

## **Vermieter lässt Elektroanlagen regelmäßig checken**

### ***Die Ausgaben dafür zählen zu den umlagefähigen Betriebskosten***

Der Mietvertrag zählte die Kosten für die Revision von Elektroanlagen, Gasgeräten, von brandschutztechnischen Einrichtungen und anderen haustechnischen Anlagen ausdrücklich zu den "Betriebskosten". Der Eigentümer des großen Mietshauses ließ die Elektroanlagen (entsprechend den Unfallverhütungsvorschriften der Betriebsgenossenschaft) im Abstand von vier Jahren überprüfen.

Hartnäckig weigerte sich eine Mietpartei, diesen Posten der Betriebskostenabrechnung zu bezahlen: Für die Instandhaltung des Gebäudes müsse der Vermieter aufkommen, so die Begründung. Das sei zwar richtig, so der Bundesgerichtshof. Doch regelmäßig wiederkehrende Checks der Betriebssicherheit technischer Anlagen stellten keine Instandsetzungsmaßnahme dar. Deren Kosten dürfe der Vermieter als Betriebskosten auf die Mieter umlegen (VIII ZR 123/06).

Maßnahmen zur Instandsetzung (bzw. Instandhaltung) betreffen Mängel an der Substanz der Immobilie oder ihrer Teile. Dabei gehe es um Reparatur von Mängeln, die durch Abnutzung, Alterung etc. entstünden. Der Check von Elektroanlagen solle jedoch keine Mängel oder Störungen beseitigen, sondern in einem gewissen Turnus deren Betriebssicherheit und Funktionsfähigkeit sicherstellen. (Das gelte z.B. auch für die Überprüfung von Fahrstühlen und für die Gebühren des Schornsteinfegers.)

© Der Juristische Pressedienst Gritschneder UG ist Inhaber sämtlicher Inhalte und Nutzungsrechte. Diese sind urheberrechtlich geschützt. Auf die Nutzungsbedingungen wird verwiesen.

Quelle: <http://www.onlineurteile.de/urteil/vermieter-laesst-elektroanlagen-regelmaessig-checken>