

Diese Kosten stellen **umlagefähige Betriebskosten** dar. Nach § 2 Nr. 4 a BetrKV sind als Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage ausdrücklich die Kosten der Reinigung der Anlage, wozu auch der Brennstofftank gehört, aufgeführt. Der BGH hat dabei klargestellt, dass es sich bei den Kosten der Tankreinigung gerade nicht um Instandhaltungskosten handelt (Hinweis: Instandhaltungskosten sind nicht umlagefähig!).

Kosten der Instandsetzung und Instandhaltung werden durch Reparatur und Wiederbeschaffung verursacht oder müssen zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs aufgewendet werden, um die durch Abnutzung, Alterung oder Witterungseinwirkung entstehenden baulichen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen. Instandhaltungskosten betreffen somit Mängel an der Substanz der Immobilie oder ihrer Teile.

Die von Zeit zu Zeit erforderlich werdende Reinigung des Öltanks dient nach Ansicht des BGH aber nicht der Vorbeugung oder der Beseitigung von Mängeln an der Substanz der Heizungsanlage, sondern der Aufrechterhaltung ihrer Funktionsfähigkeit. Die Tankreinigung stellt damit keine Instandhaltungsmaßnahme dar. Es handelt sich hierbei auch - wie in § 2 Nr. 4 a BetrKV gefordert - um *"laufend entstehende"* Kosten, auch wenn Tankreinigungen nur in Abständen von mehreren Jahren durchgeführt werden. Ein solcher mehrjähriger Turnus reicht aus, um die wiederkehrenden Belastungen als laufend entstehende Kosten anzusehen.

Der BGH hat weiter entschieden, dass der Vermieter nicht verpflichtet ist, die jeweils nur im Abstand von mehreren Jahren anfallenden Tankreinigungskosten auf mehrere Abrechnungsperioden aufzuteilen. Sie dürfen vielmehr – ebenso wie etwa die im vierjährigen Turnus entstehenden Kosten der Überprüfung einer Elektroanlage (BGH - Urteil vom 14.02.2007 – VIII ZR 123/06) – grundsätzlich in dem Abrechnungszeitraum umgelegt werden, in dem sie entstehen.