

Betriebskosten: Dürfen die Kosten der routinemäßigen Reinigung des Öltanks umgelegt werden – und wie?

BGH, Urteil vom 11. November 2009 – VIII ZR 221/08

Die Entscheidung betrifft eine scheinbar banale Frage, klärt aber mehrere für die Praxis sehr wichtige Dinge. Mit erfreulicher Klarheit

- definiert der BGH den Begriff der (umlegbaren) Heizungskosten,
- grenzt sie gegen die „benachbarten“ Instandhaltungskosten ab und
- präzisiert erstmals die Regeln für die Abrechnung von Kosten, die nur in mehrjährigem Abstand anfallen.

Der Fall: Die Betriebskostenabrechnung der Vermieterin für das Abrechnungsjahr 2004/2005 enthält u.a. die Kosten für die in diesem Zeitraum durchgeführte routinemäßige Reinigung des Öltanks der Heizungsanlage in Höhe von 606,86 €, davon entfällt auf den Mieter ein Anteil von 103,50 €. Der Mieter hält die Position für unberechtigt, weil es sich bei der Reinigung des Öltanks nicht um umlegbare Wartungskosten, sondern um Instandhaltungs- oder Instandsetzungskosten handele, die der Vermieter zu tragen habe. Diese Meinung teilt der BGH nicht.

Die Entscheidung: Der BGH stellt drei zentrale Punkte klar:

1) *Routinemäßige Öltankreinigung: Wartung, Instandhaltung oder Instandsetzung?*

Der BGH verweist zunächst auf den eindeutigen Wortlaut des einschlägigen § 2 Nr. 4 a) BetrKV. Dort sind als (umlegungsfähige) Betriebskosten die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der *Reinigung der Anlage* genannt. Dass der Öltank zu einer ölbetriebenen Heizungsanlage gehört und – wie es der BGH treffend formuliert – „integraler Bestandteil“ der Anlage ist, ohne den die Ölheizung nicht betrieben werden kann, versteht sich von selbst. Ebenso selbstverständlich ist die Reinigung des Tanks von Zeit zu Zeit erforderlich, um Ablagerungen von Ölschlamm zu entfernen und dadurch die Funktionsfähigkeit der Anlage sicherzustellen.

Den Einwand des Mieters, es handele sich hierbei in Wirklichkeit um *Instandhaltungskosten*, die nach § 1 Abs. 2 Nr. 2 BetrKV keine umlegbaren Betriebskosten seien, weist der BGH mit der in der jüngeren Zeit schon mehrfach betonten Abgrenzung zwischen den beiden Kostenarten zurück: Maßnahmen der Instandhaltung oder Instandsetzung dienen der Beseitigung

von baulichen oder sonstigen Mängeln des Gebäudes oder seiner Teile, die durch Abnutzung, Alterung oder Witterungseinflüsse entstanden sind. Mit einer derartigen Mängelbeseitigung hat die turnusmäßige Öltankreinigung nichts zu tun.

2) „Laufende Entstehung“ von Kosten auch bei Maßnahmen im Turnus von 5 – 7 Jahren?

Die zweite wesentliche Aussage des Urteils betrifft *ein*, wenn nicht *das* zentrale Merkmal des gesetzlichen Betriebskostenbegriffs, nämlich die „*laufende Entstehung*“ der Kosten, wie sie das Gesetz mehrfach erwähnt (§ 556 Abs. 1 Satz 2 BGB; § 1 Abs. 1 Satz 1 BetrKV; § 27 Abs. 1 Satz 1 II. BV). Bereits in der bekannten Entscheidung vom Februar 2007 zum „E-Check“ hat der BGH zu Recht festgestellt, dass grundsätzlich auch solche Kosten, die nicht alljährlich, sondern nur in mehrjährigem Abstand (dort: vier Jahre) anfallen, als „laufend entstehende“ Kosten anzusehen sind. Damals hatte der BGH allerdings noch offen gelassen, ob Aufwendungen, die in noch längeren und deshalb nicht mehr überschaubaren Zeitabständen anfallen, schon dem Wortsinn nach keine "laufenden Kosten" mehr sind. Diese Frage hat er nun wenigstens teilweise beantwortet: Auch bei den in einem Abstand von 5 bis 7 Jahren anfallenden Kosten handelt es sich noch um „laufend entstehende“ Aufwendungen.

3) Umlegung der „mehrjährigen“ Kosten: in voller Höhe im Jahr der Entstehung oder nur anteilig?

Eine für die Praxis *neue und äußerst wichtige Klarstellung* bringt das Urteil ganz zum Schluss. Bislang hatte sich der BGH noch nicht eindeutig dazu geäußert, ob der Vermieter Kosten, die nicht alljährlich, sondern nur jeweils im Abstand von mehreren Jahre anfallen, in voller Höhe sogleich in dem betreffenden Abrechnungszeitraum umlegen kann oder ob er sie gleichmäßig auf mehrere Jahre – im vorliegenden Fall also auf 5 oder sogar 7 Jahre – aufteilen muss. In der „E-Check“-Entscheidung von 2007 war dies allenfalls zwischen den Zeilen zu lesen. Auch damals ist der BGH allerdings, wie er jetzt anmerkt, von der sofortigen Umlegung des Gesamtbetrages ausgegangen. Die notwendige Klärung liefert der BGH jetzt nach: die Kosten können *in voller Höhe* in die Abrechnung desjenigen Zeitraumes, in dem sie angefallen sind, eingestellt werden. Eine Aufteilung auf den gesamten Zeitraum des betreffenden Turnus‘ ist nicht erforderlich – dem Vermieter aber natürlich auch nicht verwehrt.

Zweifellos hat die Aufteilung auf mehrere Jahre „pro rata temporis“ den Vorzug der größeren Umlagegerechtigkeit für sich – vor allem, wenn man an einen Mieterwechsel denkt. Andererseits entspricht die einmalige Umlegung der Kosten dem für die Abrechnung von Betriebskosten grundsätzlich anwendbaren sog. Abflussprinzip; überdies verringert sie den Verwaltungsaufwand des Vermieters – ein Gesichtspunkt, den der BGH immer wieder betont und der letztlich auch dem gesetzlichen Umlegungsmaßstab des Wohnflächenanteils (§ 556a Abs. 1 Satz 1 BGB) zugrunde liegt.