

# Betriebskosten: Gericht rügt überhöhte Versicherungsprämien bei Vonovia-Tochter

Michael Fiedler

**Versicherungskosten dürfen grundsätzlich über die Betriebskosten auf Mieter umgelegt werden. Doch dabei gilt das Wirtschaftlichkeitsgebot: Nur marktübliche und angemessene Prämien sind zulässig. Ein aktuelles Urteil aus Berlin konkretisiert diese Pflicht.**



Quelle: BaumannFoto / pixabay

Vermieter sind berechtigt, bestimmte Versicherungen – etwa Gebäude- oder Haftpflichtversicherungen – als Betriebskosten auf Mieter umzulegen. Allerdings müssen diese Kosten angemessen und marktüblich sein. Liegen sie deutlich über regionalen Vergleichswerten, kann dies einen Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot darstellen.

## Deutliche Abweichung vom regionalen Durchschnitt

Nach Angaben des Berliner Senats lagen die durchschnittlichen Versicherungskosten 2024 in Berlin bei 0,23 Euro pro Quadratmeter und Monat. Die GSW hatte in den Jahren 2021 bis 2023 folgende Beträge abgerechnet:

- 2021: 0,36 Euro
- 2022: 0,39 Euro
- 2023: 0,45 Euro

Diese Differenzen bewertete das Gericht als wirtschaftlich nicht ausreichend gerechtfertigt.

Berechnungen des Verbraucherportals Finanztip zufolge kann sich bei einer 60-Quadratmeter-Wohnung über drei Jahre eine Differenz von insgesamt 367,20 Euro ergeben. Maßgeblich ist dabei die Differenz zwischen abgerechneter Prämie und regionalem Durchschnitt, multipliziert mit Wohnfläche und Monaten.

## Wirtschaftlichkeitsgebot gewinnt an Relevanz

Das Urteil unterstreicht die Pflicht von Vermietern, Versicherungsverträge zu marktüblichen Konditionen abzuschließen und entsprechende Kosten transparent darzulegen. Für große Wohnungsunternehmen mit umfangreichen Beständen kann dies erhöhte Anforderungen an Ausschreibungen, Dokumentation und Kostenkontrolle bedeuten.

Auch für Versicherer ergibt sich indirekter Druck: Rahmenverträge und Prämienstrukturen müssen im regionalen Vergleich plausibel sein, wenn sie im Wege der Umlage weitergegeben werden sollen.

Für etwaige Rückforderungen gilt die regelmäßige Verjährungsfrist von drei Jahren ab Zugang der jeweiligen Nebenkostenabrechnung.

Versicherungs- und Finanznachrichten

# expertenReport



<https://www.experten.de/id/4948353/Betriebskosten-Gericht-ruegt-ueberhoehte-Versicherungspraemien-bei-Vonovia-Tochter/>