



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 221/08

Verkündet am:
11. November 2009
Vorusso
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 556; BetrKostVO § 4

- a) Wiederkehrende Kosten der Reinigung des Öltanks einer Heizungsanlage sind umlagefähige Betriebskosten.
- b) Betriebskosten, die nicht jährlich, sondern in größeren zeitlichen Abständen wiederkehren, können grundsätzlich in dem Abrechnungszeitraum umgelegt werden, in dem sie entstehen.

BGH, Urteil vom 11. November 2009 - VIII ZR 221/08 - LG Heidelberg
AG Wiesloch

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 11. November 2009 durch den Vorsitzenden Richter Ball, die Richterin Dr. Milger, die Richter Dr. Achilles und Dr. Schneider sowie die Richterin Dr. Fetzner

für Recht erkannt:

Die Revision des Klägers gegen das Urteil der 5. Zivilkammer des Landgerichts Heidelberg vom 18. Juli 2008 wird zurückgewiesen.

Der Kläger hat die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Der Kläger ist Mieter einer Wohnung der Beklagten in W. . Er hat mit seiner Klage die Rückzahlung von Betriebskostenvorauszahlungen für die Abrechnungsjahre 2003/2004, 2004/2005 und 2005/2006 begehrt. Im Streit ist noch ein Betrag von 103,50 €, mit dem der Kläger in der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2004/2005 belastet worden ist. Hierbei handelt es sich um den auf die Wohnung des Klägers entfallenden Anteil für die in diesem Zeitraum durchgeführte Reinigung des Öltanks, die gemäß der Rechnung der K. GmbH vom 28. Februar 2005 insgesamt 606,68 € kostete.
- 2 Der Kläger ist der Auffassung, dass diese Kosten zu Unrecht in die Betriebskostenabrechnung eingestellt worden seien, und begehrt Rückzahlung

des auf ihn umgelegten Betrages von 103,50 € nebst Zinsen. Das Amtsgericht hat die Klage insoweit abgewiesen. Die Berufung des Klägers hat keinen Erfolg gehabt. Mit seiner vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt der Kläger sein Rückzahlungsbegehren weiter.

Entscheidungsgründe:

3 Die Revision hat keinen Erfolg.

I.

4 Das Berufungsgericht hat im Wesentlichen ausgeführt:

5 Dem Kläger stehe für den Abrechnungszeitraum 2004/2005 kein Rückzahlungsanspruch in Höhe von 103,50 € zu. Denn bei den in die Abrechnung eingestellten Kosten in Höhe von 606,68 € für die Öltankreinigung handele es sich um umlagefähige Wartungskosten und nicht um Instandhaltungs- oder Instandsetzungskosten im Sinne von § 1 Abs. 2 Nr. 2 der am 1. Januar 2004 in Kraft getretenen Betriebskostenverordnung (im Folgenden: BetrKostVO).

6 Nach § 2 Nr. 4 Buchst. a BetrKostVO umfassten die als Betriebskosten umlagefähigen Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage auch die Kosten für die Pflege und die Reinigung der Anlage. Eine Einschränkung dahingehend, dass die Kosten für die Reinigung bestimmter Heizungssysteme oder Anlagenteile hiervon ausgenommen seien, finde sich in § 2 Nr. 4 Buchst. a BetrKostVO nicht. Damit fielen auch die in regelmäßigen Abständen von mehreren Jahren anfallenden Kosten für die Reinigung eines Öltanks unter die umlagefähigen Kosten des Betriebs der Heizungsanlage.

7 Der Umlagefähigkeit der Kosten stehe im konkreten Fall nicht entgegen, dass die Öltankreinigung im Zusammenhang mit einer wenige Tage zuvor aufgetretenen Störung der Heizungsanlage durchgeführt worden sei. Nach den Feststellungen des Amtsgerichts, deren Unrichtigkeit der Kläger nicht aufgezeigt habe, sei die K. GmbH beauftragt worden, den Öltank zu reinigen, und nicht, um eine Störung der Heizungsanlage zu beseitigen.

8 Es sei auch nicht zu beanstanden, dass die Kosten der Reinigung des Öltanks in vollem Umfang in die Nebenkostenabrechnung für den Abrechnungszeitraum 2004/2005 eingestellt worden seien. Der Vermieter sei grundsätzlich nicht verpflichtet, Betriebskosten, die nicht jährlich, sondern nur in größeren Abständen anfielen, anteilig über mehrere Jahre zu verteilen. Ob eine andere Beurteilung geboten wäre, wenn die angefallenen Kosten besonders hoch wären und der Mieter durch die einmalige Umlage dieser Kosten erheblich belastet würde, könne dahinstehen. Bei Kosten in Höhe von 103,50 € sei die Belastung für den Kläger im vorliegenden Fall nicht so erheblich, dass die Umlage unbillig wäre.

II.

9 Diese Beurteilung hält der rechtlichen Nachprüfung stand, so dass die Revision zurückzuweisen ist. Das Berufungsgericht hat mit Recht angenommen, dass die Beklagten berechtigt waren, die im Abrechnungszeitraum 2004/2005 angefallenen Kosten für die Reinigung des Öltanks in die Betriebskostenabrechnung für diesen Zeitraum einzustellen. Dem Kläger steht daher kein Anspruch auf Rückzahlung der von ihm geleisteten Betriebskostenvorauszahlungen hinsichtlich des von ihm zu tragenden Anteils an den Kosten der Öltankreinigung in Höhe von 103,50 € zu.

10

1. Bei den wiederkehrenden Kosten für die Reinigung des Öltanks handelt es sich um umlagefähige Betriebskosten im Sinne der für den Abrechnungszeitraum 2004/2005 maßgeblichen Bestimmung in § 2 Nr. 4 Buchst. a BetrKostVO. Danach sind Betriebskosten im Sinne von § 1 BetrKostVO (jetzt: § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB) die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage; dazu gehören auch die in § 2 Nr. 4 Buchst. a BetrKostVO ausdrücklich genannten Kosten der Reinigung der Anlage. Bei einer Ölheizungsanlage ist der Brennstofftank integraler Bestandteil der Heizungsanlage. Ohne den Tank kann eine Ölheizung nicht betrieben werden. Die Reinigung einer Ölheizungsanlage umfasst daher auch die Reinigung des Öltanks, die von Zeit zu Zeit erforderlich wird, um Ablagerungen (Ölschlamm) zu entfernen und dadurch zu verhindern, dass es durch Verschmutzungen zu einer Unterbrechung der Ölzufuhr und damit zum Ausfall der Heizung kommt (Langenberg, Betriebskostenrecht der Wohn- und Gewerberaummieta, 5. Aufl., Anh. I Rdnr. 26). Die wiederkehrenden Kosten einer solchen Öltankreinigung gehören daher zu den umlagefähigen Betriebskosten nach § 2 Nr. 4 Buchst. a BetrKostVO (ebenso AG Karlsruhe, DWW 2006, 119; AG Regensburg, WuM 1995, 319; Langenberg, aaO; Blank/Börstinghaus, Miete, 3. Aufl., § 556 BGB Rdnr. 27; Kinne in: Kinne/Schach/Bieber, Miet- und Mietprozessrecht, 5. Aufl., § 556 BGB Rdnr. 132; Schmidt-Futterer/Lammel, Mietrecht, 9. Aufl., § 7 HeizKV Rdnr. 30; Pfeifer, Betriebskosten bei Wohn- und Geschäftsraummieta, 2002, S. 61 f.; Sternel, Mietrecht aktuell, 4. Aufl., Rdnr. V 12 und 542; Wall in: Eisenschmid/Rips/Wall, Betriebskostenkommentar, 2. Aufl., Rdnr. 2968 f.; Staudinger/Weitemeyer, BGB (2006), § 556 Rdnr. 25; Schmid, Handbuch der Mietnebenkosten, 11. Aufl., Rdnr. 5101; aA AG Speyer, ZMR 2007, 871; AG Hamburg, WuM 2000, 332; AG Rendsburg, WuM 2002, 232; AG Gießen, WuM 2003, 358; LG Landau, WuM 2005, 720).

- 11 a) Entgegen der Auffassung der Revision, die sich auf die abweichende Rechtsprechung der oben genannten Instanzgerichte beruft (AG Speyer, aaO; AG Rendsburg, aaO; AG Gießen, aaO; LG Landau, aaO), handelt es sich bei den wiederkehrenden Kosten der Öltankreinigung nicht um Instandhaltungskosten im Sinne des § 1 Abs. 2 Nr. 2 BetrKostVO, die nicht als Betriebskosten umlagefähig sind.
- 12 Kosten der Instandsetzung und Instandhaltung werden durch Reparatur und Wiederbeschaffung verursacht oder müssen zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs aufgewendet werden, um die durch Abnutzung, Alterung oder Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen; Instandsetzung und Instandhaltung betreffen deshalb Mängel an der Substanz der Immobilie oder ihrer Teile (Senatsurteil vom 14. Februar 2007 - VIII ZR 123/06, NJW 2007, 1356, Tz. 10 m.w.N.). Regelmäßig durchzuführende Maßnahmen etwa zur Überprüfung der Funktionsfähigkeit einer technischen Anlage gehören dagegen nicht zur Instandhaltung (Senatsurteil vom 14. Februar 2007, aaO, Tz. 12, zur Überprüfung der Funktionsfähigkeit einer elektrischen Anlage).
- 13 Für die von Zeit zu Zeit erforderlich werdende Reinigung des Öltanks gilt nichts anderes. Sie dient nicht der Vorbeugung oder Beseitigung von Mängeln an der Substanz der Heizungsanlage, sondern der Aufrechterhaltung ihrer Funktionsfähigkeit und stellt damit - ebenso wie andere regelmäßig durchzuführende Reinigungsarbeiten an der Heizungsanlage - keine Instandhaltungsmaßnahme dar. Die Revision räumt selbst ein, dass mit der Tankreinigung die Verschlammung des Tanks und der Zuleitungsrohre verhindert und dadurch die ordnungsgemäße Funktion der Heizungsanlage gesichert werden soll. Die Tankreinigung unterscheidet sich damit nicht von der turnusmäßig durchzuführenden Reinigung anderer Teile der Heizungsanlage (z.B. Brenner, Heizkessel,

Umlaufpumpe oder Schornsteinzug), deren Kosten nach § 2 Nr. 4 Buchst. a BetrKostVO ebenfalls zu den umlagefähigen Betriebskosten und nicht zu den Instandhaltungskosten gehören (ebenso Langenberg, aaO, Anh. I Rdnr. 25; Kinne, aaO m.w.N.; vgl. auch Senatsurteile vom 7. April 2004 - VIII ZR 146/03, WuM 2004, 292, und VIII ZR 167/03, NJW-RR 2004, 875, zu den wiederkehrenden und damit umlagefähigen Kosten der Dachrinnenreinigung).

- 14 b) Nicht zu folgen ist der Revision auch insoweit, als sie meint, die Tankreinigungskosten könnten deshalb nicht als umlagefähige Betriebskosten angesehen werden, weil es sich jedenfalls nicht - wie nach § 2 Nr. 4 Buchst. a BetrKostVO erforderlich - um "laufend entstehende" Kosten handele. Nach den von der Revision nicht angegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts werden Öltankreinigungen in regelmäßigen Abständen von mehreren Jahren durchgeführt; empfohlen wird nach der vom Berufungsgericht zugrunde gelegten Tatsachenfeststellung des Amtsgerichts ein Reinigungsintervall von fünf bis sieben Jahren. Ein solcher mehrjähriger Turnus reicht aus, um die wiederkehrenden Belastungen als laufend entstehende Kosten anzusehen (vgl. Senatsurteil vom 14. Februar 2007, aaO, Tz. 15 m.w.N.). Unüberschaubar sind die Zeitabstände damit noch nicht.
- 15 c) Vergeblich macht die Revision ferner geltend, die Tankreinigungskosten könnten jedenfalls im vorliegenden Fall nicht auf die Mieter umgelegt werden, weil es sich bei der Reinigung des Öltanks um eine einmalige Maßnahme zur Beseitigung einer aufgetretenen Störung der Heizungsanlage gehandelt habe. Dies trifft nach den rechtsfehlerfreien Tatsachenfeststellungen des Berufungsgerichts nicht zu.
- 16 Zwar weist die Revision zutreffend darauf hin, dass nach der Rechtsprechung des Senats hinsichtlich der Umlagefähigkeit von Kosten zur Dachrinnen-

reinigung danach unterschieden werden muss, ob die Dachrinnenreinigung nach den örtlichen Gegebenheiten in regelmäßigen Abständen durchgeführt werden muss oder ob eine einmalige Maßnahme aus bestimmtem Anlass vorliegt oder gar eine bereits eingetretene Verstopfung beseitigt werden soll (Senatsurteile vom 7. April 2004, aaO, unter II 1 bzw. II 1 a). Ein damit vergleichbarer Fall einer zur Mängelbeseitigung durchgeführten Reinigungsmaßnahme liegt hier jedoch nicht vor.

17 Das Berufungsgericht hat auf der Grundlage des Ergebnisses der erstinstanzlichen Beweisaufnahme festgestellt, dass die K. GmbH beauftragt worden war, den Öltank zu reinigen, und nicht, um eine kurz zuvor aufgetretene Störung der Heizungsanlage zu beseitigen. Rechtsfehler der Beweiswürdigung des Berufungsgerichts oder übergangenen Sachvortrag zeigt die Revision nicht auf. Sie setzt nur ihre Würdigung des Ergebnisses der Beweisaufnahme an die Stelle der Beweiswürdigung des Tatrichters.

18 2. Das Berufungsgericht hat auch mit Recht angenommen, dass die Beklagten berechtigt waren, die Kosten für die Öltankreinigung in vollem Umfang in die Betriebskostenabrechnung für den Zeitraum 2004/2005 einzustellen. Der Senat ist bereits bei den Kosten der Überprüfung einer Elektroanlage, die im Turnus von vier Jahren entstehen, davon ausgegangen, dass diese in dem Abrechnungszeitraum umgelegt werden dürfen, in dem sie entstehen (Urteil vom 14. Februar 2007, aaO; ebenso Langenberg, aaO, Rdnr. G 121, zu Betriebskosten allgemein, die nicht jährlich, sondern nur in größeren zeitlichen Abständen wiederkehren). Für die hier zu beurteilenden Kosten der Öltankreinigung, die nach den unangegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts im Abstand von fünf bis sieben Jahren wiederkehren, gilt nichts anderes.

19 Ob ein Vermieter auch berechtigt ist oder - unter besonderen Umständen - sogar verpflichtet sein kann, in mehrjährigem Turnus anfallende Betriebskosten nicht in vollem Umfang in das Abrechnungsjahr einzubeziehen, in dem sie anfallen, sondern über mehrere Jahre verteilt umzulegen, bedarf hier keiner Entscheidung (dazu Langenberg, aaO, m.w.N. zum Meinungsstand; Schmidt-Futterer/Lammel, aaO, Rdnr. 34; Staudinger/Weitemeyer, aaO, § 556a Rdnr. 31 f. m.w.N.; vgl. auch AG Gießen, aaO). Denn das Berufungsgericht hat rechtsfehlerfrei festgestellt, dass ein besonderer Ausnahmefall, in dem etwa die angefallenen Kosten besonders hoch wären und der Mieter durch die einmalige Umlage dieser Kosten in unbilliger Weise erheblich belastet würde, hier nicht vorliegt. Dagegen bringt die Revision nichts vor.

Ball

Dr. Milger

Dr. Achilles

Dr. Schneider

Dr. Fetzer

Vorinstanzen:

AG Wiesloch, Entscheidung vom 01.02.2008 - 2 C 39/07 -

LG Heidelberg, Entscheidung vom 18.07.2008 - 5 S 14/08 -