

Neues vom Bundesgerichtshof

Zur Betriebskostenposition „Gebäudeversicherung“ gehört auch ein mitversicherter Mietausfall

Ist im Mietvertrag vereinbart, dass die Mieter die Kosten der Gebäudeversicherung zu zahlen haben, gehört auch das mitversicherte Mietausfallrisiko dazu (BGH VIII ZR 38/17). Der Vermieter hatte hier einen Gebäudeversicherungsvertrag abgeschlossen, der zeitlich begrenzt auf 24 Monate das Risiko eines Mietverlustes infolge des versicherten Gebäudeschadens einschloss. Die Mieter argumentierten, die auf die Gebäudeversicherung entfallenden Betriebskosten seien nicht vollständig umlagefähig, weil ein Teil der Versicherungsprämie auf das mitversicherte Mietausfallrisiko entfalle. Das seien aber keine Betriebskosten. Hierdurch werden nicht der Schutz des Gebäudes oder seiner Bewohner, sondern vorrangig die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Vermieters abgesichert.

Das sahen die Karlsruher Richter jetzt anders. Der Vermieter darf die gesamten Kosten der Gebäudeversicherung, inkl. des auf einen etwaigen Mietausfall entfallenden Prämienanteils, als Betriebskosten umlegen. Zwar könne eine separate Mietausfallversicherung, die vorrangig die finanziellen Interessen des Vermieters abdeckt, nicht als Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden. Anders aber, wenn infolge eines versicherten Gebäudeschadens ein Mietausfall entstehe. Hier liege kein eigenständiger Versicherungsfall vor, der Mietausfall sei Bestandteil des Versicherungsfalles der Gebäudeversicherung. Nach Darstellung des Bundesgerichtshofs ist die Mitversicherung eines Mietausfalls als Folge eines Gebäudeschadens fester Bestandteil marktüblicher Gebäudeversicherungen. Eine derartiger, zeitlich begrenzter Versicherungsschutz unter den weiteren Voraussetzungen, dass der Mieter die Zahlung der Miete berechtigt ganz oder teilweise eingestellt hat und der Vermieter die Möglichkeit der Wiederbenutzung des Hauses nicht schuldhaft verzögert, sei seit langem Bestandteil der allgemeinen Bedingungen für die Wohngebäudeversicherung.

Aktuelle Infos

- **Mietpreisbremse verschärfen:** Nach einer Civey-Umfrage fordern fast zwei Drittel der Deutschen, dass die Regelungen zur Mietpreisbremse verschärft werden müssen. 45,6 % fordern sogar eine drastische Verschärfung der bisherigen gesetzlichen Bestimmungen. 8,1 % der Befragten wollen die Mietpreisbremse unverändert beibehalten, 3,5 % wollen sie eher lockern und 19,8 % sprechen sich dafür aus, die Mietpreisbremse ganz abzuschaffen.
- **Mietrechtsreform ist ein Papiertiger:** Der in dieser Woche vom Bundesjustizministerium vorgelegte Gesetzentwurf für ein Mietrechtsanpassungsgesetz ist enttäuschend, nicht mehr als ein Papiertiger. Die Mieterhöhungsspielräume nach einer Modernisierung sollen geringfügig reduziert werden. Statt 11 % sollen künftig „nur“ 8 % der Modernisierungskosten zeitlich unbegrenzt auf die Jahresmiete aufgeschlagen werden dürfen. Die Mieterhöhung wird außerdem begrenzt auf höchstens 3 Euro pro Quadratmeter und Monat. Aus Sicht des Deutschen Mieterbundes dürfte die absolute Obergrenze für Modernisierungsmieterhöhungen bei 1,50 Euro liegen. Die Modernisierungsumlage selbst müsste auf 4 % abgesenkt werden (siehe unten, Mieter-Tipp). Bei der Mietpreisbremse soll nach dem neuen Gesetzentwurf inhaltlich nahezu alles unverändert bleiben. Der Vermieter soll lediglich verpflichtet werden, die so genannte Vormiete beim Abschluss des Mietvertrages zu nennen. Aber es bleibt dabei: Viele Ausnahmen, keine bundeseinheitliche Geltung, keine Sanktionen für Vermieter, die sich nicht an das Gesetz halten.
- **Sozialer Wohnungsbau:** 2019 stellt der Bund den Ländern 1,5 Milliarden Euro für den Bau von Sozialwohnungen zur Verfügung. In dieser Höhe hat sich der Bund auch schon 2017 und 2018 an der öffentlichen Förderung für preisgebundene Wohnungen beteiligt. 2019 sollten die Bundesmittel dann auf 1 Milliarde Euro abgesenkt werden. Bei den Verhandlungen der Koalitionspartner von CDU/CSU und SPD über Haushalt und Baukindergeld setzte die SPD dann durch, dass auch 2019 die Fördermittel des Bundes 1,5 Milliarden Euro betragen.

Mieter-Tipp

4 statt 11 %: Modernisierungsumlage senken - Machen Sie mit !

Zusammen mit der Deutschen Umwelthilfe haben wir am 25. Juli eine Protestmail-Aktion gestartet. Wir fordern Bundesregierung und Bundesjustizministerin auf, die Modernisierungsmieterhöhungen zu begrenzen, die Mieterhöhungsumlage von 11 auf 4 % zu reduzieren. Machen Sie mit. Unterstützen Sie unsere Aktion und zeichnen Sie unsere Protestmail mit: <http://l.duh.de/von11auf4>

Bisher unterstützen uns rund 1.000 Mieterinnen und Mieter.



DMB Rechtsschutz
Recht: günstig

Super Konditionen für DMB-Mitglieder auch im **Rechtsschutz** für Privat, Beruf und Verkehr [mehr...](#)



DMB-Broschüre
Die zweite Miete
96 Seiten, 6 €
[mehr...](#)



Deutscher Mieterbund
Das Mieterlexikon
Ausgabe 2018/2019
Aktuelles Mietrecht und neueste Rechtsprechung
DMB DEUTSCHER MIETERBUND

Mieterlexikon
2018/2019
700 Seiten, 13,- €
[mehr...](#)