

Führung / Kommunikation

Umlage von Betriebskosten und Mietverlustversicherung – ein alter Streit, BGH schafft Klarheit! Was ist zu beachten, Herr Senk?

Immer wieder kommt es zu Streitigkeiten zwischen Vermieter und Mieter über die Umlagefähigkeit von Betriebskosten, häufig auch getrieben durch die Einschaltung von Mietervereinen. Da bei den öffentlichen Abgaben in aller Regel kein Verhandlungsspielraum besteht entzündet sich der Streit meist über die disponiblen Kosten wie z.B. die umlagefähigen Versicherungsprämien. Zwar hat der Gesetzgeber in § 2 BetrKV (Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten) detailliert die im Rahmen eines Mietverhältnisses umlagefähigen Betriebskosten definiert, jedoch bleiben nach wie vor Interpretationsspielräume, welche die Gerichte immer wieder beschäftigen.



Wolf-Rüdiger Senk. Foto: AVW

So geschah es auch in einem jüngst von dem BGH entschiedenen Rechtsstreit, wo die Parteien darüber stritten, ob das im Rahmen der Gebäudeversicherung des Vermieters mitgedeckte Risiko des Mietausfalls, zeitlich begrenzt auf 24 Monate, umlagefähig im Rahmen der Betriebskostenabrechnung sei (BGH Urteil vom 06. Juni 2018, Az. VIII ZR 38/17; VersR 2018, 1011ff.).

Die beklagte Mieterin war der Auffassung, hinsichtlich des Risikos des Mietausfalles sei die Prämie der Gebäudeversicherung jedenfalls anteilig nicht umlagefähig und monierte, dass die Klägerin den herauszurechnenden Prämienanteil nicht ausreichend konkretisiert habe. Deshalb habe sie die für die Betriebskostenabrechnung 2012 angefallene Nachforderung von 86,85 EUR sowie den für die Abrechnung 2013 auf die „Versicherungen“ entfallenden Betrag in Höhe von 181,30 EUR nicht beglichen. Daraufhin erhob die Vermieterin Klage vor dem Amtsgericht auf Zahlung von 268,15 EUR nebst Zinsen, jedoch erfolglos. Auch vor dem anschließend angerufenen Landgericht fand die Vermieterin kein Gehör.

Erst der BGH sprach der Klägerin die einbehaltenen Beträge zu mit der Begründung, die gemäß § 4 des Mietvertrages formularmäßig vereinbarte Umlage der Kosten der Gebäudeversicherung lasse keinen Raum für die Anwen-

dung der sich zulasten des Klauselverwenders auswirkenden Unklarheitenregel des § 305c Abs. 2 BGB, da es sich insoweit lediglich um eine kurze Erläuterung der umlagefähigen Kosten im Hinblick auf den in der Betriebskostenverordnung verwendeten Begriff der „Kosten der Sachversicherung“ handle (vgl. BGH VersR 2010, 1011, 1012).



9. 9. 2018 — 6. 1. 2019
MUSEUMSQUARTIER ST. ANNEN
EUROPÄISCHES HANSEMUSEUM

TOPFGUCKERIN GESUCHT

www.die-luebecker-museen.de/875
www.hansemuseum.eu/luebeck875

DIE AUSSTELLUNG ZUM STADTJUBILÄUM



LÜBECK
ERZÄHLT UNS WAS

Auch der vom vorinstanzlich angerufenen Landgericht vertretenen Auffassung, die Kosten der Gebäudeversicherung seien insoweit nicht umlagefähig, als diese auch einen etwaigen Mietausfall als Folge eines Gebäudeschadens beinhalteten, wollte sich der BGH nicht anschließen. Der Senat argumentierte vielmehr, Betriebskosten im Sinne des § 2 Nr. 13 BetrKV seien grundsätzlich alle Sach- und Haftpflichtversicherungen, die dem Schutz des Gebäudes, seiner Bewohner und Besucher dienen (i.d.S. schon BGH VersR 2010, 273). Nach dieser Maßgabe sei die Mitversicherung eines etwaigen Mietausfalles infolge eines Gebäudeschadens als zu den umlagefähigen Kosten gehörig zu betrachten.

Dies ergebe sich daraus, dass bedingungsgemäßer Versicherungsfall ein Sachschaden des Gebäudes sei. Dabei deckt die Versicherung die Kosten der Schadenbeseitigung ab und dient damit der Wiederherstellung bzw. Wiederbeschaffung der versicherten Mietsache gemäß §§ 88, 89 VVG. Damit ist ein im Kontext eines versicherten Gebäudeschadens entstehender Mietausfall kein eigenständiger Versicherungsfall, sondern lediglich Bestandteil des Gebäudeschadens (BGH a.a.O. unter Verweis auf Dietz/Fischer/Gierschek, Wohnungsbauversicherung 3. Aufl., § 9 Rn. 1 f.). Anders verhält es sich hingegen bei einer separaten Mietverlustversicherung, die nicht integraler Bestandteil der Gebäudeversicherung ist, sondern stand alone abgeschlossen wird (BGH a.a.O. unter Verweis auf Staudinger/Artz, BGB Neubearb. 2018 § 556 Rn. 38b). Diese wäre nicht im Rahmen der Betriebskostenabrechnung umlagefähig, da eine solche primär dem Schutz der finanziellen Interessen des Vermieters dienen würde.

Der BGH argumentierte ferner damit, es sei nicht die Intention des Verordnungsgebers gewesen, die Umlage eines durch die Gebäudeversicherung mitumfassten Mietausfalls infolge eines versicherten Schadenereignisses zu unterbinden und dem Anwendungsbereich des § 2 Nr. 13 BetrKV zu entziehen. Auch handle es sich dabei um einen festen Bestandteil marktüblicher Gebäudeversicherungen.

Hinzu kommt, dass der Mieter, welcher die Versicherungsprämien des Gebäudes mitfinanziert, erwarten darf, dass ihm im Schadenfall seine getätigten Aufwendungen in gewisser Weise zugutekommen. Dadurch, dass der Mieter bei leicht fahrlässiger Verursachung eines Gebäudeschadens in den Schutz des Versicherungsvertrages mit einbezogen ist, ist er nach der Rechtsprechung des BGH vor einem sonst möglichen Regress des Gebäudeversicherers geschützt (BGH a.a.O. unter Verweis auf BGHZ 145, 393, 398ff.). Dies kommt dem Mieter auch hinsichtlich des mitversicherten Mietausfalls zugute, hinsichtlich dessen er sich anderenfalls etwaiger Schadenersatzansprüche des Vermieters ausgesetzt sehen könnte, sofern er den Schaden auch nur fahrlässig herbeigeführt hätte.

Es ist erfreulich, dass der BGH in begrüßenswerter Klarheit die schon lange schwelende Diskussion zur Umlagefähigkeit der Gebäudeversicherung einschließlich der enthaltenen Mietverlustdeckung nunmehr beendet und damit Klarheit und Transparenz in das Thema der Betriebskostenabrechnung gebracht hat. Der Argumentation des Senates ließe sich darüber hinaus noch ein ganz wesentlicher Aspekt hinzufügen, nämlich die Tatsache, dass bei modernen Gebäudeversicherungskonzepten auch die Hotelunterbringung der Mieter im Schadenfall üblicherweise mitversichert gilt, der Mieter also auch ein originäres Interesse an dem Einschluss des Mietausfallrisikos hat.

Wolf-Rüdiger Senk

Mehr zum Thema **Versicherung von Immobilien** finden Sie unter www.avw-gruppe.de

AVW Unternehmensgruppe