

## **Mietrecht und Versicherungsrecht**

### **I. Allgemeines**

Die Versicherungswirtschaft bietet manigfaltige Möglichkeiten an, den Mietgegenstand, die darin befindlichen Sachen sowie Haftungsrisiken der am Mietvertrag als Vermieter oder Mieter Beteiligten abzusichern. Dabei werden auch Paketlösungen angeboten, durch deren Aufsnürung und/oder die Hinzufügung weiterer Bausteine den Vertragsparteien eine Anpassung des Versicherungsschutzes an die individuelle Bedarfs- und Risikolage ermöglicht wird. Die Versicherer haben für die einzelnen Versicherungsarten sowie für verschiedene Paketlösungen ein die Regeln des VVG ergänzendes Geflecht von Versicherungsbedingungen, Zusatzbedingungen und Klauseln geschaffen. Die Überschaubarkeit dieses Geflechts wird zusätzlich dadurch erschwert, dass im Laufe der Zeit die Versicherungsbedingungen pp. für die einzelnen Versicherungsarten geändert worden und Altverträge ohne besondere Abänderungsvereinbarung nach den im Zeitpunkt ihres Abschlusses geltenden Bedingungen zu beurteilen sind. Hinzu kommt noch, dass die neuen Bedingungen der einzelnen Versicherer, nachdem Versicherungsbedingungen nicht mehr vom Bundesaufsichtsamt für das Versicherungswesen genehmigt werden müssen, durchaus von einander abweichen. Bei den – für eine Mehrzahl von Verträgen geltenden – Versicherungsbedingungen handelt es sich um Allgemeine Geschäftsbedingungen<sup>[1]</sup>, so dass sie der Kontrolle nach §§ 305ff BGB unterliegen<sup>[2]</sup>.

### **II. Mietvertragliche Verpflichtung zum Abschluss von Versicherungen.**

**In der Regel wird jede Mietvertragspartei primär ein Interesse an der Versicherung eigener Sachen bzw. an der Absicherung ihres eigenen Haftungsrisikos haben. So dient die Gebäudeversicherung in erster Linie dem Sacherhaltungsinteresse des – im Rahmen eines Mietvertrages als Vermieter auftretenden – Eigentümers. Demgegenüber sichern Hausrat-, Inventar- und Betriebsunterbrechungsversicherung im allgemeinen primär den Mieter ab. Indes kann im Einzelfall ein gesteigertes Interesse am Abschluss einer Versicherung durch die andere Mietvertragspartei bestehen.**

**So hat i.d.R. auch der Raummietter am Erhalt der Mieträume, in denen er sein Gewerbe betreibt, ein gesteigertes Interesse am Abschluss einer Gebäudeversicherung durch den Vermieter. Soll dieses Interesse zum Anspruch gegen den Vermieter erstarken, so bedarf es dafür immer einer dahingehenden Vereinbarung der Mietvertragsparteien. Zwar kann diese Vereinbarung auch schlüssig erfolgen. Jedoch reicht dafür allein der Umstand, dass die Kosten einer Wohngebäudeversicherung nach § 556 Abs. 1 BGB i.V.m. Ziffer 13 der Anlage 3 zu § 27 der II. BV grundsätzlich umlagefähig sind, nicht aus<sup>[3]</sup>. Etwas anderes dürfte allerdings dann gelten, wenn diese Versicherungskosten im Mietvertrag tatsächlich auf den Mieter abgewälzt worden sind. Denn dann kann er darauf vertrauen, dass eine entsprechende Versicherung abgeschlossen ist und dass es dafür zusätzlich keiner ausdrücklichen Verpflichtung des Vermieters bedarf<sup>[4]</sup>.**

**Aber auch der Vermieter kann ein besonderes Interesse an der Absicherung seines Mieters haben und diesen deshalb zum Abschluss bestimmter Versicherungen verpflichten. So sichern Inventar- und Betriebsausfallversicherungen letztlich die wirtschaftliche Situation des Mieters ab und ermöglichen ihm damit auch bei Eintritt des versicherten Risikos die Fortzahlung des Mietzinses. Auch die Begründung einer solchen Mieterpflicht bedarf der eindeutigen Vereinbarung. Auf dem Gebiet der Geschäftsraummiete bestehen gegen eine mietvertragliche Verpflichtung – gleich welcher Vertragspartei – zum Abschluss von Versicherungsverträgen keine grundsätzlichen Bedenken<sup>[5]</sup>. Grenzen für derartige Vereinbarungen bilden § 138 BGB und bei Formularvereinbarungen §§ 305ff BGB, insb. § 305c BGB und § 307 BGB. Gleiches gilt bei der Wohnraummiete für die Verpflichtung des Vermieters zum Abschluss von Versicherungen. Demgegenüber scheidet die**

**Verpflichtung des Wohnraummieters zum Abschluss von nicht in Ziffer 13 der Anlage 3 zu § 27 der II. BV aufgeführten Sach- und Haftpflichtversicherungen verbunden mit einer Abtretung der Ansprüche aus den Versicherungen im allgemeinen bereits an § 551 BGB, wonach eine Kautions nur bis zur Höhe von drei Monatsmieten gefordert werden kann. Durch den Abschluss derartiger Versicherungen (z.B. Privathaftpflichtversicherung u. Hausratversicherung) soll aber ein durch die Kautions nicht mehr abgedecktes Vermieterrisiko aufgefangen werden<sup>[6]</sup>. Jedenfalls aber dürfte eine solche Regelung an § 307 BGB scheitern, weil dieser Mieterverpflichtung keine entsprechende Gegenleistung gegenübersteht<sup>[7]</sup>.**

**Zwar können die Parteien eines Mietvertrages die Kosten der in Ziffer 13 der Anlage 3 zu § 27 II. BV angeführten Versicherungen ( siehe dazu die nachfolgende Ziffer IV) auf den Mieter abwälzen, § 556 Abs.1 BGB. Aus dieser Regelung kann jedoch nichts für die Frage entnommen werden, ob der Wohnraummieter selbst zum Abschluss dieser Versicherungen wirksam im Mietvertrag verpflichtet werden kann<sup>[8]</sup>. Höchstgerichtliche oder obergerichtliche Rechtsprechung zu dieser Problematik gibt es , soweit ersichtlich, bislang nicht.**

### **III. Erfordernis der Versicherbarkeit des Schadens bei Freizeichnungsklauseln**

**Unabhängig vom Interesse der Mietvertragsparteien an einer eigenen Versicherung oder einer solchen des Vertragspartners kann nach der Rechtsprechung des BGH die Versicherbarkeit eines Risikos für die Frage der Zulässigkeit einer Freizeichnungsklausel des Verwenders von Bedeutung sein<sup>[9]</sup>. So kann die Freizeichnung eines Klauselverwenders für einfache Fahrlässigkeit, die den Vertragszweck zu beeinträchtigen geeignet ist, dann zulässig sein, wenn sich der Vertragspartner des Verwenders üblicherweise dagegen versichern kann<sup>[10]</sup>. Dabei ist zu beachten, dass man sich gegen das Risiko üblicherweise muss versichern lassen können. In seinem Rechtsentscheid vom 24.10. 2001<sup>[11]</sup> hat der BGH die Feststellung des Berufungsgerichts übernommen, die übliche Hausratversicherung des Mieters nach VHB 84 und 92 decke üblicherweise keine Schäden ab, die ihren Ursprung in Mängeln des Wohngebäudes, insb. in einem undichten Dach hätten. Diese Entscheidung hat nicht nur für die Wohnraummieter, sondern auch für die Geschäftsraummieter Bedeutung<sup>[12]</sup>. Auch dort stellt sich bei formularmäßiger Freizeichnung des Klauselverwenders von der Haftung für einfache, den Vertragszweck beeinträchtigende Fahrlässigkeit die Frage der Versicherbarkeit des Schadens. Auch auf diesem Gebiet muss im Rahmen der Wertung nach § 307 BGB darauf abgestellt werden, ob das Risiko durch eine übliche dem Mieter auch preislich zumutbare Versicherung abgedeckt werden kann.**

### **IV. Die Abwälzung von Versicherungskosten auf den Mieter**

**Nach § 556 Abs. 1 BGB können die Vertragsparteien eines Wohnraummietvertrages vereinbaren, dass der Mieter die – derzeit – in § 27 der II. BV aufgeführten Versicherungskosten trägt. Eine Verpflichtung des Vermieters, Versicherungen, deren Kosten danach an sich umlegbar sind, tatsächlich auch abzuschließen, besteht allerdings nicht<sup>[13]</sup>. Dafür bedarf es einer besonderen Vereinbarung der Mietvertragsparteien. Das dürfte dann der Fall sein, wenn der Mietvertrag eine Überbürdungsvereinbarung enthält<sup>[14]</sup>. Allerdings findet eine Erstattung der Versicherungskosten nur dann statt, wenn diese angefallen sind, die entsprechenden Versicherungen also tatsächlich auch abgeschlossen worden sind. Eine Erstattung fiktiver Kosten findet nicht statt.**

**Nach Ziffer 13 der Anlage 3 zu § 27 der II. BV gehören zu den auf den Wohnraummieter abwälzbaren Versicherungskosten die für die Sach- und Haftpflichtversicherung, zu denen namentlich die Kosten**

der Feuerversicherung,  
der Sturmversicherung,  
der Wasserschadenversicherung,  
der Glasversicherung,  
der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug  
zählen. Zu den umlagefähigen Kosten der Sachversicherung für das Gebäude zählen, da  
Ziffer 13 der Anlage 3 keine abschließende Aufzählung enthält, auch die Kosten der  
Schwamm- und Hausbockversicherung<sup>[15]</sup> und die einer landesrechtlich  
vorgeschriebenen Elementarschadenversicherung<sup>[16]</sup>.

Auf dem Gebiet der Wohnraummiete sind demgegenüber nicht umlagefähig Kosten für  
Versicherungen, die der Vermieter zur Absicherung eigener Risiken abgeschlossen hat,  
zB die Kosten  
einer Reparaturversicherung<sup>[17]</sup>,  
einer Vandalismusversicherung<sup>[18]</sup>,  
einer Haus- und Mietrechtsschutzversicherung<sup>[19]</sup>,  
einer Hausratsversicherung,  
einer Privathaftpflichtversicherung,  
einer separaten Mietausfallversicherung<sup>[20]</sup>.

Anders als auf dem Gebiet der Wohnraummiete können auf dem Gebiet der  
Gewerberaummiete auch Kosten anderer als der in Ziffer 13 der Anlage 3 zu § 27 der II.  
BV aufgeführten Versicherungsarten auf den Mieter abgewälzt werden. Dazu bedarf es  
jedoch einer eindeutigen mietvertraglichen Regelung.

#### **V. Zurechnung von Mieterverhalten im Rahmen der vom Vermieter abgeschlossenen Versicherungsverträge**

Nach § 6 VVG können Verletzungen von vertraglich festgelegten Obliegenheiten (Auskunfts-,  
Mitteilungs-, Anzeige- und Verhaltenspflichten), nach §§ 23 ff VVG willkürliche  
Gefahrerhöhungen nach Abschluss des Versicherungsvertrages und nach § 61 VVG die  
schuldhaft Herbeiführung des Versicherungsfalles zur Leistungsfreiheit des Versicherers  
führen. Während § 23 Abs. 2 VVG auch Folgen an durch Dritte herbeigeführte  
Gefahrerhöhungen knüpft, falls der Versicherungsnehmer nach Kenntnis hiervon dem  
Versicherer diese nicht unverzüglich anzeigt, hat der Versicherungsnehmer nach dem VVG  
weder im Rahmen des § 6 VVG noch im Rahmen des § 61 VVG für Verschulden Dritter  
einzustehen. Den Versicherungsnehmer trifft nämlich im Verhältnis zum Versicherer keine  
allgemeine Schadensverhütungspflicht, so dass § 278 BGB insoweit nicht eingreifen kann<sup>[21]</sup>.  
Jedoch kann es dem Versicherungsnehmer aus Billigkeitsgründen (§ 242 BGB) nicht freistehen,  
die Lage des Versicherers dadurch wesentlich zu verschlechtern, dass er die versicherten  
Sachen aus der Hand gibt und sich der Obhut über sie mit der Folge entledigt, dass der  
Versicherer für den Schaden eintreten muss, der durch das Verhalten des Sachwalters des  
Versicherten entsteht<sup>[22]</sup>. Vielmehr muss sich der Versicherungsnehmer das Verhalten seines  
Repräsentanten im aufgezeigten Umfang zurechnen lassen<sup>[23]</sup>.

Nach der Rechtsprechung des BGH<sup>[24]</sup> ist im Versicherungsrecht Repräsentant, wer in dem  
Geschäftsbereich, zu dem das versicherte Risiko gehört, aufgrund eines Vertretungs- oder  
ähnlichen Verhältnis an die Stelle des Versicherungsnehmers getreten ist. Dabei stellt der BGH  
in der neueren Rechtsprechung<sup>[25]</sup> einerseits auf die tatsächliche Obhut des Dritten (sog.  
Risikoverwaltung) und andererseits auf die Möglichkeit der Einflussnahme auf den  
Versicherungsvertrag (sog. Vertragsverwaltung<sup>[26]</sup>) ab<sup>[27]</sup>. Der Mieter des Versicherungsnehmers  
kann in aller Regel allenfalls unter dem Gesichtspunkt der Risikoverwaltung als Repräsentant  
des Vermieters in Betracht kommen. Für die Annahme dieser Alternative reicht allerdings die  
bloße Überlassung der versicherten Sache nicht aus. Auch unter dem Gesichtspunkt der  
Risikoverwaltung kann nämlich Repräsentant nur sein, wer befugt ist, selbständig in einem  
gewissen, nicht ganz unbedeutenden Umfang für den Versicherungsnehmer zu handeln<sup>[28]</sup>.

Damit ist nicht ausreichend jede noch so kurzfristige Überlassung der versicherten Sache. Erforderlich ist vielmehr die Übertragung der gesamten Risikoverwaltung, u.z. auf eine gewisse Dauer<sup>[29]</sup>.

**Bei Zugrundelegung dieser höchstrichterlich herausgearbeiteten Grundsätze kann die Repräsentanteneigenschaft eines Mieters des Versicherungsnehmers nur in Ausnahmefällen bejaht werden. So ist im allgemeinen der Mieter eines Gebäudes in der Feuerversicherung nicht Repräsentant des Vermieters<sup>[30]</sup>. Denn allein durch die Vermietung und die Überlassung der Mietsache hat sich der Vermieter (=Versicherungsnehmer) nicht der Verfügungsbefugnis und der Verantwortlichkeit für den versicherten Gegenstand vollständig begeben<sup>[31]</sup>. Daran ändert sich auch nichts durch die Überbürdung der Kosten der Feuerversicherung auf den Mieter und die Einräumung eines dinglichen Vorkaufsrechts<sup>[32]</sup>. Gleiches gilt für die Leitungswasserversicherung, insb. dann, wenn nur ein Teil des Gebäudes angemietet worden ist<sup>[33]</sup>. Eine andere Beurteilung ist selbst dann nicht gerechtfertigt, wenn dem Mieter im Mietvertrag Instandhaltungs- und Verkehrssicherungspflichten auferlegt worden sind<sup>[34]</sup>. Denn auch dadurch ist der Vermieter nicht gehindert, Zustandskontrollen durchzuführen und selbst für die Erhaltung des Mietobjekts Sorge zu tragen. Nur wenn der Vermieter von dieser Möglichkeit keinen Gebrauch macht, sondern sich ganz auf die Risikoverwaltung des Mieters verlässt, ist die versicherte Sache in die alleinige Obhut des Mieters gelangt. Vereinzelt wird der Mieter hinsichtlich des Frostschutzes dann als Repräsentant des Vermieters angesehen, wenn er als einziger Hausbewohner dem Vermieter gegenüber den Betrieb der Heizungsanlage und den Öleinkauf übernommen hat<sup>[35]</sup>. Bedenken gegen diese Annahme lassen sich aber daraus ableiten, dass der Mieter nur einen Splitter der Gesamtaufgaben des Vermieters (=Versicherungsnehmers) übernommen hat<sup>[36]</sup>.**

## **VI. Rückgriff des Versicherers gegen den Mieter des Versicherungsnehmers**

### *1. Die Ausgangslage.*

Beschädigt oder zerstört der Mieter schuldhaft die Mietsache, so haftet er dem Vermieter für den dadurch entstandenen Schaden aus positiver Vertragsverletzung (§ 280 BGB) und nach Deliktsregeln (§§ 823ff BGB). Handelt es sich um einen versicherten Schaden und ist der Vermieter Versicherungsnehmer, so gehen die Ersatzansprüche – u.z. unabhängig vom Verschuldensgrad – grundsätzlich gemäß § 67 VVG auf den Sachversicherer des Vermieters über, soweit dieser dem Vermieter den Schaden ersetzt hat. Literatur und Rechtsprechung halten seit langem diese Rechtsfolge für den Fall einfacher Fahrlässigkeit des Mieters für unangemessen und haben daher Wege gesucht, diese Rechtsfolge bei leicht fahrlässiger Schadensverursachung auszuschließen. Die Lösung kann entweder auf der Ebene des Mietvertrages oder der versicherungsrechtlichen Ebene gefunden werden.

### *2. Mietvertraglicher Haftungsausschluss zugunsten des Mieters.*

Der Bundesgerichtshof hat zunächst im Ausschluss an die Rechtsprechung des Reichsgerichts<sup>[37]</sup> die Problematik durch Annahme eines trotz § 61 Abs. 1 S.3 VVG (weil bereits vor der Entstehung des Ersatzanspruchs festgelegt auch gegenüber dem Versicherer wirkenden) stillschweigenden mietvertraglichen Haftungsausschlusses für einfache Fahrlässigkeit zu lösen versucht<sup>[38]</sup>. Eine solche stillschweigende Beschränkung der Mieterhaftung für die Verursachung von Brand- und Leitungswasserschäden auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit hat die Rechtsprechung in der mietvertraglichen Verpflichtung des Vermieters zum Abschluss der Gebäudeversicherung<sup>[39]</sup> sowie in der mietvertraglich ausdrücklich geregelten Verpflichtung des Mieters, die anteiligen Kosten der Gebäudefeuer- bzw. Leitungswasserversicherung dem Vermieter zu erstatten<sup>[40]</sup>, gesehen, das bloße Einkalkulieren der Versicherungsprämien in die Miete für eine solche Haftungsbeschränkung indes nicht ausreichen lassen<sup>[41]</sup>. In seiner neueren Rechtsprechung verlagert der BGH die Regressbeschränkung zugunsten des Mieters von der mietvertraglichen auf die versicherungsrechtliche Ebene.

### 3. Versicherungsrechtliche Haftungsbeschränkung des Mieters.

#### a) Mitversicherung des Schadensersatzinteresses

Ein Regress des Sachversicherers des Vermieters gegen den Mieter wäre dann ausgeschlossen, wenn der Mieter als Mitversicherter in den Versicherungsvertrag des Vermieters einbezogen worden wäre. Denn dann wäre der Mieter nicht Dritter im Sinne des § 67 Abs. 1 S. 1 VVG<sup>[42]</sup>. Der BGH lehnt die Annahme einer Mitversicherung des Mieters in der Sachversicherung des Vermieters für den Regelfall ab<sup>[43]</sup>. Nachdem der BGH seine Ablehnung zunächst damit begründet hatte, in eine reine Sachversicherung des Vermieters könne ein Sachersatzinteresse des Mieters nicht einbezogen werden, hat er diese Ansicht im Urteil vom 8.11.2000<sup>[44]</sup> aufgegeben, fordert allerdings für eine Mitversicherung des Sachersatzinteresses des Mieters konkrete Anhaltspunkte im Versicherungsvertrag, die seiner Ansicht nach im Normalfall nicht vorliegen<sup>[45]</sup>.

#### b) Versicherungsrechtlicher Regressverzicht.

Nach dem Urteil des BGH vom 8.11.2000<sup>[46]</sup> ergibt die ergänzende Vertragsauslegung des vom Vermieter abgeschlossenen Gebäudeversicherungsvertrages einen konkludenten Regressverzicht des Versicherers für die Fälle, in denen der Wohnungsmieter einen Brandschaden durch einfache Fahrlässigkeit verursacht hat. Dabei stellt der BGH auf das erkennbare und schützenswerte Interesse des Vermieters als Versicherungsnehmer am Schutz seines Mieters vor einem Regress ab, dem für Fälle leichter Fahrlässigkeit keine durchgreifenden Interessen des Versicherers gegenüberstehen, die es ihm erlaubten, sich einem Regressverzicht zu entziehen. Dieser Regressverzicht ist nach Ansicht des BGH unabhängig davon, ob die Kosten der Sachversicherung auf der mietvertraglichen Ebene dem Mieter überbürdet worden sind<sup>[47]</sup> und ob der Mieter im Einzelfall eine Haftpflichtversicherung abgeschlossen hat<sup>[48]</sup>. Dem BGH-Urteil vom 8.11.2000 lag zwar ein Brandschaden an einem vermieteten Wohngebäude zugrunde. Die darin entwickelten Grundsätze müssen jedoch auch bei der Vermietung von Geschäftsraum und anderen von einer Sachversicherung umfassten Schäden (z.B. Leitungswasserschäden) an der Mietsache entsprechend gelten.

Die Frage, ob sich der Versicherer in seinen Versicherungsbedingungen einen Regress gegen den Mieter wirksam vorbehalten kann, ob insbesondere eine dahingehende Klausel überraschend im Sinne des § 305c Abs. 1 BGB ist, hatte der BGH nicht zu entscheiden<sup>[49]</sup>.

Dass der Sachversicherer bei einem Haftungsausschluss für leichte Fahrlässigkeit grobfahrlässiges oder vorsätzliches Handeln des Mieters ggf. beweisen muss, war schon für die mietvertragliche Haftungsbeschränkung anerkannt<sup>[50]</sup> und wird nunmehr auch für den versicherungsrechtlich begründeten Regressverzicht angenommen<sup>[51]</sup>.

Bei der mietvertraglichen Lösung eines Haftungsausschlusses für Fälle leichter Fahrlässigkeit hat der Vermieter schon vom Ansatz her nicht die Wahl zwischen einer Inanspruchnahme der Versicherung und der des Mieters. Er hat nämlich danach keinen Schadensersatzanspruch gegen den Mieter. Anders liegen die Dinge bei Zugrundelegung der versicherungsrechtlichen Lösung. Diese tangiert nämlich nicht die mietvertraglichen Ansprüche der Mietvertragsparteien, so dass der Vermieter grundsätzlich vor der Frage steht, die Versicherungsleistung vom Versicherer oder Schadensersatz vom Mieter zu verlangen. Allerdings wird in den Fällen, in denen der Mieter dem Vermieter die Versicherungsprämien vereinbarungsgemäß zu erstatten hat, neben dem versicherungsrechtlichen Regressverzicht des Versicherers auch eine stillschweigende mietvertragliche Haftungsbegrenzung im Verhältnis der Mietvertragsparteien vorliegen (Siehe dazu oben VI 2). Diese beiden Haftungsbegrenzungen auf den unterschiedlichen Vertragsebenen schließen einander nicht zwingend aus. Jedenfalls aber würde bei einer solchen Fallgestaltung eine Inanspruchnahme des Mieters stillschweigend ausgeschlossen sein, zumindest aber gegen § 242 BGB verstoßen<sup>[52]</sup>.

## VII. In Bezug auf Mietrechverhältnisse relevante Aspekte einzelner Versicherungsarten

### *1. Die verbundene Wohngebäudeversicherung*

Eine der geläufigsten Paketlösungen ist die verbundene Wohngebäudeversicherung. In ihr werden mehrere klassische Gebäuderisiken gebündelt versichert, zumeist Gefahren und Schäden durch Brand/Blitzschlag, Explosion/Implosion sowie durch Leitungswasser und Sturm/Hagel. Natürlich können diese Risiken auch einzeln versichert werden, was eher auf dem gewerblichen Sektor geschieht. Die Wohngebäudeversicherung kann aber auch auf weitere Risiken und/oder Schäden ausgedehnt werden. Der Umfang und Inhalt einer verbundenen Gebäudeversicherung lässt sich nicht allgemein verbindlich festlegen. Entscheidend ist, welche Allgemeinen Bedingungen dem konkreten Versicherungsvertrag zugrunde liegen (z.B. VGB 62, VGB 88, VGB 2000; VGB = Versicherungsbedingungen für die Wohngebäudeversicherung) und ob und ggf. in welchem Umfang die Parteien – etwa durch eine Bezugnahme auf Zusatzklauseln für die Wohngebäudeversicherung – die Allgemeinen Bedingungen für diese Versicherungsart ergänzt haben.

In der Wohngebäudeversicherung versichert sind die im Versicherungsvertrag bezeichneten Gebäude nebst dem in den VGB angeführten Zubehör<sup>[53]</sup>. Obgleich die verbundene Wohngebäudeversicherung an sich für Wohngebäude konzipiert ist, ist ihr Anwendungsbereich, soweit sich anderes nicht aus den jeweiligen Versicherungsbedingungen ergibt, nicht auf die Versicherung reiner Wohngebäude beschränkt. Bei gemischt genutzten Gebäuden muss allerdings die Nutzung als Wohnraum überwiegen. Dafür ist erforderlich, dass zumindest die Hälfte der Gebäudefläche Wohnzwecken dient<sup>[54]</sup>. Versicherungsnehmer ist im allgemeinen der Gebäudeeigentümer, es kann aber auch ein Dritter, insbesondere der Mieter des Eigentümers sein. In letzterem Fall liegt eine Versicherung für fremde Rechnung i.S.d. §§ 74 ff VVG (Fremdversicherung) vor.

Zu den versicherten Kosten einer Wohngebäudeversicherung zählt grundsätzlich auch der Mietausfall einschließlich der fortlaufenden Mietnebenkosten, wenn Mieter von Wohnräumen infolge eines Versicherungsfalles berechtigt sind, die Zahlung der Miete ganz oder teilweise zu verweigern. Billigen die VGB 62 noch Ersatz des Mietausfallschadens für höchstens 6 Monate zu, so verlängern die VGB 88 den Erstattungszeitraum auf 12 Monate. Nach neuen VGB<sup>[55]</sup> kann Mietausfall für bis zu 18 bzw. 24 Monaten erstattungsfähig sein. Erstattungsfähig ist grundsätzlich aber nur der sich auf Wohnräume beziehende Mietausfall. Die Versicherung des Mietausfalls für gewerblich genutzte Räume bedarf besonderer Vereinbarung<sup>[56]</sup>.

In Bezug auf vermietete Wohngebäude ist weiter von Bedeutung, dass nach den VGB<sup>[57]</sup> im allgemeinen nicht versichert sind, die in das Gebäude eingefügten Sachen, die ein Mieter auf seine Kosten beschafft oder übernommen hat und für die er nach dem Mietvertrag das Risiko trägt. Allerdings kann die Versicherung dieser Sachen in der Wohngebäudeversicherung gesondert vereinbart werden. Wegen der Versicherung dieser Sachen in der Hausratsversicherung des Mieters siehe unten zur Hausratsversicherung.

Wegen der versicherten Gefahren und Schäden sowie der versicherten Kosten im übrigen wird auf die diesbezüglichen Regelungen in den jeweils maßgeblichen VGB verwiesen<sup>[58]</sup>.

### *2. Die Hausratsversicherung*

Mit der Hausratsversicherung wird ein Sachinbegriff, nämlich der gesamte Hausrat der im Versicherungsschein bezeichneten Wohnung versichert<sup>[59]</sup>. Zum Hausrat gehören alle Sachen, die einem Haushalt zur Einrichtung oder zum Gebrauch oder zum Verbrauch dienen, außerdem Bargeld<sup>[60]</sup>. Haushalt im Sinne der Hausratsversicherung ist ein privater Haushalt, so dass sich der Versicherungsschutz grundsätzlich nicht auf solche im Haushalt befindliche Sachen erstreckt, die anderen als privaten Haushaltszwecken dienen<sup>[61]</sup>. Abweichend hiervon sind jedoch Arbeitsgeräte und Einrichtungsgegenstände, die dem Beruf oder dem Gewerbe des Versicherungsnehmers oder einer mit ihm in häuslicher Gemeinschaft lebenden Person dienen, in die Hausratsversicherung eingeschlossen<sup>[62]</sup>.

Eine Abgrenzung zwischen den in der Wohngebäudeversicherung und den in der

Hausratversicherung versicherten Sachen kann nur über den Begriff der Gebäudebestandteile gefunden werden<sup>[63]</sup>. Gebäudebestandteile können nämlich schon begrifflich kein Hausrat<sup>[64]</sup> und damit grundsätzlich nicht in der Hausratversicherung versichert sein<sup>[65]</sup>. Abweichend von diesem Grundsatz fallen in die Hausratversicherung, selbst wenn sie durch Einfügung echte Gebäudebestandteile geworden sind, in das Gebäude eingefügte Sachen, die der Versicherungsnehmer als Mieter auf eigene Kosten beschafft oder übernommen hat und für die er die Gefahr trägt<sup>[66]</sup>. Zu den Sachen in diesem Sinne zählen insbesondere sanitäre Anlagen und Leitungswasser führende Installationen mit Zu- und Ableitungsrohren; Frostschäden an diesen vom Mieter beschafften oder übernommenen Anlagen sind in der Hausratsversicherung ebenfalls versichert<sup>[67]</sup>.

Die in den Deckungsbereich der Hausratsversicherung fallenden Sachen sind in dieser Versicherung unabhängig davon versichert, ob sie im Eigentum des Versicherungsnehmers oder eines Dritten stehen. Hausrat vom Untermieter des Versicherungsnehmers ist allerdings nur dann in der Hausratversicherung des Untervermieters mitversichert, soweit dieser dem Untermieter vom Versicherungsnehmer überlassen worden ist<sup>[68]</sup>.

Wegen der versicherten Gefahren und Schäden sowie wegen der versicherten Kosten im übrigen wird auf die diesbezüglichen Regelungen in den jeweils maßgeblichen VHB verwiesen<sup>[69]</sup>.

### *3. Die Glasversicherung*

Seit rund 2 Jahrzehnten ist Glasbruch nicht mehr in der Hausratversicherung mitversichert. Das Glasbruchrisiko muss seitdem nicht nur bei gewerblich genutzten Gebäuden sondern auch bei Wohngebäuden durch eine Glasversicherung abgefangen werden. Die Versicherung des Glasbruchrisikos kann allerdings mit der Hausratversicherung oder z.B. unter dem Schlagwort "Sachschutz" mit der Wohngebäude- und Hausratversicherung gebündelt werden.

**In der Glasversicherung versichert sind im Versicherungsschein bezeichneten fertig eingesetzten oder fertig montierten Verglasungen<sup>[70]</sup>. Die versicherten Sachen müssen vereinbart und einzeln oder gruppenweise im Versicherungsschein bezeichnet sein. Die Glasversicherung erstreckt sich nicht auf Schäden durch Brand, Blitzschlag, Explosion, Anprall und Absturz eines Luftfahrzeuges, so dass insoweit eine Doppelversicherung aufgrund einer Gebäude/Feuerversicherung bzw. einer verbundenen Wohngebäudeversicherung ausscheidet.**

**Die AGIB beschränken den Versicherungsschutz nicht auf im Eigentum des Versicherten stehende Sachen. Ist der Gebäudeeigentümer Versicherungsnehmer, so sind primär seine Interessen als Gebäudeeigentümer, im Falle der Vermietung darüber hinaus das Interesse des Mieters am Bestehen einer intakten Verglasung der Mieträume versichert<sup>[71]</sup>. Nimmt demgegenüber ein Mieter die Glasversicherung, so ist sein Sachersatzinteresse aus seiner Verschuldens- und aus einer eventuell vertraglich übernommenen Unfallhaftung versichert<sup>[72]</sup>.**

### *4. Die Haftpflichtversicherung*

Die Haftpflichtversicherung deckt im Rahmen des Versicherungsvertrages das Risiko ab, dass der Versicherungsnehmer von einem Dritten aufgrund gesetzlicher Haftpflichtbestimmungen privatrechtlichen Inhalts auf Schadensersatz in Anspruch genommen wird. Sie ist eine Schadensversicherung. Versichert ist das Interesse des Versicherungsnehmers, nicht mit Schadensersatzverbindlichkeiten belastet zu werden<sup>[73]</sup>. Haftpflichtversicherungsverträge kommen sowohl für den Vermieter als auch für den Mieter in Betracht. Beide haben ein Interesse daran, im Rahmen der Zurverfügungstellung und Nutzung des Mietobjekt nicht Schadensersatzansprüchen – z.B. wegen der Verletzung von Verkehrssicherungspflichten oder anderer Sorgfaltspflichten – ausgesetzt zu sein.

**Die Versicherungswirtschaft bietet Haftpflichtversicherungen verschiedener Art an. In**

**Bezug auf Mietverhältnisse sind die Privathaftpflichtversicherung, die Betriebshaftpflichtversicherung und die Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung von besonderer Bedeutung. Diese Versicherungen können selbstverständlich mit anderen Versicherungsarten kombiniert werden. So bietet z.B. eine Versicherung unter dem Schlagwort "Haftpflichtschutz" eine Bündelung von Privathaftpflicht-, Hundehalterhaftpflicht- und Gewässerschadenhaftpflichtversicherung, eine andere Versicherung unter dem Schlagwort "Familienversicherung" eine Bündelung von Privathaftpflicht-, Glas- und Hausratsversicherung an. Welches Risiko im Einzelfall mit der Haftpflichtversicherung versichert ist, ergibt sich aus dem jeweiligen Versicherungsvertrag einschließlich der zugehörigen Versicherungsbedingungen (AHB = Allgemeine Versicherungsbedingungen für die Haftpflichtversicherung) und eventuellen Zusatzbedingungen und/oder Zusatzklauseln.**

**In der Privathaftpflichtversicherung ist die gesetzliche Haftpflicht des Versicherungsnehmers als Privatperson des täglichen Lebens versichert (Ziffer I der Bes. Bedingungen und Risikobeschreibungen für die Allgemeine Haftpflichtversicherung). Gemäß Ziffer I Nr. 3 lit. c der Besonderen Bedingungen ist mitversichert die gesetzliche Haftpflicht aus der Vermietung von nicht mehr als drei einzeln vermieteten Wohnräume, nicht jedoch von vollständigen Wohnungen. Die gesetzliche Haftpflicht aus der Vermietung einer Einliegerwohnung, von Räumen zu gewerblichen Zwecken oder von Garagen kann im allgemeinen gegen Zahlung eines Zuschlags in die Privathaftpflicht einbezogen werden<sup>[74]</sup>. Hierzu bedarf es aber einer besonderen Vereinbarung.**

An sich bezieht sich der Versicherungsschutz der Privathaftpflichtversicherung nicht auf Haftpflichtansprüche wegen Schäden an fremden Sachen, die der Versicherungsnehmer gemietet, gepachtet...hat (§ 4 Ziffer I Nr. 6 lit. a AHB). Abweichend von dieser Regelung in den AHB schließen die Besonderen Bedingungen und Risikobeschreibungen für die Allgemeine Haftpflichtversicherung die gesetzliche Haftpflicht aus der Beschädigung von Wohnräumen und sonstigen zu privaten Zwecken gemieteten Räumen in Gebäuden im allgemeinen in den Schutzbereich der Privathaftpflichtversicherung wieder ein. Dieser Einschluss bezieht sich nur auf angemietete, nicht auch auf angepachtete Sachen.

Die Deckungserweiterung auf Mietschäden in den Besonderen Bedingungen erstreckt sich nicht auf Haftpflichtansprüche wegen

- Abnutzung, Verschleißes und übermäßiger Beanspruchung,
- Schäden an Heizungs-, Maschinen-, Kessel- und Warmwasseraufbereitungsanlagen sowie **an Elektro- und Gasgeräten,**
- **Glasschäden, soweit sich der Versicherungsnehmer hiergegen besonders versichern kann.**

**Die Aufzählung der nicht mitversicherten technischen Geräte ist abschließend.**

**Ähnliches gilt für Haftpflichtansprüche aus durch häusliche Abwässer verursachte Sachschäden. Diese Schäden werden an sich nach § 4 Ziff. I Nr. 5 AHB von der Haftpflichtversicherung nicht abgedeckt. Indes sind Haftpflichtansprüche wegen Sachschäden durch häusliche Abwässer aufgrund der Besonderen Bedingungen und Risikobeschreibungen für die Allgemeine Haftpflichtversicherung ebenfalls in der Privathaftpflichtversicherung eingeschlossen.**

**Soweit Risiken der Mietvertragsparteien nicht durch die normale Privathaftpflichtversicherung abgedeckt und auch nicht in diese gegen Zahlung eines Zuschlages einbezogen werden können, müssen Vermieter und Mieter ihr Haftungsrisiko, falls es nicht durch eine Betriebshaftpflichtversicherung abgefangen wird, durch den Abschluss einer Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung beschränken. In einer solchen Versicherung ist die gesetzliche Haftpflicht des Versicherungsnehmers als Besitzer und damit insb. als Eigentümer, Nießbraucher, Pächter und**

Mieter des/der im Versicherungsscheins aufgeführten Objekts/Objekte versichert. Versichert sind Ansprüche aus der Verletzung von Pflichten, die den Versicherungsnehmer in vorgenannter Eigenschaft treffen, insb. die Verpflichtung zur baulichen Instandhaltung, Beleuchtung, Reinigung, zum Streuen und Schneeräumen auf den Gehwegen. Nach den Besonderen Bedingungen für die Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung ist mitversichert die gesetzliche Haftpflicht

**- der durch Arbeitsvertrag mit der Verwaltung, Reinigung, Beleuchtung beauftragten Personen für Ansprüche, die gegen sie aus Anlass der Ausführung dieser Verrichtung erhoben werden,- der Zwangs- und Insolvenzverwalter in dieser Eigenschaft. Der Mieter, der durch Mietvertrag die vorgenannten Aufgaben übernimmt, ist mangels Arbeitsvertrages wegen der Verletzung dieser Pflichten nicht in der Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung seines Vermieters mitversichert. Sein sich aus der Verletzung dieser durch Mietvertrag übernommenen Pflichten ergebendes Haftungsrisiko wird aber, soweit er eine Privathaftpflichtversicherung abgeschlossen hat, durch diese abgefangen. Gemäß Ziffer I (4) der Besonderen Bedingungen und Risikobeschreibungen für die Allgemeine Haftpflichtversicherung ist die gesetzliche Haftpflicht aus der durch Mietvertrag übernommenen Beleuchtungs-, Streu- oder Reinigungspflicht in der Privathaftpflichtversicherung des Mieters mitversichert.**

#### *5. Die Rechtsschutzversicherung*

Schließlich bietet die Versicherungswirtschaft auch noch Rechtsschutz für Grundstückseigentum und Miete an, u.z. sowohl für zu Wohnzwecken als auch für gewerblich genutzte Grundstücke und Räume. Durch eine solche Versicherung wird dem Versicherungsnehmer zur Wahrung rechtlicher Interessen aus Miet- und Pachtverhältnissen und aus dinglichen Rechten Rechtsschutz gewährt, u.z. jeweils als Eigentümer, Vermieter, Verpächter, Mieter, Pächter oder dinglich Nutzungsberechtigter. Soweit keine dinglichen Rechte in Rede stehen, erstreckt sich der Versicherungsschutz nur auf Streitigkeiten mit dem Vertragspartner. Der Rechtsschutz bezieht sich gemäß § 29 ARB (= Allgemeine Bedingungen für die Rechtsschutzversicherung) nur auf die im Versicherungsschein bezeichneten Grundstücke, Gebäude oder Gebäudeteile. Er kann aber für den Fall des Umzugs auf die neue Wohnung erstreckt werden.

<sup>[1]</sup> Littbarski, AHB, 2001, Vorbem. Rz. 18

<sup>[2]</sup> vgl. aber auch § 5a VVG; dazu Palandt/Heinrichs, BGB, 62. Aufl., § 305 Rz. 46

<sup>[3]</sup> Dallmayr in Bub/Treier, Handb. d. Geschäfts- u. Wohnraummiete, 3. Aufl., IX Rz. 2

<sup>[4]</sup> Dallmayr wie Fußn. 3

<sup>[5]</sup> Schmid ZMR 2001, 587/588

<sup>[6]</sup> LG Berlin GE 1993, 159/163

<sup>[7]</sup> Kinne ZMR 2000, 793/794; Schmid ZMR 2001, 587/588; siehe auch BGH NJW 1996, 715/716 Ziff. II 3 c) aa)

<sup>[8]</sup> Kinne ZMR 2001, 793/794

<sup>[9]</sup> BGH NJW 2002, 673/675; 1988, 1785; 1968, 1718

<sup>[10]</sup> BGH wie Fußn. 9

<sup>[11]</sup> BGH NJW 2002, 673/675

<sup>[12]</sup> Schmitz u. Reischeuer NZM 2002, 1019/1020

<sup>[13]</sup> Dallmayr in Bub/Treier IX Rz. 2

<sup>[14]</sup> Dallmayr wie Fußn. 13

<sup>[15]</sup> LG Hamburg WuM 1989, 191; Lützenkirchen/Jennißen, Betriebskostenpraxis, 2002, Rz. 135

<sup>[16]</sup> Lützenkirchen/Jennißen wie Fußn. 15

<sup>[17]</sup> AG Köln WuM 1990, 556; Lützenkirchen/Jennißen Rz. 136

<sup>[18]</sup> Lützenkirchen/Jennißen wie Fußn. 17

<sup>[19]</sup> OLG Düsseldorf ZMR 1995, 203; AG Bonn WuM 1987, 274

<sup>[20]</sup> OLG Düsseldorf NZM 2001, 588. Zur Erstattungsfähigkeit der Kosten einer von der Wohngebäudeversicherung umfassten Versicherung von Mietausfallschäden siehe Langenberg, Betriebskostenrecht der Wohn- u. Gewerberaumiete, 3. Aufl., A Rz. 100 u. 101

- [21] Beckmann in Berliner Kommentar zum VVG, § 61 Rz 6 ff; Knappmann VersR 1997, 261/262
- [22] BGH NJW 1989, 1861/1862; Knappmann VersR 1997, 261/262
- [23] BGH NJW 1993, 1862; 1989, 1861 u. 2474
- [24] BGH wie Fußn. 23
- [25] BGH NJW 1993, 1862; krit. dazu Lücke VersR 1993, 1098
- [26] krit. dazu Knappmann VersR 1997, 261/263
- [27] vgl. auch Langheid in Römer/Langheid, VVG, 2. Aufl., § 61 Rz 18
- [28] st. Rspr. des BGH u.a. NJW 1993, 1862
- [29] BGH VersR 1996, 1229; Langheid in Römer/Langheid § 61 Rz. 18
- [30] BGH NJW 1989, 1862
- [31] BGH NJW 1989, 1862; VersR 1981, 822; 1969, 695/696
- [32] OLG Köln VersR 1991, 533
- [33] OLG Hamm NJW-RR 1992, 480
- [34] BGH NJW 1989, 1861 u. 2474; OLG Hamm VersR 1990, 1230
- [35] OLG Hamm VersR 1990, 265
- [36] OLG Hamm VersR 1981, 1173; OLG Köln r+s 1989, 126
- [37] RGZ 122, 292
- [38] Für die Wohnraummiete BGH ZMR 1991, 462; VersR 1992, 311; NJW 1996, 716; ebenso für die Geschäftsraummiete BGH ZMR 1990, 333; OLG Düsseldorf ZMR 1997, 228 u. OLG Celle NZM 1998, 728
- [39] BGH ZMR 1990, 333
- [40] BGH ZMR 1991, 462; VersR 1992, 311, NJW 1996, 715; OLG Celle NZM 1998, 731; OLG Düsseldorf ZMR 1997, 228 u. 2001, 179; OLG Hamm ZMR 1998, 423
- [41] BGH NJW 1996, 715; OLG Hamm ZMR 1988, 300
- [42] Armbrüster NJW 1997, 177; Prölss ZMR 2001, 157
- [43] BGH ZMR 1991, 462; VersR 1992, 311; NJW 1996, 714; NZM 2001, 108; zum Meinungsstand in der Literatur siehe Armbrüster NJW 1997, 177/178 Fußn. 20
- [44] BGH NZM 2001, 108
- [45] Ebenso Prölss ZMR 2001, 157/158 u. Lorenz VersR 2001, 96/97
- [46] wie Fußn 44
- [47] BGH wie Fußn. 44 sowie Armbrüster NJW 1997, 177/178
- [48] BGH wie Fußn. 44; krit. Prölss ZMR 2001, 157/158
- [49] Prölss ZMR 2001, 157/159 sieht eine solche Klausel nicht als überraschend an.
- [50] OLG Hamm NZM 1998, 862; OLG Düsseldorf NZM 1998, 728; Finzel u. Boin r+s 1997, 177/178
- [51] BGH NZM 2001, 108
- [52] Ähnlich Prölss ZMR 2001, 157/158
- [53] § 2 VGB 62, § 1 VGB 88; weiter z.B. Ziffer 1 VGB 2000 der HUK-Coburg u. § 1 Ziffer 1 VGB 2000 ZuHause Plus der Westf. Provinzial
- [54] Dietz, Wohngebäudeversicherung, 1990, S. 24
- [55] z.B. Ziffer 5.2 VGB 2000 der HUK-Coburg bzw. § 2 Ziffer 1.11 VGB 2000 ZuHause Plus der Westf. Provinzial
- [56] So ausdrücklich z.B. Ziffer 5.3 VGB 2000 der HUK-Coburg
- [57] Siehe z.B. § 1 Ziffer 3 VGB ZuHause Plus der Westf. Provinzial u. Ziffer 1.4 VGB 2000 der HUK-Coburg
- [58] Siehe dazu auch Jendrek, PiG, S. 93 ff, 94 - 98
- [59] Knappmann in Prölss/Martin, VVG, 26. Aufl., VHG 84 § 1 Rz. 1
- [60] § 1 Nr. 1 VHB 92; ebenso Ziffer 1.1 VHB 2000 der HUK-Coburg; VHB = Allgemeine Hausratsversicherungsbedingungen
- [61] Dietz, Hausratsversicherung 84, 2. Aufl., § 1 Rz. 3.1
- [62] Siehe z.B. § 1 Ziffer 3 VHB 92 u. Ziffer 1.2 lit. e VHB HUK-Coburg
- [63] vgl. auch Kollhosser in Prölss/Martin, VHB 62 § 1 Bem. 2 + 5
- [64] Knappmann in Prölss/Martin, VHB § 1 Bem. 2
- [65] So ausdrücklich Ziffer 1.4 lit. d VHB 2000 HUK-Coburg
- [66] Siehe z.B. § 1 Ziffer 2 lit. b VHB 92 u. Ziffer 1.2 lit. b VHB 2000 HUK-Coburg
- [67] Siehe z.B. § 7 Ziffer 2 VHB 92 u. Ziffer 3.5.2 VHB 2000 HUK-Coburg

<sup>[68]</sup> Siehe z.B. § 1 Ziffer 4 lit. d VHB 92 u. Ziffer 1.4 lit. d VHB 2000 HUK-Coburg

<sup>[69]</sup> Siehe auch Jendrek, PiG, S. 93 ff, 100-103

<sup>[70]</sup> Siehe z.B. Ziffer 1 AGIB 2000 HUK-Coburg; AGIB = Allgemeine Versicherungsbedingungen für die Glasversicherung

<sup>[71]</sup> Dallmayr in Bub/Treier IX Rz. 78; vgl. auch Kollhosser in Prölss/Martin, § 1 AGIB Rz. 11

<sup>[72]</sup> Kollhosser in Prölss/Martin, § 1 AGIB Rz. 12

<sup>[73]</sup> Voit in Prölss/Martin § 149 Rz. 34

<sup>[74]</sup> Siehe z.B. Ziffer I Nr. 3 lit. c (2) der RHB HUK-Coburg