

## **Mandanten-Information 2/2006**

Sehr geehrte Damen und Herren,

### **Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung bei Wohnraum**

Immer wieder kommt es in der Praxis insbesondere bei Wohnraumverhältnissen zwischen Vermieter und Mieter, zum Streit, welche Versicherungskosten der Vermieter auf den Mieter umlegen kann.

Für die Umlage der anfallenden Betriebskosten auf den Mieter nimmt der Vermieter im Mietvertrag auf die Betriebskostenverordnung (BetrKV) entweder Bezug oder fügt diese dem Vertrag bei. § 2 Nr. 13 BetrKV, bestimmt, dass zu den Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstiger Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug gehören. Die Aufzählung der einzelnen Versicherungsarten ist nicht abschließend. So sollen hierunter auch die Kosten einer Aufzugssprech- und Aufzugssignalanlagenversicherung sowie einer Versicherung gegen Hausbock und Schwamm fallen.

Demgegenüber kann der Vermieter die Kosten einer Reparaturversicherung auf den Mieter nicht umlegen, da Reparaturen dem Vermieter obliegen. Auch die Kosten einer Rechtsschutzversicherung und einer separaten Mietausfallversicherung können nicht umgelegt werden, da diese den privaten Interessen des Vermieters dient.

Bei den allgemeinen Wohngebäude-Versicherungen ist aber oftmals auch ein Mietausfall mitversichert. Hier wird von Mieterseite zum Teil verlangt, dieser Leistungsteil müsse ausgeschlossen, jedenfalls müsse ein Abschlag von der Gesamtmiete zugunsten des Mieters vorgenommen werden.

Dem ist mit der herrschenden Meinung nicht zu folgen. Ein Ausschluss des Leistungsteiles Mietausfall würde eine Neukalkulation der Versicherungsprämie notwendig machen. Zudem ist nicht sicher, dass sich ein Ausschluss tatsächlich prämiennindernd auswirken würde.

Auch die Forderung nach einem Abschlag ist nicht praktikabel. Der Vermieter hat keinerlei Anhaltspunkte, wie der Prämienanteil der Mietausfallversicherung zu bewerten ist.

Danach darf sich der Vermieter darauf zurückziehen dürfen, dass Wohngebäude-Versicherungen nach § 2 Nr. 13 BetrKV umlagefähig sind und diese immer die Versicherung gegen Mietverlust einschließen.

### **Kündigungsfristen bei ordentlicher Kündigung des Arbeitsverhältnisses**

Die gesetzlichen Kündigungsfristen ergeben sich aus § 622 BGB in seiner seit dem Inkrafttreten des Kündigungsfristengesetz am 15.10.1993 geltenden Fassung. Zuvor hat das Bundesverfassungsgericht § 622 BGB zum zweiten Mal für verfassungswidrig erklärt, weil die unterschiedlichen Kündigungsfristen für Arbeiter und Angestellte in § 622 BGB nicht mit dem allgemeinen Gleichheitsgrundsatz vereinbar seien.

Seit der Neuregelung in § 622 BGB gilt eine Grundfrist von vier Wochen zum 15. oder zum Ende eines Kalendermonats. Für arbeitgeberseitige Kündigungen verlängert sich die Kündigungsfrist nach der Staffelregelung des § 622 Abs. 2 BGB von einem Monat zum Ende eines Kalendermonats ab einer zweijährigen Beschäftigung bis zu sieben Monate zum Ende des Kalendermonats nach zwanzigjähriger Tätigkeit. Zeiten vor Vollendung des 25. Lebensjahres werden nicht berücksichtigt. Während der Probezeit beträgt die Kündigungsfrist zwei Wochen, § 622 Abs. 3 BGB. Längere und kürzere Kündigungsfristen können tarifvertraglich vereinbart werden, § 622 Abs. 4 BGB. Einzelvertraglich kann eine kürzere Kündigungsfrist nur bei vorübergehenden Aushilfen oder in Betrieben mit weniger als 20 Arbeitnehmern vereinbart werden. Schließlich darf für die Kündigung des Arbeitsverhältnisses durch den Arbeitnehmer keine längere Kündigungsfrist vereinbart werden als für die Kündigung durch den Arbeitgeber, § 622 Abs. 6 BGB.

### **Abschleppkosten**

Die Kosten für das Abschleppen eines infolge eines Unfalls fahrunfähig gewordenen Fahrzeuges sind Folgeschäden und daher grundsätzlich stets vom Verursacher zu ersetzen.

Streit herrscht immer wieder über die Länge der Entfernung der zu erstattenden Abschleppkosten. Die Versicherung des Schädigers wendet immer wieder einen Verstoß gegen die Schadensminderungspflicht ein, wenn das Fahrzeug nicht zur nächstgelegenen Fachwerkstatt, sondern gar über lange Strecken in die heimische Werkstatt des Vertrauens des Geschädigten transportiert wird.

Eine allgemeingültige Rechtsprechung gibt es zu diesem Problemkreis nicht. Entscheidend ist die Frage der Zumutbarkeit unter Berücksichtigung der Schadensminderungspflicht des Geschädigten und der Gesamtumstände des Falles. Allerdings wird die Auffassung vertreten, dass stets dann, wenn der Wohnort des Geschädigten und der Unfall- bzw. Reparaturort nicht identisch sind, der Geschädigte auch nicht verpflichtet ist, Freizeit zu opfern, um das reparierte Fahrzeug selbst abzuholen. Er hat vielmehr das Recht, sich auf Kosten des Schädigers das Fahrzeug zuführen zu lassen.

So wird vorgeschlagen, dass ein Abschleppen in die Werkstatt des Vertrauens nicht zu beanstanden sein solle, wenn sich der Unfall bis einer Entfernung von 100 km zum Wohnort des Geschädigten ereignet hat. Wenn das Fahrzeug von einem Abschleppunternehmer untergestellt wurde, er aber nur eine „Billigwerkstatt“ betreibt oder die Gesamtumstände dort nicht vertrauenserweckende sind, soll der Geschädigte berechtigt sein, ein weiteres Abschleppen z.B. zu einer Fachwerkstatt zu veranlassen.

Liegt erkennbar ein Totalschaden vor, ist das Fahrzeug zum nächstgelegenen Schrottplatz oder einem Abstellplatz zu schleppen. Ein Transport nach Hause bzw. zum Händler des Vertrauens der besseren Verwertbarkeit wegen soll in der Regel ein Verstoß gegen die Schadensminderungspflicht sein. Stellt sich aber doch noch eine Reparaturwürdigkeit heraus, dann wird ein weiteres Abschleppen erforderlich und ist auch zu ersetzen.

Mit freundlichen Grüßen

Björn Pfob  
Rechtsanwalt