



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

UMLAGEFÄHIGKEIT VON KOSTEN DER DRUCK- UND DICHTIGKEITSPRÜFUNGEN VON GASLEITUNGEN

08.01.2008 Fachinformation

Der BBU hatte zuletzt u. a. über eine Entscheidung des AG Kassel berichtet, wonach Gasdruckdichtigkeitsprüfungen nicht als Betriebskosten anzusehen sind. Nunmehr liegt eine aktuelle Entscheidung des LG Hannover vom 7. März 2007 (12 S 97/06), veröffentlicht in "Das Grundeigentum" 2007, Seite 1694 f., wonach die Kosten für derartige Prüfungen von Gasleitungen doch als umlagefähige Betriebskosten gelten sollen, vor. Anders als das AG Kassel zuvor, sieht das LG Hannover in derartigen Kosten Betriebskosten im Sinne des § 2 der Betriebskostenverordnung (BetrKV). So seien unter § 2 BetrKV unter den Nr. 4a, 4d, 5a, 5c und 6 jeweils auch die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebssicherheit für zentrale Heizungsanlagen, Etagenheizungen, Einzelfeuerstätten, zentralen Warmwasserversorgungsanlagen, Warmwassergeräten und verbundenen Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen geregelt. Eine solche Prüfung umfasse notwendigerweise auch die Zuleitungen. Es liege daher auf der Hand, dass Gasdichtigkeitsprüfungen der Prüfung der Betriebssicherheit von Gasleitungen dienen. Schließlich stelle ausströmendes Gas eine erhebliche Gefahr für Vermieter und Mieter dar. Entsprechend hatte das AG Bad Wildungen bereits in einem Urteil vom 20. Juni 2003 auch zu den alten Regelungen der Anlage 3 zu § 27 II. BV a. F. argumentiert. Selbstverständlich gehöre zu der Prüfung der Betriebssicherheit auch die Frage der Dichtigkeit der innerhalb des Hauses bzw. der Wohnung dort zu einer Etagenheizung führenden Gasleitungen. Diese seien Teil der Gasetagenheizung, weil die Heizung ohne entsprechende Leitungen nicht funktionstüchtig wäre. Das LG Hannover bezieht sich ferner auch auf Stimmen aus dem Bereich der Mietervertreter (so Langenberg in Schmidt-Futterer, 9. Aufl. § 556 Rdn. 223), die derartige Kosten für Prüfungen von Gasleitungen zu Gasheizgeräten in Wohnungen für umlegbar halten. Das LG Hannover fasst demnach die entsprechenden Prüfungen bereits unter die o. g. Positionen, ohne dass es ausdrücklich eine zusätzliche Auflistung unter der Position "sonstige Betriebskosten" fordert. Allerdings sollten vorsichtshalber angesichts des Umstandes, dass noch keine Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes hierzu vorliegt, entsprechende Positionen sinnvollerweise, zumindest in Neuverträgen, unter "sonstige Betriebskosten" ausdrücklich aufgeführt werden.

<https://bbu.de/beitraege/umlagefaehigkeit-von-kosten-der-druck-und-dichtigkeitspruefungen-von-gasleitungen>