

Umlage von Betriebskosten

Kosten für die Revision der Elektroanlage sind umlegbar

Wiederkehrende Kosten, die dem Vermieter zur Prüfung der Betriebssicherheit einer technischen Anlage (hier: Elektroanlage) entstehen, sind Betriebskosten, die bei entsprechender ausdrücklicher Vereinbarung der Mietvertragsparteien als "sonstige Betriebskosten" i.S.v. Â§ 2 Nr. 17 BetrKV (bzw. Anlage 3 Nr. 17 zu Â§ 27 II. BV) auf den Mieter umgelegt werden können.

Diese Entscheidung traf der Bundesgerichtshof (BGH) in einem Streit zwischen Mieter und Vermieter über die Nebenkosten. Der Wohnungsmietvertrag enthielt zu den Vorauszahlungen für die Nebenkosten folgende Bestimmung: "Es werden Vorauszahlungen erhoben für (Einzelaufstellung siehe Anlage 1) Betriebskosten kalt: 107,96 DM (Vorauszahlung s. Anlage 1) €". In der Anlage 1 hieß es: "Übersicht der in der Vorauszahlung enthaltenen Kostenarten gemäß Anlage 3 (zu Â§ 27 Abs. 1) der II. BV. Bezeichnung: €". Anschließend wurden die einzelnen Betriebskosten genannt. Bei den sonstigen Betriebskosten waren ausdrücklich die Kosten für die Revision von Elektroanlagen, Gasgeräten, brandschutztechnischen Einrichtungen sowie weiterer installierter Haustechnik aufgeführt. Der Vermieter ließ die Revision der Elektroanlagen entsprechend den berufsgenossenschaftlichen Unfallverhütungsvorschriften im vierjährigen Turnus durchführen. Der Mieter zahlte die anteiligen Kosten für die Revision der Elektroanlage aus der Betriebskostenabrechnung nicht.

Der BGH verurteilte ihn nun zur Zahlung (22,65 EUR!). Die Richter wiesen darauf hin, dass die Betriebskosten in Anlage 3 zu Â§ 27 Abs. 1 der II. BV (ebenso in Â§ 1 der ab 1.1.04 geltenden Betriebskostenverordnung vom 25.11.03, BGBl. I S. 2346, sowie in Â§ 556 Abs. 1 S. 2 BGB in der ab 1.1.07 geltenden Fassung) wie folgt definiert seien: die Kosten, die dem Eigentümer durch das Eigentum an dem Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Hiervon abzugrenzen sind die Kosten der Instandsetzung und Instandhaltung. Diese werden durch Reparatur und Wiederbeschaffung verursacht oder müssen zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs aufgewendet werden, um die durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen. Instandsetzung und Instandhaltung betreffen deshalb Mängel an der Substanz der Immobilie oder ihrer Teile. Es handelt sich dabei um weitgehend inhaltsgleiche Begriffe. Hieran gemessen diene die regelmäßige Überprüfung der Funktionsfähigkeit der elektrischen Anlagen eines Mietobjekts als solche weder der Beseitigung von Mängeln. Es handle sich auch nicht um eine vom Vermieter in erster Linie im eigenen Interesse getroffene Maßnahme der vorbeugenden Instandhaltung. Es lägen vielmehr Betriebskosten vor, die "bei entsprechender Vereinbarung - auf den Mieter umgelegt werden können" (BGH VIII ZR 123/06).