

Spotlight – Kosten der Terrorschadenversicherung als umlegbare Nebenkosten im Mietrecht



Inhalt:	S.
I. Problemstellung	1
II. Umlegbarkeit der Kosten der Terrorschadenversicherung	2
1. Betriebskostenverordnung und bisherige mietvertragliche Praxis	2
2. Entscheidung des BGH vom 13.10.2010	2
III. Zusammenfassung und Praxis-hinweis	2

Dieser Newsletter dient der allgemeinen Information und ersetzt nicht die Beratung im Einzelfall. Wenn Sie Fragen haben oder weitere Informationen wünschen, wenden Sie sich bitte an Ihren üblichen Ansprechpartner bei Clifford Chance oder an:



Christian Trenkel
Partner, Real Estate
+49 89 21632 8314
christian.trenkel@cliffordchance.com



Barbara Rybka
Associate, Real Estate
+49 89 21632 8379
barbara.rybka@cliffordchance.com

Clifford Chance München
Theresienstraße 4-6
80333 München

www.cliffordchance.com

I. Problemstellung

Die Versicherung von Immobilien gegen das Risiko von Terroranschlägen führt immer wieder zu Auseinandersetzungen zwischen Vermietern und Mietern. Der Bundesgerichtshof ("BGH") hat in einer Entscheidung vom 13.10.2010 (Az. XII ZR 129/09, NZM 2010/864) zur Frage Stellung genommen, inwieweit der Mieter die Kosten einer Terrorschadenversicherung im Rahmen eines Gewerberaummietverhältnisses tragen muss.

Als Folge der Anschläge vom 11. September 2001 haben Versicherer das Terrorrisiko aus dem Umfang herkömmlicher Gebäudeversicherungen ausgeschlossen, so dass Immobilieneigentümer gezwungen sind, eine besondere Versicherung abzuschließen. Für lange Zeit war praktisch der einzige deutsche Anbieter die Extremus Versicherungs AG, an der wesentliche deutsche Versicherungsunternehmen beteiligt sind.

Mietrechtliche Fragen ergeben sich insbesondere dann, wenn es im Mietvertrag an einer ausdrücklichen Regelung zur Terrorschadenversicherung fehlt: Ist der Mieter auf Grund der üblichen Regelungen zur Umlagefähigkeit von Betriebskosten auch dann verpflichtet diese Kosten zu tragen, wenn es an einer ausdrücklichen Regelung fehlt und die Kosten erst während der Laufzeit eines Mietvertrages eingeführt werden? Bedarf es eines konkreten Risikos, damit der Vermieter zu Lasten der Nebenkosten eine Terrorschadenversicherung abschließen kann und welche Vorgaben gelten für die Wahl des Versicherers?

II. Umlegbarkeit der Kosten der Terrorschadenversicherung

1. Betriebskostenverordnung und bisherige mietvertragliche Praxis

Für die Wohnraummiete bestimmt § 2 Nr. 13 der Betriebskostenverordnung, dass die "Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug" zu den Kosten gehören, die der Mieter als Nebenkosten zu tragen hat. Die Aufzählung ist nicht abschließend, allerdings sind die Kosten bestimmter Versicherungen, wie die einer Mietausfallversicherung, nicht umlegbar. Regelmäßig wird dieser Katalog auch für Gewerberaummietverträge vereinbart und ferner bestimmt, dass der Mieter auch neu hinzukommende Nebenkosten zu tragen hat, also etwa für Versicherungen, die erst während der Laufzeit des Mietvertrages erstmals abgeschlossen wurden. Dies wird auch in allgemeinen Geschäftsbedingungen für zulässig gehalten, wenn es sich um Nebenkostenpositionen handelt, die als solche vereinbart sind, auch wenn die Kosten nicht sofort anfallen.

Weitgehendes Einvernehmen bestand vor diesem Hintergrund darüber, dass die Kosten einer Terrorschadenversicherung als Kosten einer Sachversicherung im Sinne der Betriebskostenverordnung (bzw. der Anlage 3 zu § 27 II. Berechnungsverordnung) grundsätzlich umlagefähig sein können. Die Vereinbarungen in Gewerberaummietverträgen – in denen die Berechnungsverordnung ausschließlich aufgrund Vereinbarung gilt – wurden auch nach dem Recht der Allgemeinen Geschäftsbedingungen für unbedenklich gehalten, da die Klausel nicht als überraschend im Sinne des § 305c BGB zu werten sei. Unterschiedlich beantwortet wurde jedoch bisher die Frage, ob der Mieter unabhängig davon zur Tragung der Kosten verpflichtet werden kann, ob das Objekt tatsächlich gefährdet ist oder nicht. Das OLG Stuttgart ging in seiner Entscheidung vom 15.02.2007 (WuM 2007, 199) davon aus, dass die Umlegung auf den Mieter nicht bereits dann ausgeschlossen sei, wenn es sich um kein besonders gefährdetes Objekt handelt und das Risiko gering ist. Diesen Gesichtspunkten werde letztlich durch die Höhe der Prämie Rechnung getragen. Das OLG Frankfurt hatte in seiner Entscheidung vom 26.06.2009 (BeckRS 2009, 20246) hingegen verlangt, dass die Annahme einer "gewissen Grundgefährdung für einen Terroranschlag objektiv" gerechtfertigt sein müsse, damit der Mieter zur Tragung der Kosten verpflichtet werden kann.

2. Entscheidung des BGH vom 13.10.2010

Nach der Entscheidung des BGH gilt nunmehr, dass die Kosten einer Terrorschadenversicherung als Nebenkosten auf den Mieter umgelegt werden können, wenn

- (1) mietvertraglich die Tragung der Kosten von Sachversicherungen durch den Mieter vereinbart ist und

- (2) das Wirtschaftlichkeitsgebot gewahrt wird, da:

- (a) ein vernünftiger Eigentümer davon ausgehen darf, dass konkrete Umstände vorliegen, die die Gefahr eines Gebäudeschadens durch einen terroristischen Akt begründen, und
- (b) die Versicherung ein angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis nach dem Ermessen des Vermieters bietet.

Die Anhaltspunkte für die Gefahr eines Gebäudeschadens müssen nach der Entscheidung des BGH konkret sein. Als Beispiele werden genannt Gebäude mit Symbolcharakter, in denen staatliche Funktionen ausgeübt werden, sich regelmäßig eine große Zahl von Menschen aufhält (z.B. Bahnhöfe, Flughäfen, Stadien, Einkaufszentren) sowie Gebäude in der Nähe dieser Gebäude. Diese Kriterien bleiben naturgemäß auslegungsbedürftig und der BGH sagt nicht, wann etwa eine ausreichende Nähe gegeben ist oder eine große Anzahl von Menschen vorliegt.

Ob eine begründete Gefahr für diese Gebäude besteht, lässt sich dem BGH zufolge aus den Erfahrungen der Vergangenheit und von den Motiven der Terroristen ableiten. Der BGH verweist auf die Allgemeinen Versicherungsbedingungen für die Terrorversicherung: Terroristen verfolgen danach das Ziel, staatliche Strukturen durch die Verbreitung von Angst und Schrecken in der Bevölkerung zu schwächen. Ein Gebäude auch dann gegen Terrorschäden zu versichern, wenn ein Risiko unwahrscheinlich sei und lediglich nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden könne, entspreche keiner vernünftigen Immobilienbewirtschaftung. Die Auffassung des OLG Stuttgart, dass auch ein bloß entferntes Risiko ausreichen ließe, hat sich damit erledigt.

III. Zusammenfassung und Praxishinweis

Die Entscheidung des BGH hat eine wichtige Klarstellung für Vermieter und Mieter gebracht: Die Kosten einer Terrorschadenversicherung sind grundsätzlich umlegbar und vom Mieter auch dann zu tragen, wenn der Mietvertrag nur eine Umlegung der Kosten von Sachversicherungen vorsieht. Allerdings wird vom Vermieter verlangt, zu einer richtigen Risikoeinschätzung zu gelangen, was – als Bewertung von Terrorismusrisiken – außer in eindeutigen Fällen oft nur schwer möglich sein wird. Nicht auszuschließen dürfte sein, dass Mieter versuchen, die Überlegungen auf andere Risiken zu übertragen und etwa die Pflicht zur Tragung von Kosten für die Versicherung von Erdbebenrisiken in nicht gefährdeten Gebieten jedenfalls dann ablehnen, soweit diese nicht ausdrücklich vereinbart sind und die Versicherung dieses Risikos zu einer höheren Prämie führt.

Vermieter sollten sich für neue Mietverträge nicht allein auf einen Verweis auf die Betriebskostenverordnung verlassen. Eine eindeutige Regelung dazu, dass für das Gebäude eine Terrorschadenversicherung besteht oder aber der Vermieter sich den Abschluss einer solchen Versicherung und die Umlegung der Kosten vorbehält,

vermeidet spätere Auseinandersetzungen. Möglicherweise sollte im Mietvertrag auch auf die bestehenden und potenzielle zukünftige Gefährdungslagen hingewiesen werden. Auch eine ausdrückliche Regelung wird den Vermieter jedoch nicht davon entbinden, sich wirtschaftlich zu verhalten. Daher könnte es sein, dass auch eine ausdrückliche Regelung, jedenfalls in Allgemeinen Geschäftsbedingungen, nicht dazu führt, dass der Mieter Kosten auch dann tragen muss, wenn es keinen (konkreten) Anlass für den Abschluss einer Terrorschadenversicherung gab.

Dieser Newsletter dient der allgemeinen Information und ersetzt nicht die Beratung im Einzelfall.

Weitere Informationen zur Clifford Chance Partnerschaftsgesellschaft, u.a. auch im Hinblick auf die erforderlichen Angaben gem. §§ 2,3 DL-InfoV, finden Sie unter:

www.cliffordchance.com

Abu Dhabi ■ Amsterdam ■ Bangkok ■ Barcelona ■ Beijing ■ Brussels ■ Bucharest ■ Dubai ■ Düsseldorf ■ Frankfurt ■ Hong Kong ■ Kyiv ■ London ■ Luxembourg ■ Madrid ■ Milan ■ Moscow ■ Munich ■ New York ■ Paris ■ Prague ■ Riyadh* ■ Rome ■ São Paulo ■ Shanghai ■ Singapore ■ Tokyo ■ Warsaw ■ Washington, D.C.

* Clifford Chance has a co-operation agreement with Al-Jadaan & Partners Law Firm