



KOSTEN DER TERRORVERSICHERUNG SIND ALS KOSTEN DER SACHVERSICHERUNG IM RAHMEN DER BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG UMLAGEFÄHIG

16.05.2007 Fachinformation

Die Kosten einer Terrorversicherung für ein gewerbliches Objekt sind auch dann als Kosten der Sachversicherung umlagefähige Betriebskosten, wenn es sich nicht um ein besonders gefährdetes Objekt handelt. In den BBU-Medien war in der Vergangenheit über amtsgerichtliche Rechtsprechung berichtet worden, die die Umlagefähigkeit der Terrorversicherung im Rahmen der Betriebskosten verneint hatte. Das AG Spandau hatte in der Entscheidung vom 8. Februar 2005 zwar entschieden, dass zu den Kosten einer Sachversicherung auch die Kosten einer Terrorversicherung zählen könnten, dies allerdings auf die Fälle eingeschränkt, dass das fragliche Gebäude in einer gefährdeten Gegend liege, etwa in unmittelbarer Nähe einer Botschaft, eines Konsulats oder einer militärischen Einrichtung, auf die terroristische Anschläge zu befürchten seien (Das Grundeigentum 2005, S. 1255). Nunmehr liegt eine allerdings noch nicht rechtskräftige Entscheidung des OLG Stuttgart vom 15. Februar 2007 vor, veröffentlicht in NZM 2007, S. 247 f., die die Kosten einer Terrorversicherung für ein gewerbliches Mietobjekt als Kosten der Sachversicherung und damit umlagefähige Betriebskosten ansieht. In dem entschiedenen Fall stritten die Parteien über die Umlagefähigkeit der so genannten "Terrorversicherung". Die Mieter beriefen sich darauf, dass die Terrorversicherung nachträglich abgeschlossen sei und die Regelung im Mietvertrag zu dieser Position unklar sei. Im Übrigen sei eine Terrorversicherung für das Objekt nicht wirtschaftlich und daher im Rahmen einer ordentlichen Geschäftsführung auch nicht notwendig. In dem Mietvertrag war eine Klausel enthalten, wonach neu hinzutretende Kosten als neue Betriebskosten umgelegt werden können. Die Vermieterin hatte Feststellungsklage erhoben. In der Berufungsinstanz gab das OLG Stuttgart dieser Klage im Wesentlichen statt. Es stellt fest, dass ein Anspruch auf Erstattung der Terrorversicherungsprämie sich aus dem Mietvertrag ergebe. Dort seien die Kosten einer Sach- und Haftpflichtversicherung als umlagefähig vereinbart. Nach der Rechtsprechung des BGH (Urteil vom 27. September 2006 – VIII ZR 80/06) in Das Grundeigentum 2006, Seite 1473 könnten die Kosten einer Sach- und Haftpflichtversicherung, die der Vermieter während eines bestehenden Mietverhältnisses für das Mietobjekt abschließe, anteilig auf die Mieter umgelegt werden, wenn im Mietvertrag die Kosten einer derartigen Versicherung als umlagefähige Betriebskosten bezeichnet seien und dem Vermieter das Recht eingeräumt werde, auch neu entstehende Betriebskosten auf die Mieter umzulegen. Diese Voraussetzung sah das OLG Stuttgart im entschiedenen Fall für gegeben an. Im Vertrag waren die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung sowie der Versicherung aller maschinen-, gebäude- und grundstücksbezogenen Risiken, auch Glasversicherung sowie die jeweiligen Erhöhungsbeträge genannt. Diese Regelung umfasse auch die Terrorversicherung, selbst wenn diese erst nach Mietvertragsabschluss als separate Versicherung abgeschlossen wurde, nachdem sie zuvor Teil einer bestehenden Feuerversicherung gewesen sei. Die Terrorversicherung sei als Sachversicherung anzusehen, auch wenn sie in erster Linie die Gebäudesubstanz versichere. Die Mitversicherung des Mietausfallrisikos ändere daran nichts. Dieses sei auch vorher mitversichert gewesen, solange die Terrorversicherung in der Feuerversicherung enthalten war. Die Feuerversicherung sei unstreitig als Sachversicherung anzusehen. Darüber hinaus hält das OLG Stuttgart fest, dass die Erforderlichkeit einer Terrorversicherung generell nicht von der Hand zu weisen sei, auch wenn es sich um kein besonders gefährdetes Objekt handle und das Risiko gering sei. Dem trage letztlich die Höhe der Prämie Rechnung. Ein Abzug im Hinblick auf das mitversicherte Mietausfallrisiko sei daher nicht zu machen. Nach Auffassung des OLG Stuttgart war eine Verletzung der

Grundsätze der Wirtschaftlichkeit vorliegend auch nicht erkennbar. Hierzu hätte der Mieter vortragen müssen, wo und zu welchen Bedingungen eine günstigere Versicherung hätte abgeschlossen werden können. Gegen dieses Urteil hat das OLG Stuttgart die Revision zugelassen. Es bleibt abzuwarten, ob diese eingelegt und wie dann der BGH dazu entscheiden wird. Das Urteil liegt im PDF-Format vor und kann von den Mitgliedsunternehmen abgerufen werden. Entscheidung des OLG Stuttgart vom 15.02.2007

Downloads

1A506_09-07%20terrorvers

162

PDF

<https://bbu.de/beitraege/kosten-der-terrorversicherung-sind-als-kosten-der-sachversicherung-im-rahmen-der-betriebskostenabrechnung-umlagefaehig>