

» Mietrecht « von Massimo Füllbeck [0178]

Zur Frage der Umlagefähigkeit der Gebäudeversicherung

Haben die Mietvertragsparteien die Umlage der Kosten der Gebäudeversicherung (§ 2 Nr. 13) auf den Mieter vereinbart, sind auch die Kosten eines in der Gebäudeversicherung mitversicherten Mietausfalls infolge eines Gebäudeschadens umlagefähig.

BGH, Urteil vom 06.06.2018
VIII ZR 38/17

Der Fall:

Die Beklagte ist seit Anfang 2007 Mieterin einer Wohnung der Klägerin in Düsseldorf. Die Parteien streiten um die Umlage der Kosten der Gebäudeversicherung.

Zu den Betriebskosten enthält der Formularmietvertrag in § 4 („Miete und Nebenkosten“) folgende Regelung:

„Als Nebenkosten werden anteilig folgende Betriebskosten im Sinne der Anlage 3 des § 27 Abs. 1 II. BV erhoben: [...] verbundene Gebäudeversicherung [...].“

Der von der Klägerin abgeschlossene Gebäudeversicherungsvertrag (Eigentumsversicherung „All Risk“) schließt zeitlich begrenzt auf 24 Monate - das Risiko eines „Mietverlustes“ infolge des versicherten Gebäudeschadens ein.

Die Beklagte meint, im Hinblick auf das Risiko des Mietausfalls seien die Kosten der Gebäudeversicherung nicht umlagefähig; den insoweit herauszurechnenden Prämienanteil habe die Klägerin jedoch nicht ausreichend konkretisiert.

Die Beklagte beglich daraufhin die in den Betriebskostenabrechnungen 2012 und

2013 ausgewiesene Position: Versicherung nicht

Das Problem:

Im Wohnraummietrecht ist anerkannt, dass nur die Betriebskosten gemäß dem Inhalt der Betriebskostenverordnung auf den Mieter umgelegt werden können. In § 2 Nr. 13 der Betriebskostenverordnung steht zur Gebäudeversicherung:

Betriebskosten sind: die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung, hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, des Öltanks und des Aufzugs.

Der BGH musste nun die interessante Fragen klären, ob der in der Gebäudeversicherung enthaltene „Mietverlust bzw. über die Versicherung gedeckte Mietausfall im Schadensfall“ über die Betriebskostenabrechnung abgedeckt ist.

Die Entscheidung des BGH:

Der BGH gab der Klägerin recht.

Der (anteiligen) Umlage auf die Beklagte steht nicht entgegen, dass die Versicherung einen etwaigen Mietausfall infolge eines Gebäudeschadens einschließt.

Die streitgegenständliche Versicherung dient dem Schutz des Gebäudes, seiner Bewohner und Besucher. Sie dient der Wiederherstellung des Gebäudes nach einem Versicherungsfall.

Die Mitversicherung eines infolge des Gebäudeschadens entstandenen Mietausaus-

falls gebietet keine andere Beurteilung.

Die von der Klägerin abgeschlossene Versicherung gehört als Gebäudeversicherung (insgesamt) zu den Sachversicherungen im Sinne von § 2 Nr. 13 BetrKV.

Praxis-Tipp:

Der BGH gab der Klägerin recht.

Der (anteiligen) Umlage auf die Beklagte steht nicht entgegen, dass die Versicherung einen etwaigen Mietausfall infolge eines Gebäudeschadens einschließt.

Die streitgegenständliche Versicherung dient dem Schutz des Gebäudes, seiner Bewohner und Besucher. Sie dient der Wiederherstellung des Gebäudes nach einem Versicherungsfall.

Die Mitversicherung eines infolge des Gebäudeschadens entstandenen Mietausfalls gebietet keine andere Beurteilung.

Die von der Klägerin abgeschlossene Versicherung gehört als Gebäudeversicherung (insgesamt) zu den Sachversicherungen im Sinne von § 2 Nr. 13 BetrKV. ■

Fachautor:



**Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck**

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ