

Der Deutsche Bundestag hat die Petition am 02.07.2015 abschließend beraten und beschlossen:

Das Petitionsverfahren abzuschließen, weil dem Anliegen nicht entsprochen werden konnte.

Begründung

Der Petent fordert, ein Gesetz zu erlassen, das Vermietern nicht nur untersagt, Versicherungsklauseln in Mietverträge aufzunehmen, sondern auch bereits bestehende Regelungen in Mietverträgen für nichtig erklärt.

Zur Begründung trägt der Petent im Wesentlichen vor, in einigen Mietverträgen würden Versicherungsklauseln verwendet. Eine Pflicht des Mieters zum Abschluss einer Versicherung erhöhe die Kosten für die Miete einer Wohnung. Insbesondere bei staatlich geförderten Wohnungen seien solche Versicherungsklauseln daher gesetzlich zu verbieten.

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten zu dem Vorbringen wird auf die vom Petenten eingereichten Unterlagen verwiesen.

Die Eingabe wurde als öffentliche Petition auf der Internetseite des Deutschen Bundestages eingestellt und dort diskutiert. Sie wurde von 125 Mitzeichnern unterstützt, und es gingen 21 Diskussionsbeiträge ein.

Der Petitionsausschuss hat der Bundesregierung Gelegenheit gegeben, ihre Haltung zu der Eingabe darzulegen. Das Ergebnis der parlamentarischen Prüfung lässt sich unter anderem unter Einbeziehung der seitens der Bundesregierung angeführten Aspekte wie folgt zusammenfassen:

Bei Versicherungsklauseln in Mietverträgen handelt es sich regelmäßig um Klauseln, die den Mieter zum Abschluss und zur Aufrechterhaltung einer Haftpflicht- und/oder Hausratversicherung verpflichten. Durch eine solche Regelung möchte der Vermieter das Risiko verringern, dass er vom Mieter verursacht oder durch Einbruch

eingetretene Schäden an der Mietsache im Ergebnis selbst zu tragen hat. In vielen Fällen lässt sich der Vermieter zudem im Voraus im Schadensfall entstehende Ansprüche des Mieters gegen den Versicherer abtreten.

Handelt es sich bei der Verpflichtung zum Abschluss einer solchen Versicherung und zur Abtretung von zukünftigen Ansprüchen aus dem Versicherungsvertrag um eine Individualabrede, also eine zwischen Vermieter und Mieter ausgehandelte Vereinbarung, so ist diese als Ausfluss der Vertragsfreiheit grundsätzlich wirksam. Das Anliegen eines Vermieters, ein Mittel zum Schutz vor den wirtschaftlichen Risiken der Vermietung zu erhalten, ist durchaus nachvollziehbar. Zum Schutz des Mieters bestimmt das Gesetz jedoch, dass eine solche Sicherheit grundsätzlich auf das Dreifache der auf einen Monat fallenden Miete begrenzt ist, § 551 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB). Eine Vereinbarung, die zum Nachteil des Mieters von dieser Begrenzung abweicht, ist unwirksam (§ 551 Absatz 4 BGB).

Sind Versicherungsklauseln Bestandteil eines Formularmietvertrages, fallen sie zudem unter die allgemeine Klauselkontrolle nach den §§ 305 ff. BGB. Die verwendeten Klauseln dürfen u. a. nicht überraschend sein (§ 305 c Absatz 1 BGB) oder den Mieter unangemessen benachteiligen (§ 307 Absatz 1 BGB). Ein Verstoß gegen diese Regelungen führt regelmäßig zur Unwirksamkeit der Klausel.

So hat die Rechtsprechung eine Versicherungsklausel zumindest dann als überraschende Klausel gemäß § 305c Absatz 1 BGB angesehen, wenn der Mieter die Betriebskosten nach der Betriebskostenverordnung (BetrKV) zu tragen hat und eine Mietkaution zahlt, weil er dann nicht damit rechnen muss, dass ihn weitere Aufwendungen für eine Haftpflichtversicherung treffen. Jedenfalls in diesem Fall entspreche die Pflicht zum Abschluss einer Versicherung nicht der Üblichkeit im allgemeinen Rechtsverkehr (AG Dresden, Urteil vom 11. Dezember 2011, - 141 C 6282/11-, juris).

Das Oberlandesgericht Düsseldorf nimmt zudem eine unangemessene Benachteiligung des Mieters i. S. v. § 307 Absatz 1 BGB an, wenn aus der Versicherungsklausel nicht ersichtlich ist, ob die Versicherung auch für Schäden eintreten soll, die nicht vom Mieter verschuldet sind. Denn die Pflicht zum Abschluss einer Versicherung auch für vom Mieter nicht verschuldete Schäden käme einer zu weit gefassten Haftung des Mieters gleich (vgl. OLG Düsseldorf, Urteil vom 7. Oktober 2004, 1-10 U 70/04, 10 U 70/04 -, juris). Gleiches gilt laut dem AG Dresden, wenn nicht eindeutig erkennbar ist, ob die abzuschließende Versicherung in der Höhe begrenzt sein darf. Die dem § 551 BGB zu Grunde liegende gesetzliche Wertung, nach der die

Höhe der vom Vermieter zu verlangenden Sicherheiten auf drei Nettokaltmieten begrenzt ist, stehe einer derart weiten Haftung des Mieters entgegen (AG Dresden, a. a. O.).

Die geltenden gesetzlichen Regelungen schützen Mieter vor überzogenen Sicherheitsanforderungen des Vermieters. Dies gilt sowohl hinsichtlich staatlich geförderter als auch nicht geförderter Wohnungen.

Die Verwendung von Versicherungsklauseln generell – also auch bei Individualabreden – zu verbieten, erscheint demgegenüber im Hinblick auf das schutzwürdige Interesse des Vermieters an einer Sicherheit nicht sachgerecht.

Der Ausschuss hält die geltende Rechtslage für angemessen und vermag sich nicht für eine Gesetzesänderung im Sinne der Petition auszusprechen.

Der Petitionsausschuss empfiehlt daher, das Petitionsverfahren abzuschließen, weil dem Anliegen nicht entsprochen werden konnte.