



Sachversicherung und Schadensersatzpflicht des Mieters

09.03.2007

Prof. Dr. Hans-Peter Schwintowski,
Humboldt Universität zu Berlin

Typische Fallgestaltung



- Mieter beteiligt sich an den Kosten der Gebäudeversicherung über die (Nebenkosten zur) Miete.
- Gebäude brennt durch Verschulden des Mieters ab.
- Gebäudeversicherer zahlt an den Vermieter und
- nimmt beim Mieter Regress.

09.03.2007

Prof. Dr. Hans-Peter Schwintowski,
Humboldt Universität zu Berlin



Gesetzlicher Forderungs- übergang (§ 67 VVG)



Steht dem Versicherungsnehmer ein Anspruch auf Ersatz des Schadens gegen einen Dritten zu, so geht der Anspruch auf den Versicherer über, soweit dieser dem Versicherungsnehmer den Schaden ersetzt.

09.03.2007

Prof. Dr. Hans-Peter Schwintowski,
Humboldt Universität zu Berlin



Grundfragen



- Ist Mieter Mitversicherter - also nicht *Dritter*?
- Ist die Haftung des Mieters stillschweigend auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt?
- Ist das Sachersatzinteresse des Mieters in die Gebäudeversicherung mit einbezogen?
- Enthält der Versicherungsvertrag des Vermieters einen Regressverzicht für den Fall, dass der Mieter den Schaden einfach fahrlässig verursacht?
- Besteht Regressverzicht auch, wenn Mieter selbst haftpflichtversichert ist?

09.03.2007

Prof. Dr. Hans-Peter Schwintowski,
Humboldt Universität zu Berlin



Frühere Rechtsprechung bis BGHZ 131, 288



- Mieter ist nicht Mitversicherter, sondern Dritter (BGHZ 131, 288).
- Aus der Verpflichtung des Mieters zur Zahlung der anteiligen Kosten für die Gebäudeversicherung folgt:
- Stillschweigende Beschränkung der Haftung des Mieters auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit.
- Kritik: Schutz des Mieters soll davon abhängen, dass Vermieter seine Kalkulation offenlegt und den Mieter erkennbar mit der anteiligen Prämie belastet (Armbrüster, NJW 1997, 177).
- Keine prinzipielle stillschweigende Haftungsbeschränkung im Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter (obwohl Mieter Versicherungsprämie anteilig zahlt).

09.03.2007

Prof. Dr. Hans-Peter Schwintowski,
Humboldt Universität zu Berlin



Neue Rechtsprechung seit BGHZ 145, 393



- In eine reine Sachversicherung kann das Sachersatzinteresse des Mieters mit einbezogen werden (so schon BGH VersR 1988, 949 „Leasingvertrag“).
- Der Mieter ist nicht als Mitversicherer in die Gebäudefeuerversicherung einbezogen.
- Der Gebäudeversicherungsvertrag enthält einen konkludenten Regressverzicht des Versicherers für die Fälle, in denen der Mieter einen Schaden durch einfache Fahrlässigkeit verursacht.

09.03.2007

Prof. Dr. Hans-Peter Schwintowski,
Humboldt Universität zu Berlin



Ergänzung durch den VIII. Zivilsenat am 03.11.2004 (ZMR 2005, 116)



- Zwar: Konkludenter Regressverzicht des Versicherers gegen den Mieter bei einfacher Fahrlässigkeit.
- Aber: Pflicht des Vermieters, den Gebäudeversicherer und nicht den Mieter auf Schadensausgleich in Anspruch zu nehmen (§ 242 BGB).
- Es sei denn: Vermieter hat ausnahmsweise ein besonderes Interesse an der Inanspruchnahme des Mieters.
- Denkbar wenn bei Inanspruchnahme des Versicherers ein umfangreicher Rechtsstreit oder die Kündigung oder eine Prämienenerhöhung droht, ohne dass Mieter diese Nachteile ausgleicht (Armbrüster, ZfIR 2006, 821, 824).

09.03.2007

Prof. Dr. Hans-Peter Schwintowski,
Humboldt Universität zu Berlin



Modifizierung BGH vom 13.09.2006 - IV ZR 273/05



- Versicherer ist Regress auch dann verwehrt, wenn Mieter eigene Haftpflichtversicherung hat, die Schäden an gemieteten Sachen deckt.
- Gebäudeversicherer steht gegen den Haftpflichtversicherer ein Anspruch auf anteiligen Ausgleich zu (§ 59 Abs. 2 VVG analog).
- Es ist unerheblich, ob die Versicherungsprämie offen umgelegt oder in die Miete einkalkuliert wird.

09.03.2007

Prof. Dr. Hans-Peter Schwintowski,
Humboldt Universität zu Berlin



Ergänzung BGH vom 13.09.2006 - IV ZR 116/05



- Wohnung war nicht gegen Entgelt vermietet, sondern unentgeltlich überlassen.
- Ein VN, der aus persönlichen Gründen auf ein Entgelt für die Überlassung der Wohnung verzichtet, hat im Vergleich zur Vermietung an fremde Personen stärkeres Interesse daran, dass Gebäudeversicherer keinen Regress nimmt.

09.03.2007

Prof. Dr. Hans-Peter Schwintowski,
Humboldt Universität zu Berlin



Ergänzung BGH I vom 13.09.2006 - IV ZR 378/02



- Einkaufszentrum gegen Feuer versichert und an Einzelhändler vermietet.
- 20. August 1999: Großbrand
- Ursache: 15 Jahre alter Jugendlicher wirft noch glimmende Zigarette in Kartons auf Laderampe.
- Gebäudeschaden: 2,1 Mio. €
- Formulärmäßige Hinweise auf das Regressverzichtsabkommen der Feuerversicherer schließen den Regressverzicht gegen den Mieter nicht aus.

09.03.2007

Prof. Dr. Hans-Peter Schwintowski,
Humboldt Universität zu Berlin



Ergänzung BGH II vom 13.09.2006 - IV ZR 378/02



- Der Regressverzicht gegen den Mieter erstreckt sich nicht nur auf den Gebäudeschaden, sondern auch auf den mitversicherten Mietausfall.
- Der Mieter wird so gestellt, wie wenn er versichert wäre.
- Demgemäß hat der Mieter für das Verhalten Dritter nicht nach § 278 BGB einzustehen, sondern nur dann, wenn sie seine Repräsentanten sind.

09.03.2007

Prof. Dr. Hans-Peter Schwintowski,
Humboldt Universität zu Berlin



Ergänzung BGH III vom 13.09.2006 - IV ZR 378/02



- Der Regressverzicht zugunsten des Mieters besteht unabhängig von der Art des Mietverhältnisses (Wohnraummiete /Gewerbemiete/unentgeltliche Nutzung).
- Der Regressverzicht besteht auch, wenn Mieter wegen Mietsachschäden haftpflichtversichert ist.
- In diesem Fall findet ein anteiliger Ausgleich zwischen Gebäudeversicherer und Haftpflichtversicherer nach den Regeln der Doppelversicherung statt.

09.03.2007

Prof. Dr. Hans-Peter Schwintowski,
Humboldt Universität zu Berlin



Ergänzung BGH IV vom 13.09.2006 - IV ZR 378/02



- Der Mieter muss sich das Verhalten Dritter nur zurechnen lassen, wenn diese seine Repräsentanten sind.
- Vermieter kann gegen Mieter ausnahmsweise Regress nehmen, wenn er ein berechtigtes Interesse hat (Kündigung oder Prämienhöhung droht - hierzu bisher keine Rechtsprechung)

09.03.2007

Prof. Dr. Hans-Peter Schwintowski,
Humboldt Universität zu Berlin



BGH vom 13.09.2006

- IV ZR 26/04



- Die Rechtsprechung zum Regressverzicht kann nicht auf die Hausratversicherung des Vermieters übertragen werden.
- Gebrauchsrechte und Obhutspflichten bestehen nicht gegenüber dem Hausrat des Vermieters.
- Der Mieter hat in keiner Weise die Prämie für die Hausratversicherung des Vermieters zu tragen.

09.03.2007

Prof. Dr. Hans-Peter Schwintowski,
Humboldt Universität zu Berlin



Schlussfolgerungen I



- BGH behandelt den Mieter wie einen „Quasi-Mitversicherten“.
- Anstelle der komplizierten Regresslösung könnte in den AVB der Satz stehen: in der Gebäudefeuerversicherung ist der Mieter mitversichert.
- Um Klarheit zu schaffen, sollten die Gebäudeversicherer dies in die AVB übernehmen.
- Alternative: Bei einfacher Fahrlässigkeit ist ein Regress des Versicherers gegen den Mieter ausgeschlossen.

Schlussfolgerungen II



- Alternative: ..., es sei denn, der Versicherer hat ein berechtigtes Regressinteresse. Ein solches Interesse besteht nicht, wenn der Mieter Nachteile, die dem Vermieter drohen, ausgleicht.
- Es deutet auf ein Beratungsverschulden hin, wenn der Versicherer bei den Vertragsverhandlungen dem Eigentümer eines vermieteten Gebäudes die Mitversicherung der Mieter nicht anbietet.

Schlussfolgerungen III



- Alternative mietrechtliche Lösung - im Mietvertrag steht: Die Gebäudeversicherung des Vermieters erstreckt sich auch auf den Mieter.
- Versicherer bestätigt Mieter den Abschluss der Gebäudeversicherung.
- Versicherer informiert Mieter, wenn Vermieter mit Zahlung in Verzug gerät (Gefahr, Deckungsschutz zu verlieren)

09.03.2007

Prof. Dr. Hans-Peter Schwintowski,
Humboldt Universität zu Berlin

