

!!! Haftungssituation Anlagenrisiko Vermieter/Verpächter versus Mieter/Pächter !!!

Sehr geehrte Kooperationspartner,

wir möchten Sie mit dieser Info auf einen sehr wichtigen Beratungsbaustein im Rahmen der Umwelthanlagen-Deckung informieren.

Leider kommt es in diesem Zusammenhang immer wieder zu fehlerhaften Einschätzungen. Im Streitfall kann dann ein Haftungsfall für den Vermittler entstehen.

Es geht hierbei insbesondere um die Frage, wie Öltankrisiken in Miet- und Pachtverhältnissen zu versichern sind.

Wenn man hier nicht weiß, dass der BGH auf die tatsächliche Verfügungsgewalt abstellt, berät man seine Kunden völlig falsch.

Schadenbeispiel:

VN hat ein kleines Geschäftsgebäude mit Ölheizung komplett gepachtet. Aus unbekannter Ursache hat der Öltank im Keller eines Tages ein Leck und läuft aus.

Die „Öffentlichkeit“ macht nun Ansprüche gegen den VN und seinen Verpächter geltend.



■ Haftung des Verpächters

- hier kommt nur eine schuldhafte Verkehrssicherungspflichtverletzung nach § 823 BGB in Betracht.
Sollte VN ihm den Mangel vorab gemeldet haben, müsste man eine Haftung erneut prüfen, ohne weiteres gibt es aber dafür häufig keine Anhaltspunkte.
Folge: Der Verpächter wird i.d.R. nicht in Anspruch genommen.

■ Haftung des VN

- § 823 BGB greift hier nur eventuell, falls VN schuldhaft den Tank nicht gewartet hat oder ein anderes Schadenereignis vorlag.
- aber: es besteht Haftung des VN als Inhaber des Öltanks!!!
Nach § 22 WHG sogar ohne Verschulden!

- BGH, 22.07.1999 - III ZR 198/98 – Anlageninhaber

Der Vermieter oder Verpächter eines Hausgrundstücks ist grundsätzlich nicht Inhaber der Öltankanlage des Hauses.

Überträgt der Eigentümer eines verpachteten Hotels die Erfüllung seiner Verkehrssicherungspflichten dem Pächter, so verbleibt ihm grundsätzlich eine Überwachungspflicht.

Ohne besonderen Anhalt muss er jedoch nicht alle Einzelheiten in der Sicherung gefährlicher Anlagen kontrollieren (hier: Überprüfung des Einfüllschachts der Öltankanlage auf Spuren von Ölunfällen oder auf Leckstellen).

Folge: Liegt die Fehlerursache in diesem nicht dem Vermieter oder Verpächter zugeordneten Bereich, trifft die Haftung den Mieter oder Pächter, der sich dieses Risikos nahezu nie bewusst ist.

■ Deckung

- Versicherungsschutz besteht für den VN nur dann, wenn er das Anlagenrisiko entsprechend eingeschlossen hat. Daneben sollte aber auch der Verpächter eine Anlagendeckung abgeschlossen haben. Seine Haftung ist ja durchaus neben der des VN denkbar, wenn er z.B. schuldhaft auf einen gemeldeten Mangel nicht reagiert hat.

Daraus resultiert, dass eine Umwelanlagen-Deckung grundsätzlich auch für den Mieter/Pächter = Inhaber des Öltanks (Verfügungsgewalt) bestehen sollte. Die Praxis zeigt, dass i.d.R. nur der Eigentümer (Vermieter/Verpächter) im Besitz einer derartigen Deckung ist
-> HAFTUNGSFALLE!!!

In diesem Zusammenhang spielt es im Übrigen keine Rolle, ob es sich dabei um ein rein privates und/oder gewerbliches Risiko handelt!

Für weitere Ausführungen stehen Ihnen unsere vfm-Kompetenzcenter gerne zur Verfügung.



Hubert Perauer
Tel.: 09241-4844 56
Fax: 09241-4844 756
Hubert.Perauer@vfm.de



Ulrike Rieger
Tel.: 09241-4844 68
Fax: 09241-4844 768
Ulrike.Rieger@vfm.de



Walter Krautwasser
Tel.: 09241-4844 52
Fax: 09241-4844 752
Walter.Krautwasser@vfm.de