

Aktuelle Information

STRUNZ ALTER

Umlage von Kosten für Öltankreinigung zulässig

Der Bundesgerichtshof hat sich in einem Urteil vom 11.11.2009 (VIII ZR 221/08) mit dem seit langer Zeit umstrittenen Thema der Umlage der Kosten für die Öltankreinigung beschäftigt. Er hält im Ergebnis die Umlage im Rahmen der Heizkostenabrechnung für zulässig.

Problem

Bislang wurde ganz überwiegend die Ansicht vertreten, dass die Kosten einer Öltankreinigung nicht umlegbar seien, da die Öltankreinigung eine Maßnahme der vorbeugenden Instandsetzung sei und demzufolge die dafür anfallenden Kosten nicht unter den Begriff der Betriebskosten gemäß § 1 BetrKV fallen.

Die Entscheidung

Nach Auffassung des BGH 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.

Praxistipp

Die Kosten der Öltankreinigung sind nach den bislang bekannten Entscheidungsgründen als Heizkosten einzuordnen und demzufolge nach den Regeln der Heizkostenverordnung umzulegen.

Die Umlage von Kosten, die in einem langjährigen Turnus anfallen, kann nach der Auffassung des BGH jeweils in dem Jahr vollständig erfolgen, in dem sie anfallen. Besonders häufig tritt diese Frage bei der Ungezieferbekämpfung und beim Eich austausch von Messgeräten auf.

Martin Alter
Rechtsanwalt

STRUNZ • ALTER
RECHTSANWÄLTE