

ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Die Gebäudeversicherung will bei der Mietpartei Rückgriff nehmen: Prämienumlage und Regressverzicht gesondert prüfen

Die Versicherung hat den Gebäudeschaden bezahlt und fordert nun Geld von der Mietpartei. Prämienumlage, Haftung und ein möglicher Regressverzicht brauchen eine Prüfung des wirklichen Versicherungsvertrags.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Nach einem Leitungswasserschaden in deinem österreichischen Mietshaus hat die Gebäudeversicherung die Sanierungskosten ersetzt. Nun möchte sie gegen eine Mietpartei Rückgriff nehmen. Die Mietpartei verweist darauf, dass sie die Versicherungsprämie mitgetragen hat. Für deine nächste Reaktion müssen Haftung, Versicherungsvertrag und mögliche Anspruchsübertragung zusammen geprüft werden.

Die Zahlung schafft keine pauschale Antwort

§ 67 Absatz 1 VersVG sieht vor, dass ein bestehender Ersatzanspruch gegen einen Dritten auf den Versicherer übergeht, soweit dieser den Schaden ersetzt. [UEBERGANG](#) Daraus folgt noch nicht, dass jede verlangte Regresszahlung gegen die Mietpartei berechtigt ist. Die konkrete Forderung benötigt ihren eigenen Haftungs- und Versicherungsrahmen.

Ordne zunächst die tatsächlich ersetzten Positionen und den jetzt verlangten Rückgriff ein. Welche Arbeiten wurden bezahlt, welcher Betrag wird gegen wen geltend gemacht und auf welchen behaupteten Vorgang wird er gestützt? Eine Versicherungszahlung wird nicht ungeprüft als Beweis eines bestimmten Verschuldensgrades beschrieben.

Den möglichen Regressverzicht im Vertrag prüfen lassen

In 7 Ob 99/23v befasst sich der OGH mit einem regulierten Leitungswasserschaden und dem Rückgriff gegen einen Wohnungsmieter. Er hält fest, dass die Auslegung des Sachversicherungsvertrags einen konkludenten Regressverzicht für Fälle leichter Fahrlässigkeit ergeben kann. Maßgeblich ist die erkennbare Interessenlage beim Vertragsabschluss. [\[OGH\]](#)

Die Auslegung erfolgt nach § 914 ABGB. [\[OGH, VERTRAG\]](#) Deshalb gehören vollständige Polizze, Bedingungen und ergänzende Vereinbarungen in die Prüfung. Lass auch darlegen, wie die Vermietung und Nutzung des Gebäudes im Versicherungsvertrag beschrieben wurden und welche Prämienumlage tatsächlich bestand. Die bloße Aussage, kein Verzicht sei ausdrücklich abgedruckt, erledigt die Auslegungsfrage nicht automatisch.

Drei rechtliche Vorstellungen auseinanderhalten

Ein möglicher Regressverzicht des Versicherers ist nicht dasselbe wie eine umfassende Mitversicherung mit eigenen Ansprüchen der Mietpartei. Ebenso lehnt der OGH in diesem Fall ab, aus der Prämienüberwälzung einfach einen konkludenten mietvertraglichen Haftungsausschluss für leichte Fahrlässigkeit abzuleiten. [\[OGH\]](#)

Diese Unterscheidung ist für deine Kommunikation praktisch: Bestätige nicht vorschnell, die Mietpartei sei gegen jede eigene Haftung versichert. Erkläre aber auch nicht ungeprüft, die Versicherungsprämie sei für den Rückgriff bedeutungslos. Der konkrete Versicherungsvertrag und die tatsächliche Fallgestaltung müssen beurteilt werden.

Das Urteil nicht auf jeden Schadensverlauf übertragen

Im entschiedenen Fall blieb die Revision des Versicherers erfolglos. Die Beurteilung des Schadens als leicht fahrlässig wurde in der Revision nicht angegriffen. Wegen des angenommenen Regressverzichts musste der OGH die Zurechnung des beteiligten Montageunternehmens nicht weiter entscheiden. [\[OGH\]](#)

Das ist kein allgemeiner Befund über jeden Küchenanschluss und keine Freistellung für grobe Fahrlässigkeit. Im neuen Fall werden Ursache, Beteiligung und Verschuldensfrage mit ihren tatsächlichen Nachweisen vorgelegt. Die Vermietungsverwaltung ersetzt dabei weder technische Begutachtung noch rechtliche Bewertung.

Keine vorschnelle Verzichtserklärung zur Beruhigung abgeben

Im fiktiven Fall möchte eine Eigentümerin der verunsicherten Mietpartei sofort bestätigen, sämtliche Forderungen seien erledigt. Sie lässt zuerst prüfen, welche Ansprüche bereits übergegangen sind und welche Erklärungen sie überhaupt abgeben kann. § 67 nennt Folgen für die Ersatzpflicht des Versicherers, wenn Ansprüche oder Sicherungsrechte aufgegeben werden. [\[UEBERGANG\]](#)

Das Ergebnis ist eine abgestimmte Antwort mit geprüftem Anspruchsstand und geklärtem nächsten Schritt. Schadenbeseitigung, laufende Wohnnutzung und Versicherungsregress werden jeweils weiterbearbeitet. Eine abgeschlossene Sanierung beendet die Rückgriffsfrage nicht allein.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Schadenereignis

Was ist wann wo geschehen? Kurze Beschreibung und Datum.

02 / Ersetzte Positionen

Welche Arbeiten hat die Versicherung bezahlt? Position und Betrag.

03 / Verlangter Rückgriff

Welcher Betrag wird gegen wen auf welcher Grundlage gefordert? Datum des Schreibens.

04 / Versicherungsunterlagen

Polizze, Bedingungen und ergänzende Vereinbarungen; wo liegen sie?

05 / Prämienumlage

Wird die Prämie auf die Mietparteien umgelegt? Seit wann, und auf welcher Grundlage?

06 / Ursache und Nachweise

Welche Befunde, Gutachten oder Aussagen zur Ursache liegen vor? Aussteller und Datum.

07 / Rechtliche Beratung

Wer prüft Haftung, Anspruchsübergang und Vertragsauslegung? Kontakt und Termin.

08 / Nächster Schritt

Welche abgestimmte Antwort geht wann an Mietpartei und Versicherung? Bis dahin keine Verzichtserklärung.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[OGH] OGH 7Ob99/23v vom 27. September 2023

. Abruf am 17.10.2026.

[UEBERGANG] VersVG § 67 – Übergang von Ersatzansprüchen

. Abruf am 17.10.2026.

[VERTRAG] ABGB § 914 – Vertragsauslegung

. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P03-0042-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.