

KOSTEN FÜR DRUCK- UND DICHTIGKEITSPRÜFUNG VON GASLEITUNGEN ALS BETRIEBSKOSTEN UMLEGBAR

14.05.2008 Fachinformation

In der strittigen Frage, ob Gasdichtigkeitsprüfungen als Betriebskosten umlegbar sind, hat das LG Hannover zugunsten der Vermieter entschieden. Der BBU hatte zuletzt die widersprechenden Urteile der Amtsgerichte Bad Wildungen und Kassel zu der Frage, ob die Prüfung der Dichtigkeit von Gasleitungen als Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden können, veröffentlicht. Das AG Bad Wildungen hatte diese Frage bejaht, während das AG Kassel die Gasdruckdichtigkeitsprüfung nicht für umlegbar hielt. Nunmehr liegt eine Entscheidung des LG Hannover vom 7. März 2007, veröffentlicht in ZMR 2007 Seite 865, vor. Das LG Hannover hält, ebenso wie das AG Bad Wildungen die Kosten für die Druck- und Dichtigkeitsprüfung von Gasleitungen für umlegbare Betriebskosten. Ausgangspunkt waren Streitigkeiten über die Betriebskostenabrechnungen. In der Wohnung der Mieter befand sich ein gasbetriebener Durchlauferhitzer für die Warmwasserbereitung. Im Übrigen bezog der Vermieter Fernheizungswärme. In der Nebenkostenabrechnung waren unter "Sonstige Kosten" auch die Kosten für die durchgeführte Gasdichtigkeitsprüfung enthalten. In der ersten Instanz hat das AG Hannover die Klage des Vermieters abgewiesen, da es die Kosten nicht für umlagefähig hielt, sie seien vielmehr eine Wartungsposition. Anders sieht das das LG Hannover. Es hält die Kosten für Dichtigkeitsprüfungen der Gasleitungen für umlegbare Betriebskosten im Sinne des § 2 der Betriebskostenverordnung bzw. der früheren Regelung zu § 27 Abs. 1 S. 2 II. BV und der dazugehörigen Anlage 3. In § 2 der Betriebskostenverordnung, insbesondere unter den Nummern 4a, 4d, 5a, 5c und 6 seien jeweils auch die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebssicherheit für zentrale Heizungsanlagen, Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten, zentrale Warmwasserversorgungsanlagen, Warmwassergeräte und verbundene Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen geregelt. Eine derartige Prüfung umfasst nach Auffassung des LG Hannover notwendigerweise auch die Zuleitungen. Es liege auf der Hand, dass Gasdichtigkeitsprüfungen der Prüfung der Betriebssicherheit von Gasleitungen dienen. Schließlich stelle ausströmendes Gas eine erhebliche Gefahr für den Vermieter und Mieter dar. Insoweit bestätigt das LG Hannover die Auffassung, die zuvor das AG Bad Wildungen im Urteil vom 20. Juni 2003 dargelegt hatte. Damals ging es um die Zuleitungen zu einer Gasetagenheizung. Diese seien Teil der Gasetagenheizung, weil die Heizung ohne entsprechende Leitung nicht funktionsfähig wäre. Das LG Hannover führt weiter aus, dass es nicht darauf ankomme, ob der Vermieter mit der Gasdichtigkeitsprüfung zugleich eine Verkehrssicherungspflicht erfülle, was bei Prüfungen der Betriebssicherheit allerdings immer der Fall sein dürfte oder ob diese Prüfung auch eine Wartung darstelle und ob der Vermieter damit Instandhaltungs- und Reparaturkosten vermeide. Nach dieser Entscheidung sind die Kosten der Gasdichtigkeitsprüfungen folglich als Bestandteil der Position in § 2 Betriebskostenverordnung Nr. 4a, 4d, 5a, 5c und 6 umlegbar, ohne dass es danach der gesonderten Auflistung unter der Position "Sonstige Betriebskosten" bedürfe. Soweit eine derartige Auflistung dort vorhanden ist, kann sie jedoch nicht schädlich sein. Ansonsten können Mitgliedsunternehmen auf Berufung auf dieses Urteil die Umlage nach den o. g. Positionen vornehmen. Das Urteil des LG Hannover vom 7. März 2008 kann als PDF-Datei im Internetangebot des BBU abgerufen werden. Urteil des LG Hannover vom 07.03.2008

Downloads

<https://bbu.de/beitraege/kosten-fuer-druck-und-dichtigkeitspruefung-von-gasleitungen-als-betriebskosten-umlegbar>