

Öltank-Reinigung: Kosten werden umgelegt

Reinigung dient Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit

Düsseldorf, 19.02.2010

Es ist zulässig, die Kosten für die Öltank-Reinigung im Rahmen der Betriebskosten auf die Mieter umzulegen. Dies hat der Bundesgerichtshof entschieden. Ein Mieter beehrte mit seiner Klage die Rückzahlung von Betriebskostenvorauszahlungen in Höhe von inzwischen 103 Euro für die Jahre 2003 bis 2006. Hierbei handelt es sich um die Kosten für die in diesem Zeitraum durchgeführte Reinigung des Öltanks. Der Kläger ist der Auffassung, dass diese Kosten zu Unrecht in die Betriebskostenabrechnung eingestellt worden seien, und verlangte die Rückzahlung. Das Gericht entschied: Die Kosten für die Reinigung des Öltanks sind umlagefähige Betriebskosten. In der Vergangenheit war von den Gerichten auch die Auffassung vertreten worden, bei den Reinigungskosten handele es sich um Instandhaltungskosten, die grundsätzlich nicht umlagefähig seien. Diese Ansicht sei aber nicht mehr haltbar. Der BGH führte aus, dass Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung durch Reparatur und Wiederbeschaffung verursacht seien oder zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs aufgewendet werden müssten. Instandhaltungskosten bezögen sich auf Mängel an der Substanz der Immobilie oder ihrer Teile. Die Reinigung des Öltanks dient laut ARAG Experten dagegen nicht der Vorbeugung oder der Beseitigung von Mängeln an der Substanz der Heizung, sondern der Aufrechterhaltung ihrer Funktionsfähigkeit und stelle damit keine Instandhaltungsmaßnahme dar. Außerdem handele es sich bei den Reinigungskosten um laufend entstehende Kosten im Sinne der Betriebskostenverordnung, auch wenn die Tankreinigungen nur in Abständen von mehreren Jahren durchgeführt werden (BGH, Az.: VIII ZR 221/08).



ARAG Versicherungen
ARAG Platz 1
40472 Düsseldorf

Brigitta Mehring
Konzernkommunikation
Fachpresse / Kunden PR

Telefon: 02 11 / 9 63-25 60
Fax: 02 11 / 9 63-20 25
E-Mail:
brigitta.mehring@ARAG.de
Internet: <http://www.ARAG.de>

Aufsichtsratsvorsitzender:
Gerd Peskes
Vorstand:
Dr. Paul-Otto Faßbender (Vors.),
Dr. Johannes Kathan, Werner Nicoll,
Hanno Petersen, Dr. Joerg Schwarze
Sitz und Registergericht:
Düsseldorf, HRB 1371
USt-ID-Nr.: DE 119 355 995