



BGH: Terrorversicherung ist umlagefähig

Mit Urteil vom 13.10.2010 – XII ZR 129/09 – hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass die Kosten für eine Terrorversicherung grundsätzlich als Nebenkosten auf den Mieter umgelegt werden können.

Die Klägerin hatte an die Beklagte ein Gewerbeobjekt vermietet. Im Mietvertrag war vereinbart, dass u.a. die Kosten für Sachversicherungen als Nebenkosten – nach Quadratmeter Mietfläche berechnet – auf den Beklagten umzulegen waren und dass dieser eine durch Erhöhung oder Neueinführung von Betriebskosten eintretende Mehrbelastung der Klägerin ebenfalls ausgleichen musste.

Im Rahmen der Betriebskostenabrechnung verlangte die Klägerin von der Beklagten die Erstattung anteiliger Prämien für die von ihr abgeschlossene Terrorversicherung. Es ging um einen Betrag von ca. 75.000 Euro.

Das OLG Frankfurt a.M. hatte als Vorinstanz der Klage mit folgenden Erwägungen stattgegeben (vgl. VP 2009, 219):

Zum einen handele es sich bei einer Terrorversicherung, die vorrangig die Gebäudesubstanz versichere, um eine Sachversicherung. Der Umstand, dass im Rahmen einer Terrorversicherung zusätzlich auch Betriebsunterbrechungsschäden mitversichert seien, stehe dieser Beurteilung nicht entgegen. Denn auch die Feuerversicherung, die allgemein als umlagefähige Sachversicherung betrachtet werde, könne derartige Schäden mit umfassen.

Zum anderen habe der Abschluss der Terrorversicherung mit dem vom Vermieter zu wahrenen Grundsatz der Wirtschaftlichkeit im Einklang gestanden. Art und Lage des Mietobjekts rechtfertigten nämlich objektiv die Annahme einer begründeten Gefahr für einen Terroranschlag, da es sich um eine größere und architektonisch auffällige Gewerbeimmobilie handele, die in unmittelbarer Nähe zu einer Bundesbehörde, mehrerer Landeseinrichtungen und eines Fußballstadions liege.

Die Auffassung des OLG wurde nun vom Bundesgerichtshof bestätigt.