

Führung / Kommunikation

# Betriebskostenrecht: Pflicht des Vermieters zur Inanspruchnahme der Wohngebäudeversicherung wegen Wohnungsbrand des Mieters (AG München)

Das AG München hat mit Urteil vom 17. Mai 2018 (Az.: 412 C 24937/17) entschieden, dass der Vermieter bei einem durch den Mieter nur fahrlässig verursachten Brandschaden allein die Wohngebäudeversicherung zur Regulierung heranziehen muss, die den Mieter auch nicht in Regress nehmen kann.



Dr. Peter Hitpaß, Referent Wohnungswirtschaft, Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. Landesgeschäftsstelle Schwerin.  
Foto: vnw © Lucas Wahl 2018

Nach Auffassung des Amtsgerichts muss ein Vermieter die Wohngebäudeversicherung auf Leistung in Anspruch nehmen, ohne dass diese bei den Mietern Regress nehmen kann. Der Mieter, der einen Brandschaden durch einfache Fahrlässigkeit verursache, sei von einem Rückgriff des Gebäudeversicherers in der Weise geschützt, dass eine durch die Interessen der Vertragsparteien gerechtfertigte ergänzende Auslegung des Gebäudeversicherungsvertrags einen konkludenten Regressverzicht ergebe. Wenn der Vermieter die Versicherung nicht in Anspruch nehme und unmittelbar Schadenersatz vom Mieter verlange, werde der Mieter in seiner Erwartung enttäuscht, als Gegenleistung für die von ihm übernommenen Versicherungskosten im Schadensfall einen Nutzen von der Gebäudeversicherung zu haben. Der Vermieter habe im Regelfall kein vernünftiges Interesse daran, den Schadensausgleich durch den Mieter zu suchen, obwohl dieser bereits durch die Zahlung der Versicherungsprämie zur Deckung des Schadens beigetragen habe.

Aus dieser Interessenlage folge die mietvertragliche Pflicht des Vermieters, die Versicherung in Anspruch zu nehmen oder auf Schadenersatz zu verzichten, wenn ein Versicherungsfall vorliege, ein Regress des Versicherers gegen den Mieter ausgeschlossen sei und der Vermieter

nicht ausnahmsweise ein berechtigtes Interesse an einem Schadensausgleich durch den Mieter habe. Verletze der Vermieter diese Pflicht, stehe dem Mieter seinerseits ein Schadensersatzanspruch zu, den er dem Schadensersatzanspruch des Vermieters entgegenhalten könne. Denn nach allgemeinen Rechtsgrundsätzen dürfe niemand etwas fordern, was er nach Erhalt sofort zurückzahlen müsste.

Im vorliegenden Fall haben die Mieter im Rahmen der Nebenkosten Beiträge zur Wohngebäudeversicherung bezahlt. Daher bestand die mietvertragliche Pflicht der Klägerin, die Wohngebäudeversicherung in Anspruch zu nehmen. Die unstrittige Tatsache, dass die Klägerin bei der Versicherung unrichtige Angaben gemacht habe, dürfe nicht zu Lasten der Beklagten gehen.

UNSERE KULTURTIPPS.  
WÖCHENTLICH.  
PER MAIL.



<https://schleswig-holstein.sh/kulturtipps/newsletter/>

## Das Urteil ist nach Rücknahme der Berufung

seit dem 8.Oktober 2018 rechtskräftig

Anm.: Dieses Urteil bestärkt den Grundsatz des Betriebskostenrechts, wonach sich der Mieter an bestimmten Versicherungen über die Umlage beteiligen muss, der Vermieter sich im Gegenzug im Versicherungsfall daraus befriedigen muss.

**Dr. Peter Hitpaß**



HOCHSCHULE MAINZ  
UNIVERSITY OF  
APPLIED SCIENCES



peridomus  
Institut Dr. Führer



# 9. Würzburger Schimmelpilz-Forum

Moderne Schimmelerkennung, innovative Sanierungsmethoden  
und effektive Maßnahmen zur Schadensprävention

29. – 30. März 2019

Gesandtenbau der Residenz Würzburg, Deutschland