

Bundesgerichtshof

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 556 Abs. 1 Satz 2, 3 BGB, 2 Nr. 13 BetrKV

- 1. Haben die Mietvertragsparteien die Umlage der Kosten der Gebäudeversicherung (§ 2 Nr. 13 BetrKV) auf den Mieter vereinbart, sind auch die Kosten eines in der Gebäudeversicherung mitversicherten Mietausfalls infolge eines Gebäudeschadens umlagefähig.**
- 2. Betriebskosten sind nach § 2 Nr. 13 BetrKV die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung; hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- und sonstige Elementarschäden sowie die Kosten weiterer in der Vorschrift aufgeführter Versicherungen. Darunter fallen grundsätzlich alle Sach- (und Haftpflicht-) Versicherungen, die dem Schutz des Gebäudes, seiner Bewohner und Besucher dienen (BGH, Urteil vom 13. Oktober 2010 - XII ZR 129/09 , NJW 2010, 3647 Rn. 12 [zu Nr. 13 der Anlage 3 zu § 27 der II. BV]).**
- 3. Nach dieser Maßgabe sind die Kosten einer Gebäudeversicherung auch dann Kosten einer von § 2 Nr. 13 BetrKV erfassten, dem Schutz des Gebäudes, seiner Bewohner und Besucher dienenden Sachversicherung, wenn sie einen etwaigen Mietausfall infolge eines versicherten Gebäudeschadens einschließt.**

BGH, Urteil vom 06.06.2018; Az.: VIII ZR 38/17

Tenor:

Auf die Rechtsmittel der Klägerin werden das Urteil der 21. Zivilkammer des Landgerichts Düsseldorf vom 30. Januar 2017 aufgehoben und das Urteil des Amtsgerichts Düsseldorf vom 20. April 2016 in der Fassung des Berichtigungsbeschlusses vom 15. Juni 2016 abgeändert.

Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 268,15 € nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 25. November 2015 zu zahlen.

Die Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Tatbestand:

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. Aus diesem Grunde beglich die Beklagte die mit der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2012 geltend gemachte Nachforderung von 86,85 € sowie den für das Jahr 2013 auf die Position "Versicherungen" entfallenden anteiligen Betrag von 181,30 € nicht.

Das Amtsgericht hat die auf Zahlung von 268,15 € nebst Zinsen gerichtete Klage abgewiesen. Die zugelassene Berufung hat keinen Erfolg gehabt. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihr Zahlungsbegehren weiter.

Entscheidungsgründe:

Die Revision hat Erfolg.

I.

Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung, soweit für das Revisionsverfahren von Interesse, im Wesentlichen ausgeführt:

Die auf die Gebäudeversicherung entfallenden Betriebskosten seien nicht vollständig umlagefähig, weil ein Teil der Versicherungsprämie auf ein mitversichertes Mietausfallrisiko entfalle. Dies seien keine Kosten der im Mietvertrag als umlagefähig vereinbarten Gebäudeversicherung. Insoweit handele es sich nicht um Kosten einer Sachversicherung, die sich nach §§ 88 , 89 VVG auf Leistung desjenigen Betrages richte, der zur Wiederbeschaffung und Wiederherstellung der versicherten Sache erforderlich sei. Die Versicherung des Mietausfallrisikos sichere ihrer Natur nach lediglich einen wirtschaftlichen Folgeschaden ab. Dies diene nicht dem Schutz des Gebäudes, seiner Bewohner und Besucher, sondern vorrangig der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Vermieters. Dass dies dem Mieter in Einzelfällen, etwa bei einem Regressverzicht, reflexartig zugutekomme, ändere an der Beurteilung nichts.

Die Kosten der Gebäudeversicherung seien hier insgesamt nicht umlagefähig, weil die Klägerin ihre Behauptung, im Hinblick auf den mitversicherten Mietausfall sei

maximal von einem Prämienanteil von 1 % auszugehen, nicht hinreichend konkretisiert habe, so dass dieser nicht herausrechenbar sei.

II.

Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand.

Die geltend gemachte Betriebskostennachforderung steht der Klägerin zu. Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts durfte sie die Kosten für die Wohngebäudeversicherung gemäß § 535 Abs. 2, § 556 Abs. 1 Satz 2, 3 BGB, § 2 Nr. 13 der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV) in Verbindung mit § 4 des Mietvertrages insgesamt in die Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2012 und 2013 einstellen. Der (anteiligen) Umlage auf die Beklagte steht nicht entgegen, dass die Versicherung einen etwaigen Mietausfall infolge eines Gebäudeschadens einschließt. Da die Kosten der Gebäudeversicherung auch insoweit umlagefähig sind, kommt es nicht darauf an, ob die Klägerin den auf den Mietausfall entfallenden Prämienanteil hinreichend dargelegt hat.

1. Noch rechtsfehlerfrei - und insoweit unangegriffen - ist das Berufungsgericht davon ausgegangen, dass die im Mietvertrag vom 17. Januar 2007 zu den Betriebskosten getroffenen formularmäßigen Bestimmungen dahin auszulegen sind, dass die Beklagte die auf den Mieter umgelegten Betriebskosten gemäß § 556 Abs. 1 Satz 2, 3 BGB in Verbindung mit dem Betriebskostenkatalog in der dazu erlassenen Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), die den bis 31. Dezember 2003 geltenden Betriebskostenkatalog in der Anlage 3 zu § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) abgelöst hat, zu tragen hat. Aus dem vertraglichen Verweis auf die - im Zeitpunkt des Mietvertragsschlusses bereits außer Kraft getretene - Anlage 3 zu § 27 der II. BV ergibt sich nichts anderes; dies stellt vielmehr eine unschädliche Falschbezeichnung dar (vgl. Senatsurteil vom 10. Februar 2016 - VIII ZR 137/15, NJW 2016, 1308 Rn. 16).

Auch lässt die unter § 4 des Mietvertrages formularmäßig vereinbarte Umlage der Kosten der Gebäudeversicherung - entgegen der in der mündlichen Senatsverhandlung geäußerten Auffassung des Prozessbevollmächtigten der Beklagten - keinen Raum für die Anwendung der sich zu Lasten des Klauselverwenders auswirkenden Unklarheitenregel des § 305c Abs. 2 BGB, denn es handelt sich lediglich um eine kurze Erläuterung der umlagefähigen Betriebskosten im Hinblick auf den im Verordnungstext verwendeten Begriff der Kosten der Sachversicherung.

Schließlich steht es der Umlage der Kosten der Gebäudeversicherung nicht entgegen, dass die Klägerin diese innerhalb der allgemein als "Versicherung" bezeichneten Kostenposition abgerechnet hat (vgl. Senatsurteile vom 15. Juli 2009 - VIII ZR 340/08, NZM 2009, 698 Rn. 18; vom 16. September 2009 - VIII ZR 346/08, NJW 2009, 3575 Rn. 7; vom 22. September 2010 - VIII ZR 285/09, NJW 2011, 143 Rn. 40; Senatsbeschluss vom 24. Januar 2017 - VIII ZR 285/15, WuM 2017, 205 Rn. 4).

2. Gemäß § 556 Abs. 1 Satz 2, 3 BGB, § 2 Nr. 13 BetrKV durfte die Klägerin die Kosten der Gebäudeversicherung insgesamt, mithin unter Einschluss des auf einen

etwaigen Mietausfall als Folge eines Gebäudeschadens entfallenden Prämienanteils, als Betriebskosten (anteilig) auf die Beklagte umlegen. Die gegenteilige Auffassung des Berufungsgerichts ist rechtsfehlerhaft.

a) Betriebskosten sind nach § 2 Nr. 13 BetrKV die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung; hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- und sonstige Elementarschäden sowie die Kosten weiterer in der Vorschrift aufgeführter Versicherungen. Darunter fallen grundsätzlich alle Sach- (und Haftpflicht-) Versicherungen, die dem Schutz des Gebäudes, seiner Bewohner und Besucher dienen (BGH, Urteil vom 13. Oktober 2010 - XII ZR 129/09, NJW 2010, 3647 Rn. 12 [zu Nr. 13 der Anlage 3 zu § 27 der II. BV]).

b) Nach dieser Maßgabe sind die Kosten einer Gebäudeversicherung auch dann Kosten einer von § 2 Nr. 13 BetrKV erfassten, dem Schutz des Gebäudes, seiner Bewohner und Besucher dienenden Sachversicherung, wenn sie einen etwaigen Mietausfall infolge eines versicherten Gebäudeschadens einschließt.

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

(1) Bedingungsgemäßer Versicherungsfall ist nach den Feststellungen des Berufungsgerichts ein Sachschaden des Gebäudes. Dies deckt die Schadensbeseitigungskosten ab und dient der Wiederbeschaffung und Wiederherstellung der versicherten (Miet-)Sache (vgl. §§ 88, 89 VVG). Ein infolge eines versicherten Gebäudeschadens entstehender Mietausfall ist - anders als bei einer separaten Mietausfallversicherung, die vorrangig die finanziellen Interessen des Vermieters abdeckt und deshalb nicht auf den Mieter einer Wohnung umgelegt werden darf (Staudinger/Artz, BGB, Neubearb. 2018, § 556 Rn. 38b; Wall, Betriebskosten- und Heizkostenkommentar, 4. Aufl., Rn. 4301, 4313; BeckOGK-BGB/Dräger, Stand: 1. April 2018, § 2 BetrKV Rn. 82; jeweils mwN; siehe auch Lützenkirchen, GE 2016, 837) - kein eigenständiger Versicherungsfall, sondern Bestandteil des Versicherungsfalls der Gebäudeversicherung (Dietz/Fischer/Gierschek, Wohngebäudeversicherung, 3. Aufl., § 9 Rn. 1 f.).

(2) Der Ordnungsgeber der Betriebskostenverordnung beabsichtigte nicht, die Umlage eines durch die Gebäudeversicherung gedeckten Mietausfalls infolge eines versicherten Gebäudeschadens zu unterbinden und dem Anwendungsbereich des § 2 Nr. 13 BetrKV zu entziehen.

(a) Die Mitversicherung eines Mietausfalls als Folge eines Gebäudeschadens ist fester Bestandteil marktüblicher Gebäudeversicherungen (vgl. Schmidt-Futterer/Langenberg, Mietrecht, 13. Aufl., § 556 Rn. 168; MünchKommBGB/Schmid/Zehlein, 7. Aufl., § 2 BetrKV Rn. 61; Wall, aaO Rn. 4301; Bruck/Möller/Johannsen, VVG, 9. Aufl. 2012, § 9 VGB 2008/2010 Rn. 1; Dietz/Fischer/Gierschek, aaO, § 9 Rn. 3; Mühlenmeier, WuM 2007, 111, 112). Die Revision weist mit Recht darauf hin, dass der Ersatz eines Mietausfalls infolge eines Versicherungsfalls, gegen den die Gebäudeversicherung Schutz bietet - zeitlich begrenzt und unter den weiteren Voraussetzungen, dass der Mieter die Zahlung der Miete ganz oder teilweise berechtigt eingestellt hat und der Vermieter die Möglichkeit der Wiederbenutzung nicht schuldhaft verzögert - seit langem Bestandteil der Allgemeinen Bedingungen für die Wohngebäudeversicherung ist (siehe § 1 Nr. 3 Satz 1 Buchst. a, b VGB 62; § 3 Nr. 1 Buchst. a und Nr. 3 VGB 88;

jeweils abgedruckt bei Prölss/Martin, VVG, 27. Aufl., VGB 62, S. 1180; VGB 88, S. 1200; vgl. auch § 9 Nr. 1 Buchst. a, Nr. 2 Buchst. a, b VGB 2010 - Wert 1914, abgedruckt bei Prölss/Martin, aaO, 30. Aufl., VGB A. § 9, S. 1488 f.). Anhaltspunkte dafür, dass der Ordnungsgeber diese bewährte Handhabung für die Umlage der Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung gemäß § 2 Nr. 13 BetrKV hätte aufgeben wollen, sind nicht gegeben.

(b) Zudem ist schon im zeitlichen Geltungsbereich der Zweiten Berechnungsverordnung von der instanzgerichtlichen Rechtsprechung entschieden worden, dass es sich bei den Kosten der Gebäudeversicherung auch dann um solche der Nr. 13 der Anlage 3 zu § 27 der II. BV handele, wenn die den Versicherungsbedingungen entsprechende Ersatzleistung auch den Mietausfall infolge von Feuerschäden und anderen in der Gebäudeversicherung versicherten Gefahren erfasst (LG Hamburg, Urteil vom 5. Februar 1998 - 333 S 117/97, juris Rn. 5). Nichts deutet darauf hin, dass der die Betriebskostenverordnung erlassende Normgeber den Anwendungsbereich des § 2 Nr. 13 BetrKV abweichend davon hätte einengen wollen. Vielmehr sollten bewährte und zeitgemäße Regelungen fortgeführt werden (BR-Drucks. 568/03 S. 1). So wurde der Anwendungsbereich des § 2 Nr. 13 BetrKV nicht etwa eingeschränkt, sondern im Gegenteil erweitert, indem die Umlage der Elementarschadensversicherung neu eingefügt wurde (BR-Drucks., aaO S. 33). Daher werden rechtliche Vorgaben entgegen der Ansicht der Revisionserwiderung (ebenso Blank in Blank/Börstinghaus, Miete, 5. Aufl., § 556 Rn. 83, sowie Leurs, WuM 2016, 527, 529) durch die Umlage des Mietausfalls infolge eines Versicherungsfalls nicht umgangen.

bb) 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.

(1) Der Mieter, der die Versicherungsprämie der Gebäudeversicherung (mit-) finanziert, darf im Verhältnis zum Vermieter die berechtigte Erwartung haben, dass ihm seine Aufwendungen im Schadensfall in irgendeiner Weise zugutekommen (vgl. BGH, Urteile vom 13. Dezember 1995 - VIII ZR 41/95 , BGHZ 131, 288, 294 ; vom 3. November 2004 - VIII ZR 28/04 , VersR 2005, 498, unter 2, 3; vom 13. September 2006 - IV ZR 273/05 , BGHZ 169, 86 Rn. 19, und IV ZR 378/02, VersR 2006, 1530 Rn. 25, sowie IV ZR 116/05, VersR 2006, 1533 Rn. 23; vom 19. November 2014 - VIII ZR 191/13 , BGHZ 203, 256 Rn. 32; Beschluss vom 26. Oktober 2016 - IV ZR 52/14 , NZM 2017, 29 Rn. 19). Der Mieter, der die Versicherungskosten (anteilig) übernimmt, darf also berechtigterweise vom Vermieter erwarten, hierfür eine Gegenleistung zu erhalten und im Schadensfall einen Nutzen von der Gebäudeversicherung zu haben (BGH, Urteile vom 13. September 2006 - IV ZR 273/05 , aaO, IV ZR 378/02, aaO und IV ZR 116/05, aaO; vom 19. November 2014 - VIII ZR 191/13 , aaO Rn. 30, 37).

(2) Diesen Anforderungen trägt die im Streit befindliche Gebäudeversicherung hinreichend Rechnung. Die Gegenleistung besteht darin, dass der Mieter in gewisser Weise geschützt ist, wenn er leicht fahrlässig einen Schaden der Mietsache verursacht. Er ist im Verhältnis zum Vermieter nicht nur der Verpflichtung enthoben, einen solcherart verursachten Schaden auf eigene Kosten beseitigen zu müssen (Senatsurteil vom 19. November 2014 - VIII ZR 191/13 , aaO Rn. 37, 46). Vielmehr ist der Mieter, der fahrlässig einen im Gebäudeversicherungsvertrag abgedeckten Versicherungsfall verursacht hat, nach der gefestigten Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs regelmäßig auch vor einem Rückgriff des

Gebäudeversicherers (§ 86 Abs. 1 VVG) in der Weise geschützt, dass eine durch die Interessen der Vertragsparteien gerechtfertigte ergänzende Auslegung des Gebäudeversicherungsvertrages einen konkludenten Regressverzicht des Versicherers für die Fälle ergibt, in denen der Wohnungsmieter den versicherten Schaden durch einfache Fahrlässigkeit verursacht hat (siehe nur BGH, Urteile vom 8. November 2000 - IV ZR 298/99 , BGHZ 145, 393, 398 ff. ; vom 19. November 2014 - VIII ZR 191/13 , aaO Rn. 28 mwN; Beschluss vom 26. Oktober 2016 - IV ZR 52/14 , aaO Rn. 13). Dies kommt dem Mieter einer Wohnung auch im Hinblick auf einen als Schadensfolge mitversicherten Mietausfall zugute, denn der Regressverzicht des Versicherers erstreckt sich auch auf den durch die Gebäudeversicherung gedeckten Mietausfall (BGH, Urteil vom 13. September 2006 - IV ZR 378/02 , aaO Rn. 31).

III.

Das Berufungsurteil kann daher keinen Bestand haben; es ist aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Der Senat entscheidet in der Sache selbst, da es keiner weiteren Feststellungen bedarf und die Sache zur Endentscheidung reif ist (§ 563 Abs. 3 ZPO). Dies führt auf die Berufung der Klägerin zur Abänderung der erstinstanzlichen Entscheidung und zur Stattgabe der Klage.