

Aufstellung der Betriebskosten

i.S.d. Betriebskostenverordnung in der Fassung vom 25.11.2003 (BetrKV v. 25.11.2003, BGBl I S. 2346);

Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers oder Erbbauberechtigten dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmens, angesetzt werden können; die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden.

Die Betriebskosten (§ 5 Ziff. 1 des Mietvertrages) werden wie folgt erläutert:

1. **Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks** Hierzu gehört namentlich die Grundsteuer.
2. **Kosten der Wasserversorgung** Die Kosten des Wasserverbrauchs, Grundgebühren, Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern, Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung, der Kosten der Berechnung und Aufteilung, Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschl. der Aufbereitungsstoffe.
3. **Kosten der Entwässerung** Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage, die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe.
4. **Kosten für die Wärmeversorgung**
 - Betrieb der zentralen Heizungsanlagen einschl. Abgasanlage
 - Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage
 - Eigenständige gewerbliche Lieferung von Wärme
 - Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten
5. **Kosten für die Warmwasserversorgung**
 - Betrieb der zentralen Warmwasserversorgungsanlage
 - Eigenständige gewerbliche Lieferung von Warmwasser
 - Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten
6. **Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen**
7. **Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs** Kosten des Betriebsstroms, Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschl. der Einstellung durch eine Fachkraft, Kosten der Reinigung der Anlage.
8. **Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung** Gebühren für die öffentliche Straßenreinigung, Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen, des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschl. der Kosten der Berechnung und Aufteilung.
9. **Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung** Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam benutzten Gebäudeteile wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzugs.
10. **Kosten der Gartenpflege** Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen.
11. **Kosten der Beleuchtung** Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzter Gebäudeteile wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen.
12. **Kosten der Schornsteinreinigung** Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten in Nummer 4 Buchstabe a enthalten sind.
13. **Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung** Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm- und Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug.
14. **Kosten für den Hauswart** Vergütung, Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit dies nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft. Werden Arbeiten vom Hauswart ausgeführt, dürfen Kosten für die Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden.
- 15a. **Kosten des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage** Kosten des Betriebsstroms und der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschl. der Einstellung durch eine Fachkraft oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörenden Antennenanlage, Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweiterleitung entstehen.
- 15b. **Kosten des Betriebs der mit dem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage** Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandkabelanschlüsse.
16. **Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege** Kosten des Betriebsstroms, der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtungen, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit, Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind.
17. **Sonstige Betriebskosten** Betriebskosten, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind. Ausdrücklich werden hier nachstehende umlegbare Kosten aufgeführt: Dachrinnenreinigung, Müllschlucker, Müllabsauganlage, Müllpresse, Feuerlöschgeräte einschl. des Löschmitteltausches, Brandschutzwartung, Rauchmelder, Rauchabzüge, Sprinkler, Strom für Dachrinnenheizung, Wartung und Prüfung von Blitzschutzanlagen m. TÜV-Abnahme, Rückstausicherung, Wartung Alarmanlage, Lüftungsanlage, Schwimmbad, Sauna, Fitnessraum, Hobby-/ Partykeller, Notstromanlage für Sicherheitsbeleuchtung v. Rettungswegen, soweit gesetzl. vorgeschrieben.