

Geteiltes Leid: Mieterregress und Teilungsabkommen

Wer zahlt was, wem und warum, wenn zum Beispiel bei einem Mieter der Adventskranz lichterloh brennt? Nach dem Versicherungsvertragsgesetz (VVG) gehen bei Regulierung eines Schadens gegenüber Dritten bestehende Regressansprüche des Versicherungsnehmers auf den Versicherer über (gem. § 86 VVG n.F, § 67 a.F.). Versicherungsexperte Wolf-Rüdiger Senk klärt auf.

Dieser Grundsatz hat in der Vergangenheit im Mietrecht bei strikter Anwendung zu unbefriedigenden Ergebnissen geführt. So würde beispielsweise ein Regressanspruch des Gebäudeversicherers gegen einen Mieter bestehen, durch dessen fahrlässiges Hantieren mit einem Adventskranz – um im jahreszeitlichen Kontext zu bleiben – ein Wohnungsbrand mit entsprechendem Gebäudeschaden ausbricht.

Dieses Ergebnis wurde in der Rechtsprechung schon seit längerer Zeit für nicht sachgerecht befunden, so dass die Rechtsprechung sich um die Entwicklung eines Korrektivs bemüht hat, jedoch mit nicht immer überzeugender Begründung.

Ursprünglich hat der Bundesgerichtshof (BGH) versucht, dieses Problem durch die Annahme eines stillschweigenden vertraglichen Haftungsausschlusses für einfache Fahrlässigkeit zu lösen. Begründet wurde dies u. a. damit, dass der Mieter schließlich auch die anteiligen Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherungen des Gebäudes im Rahmen der Nebenkostenabrechnung tragen müsse.

Diesen haftungsrechtlichen Lösungsansatz hat der BGH inzwischen verworfen und sich in seiner neueren Rechtsprechung dem versicherungsrechtlichen Lösungsansatz zugewandt. Demnach ergibt die ergänzende Vertragsauslegung des vom Vermieter abgeschlossenen Gebäudeversicherungsvertrages einen konkludenten Regressverzicht des Versicherers in solchen Fällen, in denen der Mieter einen Brandschaden durch einfache Fahrlässigkeit herbeiführt. Begründet wird dies mit einem vorhandenen und schützenswerten Interesse des Vermieters in seiner Eigenschaft als Versicherungsnehmer am Schutz des Mieters vor einem Regress des Versicherers, dem jedenfalls in Fällen leichter Fahrlässigkeit keine überwiegenden Interessen des Versicherers entgegenstehen. Dies dehnt der BGH auch auf die Fälle aus, in denen einschlägiger Haftpflichtversicherungsschutz des Mieters besteht, insofern nicht ohne weiteres ein schutzwürdiges Interesse des Mieters vor dem Regress des Gebäudeversicherers unterstellt werden kann.

Dass dies Ergebnis nicht unbedingt sachgerecht ist, hat auch der BGH erkannt und im Falle der einfachen Fahrlässigkeit des Mieters bei Bestehen einschlägigen Haftpflichtversicherungsschutzes einen internen Ausgleichsanspruch gegen den Mieter bzw. dessen Haftpflichtversicherer bejaht. Die Abwicklung bzw. Durchsetzung dieses Anspruchs ist in der Praxis jedoch aufwändig und im Falle einer gerichtlichen Auseinandersetzung auch langwierig und kostenintensiv, so dass sowohl die Sach- als auch die Haftpflichtversicherer sich aus Praktikabilitätsabwägungen bemüßigt fühlten, ein so genanntes Teilungsabkommen „Mieterregress“ zu schließen, um solche Schadenfälle einfach und kostengünstig abwickeln zu können.

Das Abkommen regelt Ausgleichs- und Regressansprüche des Gebäudeversicherers analog den gesetzlichen Regelungen zur Doppelversicherung gem. § 78 Abs. 2 VVG n.F. (§ 59 Abs. 2 VVG a.F.) bei objektiv fahrlässig von einem haftpflichtversicherten Mieter oder Pächter verursachten Feuer- oder Leitungswasserschaden. Eingeschlossen sind dabei sowohl die Repräsentanten des Mieters bzw. Pächters als auch dessen Mitarbeiter so-

Regressanspruch des Gebäudeversicherers gegen einen Mieter

Gerichtlichen Auseinandersetzung oft langwierig und kostenintensiv

wie in häuslicher Gemeinschaft lebende Personen. Abweichend von den Vorgaben der Rechtsprechung dehnt das Abkommen den Anwendungsbereich sowohl auf Fälle einfacher als auch grober Fahrlässigkeit aus, um den in der Praxis immer wieder auftretenden Fällen von Abgrenzungsschwierigkeiten zwischen den verschiedenen Fahrlässigkeitsformen zu begegnen.

Darüber hinaus sieht das Abkommen vor, dass dessen Auswirkungen nicht zu Nachteilen des Versicherungsnehmers im Rahmen seines Versicherungsvertrages führen dürfen, wie das etwa bei Versicherungsverträgen mit schadenaufwandsabhängiger Prämiengestaltung (vorweggenommener Schadenfreiheitsrabatt) der Fall wäre. Dies Abkommen gilt jedoch nur im Verhältnis zwischen beigetretenen Versicherern, da der Beitritt dazu auf freiwilliger Basis erfolgt. Es sieht im Einzelnen folgendes vor:

- Bei Schäden bis zu einer Höhe von 2.500 Euro verzichtet der Gebäudeversicherer auf die Geltendmachung von Regress- bzw. Ausgleichsansprüchen
- Bei Schäden im Bereich von 2.500 bis zu 100.000 Euro beteiligt sich der Haftpflichtversicherer an der Entschädigung mit einer Quote von 50 %
- Schäden über 100.000 € fallen nicht unter das Abkommen.

Durch dieses praxisgerechte Abkommen wird eine angemessene Abwicklung von Schadenfällen zwischen den einbezogenen Versicherern ermöglicht, ohne das Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter zu belasten.

Wolf-Rüdiger Senk

Abgrenzungsschwierigkeiten zwischen den verschiedenen Fahrlässigkeitsformen

Willkommen im Einkaufsnetzwerk!

Das neue Komplettprogramm für die vermietungsfördernde Wohnungskosmetik



Über das neuartige Einkaufsnetzwerk-Konzept können Sie allein oder – noch preisgünstiger – im Verbund Produkte und Dienstleistungen für die vermietungsfördernde Wohnungskosmetik einkaufen:

- qualitativ hochwertige, praxisbewährte Produkte
- attraktive Konditionen
- bundesweit abrufbar
- kurzfristig lieferbar

Neugierig geworden?
Nähere Informationen unter
www.netzwerkfdw.de

netzwerk[®]
für die wohnungswirtschaft

Netzwerk für die Wohnungswirtschaft GmbH
Am Schürholz 3 • 49078 Osnabrück
Fon 0541 800493-40 • Fax 0541 800493-30
info@netzwerkfdw.de • www.netzwerkfdw.de