

// Kosten für den „Elektro-Check“ sind umlagefähig

NACH ELEKTRO-CHECK 10% BEI DER GEBÄUDEVERSICHERUNG SPAREN

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass wiederkehrende Kosten, die dem Vermieter zur Prüfung der Betriebssicherheit einer technischen Anlage (hier: Elektroanlage) entstehen, Betriebskosten sind, die bei entsprechender ausdrücklicher Vereinbarung der Mietvertragsparteien als „sonstige Betriebskosten“ i.S.v. § 2 Nr. 17 Betriebskostenverordnung auf die Mieter umgelegt werden können.

ELEKTRO-STURM
Elektro-Check ab 68,- €



In Rechtsprechung und Literatur war bisher umstritten, ob die mit der Revision der Elektroanlage („E-Check“) verbundenen Kosten umlagefähige Betriebskosten darstellen. Als Gegenargument wurde u.a. darauf verwiesen, dass Vermieter sich mit dieser Maßnahme vor einer etwaigen Inanspruchnahme wegen Mängeln der Elektroanlage schützen könnten und lediglich der ihnen ohnehin obliegenden Verkehrssicherungspflicht nachkämen. Der Bundesgerichtshof hat nun mit Urteil vom 14. Februar 2007 dagegen ausgeführt, dass die regelmäßige Überprüfung der Funktionsfähigkeit der elektrischen Anlagen eines Mietobjektes als solche nicht der Beseitigung von Mängeln dient.

Die dadurch verursachten Kosten sind deshalb als sonstige Betriebskosten i.S.v. § 2 Nr. 17 Betriebskostenverordnung anzusehen. Voraussetzung hierfür ist allerdings eine entsprechende mietvertragliche Vereinbarung unter Angabe der sonstigen Betriebskosten für den E-Check. Bei den wiederkehrenden Aufwendungen für die Revision von Elektroanlagen handelt es sich um „laufende entstehende“ Kosten im Sinne der Betriebskostenverordnung. Dieser Be-

wertung steht auch nicht entgegen, dass die Revisionskosten nicht jährlich, sondern in Abständen von vier Jahren anfallen. Es muss sich lediglich um wiederkehrende Belastungen handeln, sodass auch ein mehrjähriger Turnus ausreicht.

Anmerkung:

Die Bedeutung des Urteils könnte sich über die Kosten des E-Checks hinaus auch auf weitere Kostenpositionen erstrecken, bei denen die Einordnung als sonstige Betriebskosten bislang umstritten ist, wie z.B. bei den Wartungskosten für Rauchwarnmelder. Zahlreiche Gebäudeversicherer bieten Ihren Kunden 10 % Rabatt auf die Gebäudeversicherungsprämie. Lassen auch Sie den Elektro-Check von einem Elektrofachbetrieb durchführen und sichern Sie sich den Rabatt bei der nächsten Gebäudeversicherungs-Abrechnung.



ELEKTRO-STURM



Gesellschaft für Elektrotechnik und Elektronik m. b. h.

Steuerungsbau
Elektro-Installation
Solarstromanlagen

Alarm- und Brandmeldeanlagen
Kabel- und Sat-Anlagen
EDV-Telefon Netzwerke

24 Stunden-Notdienst

42109 Wuppertal
Uellendahler Straße 312a

42277 Wuppertal
Westkottenstraße 102

45549 Sprockhövel
Elberfelder Straße 28
(Postanschrift)

Telefon (02 02) 52 20 25
Telefax (02 02) 52 29 10

www.elektro-sturm.de

mail@elektro-sturm.de