dass unterschiedliche Versicherungsnehmer die Versicherungen abgeschlossen haben.¹³ Ein solcher Fall könnte auch in

⁵ Höllwerth in Fenyves/Perner/Riedler (Hrsg), VersVG (11. Lfg 2022) § 58 Rz 6.

⁶ Perner, Privatversicherungsrecht Rz 6.15.

⁷ Höllwerth in Fenyves/Perner/Riedler, VersVG § 58 Rz 6.

⁸ Perner, Privatversicherungsrecht Rz 6.12.

⁹ Höllwerth in Fenyves/Perner/Riedler, VersVG (11. Lfg 2022) § 59 Rz 2.

¹⁰ Kath in Kath/Kronsteiner/Kunisch/Reisinger/Wieser (Hrsg), Praxishandbuch Versicherungsvertragsrecht I (2019) Rz 1345.

¹¹ Armbrüster in Prölss/Martin (Begr), VVG³¹ (2021) § 78 Rz 4; Gal in Martin/Reusch/Schimikowski/Wandt (Hrsg), Sachversicherungsrecht⁴ (2022) § 19 Rz 28; Halbach in Langheid/Wandt (Hrsg), MüKo VVG I³ (2022) § 78 Rz 7; Perner, Privatversicherungsrecht Rz 6.13; Schnepf in Bruck/Möller (Begr), VVG III⁹ (2010) § 77 Rz 26.

¹² Kath in Kath/Kronsteiner/Kunisch/Reisinger/Wieser, Versicherungsvertragsrecht I Rz 1314.

¹³ Höllwerth in Fenyves/Perner/Riedler, VersVG § 59 Rz 13.

² OGH 7 Ob 117/22i EvBl 2023/47 (krit Artner).

³ Perner, Privatversicherungsrecht (2021) Rz 7.27.

⁴ Insoweit krit Artner, Glosse zu OGH 7 Ob 117/22i, ÖJZ 2023, 181 (183).

der hier interessierenden Konstellation gegeben sein, wenn Vermieter und Mieter dasselbe Interesse in Gebäude- und Haushaltsversicherung versichert haben. Inwieweit dies der Fall ist, ist anhand der denkbaren Vertragsgestaltungen herauszuarbeiten.

III. Unterscheidung zwischen Sach- und Haftpflichtrisiko

Jedenfalls ausgeschlossen ist das Vorliegen einer Doppelversicherung, wenn eine reine Sachversicherung mit einer reinen Haftpflichtversicherung zusammentrifft.¹⁴ Trifft etwa im Falle der Beschädigung eines Autos die KFZ-Kaskoversicherung des geschädigten Eigentümers auf die KFZ-Haftpflichtversicherung des Schädigers, fehlt es an einer Interessenidentität.¹⁵ Schon der Umstand, dass es sich einmal um eine Aktivenversicherung und einmal um eine Passivenversicherung handelt, erhellt, dass unterschiedliche Interessen versichert sind. Es liegt daher keine Doppelversicherung vor. Vielmehr erlangt der KFZ-Kaskoversicherer mit Ersatz des Schadens einen Regressanspruch gegen den Schädiger (§ 67 VersVG) bzw. im Wege des Direktanspruchs nach § 26 KHVG gegen dessen KFZ-Haftpflichtversicherer. Es kommt damit auch zu keiner Doppelliquidation des Schadens.

Dies ist gleichermaßen bei Zusammentreffen der Gebäudeversicherung des Vermieters und der Haushaltsversicherung des Mieters zu beachten. Auch hier ist zwischen dem *Sachersatzinteresse* einerseits, also dem Interesse am Substanzwert einer Sache, und dem *Sachersatzinteresse* andererseits, also dem Interesse, nicht aufgrund der Beschädigung einer fremden Sache haftpflichtig zu werden, zu unterscheiden.¹⁶ Da die Versicherung des Sachersatzinteresses im Bereich der Sachversicherung behandelt wird, wird der Begriff des Haftpflichttrisikos in diesem Kontext zwar teilweise vermieden.¹⁷ Dies darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass es sich beim Sachersatzinteresse funktional sehr wohl um ein Haftpflichtrisiko handelt.¹⁸ Das Zusammentreffen einer

Deckung des Sachersatzinteresses in der Haushaltsversicherung des Mieters mit der Deckung des Sachersatzinteresses in der Gebäudeversicherung des Vermieters kann – analog zum obigen KFZ-Unfall-Beispiel – für sich genommen also keine Doppelversicherung begründen, weil es an einer Interessenidentität fehlt.¹⁹

Legt man die zweckorientierte Auslegung des OGH zugrunde, die Subsidiaritätsklausel greife in Fällen einer drohenden Doppelversicherung, stand diese Klausel der Deckung tatsächlich also gar nicht entgegen. Schließlich ging es beim fraglichen Schaden um den Regressanspruch des Gebäudeversicherers gegen den Mieter und damit um dessen Sachersatzinteresse.²⁰ Dass die *Sachersatzhaltung* auch in der Gebäudeversicherung des Vermieters versichert ist, kann für sich genommen also keine Doppelversicherung begründen. Fraglich wäre vielmehr gewesen, ob das Sachersatzinteresse des Mieters sowohl in der Gebäude- als auch der Haushaltsversicherung gedeckt ist,²¹ wozu eine Auslegung des Gebäude- und Haushaltsversicherungsvertrags erforderlich gewesen wäre.²²

Selbst wenn es an Feststellungen zum Inhalt des Gebäudeversicherungsvertrags fehlt, wäre eine Doppelversicherung des Sachersatzinteresses im konkreten Fall zu verneinen gewesen. Immerhin findet sich schon in der Haushaltsversicherung des Mieters ein Ausschluss, in dem die Schadenersatzpflicht wegen Schäden an gemieteten Sachen explizit von der Deckung ausgenommen wird. Die Wirksamkeit dieses Ausschlusses vorausgesetzt,²³ kommt eine Doppelversicherung des Sachersatzinteresses des Mieters damit ungeachtet einer Mitversicherung in der Gebäudeversicherung des Vermieters nicht in Betracht. Dieses wäre dann ja allenfalls einfach versichert.

Anders als vom OGH in der Anlassentscheidung offenbar angenommen, kommt nach österreichischer Konzeption der Haushaltsversicherung auch nicht in Betracht, im Wege ergänzender Vertragsauslegung zur Mitversicherung des Sachersatzinteresses in der Sachversicherungskomponente der Haushaltsversicherung zu gelangen. Im Gegensatz zur deutschen Versicherungspraxis, nach der es sich

¹⁴ Höllwerth in Fenyves/Perner/Riedler, VersVG § 58 Rz 30.

¹⁵ BGH II ZR 254/59 VersR 1962, 129; vgl. auch das Bsp bei Perner, Privatversicherungsrecht Rz 6.13.

¹⁶ Wandt in Martin/Reusch/Schimikowski/Wandt, Sachversicherungsrecht⁴ § 1 Rz 26 f; Armbrüster in Martin/Reusch/Schimikowski/Wandt, Sachversicherungsrecht⁴ § 11 Rz 28, 22.

¹⁷ Martin, Deckung des Haftpflichttrisikos in der Sachversicherung, VersR 1974, 821 (822).

¹⁸ Kath in Kath/Kronsteiner/Kunisch/Reisinger/Wieser, Versicherungsvertragsrecht I Rz 1576; Kraus, Die Versicherung für fremde Rechnung (2017) 60; Schweitzer, Das versicherte Interesse (im Binnenversicherungsrecht) (1990) 115. Martins ablehnende Haltung gegenüber dem Begriff des Haftpflichttrisikos dürfte vor allem darin begründet sein, dass der BGH es früher ablehnte, das Sachersatzinteresse in einer Sachversicherung zu versichern (BGH II ZR 64/56 BGHZ 22, 109). Ein solches könne nur in einer Haftpflichtversicherung versichert sein. Diese Rsp ist aber mittlerweile überholt (BGH IV ZR 298/99; Armbrüster, Zum Schutz von Haftpflichtinteressen in der Sachversicherung, NVersZ 2001, 193). In Österreich wur-

de die Mitversicherung des Sachersatzinteresses dagegen schon länger für zulässig erachtet (zB OGH 7 Ob 3/90).

¹⁹ J. Prölss, Regreß- und Ausgleichsprobleme bei der Versicherung fremder Gebäudebestandteile im Rahmen der Hausratversicherung (§ 3 C Nr. 2 VHB), VersR 1977, 695 (697).

²⁰ Artner, ÖJZ 2023, 181 (183).

²¹ Der OGH (7 Ob 219/20m) zeigte sich in einer jüngeren E zur Maschinenversicherung nicht unaufgeschlossen gegenüber dieser Lösung. Letztlich musste er aber keine Farbe bekennen, weil der Regress des Sachversicherers schon aufgrund eines Haftungsausschlusses im Mietvertrag scheiterte. Zu dieser E Burtscher, Haftungsausschluss, Legalzession und Regressverzicht des Sachversicherers, JBl 2022, 123; umfassend zu dieser Frage im Allgemeinen Armbrüster, Der Schutz von Haftpflichtinteressen in der Sachversicherung (1994) 113 ff.

²² Armbrüster in Martin/Reusch/Schimikowski/Wandt, Sachversicherungsrecht⁴ § 11 Rz 16.

²³ S dazu noch Pkt IV.A.

bei Hausrats- und Privathaftpflichtversicherung um zwei verschiedene Produkte und damit zwei unabhängige Verträge handelt, deckt die österreichische Haushaltsversicherung als kombinierte Versicherung sowohl die Sacherhaltung (Sachversicherungskomponente) als auch das private Haftpflichtrisiko (Haftpflichtkomponente) ab.²⁴ Während es nach deutscher Konzeption somit denkbar ist, im Wege ergänzender Auslegung des Hausratsversicherungsvertrags, dem es an Regelungen zum privaten Haftpflichtrisiko des Versicherungsnehmers fehlt, zur Mitversicherung des Sachersatzinteresses des Mieters zu gelangen,²⁵ verbietet sich die Annahme einer Lückenhaftigkeit des Haushaltsversicherungsvertrags in Österreich wegen des im selben Vertrag ausdrücklich vereinbarten Ausschlusses für Mietschäden. Ginge man dennoch von einer Mitversicherung des Sachersatzinteresses in der „Sachversicherungskomponente“ aus, wäre der Haushaltsversicherungsvertrag in sich widersprüchlich: Das Haftpflichtrisiko für Mietschäden wäre im Rahmen der Sachversicherungskomponente gedeckt, im Rahmen der Haftpflichtkomponente hingegen ausgeschlossen. Dass sich eine (ergänzende) Auslegung des Haushaltsversicherungsvertrags, die zu dessen Widersprüchlichkeit führt, verbietet, liegt auf der Hand. Das Haftpflichtrisiko für Mietschäden ist im Haushaltsversicherungsvertrag österreichischer Konzeption daher eindeutig nicht versichert.

Entgegen den Erwägungen des OGH hätte es einer Auseinandersetzung mit der Subsidiaritätsklausel somit gar nicht erst bedurft. Vielmehr wäre die Deckung des Regressanspruchs gegen den Mieter schon wegen des Ausschlusses in Art 17.7.1 ABH zu verneinen gewesen, sofern man nicht dessen Unwirksamkeit annimmt.²⁶ Auch eine Deckung innerhalb der Sachversicherungskomponente ist mangels ausfüllbarer Regelungslücke ausgeschlossen. Eine Doppelversicherung des Sachersatzinteresses als vom OGH angenommene Anwendungsvoraussetzung für die Subsidiaritätsklausel drohte hingegen nicht.²⁷

IV. Doppelversicherung des Sacherhaltungsinteresses?

Die insoweit hypothetischen Erwägungen des OGH zur Wirkungsweise der Subsidiaritätsklausel werfen freilich weitere Folgefragen für jene Fälle auf, in denen der Anwendungsbereich der Subsidiaritätsklausel tatsächlich eröffnet ist, weil

eine Doppelversicherung des Sacherhaltungsinteresses in der Gebäudeversicherung des Vermieters und der Haushaltsversicherung des Mieters droht. Dazu ist der entscheidungsgegenständliche Fall insofern abzuwandeln, als Streitgegenstand nicht die Deckungspflicht des Haushaltsversicherers für den Regress des Gebäudeversicherers (Sachersatzinteresse), sondern für die Beschädigung des Fußbodens (Sacherhaltungsinteresse) ist.

Dabei lassen sich wiederum zwei Vertragsgestaltungen unterscheiden. Infrage kommt einerseits, dass der Mieter in seiner Haushaltsversicherung das Sacherhaltungsinteresse des Vermieters versichert, sodass insoweit eine Fremdversicherung vorliegt, und das Sacherhaltungsinteresse des Vermieters zusätzlich in dessen eigener Gebäudeversicherung versichert ist. Von dieser Variante ging der OGH in der hier behandelten E aus. Andererseits ist denkbar, dass der Mieter sein *eigenes* Sacherhaltungsinteresse an den gemieteten Gegenständen versichern möchte und zugleich der Vermieter *sein* Sacherhaltungsinteresse in seiner Gebäudeversicherung versichert hat.

A. Eigenversicherung des Vermieters, Fremdversicherung des Mieters

Ist das Sacherhaltungsinteresse des Vermieters sowohl in seiner eigenen Gebäudeversicherung als auch der – insoweit für fremde Rechnung abgeschlossenen – Haushaltsversicherung des Mieters versichert,²⁸ handelt es sich trotz unterschiedlicher Versicherungsnehmer um eine Doppelversicherung, weil das versicherte Risiko nicht bloß in sachlicher, sondern auch in personeller Hinsicht ident ist. Für das Vorliegen einer Doppelversicherung kommt es schließlich nicht auf die Identität des Versicherungsnehmers, sondern ausschließlich auf die des Versicherten an, geht es doch um die Frage, ob dasselbe *Interesse* mehrfach versichert ist. Abzustellen ist damit nicht auf die (formale) Vertragspartei, sondern den tatsächlichen Interessenträger. Dies ist in beiden Versicherungen der Vermieter, dessen Sacherhaltungsinteresse folglich doppelt versichert ist. Gebäude- und Haushaltsversicherer haften somit nach § 59 VersVG solidarisch, wobei die Ersatzleistung jeweils an den Vermieter als versicherte Person zu erbringen ist.

Leistet der Gebäudeversicherer, kann er sich entweder nach § 67 VersVG beim schädigenden Mieter

²⁴ Perner, Privatversicherungsrecht Rz 7.27.

²⁵ Armbrüster, Haftpflichtinteressen 151 ff. Der Einschluss des Sachersatzinteresses in Deutschland wurde vor allem auch damit begründet, dass in der privaten Haftpflichtversicherung ein Ausschluss für Schäden an gemieteten Sachen bestünde (Martin, VersR 1974, 821 [824]).

²⁶ S dazu noch Pkt IV.A.

²⁷ AA Fenyves, Zum Verhältnis zwischen § 59 Abs 2 und § 67 Abs 1 Satz 1 VersVG in der Haftpflichtversicherung, in FS Welser (2004) 173 (181), der den Ausschluss für Mietschäden in der „Haftpflichtkomponente“ jedoch nicht thematisiert.

²⁸ So die hA in Deutschland: Martin, Regreß des Doppelversicherers gegen den Versicherungsnehmer des anderen Doppelversicherers? VersR 1978, 881 (883); J. Pröls, VersR 1977, 696 f; ihnen folgend Armbrüster in Martin/Reusch/Schimikowski/Wandt, Sachversicherungsrecht⁴ § 11 Rz 52; ebenso Schirmer, Zur Versicherbarkeit des Sachersatzinteresses in der Sachversicherung, ZVersWiss 1981, 637 (714 ff), der freilich eine Versicherung des Sachersatzinteresses in der Sachversicherung überhaupt ablehnt; aA LG Köln 13 S 240/76 VersR 1977, 270; nur Sachersatzinteresse des Mieters; vgl auch Perner, Privatversicherungsrecht Rz 6.37 mwN: Bei der Sachversicherung sei mangels anderer Anhaltspunkte von einer Versicherung des Eigentümerrisikos auszugehen.

regressieren²⁹ oder nach § 59 Abs 2 VersVG anteiligen Regress beim Haushaltsversicherer des Mieters nehmen. Entscheidet sich der Gebäudeversicherer für den anteiligen Regress beim Haushaltsversicherer, kann letzterer in weiterer Folge nach § 67 VersVG Regress beim Mieter nehmen, sofern dessen Sachersatzinteresse in seiner Haushaltsversicherung keine Deckung findet (Art 17.7.1 ABH 2001).³⁰ Ist in der Haushaltsversicherung nur das fremde Sachersatzinteresse des Vermieters versichert, ist der Versicherungsnehmer nämlich ausnahmsweise Dritter iSd § 67 VersVG.³¹

Leistet der Haushaltsversicherer, kann er ebenfalls zwischen dem anteiligen Regress nach § 59 Abs 2 VersVG gegen den Gebäudeversicherer und dem vollen Regress gegen den schädigenden Mieter nach § 67 VersVG wählen. Entscheidet sich der Haushaltsversicherer für einen Regress beim Gebäudeversicherer, geht der Anspruch gegen den Mieter nach § 67 VersVG anteilig auf den Gebäudeversicherer über.³²

Im Ergebnis wird damit bei sämtlichen Spielarten der Mieter mit dem Gesamtschaden belastet, was mit Blick auf die fehlende Versicherung seines Haftpflichttrisikos folgerichtig ist. Überlegenswert ist freilich, ob der pauschale Ausschluss von Mietschäden in der Haftpflichtkomponente der Haushaltsversicherung eine gröbliche Benachteiligung iSd § 879 Abs 3 ABGB darstellt, wenn es sich beim Versicherungsnehmer um einen Wohnungsvermieter handelt. Schließlich überwälzt der Haushaltsversicherer dadurch ohne sachliche Rechtfertigung ein Risiko auf den Mieter, das er bei Nutzung der Wohnung durch den Eigentümer selbst tragen müsste. Würde nämlich der Eigentümer die Wohnung selbst bewohnen und zu diesem Zweck eine Haushaltsversicherung abschließen, wäre das Risiko der leicht fahrlässigen Beschädigung durch den Bewohner von der Versicherungsdeckung umfasst (§ 61 VersVG *e contrario*). Es ist nicht einzusehen, weshalb der Haushaltsversicherer ohne qualitative Risikoerhöhung von der Vermietung der Wohnung profitieren soll, indem er das sonst von ihm zu tragende Risiko der leicht fahrlässigen Beschädigung durch den Bewohner auf den Mieter überwälzt.

²⁹ So die stRsp in Ö: OGH 7 Ob 176/12a; 7 Ob 34/99x; Schauer in Honsell (Hrsg), BK VVG (1999) § 59 Rz 38; anders aber der BGH (IV ZR 298/99 r+s 2001, 71 [Wälder]) und das deutsche Schrifttum (Armbrüster, NVerz 2001, 193 [195]; ders, Zur Haftung des Mieters für Sachschäden bei bestehender Sachversicherung des Vermieters, NJW 1997, 177 [178]; ders, Haftpflichtinteressen 149). Dies wird zumeist damit begründet, dass mit der Gebrauchsüberlassung an den Mieter keine Risikoerhöhung einhergehe und das Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter durch die Zulassung eines Regresses belastet würde.

³⁰ Vgl Schauer in Honsell, BK VVG § 59 Rz 34 ff.

³¹ Kraus, Versicherung für fremde Rechnung 178.

³² IdS Fenyves in FS Welser 184 freilich unter der Annahme, dass das Sachersatzinteresse des Mieters in dessen Haushaltsversicherung gedeckt ist, sodass letztlich der Haushaltsversicherer den gesamten Schaden decken muss.

B. Eigenversicherung von Vermieter und Mieter

Als zweite Möglichkeit einer Doppelversicherung infrage käme das Zusammentreffen zweier Eigenversicherungen, wenn sowohl Vermieter als auch Mieter ein *eigenes* Sachersatzinteresse in der Gebäude- bzw Haushaltsversicherung abdecken möchten. Auch dann hängt das Vorliegen einer Doppelversicherung davon ab, ob tatsächlich zweimal *dasselbe* Interesse an den Sachen versichert ist. Dabei ist zwischen den denkbar versicherbaren Eigeninteressen von Vermieter und Mieter zu differenzieren.

1. Ausschließliches Substanzinteresse des Vermieters

Das Interesse am Substanzwert der Sache (Substanzinteresse) ist im Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter nur einer der beiden Parteien, nämlich dem Vermieter zugewiesen, der nicht nur Eigentümer, sondern auch wirtschaftlicher Risikoträger ist.³³ Demgegenüber fehlt es dem Mieter hinsichtlich der Substanzerhaltung an einem versicherbaren Eigeninteresse.³⁴

§ 68 Abs 1 VersVG sieht für den Fall des anfänglich fehlenden Interesses den Entfall der Prämienzahlungspflicht vor, weil insoweit ein Spezialfall rechtlicher Unmöglichkeit verwirklicht ist.³⁵ Da das Substanzrisiko im Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter den Vermieter als Eigentümer trifft, fehlt es dem Mieter an einem versicherbaren Sachersatzinteresse, sodass eine dennoch abgeschlossene Versicherung unwirksam, weil rechtlich unmöglich ist.

Nicht verschwiegen werden darf freilich, dass das Fehlen des Interesses nach § 68 VersVG im Schrifttum bisher vorwiegend in faktischer Hinsicht behandelt wurde, wenn etwa das Gebäude, für das eine Feuerversicherung abgeschlossen werden sollte, bei Vertragsabschluss bereits zerstört ist.³⁶ Dies steht der hier vertretenen Lösung uE

³³ Anders etwa im Fall eines Finanzierungsleasings oder einer Treuhand, wo das Sachrisiko nicht dem Eigentümer, sondern dem Leasingnehmer bzw Treugeber zugewiesen wird. In diesen Fällen besteht unter sinnvoller Anwendung der Interessentheorie (vgl dazu für alle im Kontext der Veräußerung der versicherten Sache Reusch in Langheid/Wandt, MüKo VVG I³ § 95 Rz 141 ff mwN) sehr wohl ein versicherbares Erhaltungsinteresse des (bloß) wirtschaftlichen Eigentümers; idS für den Käufer einer Sache, auf den bereits die Gefahr übergegangen ist, etwa OGH 7 Ob 176/12a; 7 Ob 18/82; BGH IV ZR 43/07 VersR 2009, 1114; IV ZR 100/99 VersR 2001, 53; Armbrüster in Prölss/Martin, VVG³¹ § 95 Rz 29; Fenyves, WEG und Versicherungsrecht, wobl 2015, 137 (141); Hübsch in Honsell, BK VVG § 80 Rz 15; aA Schauer, Das österreichische Versicherungsvertragsrecht³ (1995) 163, der auf die sachenrechtlichen Eigentumsverhältnisse abstellt.

³⁴ Vgl Hübsch in Honsell, BK VVG § 80 Rz 15.

³⁵ Burtscher/Ertl in Fenyves/Perner/Riedler, VersVG (7. Lfg 2021) § 68 Rz 3.

³⁶ S etwa Burtscher/Ertl in Fenyves/Perner/Riedler, VersVG § 68 Rz 14; Perner, Privatversicherungsrecht Rz 5.1.

jedoch nicht entgegen: Geht man nämlich davon aus, dass § 68 VersVG nicht bloß der Prämienzahlungspflicht des Versicherungsnehmers für eine für ihn überflüssige Versicherung vorbeugen will, sondern dieser Bestimmung zugleich das Prinzip der Bedarfsdeckung zugrunde liegt, bildet auch das *rechtliche* Fehlen eines Interesses einen Anwendungsfall des § 68 VersVG.³⁷ Auf diese Weise kann verhindert werden, dass ein Versicherungsnehmer bei Beschädigung der versicherten Sache Anspruch auf eine Versicherungsleistung hat, obwohl es ihm an einem entsprechenden Bedarf fehlt, weil er nicht wirtschaftlicher Schadensträger ist.

Die Anwendung des § 68 VersVG legen letztlich auch wirtschaftliche Erwägungen zur Verteilung der Prämienlast nahe: Ginge man in Abweichung von der hier vertretenen Ansicht zunächst von einem versicherbaren Interesse beider Parteien und sodann dem Vorliegen einer Doppelversicherung trotz fehlender Personenidentität der Versicherten aus, träfe zumindest vorläufig beide Parteien eine Prämienzahlungspflicht. Das Prämienkürzungsrecht des Versicherungsnehmers nach § 60 VersVG greift schließlich bloß *pro futuro*.³⁸ Unter Zugrundelegung von § 68 VersVG gelingt es demgegenüber, die Prämienlast bereits anfänglich ausschließlich jener Partei zuzuweisen, die entsprechend der internen Risikoverteilung auch tatsächliche Risikoträgerin ist. Dies ist im Fall der Wohnungsmiete der Vermieter. Ein versicherbares Eigeninteresse des Mieters an der Substanzerhaltung besteht aus den dargelegten Gründen hingegen nicht.

2. Gebrauchsinteresse des Mieters

(a) Vorschussinteresse

Sehr wohl versicherbar ist freilich das Gebrauchsinteresse des Mieters. Dieses betrifft zunächst seinen Erhaltungsanspruch gegenüber dem Vermieter³⁹ und kann insoweit als Vorschussinteresse beschrieben werden, das daran besteht, dass das Gebrauchsrecht des Mieters nicht aufgrund der Säumigkeit des erhaltungspflichtigen Vermieters beeinträchtigt wird.⁴⁰ Dieses Vorschussinteresse ist

³⁷ Vgl schon *Kisch*, Die mehrfache Versicherung desselben Interesses (1935) 44: Anfängliches Fehlen des Interesses, wenn mehrere Prätendenten „ihr“ Eigentümerinteresse an derselben Sache versichern.

³⁸ *Höllwerth* in Fenyves/Perner/Riedler, VersVG (11. Lfg 2022) § 60 Rz 34.

³⁹ Vgl *Kraus*, Versicherung für fremde Rechnung 59, der in dem Zusammenhang vom (bloßen) Forderungsinteresse des Vorbehaltskäufers spricht. UE unterscheidet sich die Position des Vorbehaltskäufers jedoch vom Mieter, weil der Vorbehaltskäufer die Sachgefahr trägt und als wirtschaftlicher Eigentümer nicht bloß ein Forderungsinteresse im Verhältnis zum Verkäufer, sondern auch ein Interesse am Substanzwert der Kaufsache hat; s dazu bereits FN 34.

⁴⁰ Vgl LG Köln 13 S 240/76 VersR 1977, 270: Das Interesse des Versicherungsnehmers einer Haushaltsversicherung an der Sacherhaltung liege darin begründet, dass der Versicherungsnehmer als Mieter einer Wohnung nicht gezwungen sein soll, seinen Vertragspartner auf Wieder-

ähnlich einer Kreditversicherung durchaus versicherbar. Leistet der Haushaltsversicherer dem Mieter in diesem Fall die Entschädigungsleistung, kann er sich (analog) § 67 VersVG beim Vermieter regressieren.⁴¹ Dies ist letztlich ebenfalls Ausfluss des Prinzips der Bedarfsdeckung,⁴² weil der Mieter andernfalls durch Inanspruchnahme von Versicherer und Vermieter doppelt kassieren könnte.⁴³

Kein Regressanspruch des Haushaltsversicherers gegen den Vermieter besteht jedoch dann, wenn das Erhaltungsinteresse des Vermieters ebenfalls in der Haushaltsversicherung des Mieters gedeckt ist und insoweit eine Versicherung auf fremde Rechnung vorliegt (vgl Pkt IV.A.). Der Vermieter wäre dann kein Dritter iSd § 67 VersVG, sodass der Haushaltsversicherer letztlich den gesamten Schaden tragen müsste.

(b) Sonstiges Gebrauchsinteresse

Ein versicherbares Eigeninteresse des Mieters ist darüber hinaus in jenen Fällen denkbar, in denen die Erhaltungspflichten des Vermieters herabgesetzt sind, was insb im Vollarwendungsbereich des MRG der Fall ist (§ 3 MRG).⁴⁴ Auch in diesen Fällen besteht zwar aus den oben ausgeführten Gründen kein versicherbares Substanzinteresse des Mieters. Mögliche Erhaltungsarbeiten, die zur uneingeschränkten (Weiter-)Benutzung der Mietsache vom Mieter zu tätigen sind, stellen jedoch ein selbstständig versicherbares Kostenrisiko dar. Erbringt der Versicherer in diesem Fall eine Entschädigungsleistung an den Mieter, scheidet ein Regress gegen den Vermieter nach § 67 VersVG aus, weil diesen keine Erhaltungspflicht trifft.

(c) Doppelversicherung?

Soweit der Mieter sein eigenes Gebrauchsinteresse versichern kann, stellt sich die Frage, welche Rechtsfolgen sich aus einem Zusammentreffen mit einer Versicherung des Substanzinteresses des Vermieters ergeben. Wenngleich die versicherten Interessen hier nicht ident sind, weil es einmal um das Substanzinteresse des Vermieters, einmal um das Gebrauchsinteresse des Mieters geht, finden uE die §§ 58 ff VersVG zumindest analog Anwendung. Dies gebietet das Telos der Bestimmungen, eine Doppelliquidation ein und desselben Schadens zu vermei-

herstellung der Mietsache in Anspruch zu nehmen oder, wenn er selbst einen Schaden verursacht, durch Streit über Verschuldensfragen das Dauerschuldverhältnis unerträglich zu belasten; ähnlich auch *Schauer*, Versicherungsvertragsrecht³ 164.

⁴¹ Zur analogen Anwendbarkeit von § 67 VersVG auf die Kreditversicherung *Burtscher/Ertl* in Fenyves/Perner/Riedler, VersVG § 67 (7. Lfg 2021) Rz 8; *Schauer*, Glosse zu OGH 3 Ob 118/92, ÖBA 1993, 919 (921); aA OGH 3 Ob 118/92.

⁴² Vgl *Schauer*, ÖBA 1993, 919 (921), der auf das versicherungsrechtliche Bereicherungsverbot rekurriert.

⁴³ Vgl *Burtscher/Ertl* in Fenyves/Perner/Riedler, VersVG § 67 Rz 8.

⁴⁴ *Riss* in Hausmann/Vonkilch, MRG⁴ § 3 Rz 6d.

den. Könnte der Vermieter aus der Versicherung seines Substanzinteresses und der Mieter aus der Versicherung seines Gebrauchsinteresses jeweils den vollen Ersatz für die Reparatur oder Neubeschaffung der gemieteten Sache fordern, wäre gerade dies der Fall: Für die nur einmal vorzunehmende Reparatur oder Neubeschaffung würde zweimal Ersatz geleistet. Da dies nicht dem Plan des Gesetzgebers entsprechen kann, ist eine (analoge) Anwendung des Rechtsfolgenregimes der §§ 58 ff VersVG geboten. Gebäudeversicherer und Haushaltsversicherer haften folglich solidarisch und können im Verhältnis untereinander Regress nehmen.

Die (analoge) Anwendung der §§ 58 ff VersVG beschränkt sich jedoch auf jene Fälle, in denen der Vermieter im Verhältnis zum Mieter nicht erhaltungspflichtig ist. Besteht hingegen eine Erhaltungspflicht des Vermieters, wird uE der Regress nach § 67 VersVG nicht durch jenen nach § 59 VersVG verdrängt, weil der Schaden im Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter endgültig dem Vermieter zugewiesen ist. Der Haushaltsversicherer kann dann nach § 67 VersVG *pa* vollen Regress beim erhaltungspflichtigen Vermieter nehmen und ist nicht auf den anteiligen Regress nach § 59 VersVG beim Gebäudeversicherer des Vermieters beschränkt. Nur so wird vermieden, dass der Haushaltsversicherer des Mieters durch das Hinzutreten des Gebäudeversicherers des Vermieters belastet wird.⁴⁵ Der regresspflichtige Vermieter kann diese Kosten dann seinerseits auf seinen Gebäudeversicherer überwälzen, der letztlich die Gesamtkostenlast trägt.

V. Fazit

1. Für das Vorliegen einer Doppelversicherung ist bei Zusammentreffen von Wohngebäude- und Haushaltsversicherung bei der Wohnungsmiete zwischen Sach- und Haftpflichtrisiko zu unterscheiden.

2. Erachtet man den Ausschluss für Mietschäden in der Haftpflichtkomponente der Haushaltsversicherung für wirksam, scheidet eine Doppelversicherung des Sachersatzinteresses des Mieters in Gebäude- und Haushaltsversicherung aus.

3. Ist das Sacherhaltungsinteresse des Vermieters sowohl in dessen Gebäudeversicherung als auch in der Haushaltsversicherung des Mieters gedeckt, liegt eine Doppelversicherung nach § 59 VersVG vor. Der regulierende Versicherer hat einen anteiligen Regressanspruch nach § 59 Abs 2 VersVG gegen den jeweils anderen Versicherer und einen vollen Regressanspruch nach § 67 VersVG gegen den schädigenden Mieter. Im Ergebnis wird der Mieter mit den Gesamtkosten belastet. Wegen des Ausschlusses von Mietschäden in der Haftpflichtkomponente der Haushaltsversicherung scheidet auch eine Überwälzung auf seinen Haushaltsversicherer aus.

4. Da der Haushaltsversicherer bei Nutzung der Wohnung durch den Eigentümer das Risiko einer leicht fahrlässigen Beschädigung durch den Bewohner zu tragen hätte, bestehen Zweifel an der Zulässigkeit des pauschalen Ausschlusses von Mietschäden, durch den dieses Risiko auf den Wohnungsmieter überwältzt wird (§ 879 Abs 3 ABGB).

5. Da das Substanzrisiko im Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter nur einer Partei, nämlich dem Vermieter als Eigentümer zugewiesen ist, scheidet eine Versicherung des Substanzinteresses des Mieters aus (§ 68 VersVG). Insoweit kommt eine Doppelversicherung nicht in Betracht.

6. Das Gebrauchsinteresse des Mieters ist demgegenüber selbstständig versicherbar. Dieses besteht einerseits daran, dass der Vermieter seiner Erhaltungspflicht nachkommt (Vorschussinteresse), und andererseits daran, auch bei herabgesetzter Erhaltungspflicht des Vermieters (§ 3 MRG) nicht mit den Kosten der Erhaltung der Mietsache belastet zu werden.

7. Treffen eine Versicherung des Gebrauchsinteresses des Mieters und eine Versicherung des Substanzinteresses des Vermieters zusammen, sind die §§ 58 ff VersVG (analog) anzuwenden, um eine Doppelliquidation desselben Schadens zu verhindern.

8. Soweit jedoch der Vermieter im Verhältnis zum Mieter erhaltungspflichtig ist, kann der Versicherer des Mieters nach § 67 VersVG analog vollen Regress beim Vermieter nehmen und ist nicht auf den anteiligen Regress nach § 59 VersVG beschränkt.

Korrespondenz: Univ.-Ass. *Felix Artner*, LL.M. (WU) und Univ.-Ass. (post doc) Dr. *Isabelle Vonkilch*, LL.M. (Hamburg), Wirtschaftsuniversität Wien, Institut für Zivil- und Zivilverfahrensrecht, Welthandelsplatz 1/D3/1. OG, 1020 Wien; E-Mail: felix.artner@wu.ac.at und isabelle.vonkilch@wu.ac.at.

⁴⁵ Vgl. *Armbrüster* in Prölss/Martin, VVG³¹ § 86 Rz 25; *Burtscher/Ertl* in Fenyves/Perner/Riedler, VersVG § 67 Rz 26. Das gilt entsprechend dem unter Pkt IV.B.2. (a) Gesagten selbstverständlich nur, wenn das Substanzinteresse des Vermieters nicht auch in der Haushaltsversicherung des Mieters mitversichert ist.