

Bundesgerichtshof

Mitteilung der Pressestelle

Nr. 229/2009

Umlage der Kosten für Öltankreinigung auf den Mieter zulässig

Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat entschieden, dass der Vermieter von Wohnraum die Kosten für die Reinigung eines Öltanks auf den Mieter umlegen darf.

Der Kläger ist Mieter einer Wohnung der Beklagten. Er hat mit seiner Klage die Rückzahlung von Betriebskostenvorauszahlungen für die Abrechnungsjahre 2003/2004, 2004/2005 und 2005/2006 begehrt. Im Streit ist noch ein Betrag von 103,50 €, mit dem der Kläger in der **Betriebskostenabrechnung** für das Jahr 2004/2005 belastet worden ist. Hierbei handelt es sich um den auf die Wohnung des Klägers entfallenden Anteil für die in diesem Zeitraum durchgeführte Reinigung des Öltanks, die gemäß Rechnung der K. GmbH vom 28. Juni 2005 insgesamt 606,68 € kostete.

Der Kläger ist der Auffassung, dass diese Kosten zu Unrecht in die **Betriebskostenabrechnung** eingestellt worden seien, und begehrt Rückzahlung des auf ihn umgelegten Betrages von 103,50 € nebst Zinsen. Das Amtsgericht hat die Klage insoweit abgewiesen. Das Berufungsgericht hat die Berufung des Klägers zurückgewiesen. Die vom Berufungsgericht zugelassene Revision des Klägers hatte keinen Erfolg.

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass die Beklagten berechtigt sind, die in dem Abrechnungszeitraum 2004/2005 angefallenen Kosten für die Reinigung des Öltanks in die Betriebskosten für diesen Zeitraum einzustellen. Diese Kosten stellen umlagefähige Betriebskosten dar, denn nach § 2 Nr. 4 Buchst. a BetrKV sind als Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage ausdrücklich die Kosten der Reinigung der Anlage, wozu auch der Brennstofftank gehört, aufgeführt.

Entgegen der von einem Teil der Instanzgerichte vertretenen abweichenden Auffassung handelt es sich nicht um – nicht umlagefähige – Instandhaltungskosten. Kosten der Instandsetzung und Instandhaltung werden durch Reparatur und Wiederbeschaffung verursacht oder müssen zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs aufgewendet werden, um die durch Abnutzung, Alterung oder Witterungseinwirkung entstehenden baulichen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen; sie betreffen deshalb Mängel an der Substanz der Immobilie oder ihrer Teile. Die von Zeit zu Zeit erforderlich werdende Reinigung des Öltanks dient dagegen nicht der Vorbeugung oder der Beseitigung von Mängeln an der Substanz der Heizungsanlage, sondern der Aufrechterhaltung ihrer Funktionsfähigkeit und stellt damit keine Instandhaltungsmaßnahme dar. Ferner handelt es sich auch – wie nach § 2 Nr. 4 Buchst. a BetrKV erforderlich – um "laufend entstehende" Kosten, auch wenn Tankreinigungen nur in Abständen von mehreren Jahren durchgeführt werden; ein solcher mehrjähriger Turnus reicht aus, um die wiederkehrenden Belastungen als laufend entstehende Kosten anzusehen.

Der Bundesgerichtshof hat weiter entschieden, dass der Vermieter nicht verpflichtet ist, die jeweils nur im Abstand von mehreren Jahren anfallenden Tankreinigungskosten auf mehrere Abrechnungsperioden aufzuteilen. Sie dürfen vielmehr – ebenso wie etwa die im vierjährigen Turnus entstehenden Kosten der Überprüfung einer Elektroanlage (BGH, Urteil vom 14. Februar 2007 – VIII ZR 123/06, NJW 2007, 1356) – grundsätzlich in dem Abrechnungszeitraum umgelegt werden, in dem sie entstehen.

Urteil vom 11. November 2009 - VIII ZR 221/08

AG Wiesloch – Urteil vom 1. Februar 2008 - 2 C 39/07

LG Heidelberg – Urteil vom 18. Juli 2008 - 5 S 14/08

Karlsruhe, den 11. November 2009

Pressestelle des Bundesgerichtshofs
76125 Karlsruhe
Telefon (0721) 159-5013
Telefax (0721) 159-5501