

Anforderungen an das Wirtschaftlichkeitsgebot bei der Überprüfung von Gasleitungen und Abrechnung von Dachrinnenreinigung gegenüber Mietern – Anmerkung zu Urteil des Amtsgerichts Münster (AG Münster) vom 15.03.2019, 48 C 63/18

I.

Ein immer wiederkehrendes Problem bei Betriebskostenabrechnungen ist die Frage, ob der Vermieter wirtschaftlich vorgegangen ist. Eine ebenfalls immer wiederkehrende Frage ist die Abrechnungsart von Kosten für Dachrinnenreinigung. Die Entscheidung des AG Münster beschäftigt sich mit beiden Fragekomplexen.

II.

Der klagende Vermieter machte von dem beklagten Mietern Nebenkosten geltend, insbesondere Kosten für die Dichtigkeitsprüfung einer Gasleitung und Kosten für die Dachrinnenreinigung. Der Kläger lässt alle fünf Jahre die Gasleitungen auf Dichtigkeit überprüfen. Weiter ließ der Kläger in dem Jahr für welche die eingeklagte Nebenkostenabrechnung erstellt wurde erstmals eine Dachrinnenreinigung durchführen und danach in jährlichen Abständen. Das Amtsgericht hat beide Positionen zurückgewiesen. Nach den technischen Vorschriften seien Gasleitungen alle zwölf Jahre zu überprüfen. Daher entspreche es nicht dem Wirtschaftlichkeitsgebot diese alle fünf Jahre überprüfen zu lassen. Die in dem streitgegenständlichen Jahr durchgeführte Dachrinnenreinigung sei anlässlich der in den Vorjahren nicht erfolgten Reinigung durchgeführt worden und daher keine Betriebskostenposition.

III

1.

Ein Vermieter kann – soweit dies im Mietvertrag wirksam vereinbart wurde – Betriebskosten auf die Mieter umlegen. Somit stellen die entsprechenden Kosten für ihn nur durchlaufende Positionen dar. Auch wenn somit letztlich der Mieter die Betriebskosten zu zahlen hat ist der Vermieter nicht frei darin, welche Kosten er produziert. Vermieter müssen wirtschaftlich handeln, d.h. nur solche Kosten produzieren, die sie auch dann produzieren würden, wenn sie die Kosten selber tragen müssten.

Ein Aspekt der Wirtschaftlichkeit liegt darin, dass turnusmäßig durchzuführende Überprüfungen nicht öfter durchgeführt werden dürfen, als notwendig. Im vorliegenden Fall war nach den technischen Vorschriften die Dichtigkeit der Gasleitungen nur alle zwölf Jahre zu überprüfen. Daher war es unnötig, diese alle fünf Jahre überprüfen zu lassen.

2.

Betriebskosten sind nur solche Kosten, die regelmäßig anfallen. Dies ist insbesondere bei Positionen wie Gartenpflege oder Dachrinnenreinigung wichtig. Gartenpflege kann regelmäßig anfallen (etwa das jährliche zurückschneiden von Bäumen und Sträuchern) oder einmalig (etwa die einmalige Rodung von Bäumen und Sträuchern). Bei Dachrinnenreinigung kann ebenso eine regelmäßige Tätigkeit erfolgen (etwa die anlasslose routinemäßige Reinigung der Dachrinne) oder einmalig wegen eines bestimmten Anlasses (zum Beispiel, weil die Dachrinne verstopft war). Kosten für regelmäßige Tätigkeiten können als Betriebskosten umgelegt werden, einmalige Kosten nicht. Daher war es im vorliegenden Fall erheblich, dass die im Streit erfolgende Reinigung vom Amtsgericht als einmalige Handlung angesehen wurde die aufgrund der unterlassenen Reinigung in den Vorjahren notwendig war (und auch erheblich teurer war als in den Folgejahren).

IV.

Ein Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot kann vorliegen, wenn der Vermieter Wartungsarbeiten öfter durchführen lässt, als dies nach den technischen Vorschriften notwendig wäre. Dachrinnenreinigung können grundsätzlich auf den Mieter umgelegt werden, wenn sie regelmäßig anfallen. Ob gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot verstoßen wurde bzw. bestimmte Kostenpositionen umlegbar sind, kann im Einzelfall schwierig zu beurteilen sein. Hier ist anwaltliche Beratung empfehlenswert. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.