

Betriebskosten neben der Miete verpflichtet, wenn dies eindeutig geregelt ist. Dies ist der Fall, wenn die Betriebskosten entweder durch Aufzählung einzelner Betriebskostenpositionen bestimmt oder durch Verweisung auf den Betriebskostenkatalog der Betriebskostenverordnung bestimmbar sind (BGH, Urteil vom 2.5.2012, XII ZR 88/10). Im Betriebskostenkatalog der Betriebskostenverordnung sind die folgenden Betriebskosten aufgelistet.

Betriebskosten gemäß der Betriebskostenverordnung

Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks

Dazu gehört insbesondere die Grundsteuer, die in voller Höhe umgelegt werden kann; ferner auch Grundsteuernachforderungen für zurückliegende Jahre. Nicht dazu zählen die Personensteuern des Vermieters wie

Einkommen-, Erbschaft- und Schenkungsteuer sowie eine Gewerbesteuer.

Die Kosten der Wasserversorgung

Dazu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten von Wasserzählern einschließlich der Kosten der Eichung und der Berechnung und Aufteilung, die Kosten des Betriebs der hauseigenen Wasserversorgungsanlage, insbesondere die Kosten einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe, sowie die Kosten für (zum Beispiel nach der Trinkwasserverordnung) vorgeschriebene Wasseruntersuchungen (zum Beispiel auf Legionellen).

Die Kosten der Entwässerung

Dazu zählen unter anderem die Kosten für die Haus- und Grundstücksentwässerung für Schmutz- sowie Regenwasser, die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe (insbesondere für Strom, Reinigung und Abschmieren).

Nicht zu den Kosten der Entwässerung zählen

Kosten der Beseitigung einer Rohrverstopfung im Hauptstrang der Abwasserleitung (zum Beispiel im Fallrohr).

Die Kosten der Heizung

Dazu zählen die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage, unter anderem die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, Kosten der regelmäßigen fachmännischen Wartung und Reinigung, des Betriebsstroms (zum Beispiel für Pumpen, Brenner, Wärmefühler, Wärmepumpen etc.), die Kosten der Messung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (durch den Kaminkehrer), die Kosten von Verbrauchserfassungsgeräten einschließlich deren regelmäßige Eichung sowie der Berechnung und Aufteilung der Heizkosten auf die einzelnen Nutzer.

Die Kosten der Warmwasserversorgung

Dazu gehören die Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage (Kosten für Wasserversorgung und Wassererwärmung) sowie die Kosten für die

Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten, zum Beispiel für die Beseitigung von Wasserablagerungen (Entkalken) und Verbrennungsrückständen im Inneren der Geräte.

Ferner die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellungen durch eine Fachkraft. Diese Kosten fallen an, wenn die Warmwasserversorgung der Wohnung nicht über eine zentrale Warmwasserversorgungsanlage, sondern dezentral mit Einzelgeräten in der Wohnung erfolgt, beispielsweise mit Boilern oder Durchlauferhitzern.

Bei einer eigenständigen gewerblichen Lieferung von Warmwasser fallen deren Kosten auch unter diese Position.

Die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen

Die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs

Dazu 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 eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage.

Dagegen dürfen Kosten für Reparaturmaßnahmen, beispielsweise den Ersatz schadhafter oder verschlissener Teile, nicht im Rahmen der Betriebskostenabrechnung angesetzt werden.

Die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung

Zu den Kosten der Straßenreinigung gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen; ferner der Kosten des Winterdienstes (für Räumen und Streuen).

Unter die Kosten der Müllbeseitigung fallen unter anderem die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht