

**Öffentliche Anhörung des Rechtsausschusses des Deutschen Bundestages am 11. März 2024 zum Antrag der Fraktion der CDU/CSU „Elementarschadenversicherung fit für die Zukunft machen“ (BT-Drs. 20/8732)**

**Stellungnahme der Sachverständigen Dr. Melanie Weber-Moritz, Bundesdirektorin, Deutscher Mieterbund e.V.**

Berlin, den 6. März 2024

## **1. Einleitung**

Der Antrag der Fraktion der CDU/CSU „Elementarschadenversicherung fit für die Zukunft machen“ (BT-Drs. 20/8732) behandelt die aktuelle Situation und Perspektive der Absicherung von Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümern gegen Überschwemmung und Starkregen, die in der normalen Wohngebäudeversicherung nicht abgedeckt sind. Solche Elementarschadenereignisse nähmen als Folge des Klimawandels stetig zu und bildeten angesichts der möglichen Schadenssummen ein existenzielles Risiko für Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümer. Jedoch besäßen derzeit lediglich 50 Prozent der circa 8,5 Millionen Wohngebäudeversicherungen in Deutschland eine Absicherung dagegen. Die Gründe für die geringe Absicherung lägen auf der Nachfrageseite. Neben einem mangelnden Risikobewusstsein und der Sorge vor hohen Prämien, wiegten sich viele Eigentümerinnen und Eigentümer in der Sicherheit, dass auch bei zukünftigen Schadensereignissen aus Billigkeitserwägungen staatliche Hilfen gezahlt würden, wie dies in der Vergangenheit jedenfalls bei großen überregionalen Schadensereignissen der Fall gewesen sei. Der Anteil gegen Elementarschäden versicherter Gebäude müsse erhöht werden, so die Forderung, wobei eine Opt-Out-Lösung einer Pflichtversicherung vorzuziehen sei.

Der Deutsche Mieterbund unterstützt Bemühungen, die Verbreitung von Elementarschadenversicherungen zu erhöhen. Auch wir sehen angesichts des Klimawandels eine zunehmende Gefahr durch Elementarschadenereignisse und damit verbunden häufigeren

erheblichen Schäden für Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümer. Deshalb teilen wir grundsätzlich die Auffassung, dass Eigentümerinnen und Eigentümer durch den Abschluss einer Versicherung Eigenvorsorge treffen sollten statt solche Schäden gegebenenfalls durch die Gewährung staatlicher, aus Steuermitteln finanzierter Unterstützungsleistungen zu vergemeinschaften.

**Im Hinblick auf vermietete Wohngebäude muss jedoch dafür gesorgt werden, dass die Kosten derartiger Versicherungen tatsächlich von den vermietenden Eigentümerinnen und Eigentümern getragen und nicht von den Mietenden gezahlt werden.** § 2 Satz 1 Nr. 13 der Betriebskostenverordnung (BetrKV) ist aufzuheben, jedenfalls aber so einzuschränken, dass die Kosten einer Elementarschadenversicherung nicht zu den umlagefähigen Betriebskosten im Sinne der Vorschrift zählen.

Laut Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes aus dem Jahr 2022 machen Versicherungen durchschnittlich 10,5 % der gesamten Betriebskosten aus und stellen somit einen erheblichen Anteil an der Nebenkostenabrechnung dar.<sup>1</sup>

## **2. Aufhebung des § 2 Satz 1 Nr. 13 BetrKV**

§ 2 Satz 1 Nr. 13 BetrKV regelt, dass die Kosten von Sach- und Haftpflichtversicherungen Betriebskosten sind, namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, einer Glasversicherung sowie der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, einen Öltank und einen Aufzug. Die Kosten können nach § 556 Abs. 1 BGB auf Mietende umgelegt werden, wovon in der Praxis regelmäßig Gebrauch gemacht wird, so dass Mietende diese Kosten im Rahmen der Betriebskostenabrechnung zahlen müssen.

Nach Auffassung des Deutschen Mieterbundes ist § 2 Satz 1 Nr. 13 BetrKV aufzuheben. Denn die Einordnung von Kosten gebäudebezogener Versicherungen als Betriebskosten ist sachlich nicht gerechtfertigt. Der Abschluss und die Unterhaltung solcher Versicherungen sind keine Leistungen zur Bewirtschaftung des Gebäudes, sondern zählen zum Bereich der Grundstücksverwaltung und erfüllen damit nicht die Merkmale des Betriebskostenbegriffs (vgl. § 1 Abs. 2 Nr. 1 BetrKV). **Der Abschluss und die Unterhaltung solcher Versicherungen dienen dem Interesse der vermietenden Eigentümerin oder des vermietenden Eigentümers an der Erhaltung seines Gebäudes bzw. seiner Absicherung bei Schäden Dritter durch das Gebäude oder dessen Betrieb. Dass selbstnutzende Eigentümerinnen und Eigentümer**

---

<sup>1</sup> Quelle: <https://mieterbund.de/service/checks-formulare/betriebskosten/betriebskostenspiegel/>

**derartige Kosten selbst bezahlen müssen, während vermietende Eigentümerinnen und Eigentümer solche Kosten auf die Mietenden umlegen können, ist nicht nachvollziehbar.**

### **3. Jedenfalls Einschränkung des § 2 Satz 1 Nr. 13 BetrKV in Bezug auf die Kosten von Elementarschadenversicherungen**

Jedenfalls aber ist § 2 Satz 1 Nr. 13 BetrKV so einzuschränken, dass die Kosten einer Elementarschadenversicherung nicht zu den umlagefähigen Betriebskosten im Sinne der Vorschrift zählen. Die Verbreitung von Elementarschadenversicherungen soll gefördert werden, weil Eigentümerinnen und Eigentümer künftig Eigenvorsorge treffen und nicht länger auf eine Vergemeinschaftung ihrer Risiken hoffen sollen. Eine derartige Vergemeinschaftung findet allerdings auch statt, wenn Vermietende zwar eine Versicherung nehmen, deren Kosten aber nicht selbst tragen müssen, sondern auf die Mietenden umlegen können. Schon aus diesem Grund muss eine Umlage der Kosten einer Elementarschadenversicherung künftig ausgeschlossen sein muss.

Hinzu kommt, dass Mietende auch keinen eigenen Nutzen von der Zahlung der Versicherungskosten für eine Elementarschadenversicherung haben. Wird die von der Mieterin oder dem Mieter angemietete Wohnung durch ein Elementarschadenereignis beschädigt, so dass die Nutzungsmöglichkeit für die Mieterin oder den Mieter eingeschränkt ist, ist die Wohnung im mietrechtlichen Sinne mangelhaft. Die Mieterin oder der Mieter kann von der Vermieterin oder dem Vermieter die Beseitigung der Schäden verlangen, weil die Vermieterin oder der Vermieter aufgrund des geschlossenen Mietvertrags verpflichtet ist, die Wohnung während der Mietzeit in einem bewohnbaren Zustand zur Verfügung zu stellen und zu erhalten. Die Zahlung der Versicherungskosten stellt hier sicher, dass Vermietende diese Verpflichtung im Ernstfall mit Hilfe der Versicherungssumme erfüllen können. Sie dient der Gewährleistung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit Vermietender, was allein deren Sache ist.

Dass Elementarversicherungen Mietenden nicht nutzen, zeigt sich auch in dem Fall, dass die angemietete Wohnung durch ein Elementarschadenereignis völlig zerstört oder so sehr beschädigt wird, dass dies wirtschaftlich einer vollständigen Zerstörung gleichkommt. Dann wird die Vermieterin oder der Vermieter von der Verpflichtung zur Bereitstellung der Wohnung „frei“. Der Mietvertrag endet automatisch und die Mieterin oder der Mieter hat keinen Anspruch mehr auf die Wohnung (vgl. LG Berlin, Urteil vom 25. Februar 2020, 63 S 189/18, GE 2020, 1437; LG Karlsruhe, Urteil vom 7. April 2004, 10 O 683/03, NZM 2005, 221).

Ob die Vermieterin oder der Vermieter das Gebäude neu errichten, steht ihr bzw. ihm frei. Falls sie oder er es neu errichtet, können Mietende nicht verlangen, dass ihre Vermieterin oder ihr Vermieter ihnen dort eine Wohnung vermietet. Dies gilt grundsätzlich auch, wenn eine Versicherungssumme aus einer Elementarschadenversicherung bereitsteht. Mietende können ihre Wohnung also trotz Zahlung der Versicherungskosten endgültig verlieren. In einem solchen Fall war die Zahlung von Versicherungskosten für Mietende sinnlos.

**Vor diesem Hintergrund ist es unseres Erachtens zwingend, § 2 Satz 1 Nr. 13 BetrKV aufzuheben, jedenfalls aber so einzuschränken, dass die Kosten einer Elementarschadenversicherung nicht zu den umlagefähigen Betriebskosten im Sinne der Vorschrift zählen. Anderenfalls würden die Bestrebungen, die Verbreitung von Elementarschadenversicherungen zu erhöhen, zu einem Anstieg der Betriebskosten führen, der sachlich nicht gerechtfertigt ist. Der ohnehin für viele Mietende schon erhebliche wirtschaftliche Druck bei den Wohnkosten würde weiter verstärkt.**