

Eine wichtige Klarstellung: Die *Kosten der Gebäudeversicherung* (§ 2 Nr. 13 BetrKV) sind auch insoweit umlegbar, als sie nicht nur den eigentlichen Gebäudeschaden, sondern auch einen *Mietausfall infolge eines Gebäudeschadens* betreffen.

BGH, Urteil vom 6. Juni 2018 – VIII ZR 38/17¹

Zu den umlegbaren Betriebskosten zählen bekanntlich u.a. die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung. Nach § 2 Nr. 13 BetrKV gehören hierzu „namentlich“ die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug. Diese Aufzählung erscheint klar und umfassend und sollte deshalb eigentlich keine Probleme bei der Anwendung der Vorschrift im Einzelfall bereiten. Dennoch hatte der VIII. Senat des BGH jetzt Anlass, einen Punkt zu klären, der nicht ohne weiteres durch die Auslegung des Wortlauts der Nr. 13 zu beantworten war. Es ging um die *Frage, ob die in der Versicherungsprämie enthaltenen (anteiligen) Kosten für das Risiko eines Mietausfalls* infolge eines Gebäudeschadens *zu den umlegbaren Kosten zählen* oder ob letztere auf den reinen Gebäudeschaden beschränkt sind – was die Vorinstanzen angenommen und deshalb einen Anspruch der Vermieterin auf Erstattung der Versicherungskosten verneint hatten, und zwar *insgesamt*, weil nach ihrer Auffassung der Kostenanteil für das Mietausfallrisiko von der Vermieterin nicht hinreichend dargetan war. Das hat der BGH anders gesehen und der Klage der Vermieterin mit umfangreicher Begründung stattgegeben.

Der Fall:

Der Formularmietvertrag aus dem Jahr 2007 enthält in § 4 („Miete und Nebenkosten“) folgende Klausel:

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

Die von der Vermieterin abgeschlossene Gebäudeversicherung umfasst auch das Risiko eines „Mietverlustes“ infolge eines Gebäudeschadens (begrenzt auf 24 Monate). Die Mieterin hat die von der Vermieterin in den Betriebskostenabrechnungen für 2012 und 2013 geltend gemachten Kosten für die Gebäudeversicherung in Höhe von insgesamt 268,15 € nicht bezahlt, weil die anteilige Prämie für das Mietausfallrisiko ihrer Meinung nach nicht zu den umlegbaren Versicherungskosten gehört und dieser Prämienteil von der Vermieterin nicht ausreichend konkretisiert worden sei und deshalb nicht herausgerechnet werden könne. Mit dieser Auffassung hat sie, wie erwähnt, beim Amts- und Landgericht Erfolg gehabt.

¹ bislang nur in juris veröffentlicht (Stand 3. August 2018).

Die Entscheidung:

(1) *Eine kleine, aber nicht unwichtige Klarstellung vorweg*

Es irritiert immer etwas, wenn man – wie hier – in einem Mietvertrag aus dem Jahr 2007 als gesetzliche Grundlage für eine Betriebskostenvereinbarung die „Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 der II. BV“ lesen muss; diese Bestimmung war bekanntlich mit *Wirkung vom 31. Dezember 2003 aufgehoben* und durch die Betriebskostenverordnung ersetzt worden. Der Senat übergeht diesen „Lapsus“ nicht, sondern bezeichnet ihn kurz und bündig als „*unschädliche Falschbezeichnung*“ und nimmt hierbei zur Begründung Bezug auf sein Urteil vom 10. Februar 2016², in dem er sich hierzu näher geäußert hat.³

(2) *„Verbundene Gebäudeversicherung“ unklar?*

In der mündlichen Verhandlung vor dem Senat hatte der Anwalt der Mieterin u.a. geltend gemacht, der Begriff „*verbundene Gebäudeversicherung*“ in der Betriebskostenklausel sei unklar i.S.d. § 305c Abs. 2 BGB mit der Folge, dass dieser Begriff *zu Lasten der Vermieterin als Klauselverwenderin auszulegen* sei – womit offensichtlich gemeint war, dass der *Kostenanteil für das Mietausfallrisiko von der Klausel nicht erfasst* sei. Der Senat hat dies mit der einfachen Begründung verneint, es handele sich bei dieser Formulierung „*lediglich um eine kurze Erläuterung der umlagefähigen Betriebskosten im Hinblick auf den im Verordnungstext verwendeten Begriff der Sachversicherung*“ (mit ihren verschiedenen Einzelpositionen).⁴

(3) *Zweck und Umfang der Gebäudeversicherung*

(a) *Einschluss des Mietausfallrisikos nach h.M.*

Die von der Vermieterin abgeschlossene Gebäudeversicherung betrifft zunächst einen Sachschaden des Gebäudes als Versicherungsfall, sie deckt damit die Schadensbeseitigungskosten ab und dient der Wiederherstellung des Gebäudes als versicherte (Miet-) Sache. Der *infolge eines versicherten Gebäudeschadens entstehende Mietausfall* ist nach ganz h.M. in der Kommentarliteratur⁵, der sich der Senat anschließt, *kein eigenständiger Versicherungsfall, sondern Bestandteil des Versicherungsfalls der Gebäudeversicherung*. Insofern unterscheidet sich dieser Sachverhalt von einer separaten Mietausfallversicherung, die vor allem die finanziellen Interessen des Vermieters abdeckt und deshalb nicht als Teil der Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden darf.

Als Argument ließe sich an dieser Stelle noch anfügen, dass zwischen dem reinen Sachschaden und dem Mietausfall ein so enger und unmittelbarer sachlicher Zusammenhang besteht, dass eine Trennung der beiden Schadenspositionen nicht gerechtfertigt erscheint.

² VIII ZR 137/15, Grundeigentum 2016, 385 = NZM 2016, 235 = WuM 2016, 211 = NJW 2016, 1308 = ZMR 2016, 287

³ Rn. 11; s. dazu unten S. 4 unter (1)

⁴ Rn. 12

⁵ Nachw. Rn. 18

(b) *Entstehungsgeschichte des § 2 Nr. 13 BetrKV (Verordnungsmaterialien)*

Auch die Entstehungsgeschichte des § 2 Nr. 13 BetrKV spricht für die „großzügige“ Auslegung der Norm. Die Mitversicherung eines Mietausfalls ist seit langem fester Bestandteil marktüblicher Gebäudeversicherungen⁶; in der Instanzrechtsprechung war sie bereits während der Geltung der Vorgängerbestimmung, der Nr. 13 der Anlage 3 zu § 27 II. BV, anerkannt.⁷ Anhaltspunkte für die Annahme, der Ordnungsgeber habe diese bewährte Versicherungspraxis mit der Bestimmung des § 2 Nr. 13 BetrKV aufgeben wollen, bestehen nicht.⁸

(c) *Schutz des Mieters durch Einbeziehung der Mietausfallversicherung*

Schließlich geht der Senat auf einen – letztlich vielleicht entscheidenden – Gesichtspunkt ein und greift hierbei auf sein Grundsatzurteil vom 19. November 2014⁹, den Küchenbrandfall, zurück. Für diese Entscheidung hatte der Senat folgenden Leitsatz formuliert:

Hat der Vermieter eine Wohngebäudeversicherung abgeschlossen, deren Kosten vom Mieter getragen werden, und verursacht der Mieter leicht fahrlässig einen von dieser Versicherung umfassten Wohnungsbrand, so trifft den Vermieter in der Regel die mietvertragliche Pflicht, wegen des Brandschadens nicht den Mieter, sondern die Versicherung in Anspruch zu nehmen. Zudem hat der Vermieter in einem solchen Fall aufgrund seiner Pflicht zur Erhaltung der Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB) den Brandschaden grundsätzlich auch dann zu beseitigen, wenn er von einer Inanspruchnahme der Wohngebäudeversicherung absieht

Begründet hat der Senat diese Aussagen mit dem Argument, *wenn der Mieter über die Betriebskosten anteilig die Kosten der Gebäudeversicherung trage*, könne er auch erwarten, dass er *im Schadensfall* – wie ein Versicherungsnehmer – *einen Nutzen aus dem Versicherungsvertrag und von der Leistung der Versicherung* habe. Diesen Anforderungen trage im vorliegenden Fall die Gebäudeversicherung Rechnung: Hat der Mieter leicht fahrlässig einen Schaden an der Mietsache, hier also an dem Gebäude, verursacht, so ist er vor den wirtschaftlichen Folgen seines Verhaltens „in gewisser Weise“ geschützt: Zum einen dadurch, dass er den Schaden nicht auf eigene Kosten beseitigen muss, zum anderen aber auch dadurch, dass nach der gefestigten Rechtsprechung des BGH ein *Rückgriff der Versicherung auf den Schadensverursacher* durch einen (konkludenten) Regressverzicht *im Fall einer leichten Fahrlässigkeit ausgeschlossen* ist. Dieser Regressverzicht erstreckt sich auch auf den durch die Gebäudeversicherung gedeckten Mietausfall¹⁰ und ist damit ein überzeugendes Argument für die Einbeziehung der Mietausfallversicherung in die vom Mieter anteilig zu tragende Gebäudeversicherung.

⁶ Rn. 20 m.w.Nachw.

⁷ Rn. 21 unter Hinweis auf ein Urteil des LG Hamburg vom 5. Februar 1998 – 333 S 117/97

⁸ Rn. 20, 21 unter Bezugnahme auf die Verordnungsmaterialien BR-Drucks. 568/03, S. 1 u. 33

⁹ VIII ZR 191/133, BGHZ 203, 256; DWW 2015, 13 = WuM 2005, 88 = Grundeigentum 2015, 181 = NJW 2015, 699 = NZM 2015, 245 = ZMR 2015, 112

¹⁰ Rn. 24 m.w.Nachw.

Anmerkungen / Auswirkungen für die Praxis:

(1) *Unschädliche Verweisung auf die (aufgehobene) Anlage 3 zu § 27 Abs.1 II. BV*

In seinem Urteil vom 10. Februar 2016¹¹, auf das der Senat in der vorliegenden Entscheidung Bezug nimmt, knüpft er zunächst an seine st. Rspr. an, nach der es in einer formularmäßigen Betriebskostenklausel nicht der Aufzählung der einzelnen Arten der Betriebskosten bedarf – selbstverständlich mit Ausnahme der „sonstigen Betriebskosten“ i.S.d. Nr. 17 des Katalogs des § 2 BetrKV, früher der Anlage 3 zu § 27 Abs.1 II. BV.¹² Dass diese Anlage 3 bei Abschluss des Mietvertrages im April 2007 nicht mehr in Kraft war, sondern mit Wirkung vom 1. Januar 2004 durch den – nahezu inhaltsgleichen – Katalog des § 2 BetrKV ersetzt worden war, ist unschädlich. Insoweit greift der BGH wiederum auf den Grundsatz zurück, dass Allgemeine Geschäftsbedingungen – also *Formularklauseln* – *nach ihrem objektiven Inhalt und typischen Sinn einheitlich so auszulegen sind, wie sie von verständigen und redlichen Vertragspartnern des Verwenders unter Abwägung der Interessen der normalerweise beteiligten Kreise verstanden werden.*¹³ Dabei sei vor allem zu berücksichtigen, dass der Begriff der Betriebskosten „seit vielen Jahrzehnten“ durch Rechtsverordnung und nunmehr – seit dem 1. Januar 2007 – auch durch Gesetz, nämlich § 556 Abs.1 Satz 2 BGB bestimmt ist. Schon hieraus (in dem Fall von 2016 zusätzlich aber auch aus der in der Betriebskostenklausel enthaltenen Beifügung „in der jeweils geltenden Fassung“) sei unmissverständlich klargelegt, dass der jeweilige Betriebskostenkatalog gemeint ist; die Bezugnahme auf die überholte Anlage 3 zu § 27 Abs.1 II. BV stelle deshalb lediglich eine „*unschädliche Falschbezeichnung*“ dar.¹⁴

Dennoch sollte sich der Vermieter, schon um derartige unnötige Streitpunkte von vornherein zu vermeiden, stets *die bei Abschluss eines Mietvertrages geltenden gesetzlichen Bestimmungen zitieren*, wenn er eine solche Bezugnahme für zweckmäßig hält, was ja gerade bei der Betriebskostenklausel der Fall ist.

Formulierungsvorschlag Betriebskostenklausel:

§ 4 Betriebskosten

(1) *Die Betriebskosten im Sinne des § 2 BetrKV werden auf die Mieter umgelegt; der Vermieter kann angemessene monatliche Vorauszahlungen verlangen. Eine Aufstellung der Betriebskosten (§ 2 Nr. 1-17 BetrKV) ist dem Mietvertrag als Anlage beigelegt.*

(2) *Folgende sonstige Betriebskosten (§ 2 Nr. 17 BetrKV) können umgelegt werden:*

.....¹⁵

¹¹ VIII ZR 137/15, s.o. Fn. 2

¹² aaO RNr. 11

¹³ aaO RNr. 14

¹⁴ aaO RNr. 16 a.E.

¹⁵ hier sind vorsorglich auch solche sonstigen Betriebskosten anzugeben, die aktuell noch nicht anfallen, deren Entstehung aber für die Zukunft nicht auszuschließen ist.

(3) Der Vermieter ist berechtigt, im Laufe des Mietverhältnisses neu anfallende Betriebskosten auf die Mieter umzulegen und angemessene Vorauszahlungen festzusetzen.¹⁶

(4) Die Kosten für eine beim Auszug des Mieters fällig werdende Zwischenabrechnung trägt der Mieter; dies gilt nicht, wenn das Mietverhältnis aus einem vom Vermieter zu vertretenden Grund beendet wird.

(2) Die Grundsätze des Urteils vom 19. November 2014¹⁷ (Küchenbrandfall) und ihre Anwendung auf die Mietausfallversicherung

Dass die Kosten für die Versicherung des Mietausfallrisikos vom Mieter über die Betriebskosten mitgetragen werden sollen, ist ja alles andere als selbstverständlich; denn dieses Risiko betrifft – jedenfalls auf den ersten Blick – ausschließlich die wirtschaftlichen Interessen des Vermieters, und die Tatsache, dass die Einbeziehung des Risikos der Praxis der Gebäudeversicherung entspricht, wäre für sich allein auch kein hinreichender Grund für die „Belastung“ des Mieters. Eine innere Rechtfertigung ergibt sich aber aus dem Umstand, dass nach der gefestigten BGH-Rechtsprechung – auch des für das Versicherungsvertragsrecht zuständigen IV. Zivilsenats – der Mieter im „Normalfall“ der leicht fahrlässigen Schadensverursachung selber wie ein Versicherungsnehmer einen Vorteil hiervon hat, weil durch den in dem zugrundeliegenden Versicherungsvertrag konkludent enthaltenen Regressverzicht der Versicherung eine Belastung des Mieters durch einen von ihm zu vertretenden Mietausfall ausgeschlossen ist – was der VIII. Senat schon in seinem Urteil vom November 2014 als Grundsatz betont hat.

Die erhebliche Bedeutung des vom Senat jetzt in Bezug genommenen Grundsatzurteils vom 19. November 2014 für die Praxis liegt vor allem darin, dass es alle Rechtsfragen, die im Zusammenhang mit einem vom Mieter verursachten Schaden auftreten können, umfassend klärt:

- grundsätzliche Haftung des Mieters und Grenzen der Haftungsfreistellung,
- das Verhältnis von Haftung des Mieters (einschließlich einer eigenen Haftpflichtversicherung) und Eintrittspflicht der Gebäudeversicherung,
- Schönheitsreparaturenpflicht des Mieters und Schadensbeseitigung,
- Schadensbeseitigungspflicht des Vermieters,
- Minderung der Miete bis zur Schadensbeseitigung,
- Obliegenheit des Vermieters zur Inanspruchnahme der Versicherung und Unerheblichkeit eines etwaigen diesbezüglichen Verzichts des Vermieters sowie
- Regressverzicht der Gebäudeversicherung gegenüber dem Mieter.

¹⁶ an sich ist diese „Öffnungsklausel“ entbehrlich, wenn der Katalog des § 2 BetrKV insgesamt einbezogen ist; sie ist jedoch vorsorglich zu empfehlen wegen der insoweit nicht ganz eindeutigen Rechtsprechung des BGH

¹⁷ VIII ZR 191/133, BGHZ 203, 256; DWW 2015, 13 = WuM 2005, 88 = Grundeigentum 2015, 181 = NJW 2015, 699 = NZM 2015, 245 = ZMR 2015, 112

(a) *Versicherungskostenbeitrag des Mieters und Schutzbereich der Versicherung*

Dass der Mieter für die Folgen eines von ihm selbst verschuldeten Schadens den Vermieter in Anspruch nehmen kann – und das gleich in zweifacher Hinsicht: auf *Beseitigung des Schadens und durch Minderung der Miete* – erscheint in der Tat, vorsichtig formuliert, zumindest widersprüchlich. Deshalb ist es für das Verständnis dieses Urteils entscheidend, dass man sich seine Kernaussage immer wieder vor Augen hält: *Der Mieter, der durch die (anteilige) Bezahlung der Kosten der Versicherung als Teil der Betriebskosten wirtschaftlich wie ein Versicherungsnehmer (mittelbar) an der Versicherung beteiligt ist, hat einen Anspruch darauf, dass er im Schadensfall auch den Schutz der Versicherung genießt. Oder anders ausgedrückt: Es geht nicht an, dass der Mieter die Versicherung bezahlt, im Schadensfall aber ohne jeden Schutz dasteht.*

(b) *Die Grenzen des Mieterschutzes*

Die Entscheidung vom 19. November 2014 privilegiert nicht den leichtsinnigen oder rücksichtslosen Mieter; ihre Aussagen gelten ausschließlich für den Mieter, der im Rahmen des normalen Wohngebrauchs *unverschuldet oder allenfalls leicht fahrlässig* einen Schaden verursacht. Das Urteil ist deshalb kein Freibrief für jegliche Art von Gedankenlosigkeit oder leichtfertigem Umgang mit den Eichrichtungs- und Installationsgegenständen der Wohnung (Gas, Strom, Wasser) oder gefährlichen Stoffen.

(3) Zusammenfassung

Das umfassend und überzeugend begründete Urteil vom 6. Juni 2018 betrifft an sich nur ein mietrechtliches Detail. Für die Praxis ist es dennoch wichtig,

- weil dieses Detail für die Wohnraummiete *bislang höchstrichterlich nicht geklärt* war,
- weil es nahezu *jeden Mietvertrag mit der üblichen Betriebskostenklausel* betrifft und
- weil es *die zentralen Grundsätze aus dem „Küchenbrandfall“-Urteil vom 19. November 2014* zum finanziellen Schutz des Mieters bei einem leicht fahrlässig verursachten Gebäudeschaden noch einmal in Erinnerung ruft.

Dieser umfassende Schutz *rechtfertigt es, den Mieter an den Kosten der Gebäudeversicherung einschließlich der Kosten für die Versicherung eines Mietausfalls* (in zeitlicher Hinsicht auf 24 Monate befristet) als mittelbare Folge eines versicherten Gebäudeschadens *im Rahmen der Position des § 2 Nr. 13 BetrKV zu beteiligen.*