

Aktuelle Hinweise 21/2010 – Wohnraummietrecht

Betriebskosten: Reinigungskosten für Öltank - Wohnraummietrecht

Inwieweit Kosten als Betriebskosten umgelegt werden können, die nur in einem mehrjährigen Turnus anfallen, mußte der BGH im Rahmen seines Urteils vom 11.11.2009 Az.: VIII ZR 221/08 für die Frage der Kosten der Öltankreinigung beantworten.

Geklagt hatte ein Mieter, der die Kosten im Rahmen seiner Betriebskostenabrechnung nicht bezahlen wollte.

Der Senat ordnet die Reinigungskosten als umlagefähige Betriebskosten im Sinne des § 2 Nr. 4 a BetrKV ein.

Danach sind Betriebskosten im Sinne des § 1 BetrKV die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage. Dazu gehören die ausdrücklich genannten Kosten der Reinigung der Anlage, auch wenn es sich begrifflich nur um vorbeugende zur Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit der Anlage dienende Kosten der Anlage handelt.

Diese Kosten können grundsätzlich auch in dem Abrechnungszeitraum umgelegt werden, in dem sie tatsächlich anfallen.

Praxishinweis:

Der Vermieter kann diese Kosten auch über mehrere Abrechnungszeiträume (max. 5 Jahre verteilen). Zu beachten ist aber, dass wenn ein Mieter auszieht, nur diesem die Kosten belastet werden dürfen und nicht dem neuen Mieter.

Stuttgart, 14.04.2010

Gert-Peter Wagner

Rechtsanwalt