



## § 1 Betriebskosten

(1) 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 Unternehmers, angesetzt werden könnte; die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden.

(2) Zu den Betriebskosten gehören **nicht:**

1. die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und die Kosten für die Geschäftsführung (Verwaltungskosten).
2. die Kosten während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen (Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten).

## § 2 Aufstellung der Betriebskosten

### 1. Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks

Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, hierzu gehört namentlich die Grundsteuer, jedoch nicht die Hypothekengewinnabgabe.

### 2. Die Kosten der Wasserversorgung

hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe.

### 3. Die Kosten

#### a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage, einschließlich Abgasanlage

hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung *oder*

#### b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage;

hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, des Betriebsstroms, der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes; *oder*

c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a), hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebes der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a)

*oder*

d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten, hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz;

### 4. Die Kosten

#### a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage;

hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2 und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nummer 3a), soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, *oder*

b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a), hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebes der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nummer 3a) *oder*

#### c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten;

hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Inneren der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch einen Fachmann.

### 5. Die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen

a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 3a) und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, *oder*

b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 3c) und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, *oder*

c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nummer 3d) und entsprechend Nummer 2, soweit sich nicht dort bereits berücksichtigt sind;

## **6. Die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs**

Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann sowie die Kosten der Reinigung der Anlage.

## **7. Die Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr**

Hierzu gehören die für die öffentliche Straßenreinigung und Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren oder Kosten entsprechender nicht-öffentlicher Maßnahmen; zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechend nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung;

## **8. Die Kosten der Entwässerung**

Hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht-öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebes einer Entwässerungspumpe.

## **9. Die Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung**

Zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für das Sauberhalten der von den Bewohnern gemeinsam benutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzuges.

## **10. Die Kosten der Gartenpflege**

Hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich Erneuerung von Sand und die Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die nicht dem öffentlichen Verkehr dienen.

## **11. Die Kosten der Beleuchtung**

Hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam benutzten Gebäudeteilen, wie Zugänge, Flure, Treppen Keller, Bodenräume, Waschküchen.

## **12. Die Kosten der Schornsteinreinigung**

Hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 3a) berücksichtigt sind.

## **13. Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung**

Hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasserschäden, sowie sonstiger Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank oder den Aufzug.

## **14. Die Kosten für den Hauswart**

Hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft. Soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen persönliche Kosten nach den Nummern 2 bis 11 und 16 nicht angesetzt werden.

## **15. Die Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantenne**

a) Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweitersendung entstehen oder

b) des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteileranlage, hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandkabelanschlüsse.

## **16. Die Kosten des Betriebs der maschinellen Wascheinrichtung**

Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der maschinellen Einrichtung, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit, sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind.

## **17. Sonstige Betriebskosten**

Das sind die in den Nummern 1 bis 16 nicht genannten Betriebskosten, die mit der Bewirtschaftung des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit zusammenhängen, namentlich die Betriebskosten von Nebengebäuden, Anlagen und Einrichtungen, u.a. Kosten der Feuerlöscherverwaltung und der Brandschutzeinrichtungen, Sicherheitsdienst, Beseitigung der Oberflächenabwässer, Reinigung von Dachrinnen, Regenabflussrohre, sowie Be- und Entwässerungseinrichtungen, Wartung aller Elektroinstallationen sowie die zeitanteiligen Kosten der Dichtheitsprüfung von Grundstücksentwässerungsanlagen.