

Betriebskosten - Mieter muss Öltankreinigung zahlen (HaufeIndex: 2253916)

Gesetzliche Definition

Die Reinigung des Öltanks zählt zu den Heizkosten. Ist der Mieter vertraglich zur Zahlung der Heizkosten (i. S. v. § 2 Nr. 4a BetrKV) verpflichtet, kann ihm der Vermieter - neben den Kosten für den Brennstoff, z. B. Öl - auch die Kosten für die Reinigung des Öltanks in Rechnung stellen. Dies hat der BGH in einem neuen Urteil in letzter Instanz entschieden und damit eine lange Zeit umstrittene Frage geklärt.

Reinigungskosten sind Betriebskosten

Entgegen der von einem Teil der Mietgerichte vertretenen abweichenden Auffassung handelt es sich bei den Tankreinigungskosten nicht um - nicht umlagefähige - Instandhaltungskosten. Die von Zeit zu Zeit erforderlich werdende Reinigung des Öltanks dient nicht der Vorbeugung oder der Beseitigung von Mängeln an der Heizungsanlage, sondern der Aufrechterhaltung ihrer Funktionsfähigkeit und stellt damit keine Instandhaltungsmaßnahme dar. Ferner handelt es sich auch - wie gem. § 2 Nr. 4a BetrKV erforderlich - um "laufend entstehende" Kosten, auch wenn Tankreinigungen nur in Abständen von mehreren Jahren durchgeführt werden. Ein solcher mehrjähriger Turnus reicht nach Auffassung des BGH aus, um die wiederkehrenden Belastungen als laufend entstehende Kosten anzusehen.

Keine Aufteilung erforderlich

Der Vermieter ist auch **nicht** verpflichtet, 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 (so bereits BGH, Urteil v. 14.2.2007, VIII ZR 123/06, NJW 2007, S. 1356) - grundsätzlich in dem Abrechnungszeitraum umgelegt werden, in dem sie entstehen.

Unterschied

Dagegen sind die Kosten einer **Beschichtung** oder des **Anstrichs** des Öltanks **keine** Betriebskosten, sondern (**nicht** umlagefähige) Instandhaltungskosten.

(BGH, Urteil v. 11.11.2009, VIII ZR 221/08)

Autor/in

- Stürzer