



KOSTEN DER DACHRINNENREINIGUNG NUR BEI VEREINBARUNG UMLEGBAR

13.05.2004 Fachinformation

Der BGH hat in einem aktuellen Urteil entschieden, dass Dachrinnenreinigungskosten unter die sonstigen Betriebskosten fallen, jedoch eine Umlage nur dann erfolgen kann, wenn die Umlage ausdrücklich unter der Position sonstige Betriebskosten vereinbart worden ist. Der BGH hat mit Urteil vom 7. April 2004 – VIII ZR 167/03 – entschieden, dass Kosten einer Dachrinnenreinigung als sonstige Betriebskosten nach Nr. 17 der Anlage 3 zu § 27 Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) alte Fassung jetzt § 2 Betriebskostenverordnung (BetrKV) auf den Mieter umgelegt werden können, wenn die Umlage mit dem Mieter vereinbart worden ist. Im zu entscheidenden Fall waren die Kosten der Dachrinnenreinigung nicht ausdrücklich im Vertrag vereinbart worden. Die Parteien hatten lediglich geregelt, dass die beklagten Mieter verpflichtet seien, sonstige Betriebskosten zu tragen. Das Gericht hat diesbezüglich entschieden, dass lediglich die Benennung der Kostentragungspflicht für sonstige Betriebskosten nicht ausreichend sei. Gerade im Hinblick darauf, dass nach § 546 BGB alte Fassung, jetzt § 535 Abs. 1 Satz 3 BGB, grundsätzlich der Vermieter verpflichtet sei, die auf dem Grundstück ruhenden Lasten zu tragen, müsse dem Mieter deutlich gemacht werden, welche Betriebskosten auf ihn abgewälzt würden. Zum Teil sei es erforderlich, die sonstigen Betriebskosten im Einzelnen zu benennen. Dem könne auch nicht entgegen gehalten werden, dass dadurch die Umlage neuer Betriebskosten nicht mehr möglich sei. Nach Auffassung des Gerichtes kann der Vermieter neue Betriebskosten mittels einer entsprechenden schriftlichen Erklärung nach § 560 Abs. 1 BGB auf den Mieter verlagern. Eine entsprechende Erklärung hatte die klagende Vermieterin jedoch nicht abgegeben. Die beklagten Mieter wurden erstmals durch die Betriebskostenabrechnung vom Oktober 2001 mit Kosten für eine Dachrinnenreinigung belastet. Da die Dachrinnenreinigung nirgends aufgeführt war, konnten diese Kosten auch nicht umgelegt werden. Dass es sich bei den Dachrinnenreinigungskosten um Betriebskosten handelt, hat der BGH im entschiedenen Fall festgestellt. Man müsse jedoch unterscheiden, ob bei der Dachrinnenreinigung in regelmäßigen Abständen durchgeführt werden müsste, etwa weil das fragliche Gebäude von einem hohen Baumbestand umgeben sei, oder ob eine einmalige Maßnahme aus bestimmtem Anlass vorliege oder gar eine bereits eingetretene Verstopfung beseitigt werden solle. Nur bei einer turnusmäßig erforderlichen Reinigung der Dachrinne sei somit eine Betriebskostenart gegeben, die sich unter die sonstigen Betriebskosten fassen lasse. Im zu entscheidenden Fall war das bewohnte Haus von einem hohen Baumbestand umgeben, sodass eine turnusmäßige Reinigung erforderlich war. Es gab keinerlei Anhaltspunkte dafür, dass die Reinigung aus einem besonderen Anlass erforderlich wurde, sodass es aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden war, dass die Kosten der Dachrinnenreinigung als laufend anfallende Kosten angesehen wurden. Vor dem Hintergrund dieses BGH-Urteils ist somit nochmals darauf hinzuweisen, dass alle Betriebskosten, die unter die sonstigen Betriebskosten gefasst und umgelegt werden sollen, ausdrücklich Erwähnung im Mietvertrag finden müssen. Hierauf hatte der BBU bereits mehrfach hingewiesen. Das Urteil kann von unseren Mitgliedsunternehmen auf unserem Faxabrufserver abgerufen werden. Es liegt im Internet über .pdf-Format vor. Hierzu wird das Acrobat Plug-In benötigt. Urteil des BGH vom 03.03.2004

Downloads

64CA_09-04%20mieterhoehg

162
PDF