



NEU ENTSTEHENDE BETRIEBSKOSTEN DURCH EINE SACH- UND HAFTPFLICHTVERSICHERUNG

22.11.2006 Fachinformation

Der BGH hat entschieden, dass auch die Kosten für eine unterjährig abgeschlossene Sach- und Haftpflichtversicherung anteilig auf den Mieter umgelegt werden können, wenn diese Kosten grundsätzlich im Mietvertrag vereinbart sind und dem Vermieter das Recht eingeräumt ist, auch neu entstehende Betriebskosten auf die Mieter umzulegen. Der BGH hat mit Urteil vom 27. September 2006 (VIII ZR 80/06) entschieden, dass die Kosten einer Sach- und Haftpflichtversicherung, die der Vermieter während des bestehenden Mietverhältnisses für das Mietobjekt abschließt, anteilig auf die Mieter umgelegt werden können, wenn im Mietvertrag die Kosten einer derartigen Versicherung als umlagefähige Betriebskosten bezeichnet sind und dem Vermieter das Recht eingeräumt ist, auch neu entstehende Betriebskosten auf die Mieter umzulegen. Im zu entscheidenden Fall stritten die Parteien um die Bezahlung anteiliger Betriebskosten für eine nicht preisgebundene Wohnung. Im Mietvertrag waren zum einen die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung als umlagefähige Betriebskosten vereinbart. Zum anderen enthielt der Mietvertrag folgende Klausel: "Werden öffentliche Abgaben neu eingeführt oder entstehen Betriebskosten neu, so können diese vom Vermieter im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften umgelegt und angemessene Vorauszahlungen festgesetzt werden." In der Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2004 vom 20. Februar 2005 hatte die klagende Vermieterin die beklagte Mieterin anteilig mit 141,63 Euro wegen der Kosten für die Sach- und Haftpflichtversicherung belastet. Diese Versicherung wurde erst im laufenden Mietverhältnis abgeschlossen. Die beklagte Mieterin weigerte sich, diese Kosten zu bezahlen. Der BGH hat jedoch ausgeführt, dass die Vermieterin berechtigt sei, die anteiligen Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung als neu entstandene Betriebskosten auf die Mieterin umzulegen. Dies sei eindeutig aus der Regelung im Mietvertrag zu entnehmen. Neue, später entstandene Betriebskosten könnten grundsätzlich auf die Mieter umgelegt werden, sofern dies - wie im zu entscheidenden Fall - vertraglich vereinbart sei. Des Weiteren seien die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung ausdrücklich im Vertrag enthalten gewesen, sodass die Klausel dem Transparenzgebot genüge. Sie verstoße weder gegen § 307 BGB, noch führe die Bezugnahme der Klausel auf die gesetzlichen Vorschriften zu ihrer Unwirksamkeit. Die Klausel eröffne auch grundsätzlich nicht die Möglichkeit, nicht umlagefähige Betriebskosten auf den Mieter umzulegen. Die Kosten für die erstmals abgeschlossenen Versicherungen seien neue Betriebskosten im Sinne des § 2 Abs. 3 des Mietvertrages. Die Mieterin habe nach dem Inhalt des schriftlichen Mietvertrages damit rechnen müssen, dass neue Betriebskosten hinzukommen können und dass zu diesen möglichen künftigen Betriebskosten Aufwendungen für eine bei Abschluss des Mietvertrages noch nicht bestehende Sach- und Haftpflichtversicherung zählen könnten. Anmerkung des BBUDas Urteil des BGH macht nochmals deutlich, dass auch unterjährig abgeschlossene Verträge, durch die Kosten verursacht werden, dazu führen, dass die Umlage möglich ist. Es müssen jedoch zum einen die Voraussetzungen gegeben sein, dass die Kostenart als Betriebskostenart ausdrücklich im Vertrag ausgewiesen ist. Darüber hinaus muss wie in den Musterverträgen des Hammonia-Verlages, die die meisten Mitgliedsunternehmen verwenden, die Klausel enthalten sein, dass auch neu entstehende Betriebskosten umgelegt werden können. Das Urteil liegt im PDF-Format vor und kann von den Mitgliedsunternehmen im Internetangebot des BBU abgerufen werden. Dazu wird das PDF-PlugIn benötigt. BGH-Urteil vom 27.09.2006

