



KOSTEN DER BETRIEBSSICHERHEITSPRÜFUNG VON ELEKTROANLAGEN KÖNNEN ALS BETRIEBSKOSTEN UMLEGBAR SEIN

22.03.2007 Fachinformation

Die Kosten der Prüfung der Betriebssicherheit von Elektroanlagen können als Betriebskosten umgelegt werden, wenn sie unter "sonstige Betriebskosten" im Mietvertrag ausdrücklich erwähnt sind. Der BGH hat durch Urteil vom 14. Februar 2007 (VIII ZR 123/06), veröffentlicht in juris, über die Frage entschieden, ob Vermieter die Kosten der Prüfung der Betriebssicherheit einer technischen Anlage, in diesem Fall einer Elektroanlage, als Betriebskosten umlegen können. In dem entschiedenen Fall war im Mietvertrag neben der Bezugnahme auf die allgemeine Betriebskostenregelung im § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV), Anlage 3, unter "sonstigen Betriebskosten" geregelt, dass die Kosten für die Revision von Elektroanlagen, Gasgeräten, brandschutztechnischen Einrichtungen sowie installierte Haustechnik als Betriebskosten umgelegt werden sollten. Die Vorinstanzen hatten die Klage der Vermieterin auf Zahlung der Betriebskostennachforderungen hinsichtlich der Revision der Elektroanlagen abgewiesen, da es sich insoweit nicht um umlagefähige Betriebskosten handele. Vielmehr seien es Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten, die nicht umlegbar seien. Der Zweck der Revision der Elektroanlage liege vor allem im Interesse des Vermieters, der sich auf diese Weise vor einer etwaigen Inanspruchnahme wegen Mängeln der Elektroanlage schützen könne. Diese Auffassung hielt der BGH für falsch. Er kam vielmehr zu dem Ergebnis, dass es sich bei den fraglichen Kosten auch um Betriebskosten handelt. Der BGH nimmt in der Begründung seines Urteils auf die Formulierung im § 27 Abs. 1 der II. BV Bezug, wonach es sich um Kosten handelt, 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. Demgegenüber seien Kosten der Instandsetzung und Instandhaltung durch Reparatur und Wiederbeschaffung verursacht oder müssten 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. Demgegenüber stelle die regelmäßige Überprüfung der Funktionsfähigkeit der elektrischen Anlage eines Mietobjekts keine Beseitigung von Mängeln dar. Derartige Kosten seien grundsätzlich als sonstige umlegbare Betriebskosten im Sinne von Nr. 17 der Anlage 3 zu § 27 der II. BV bzw. jetzt § 2 Nr. 17 Betriebskostenverordnung (BetrKV) anzusehen. Der BGH weist damit eindeutig die in der Literatur vertretene Auffassung von Eisenschmidt u. a. zurück, dass es sich bei der Überprüfung von Elektroanlagen um eine von den Vermietern in erster Linie im Eigeninteresse getroffene Vorsorgemaßnahme, eine "vorbeugende Instandhaltung" handele. Dieser einschränkenden Auslegung des Betriebskostenbegriffes könne nicht gefolgt werden. Vorsorgemaßnahmen des Vermieters gehörten zwar dann zur Instandhaltung, wenn Erneuerungen schon vor dem Auftreten von Mängeln getätigt werden, z.B. um den Ausfall einer ohnehin in absehbarer Zeit zu ersetzenden Einrichtung von vornherein zu verhindern. Anders verhalte es sich aber bei regelmäßig anfallenden, nicht durch eine bereits aufgetretene Störung veranlasste Maßnahmen, die der Überprüfung der Funktionsfähigkeit und Betriebssicherheit einer technischen Einrichtung dienen. Hierzu gehörten etwa die in den Verordnungen ausdrücklich als Betriebskosten genannten Kosten der Prüfung der Betriebsbereitschaft und -sicherheit der Fahrstühle sowie die Gebühren des Schornsteinfegers. Auch bei diesen Maßnahmen stünde die Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht des Vermieters im Vordergrund. Dies rechtfertige es nach der Systematik der Betriebskostenverordnung jedoch nicht, bereits die

turnusmäßigen Prüfungskosten der Mangelbeseitigung zuzuordnen. Für die Einordnung als Betriebskosten sei es ferner nicht von Bedeutung, ob die Überprüfung der elektrischen Anlage als "Wartung" zu qualifizieren sei. Der BGH wies auch insofern die in der Literatur u. a. bei Langenberg vertretene Auffassung hinsichtlich des Wartungsbegriffes zurück. Nach dieser kann als Wartung nur ein komplexer, aus der Überprüfung der Funktionsfähigkeit und weiteren Maßnahmen der Einstellung, Reinigung oder Pflege bestehender Vorgang verstanden werden. Maßnahmen, die sich von vornherein in einer Überprüfung der Funktionsfähigkeit erschöpfen, stellen demnach keine Wartung und deshalb auch keine Betriebskosten dar. Der BGH sieht keine Veranlassung, den Begriff der sonstigen Betriebskosten derart einzuschränken. Auch die in der BetrKV bzw. II. BV aufgeführten Maßnahmen zur Überprüfung der Drehsicherheit von Fahrstühlen und die Tätigkeit des Schornsteinfegers könnten sich im Einzelfall auf eine Messung oder Funktionsprüfung beschränken, sodass kein grundlegender Unterschied zur Revision von Elektroanlagen bestehe. Die Umlage derartiger Kosten scheitere auch nicht daran, dass eine derartige Revision nur jährlich oder im Abstand von vier Jahren anfalle. Es handele sich um wiederkehrende Leistungen, sodass auch ein mehrjähriger Turnus ausreiche. Auch unter dem Gesichtspunkt des Wirtschaftlichkeitsgebotes sei die hier strittige Maßnahme zulässig, da der Vermieter sich bezüglich der Prüfung der Betriebssicherheit der elektrischen Anlage an den Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft orientiert und die dort vorgesehenen Maßnahmen zur Schadensverhütung ergriffen habe. Das Urteil liegt im Internet im PDF-Format vor und kann von den Mitgliedsunternehmen im BBU-Net abgerufen werden. Dazu wird das PDF-Plugin benötigt. BGH-Urteil vom 14.02.2007

Downloads

1A3DA_06-07%20betriebssicherheit

162
PDF

<https://bbu.de/beitraege/kosten-der-betriebssicherheitspruefung-von-elektroanlagen-koennen-als-betriebskosten-umlegbar-sein>