



Betriebskostenvereinbarung

Grundlage: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten
(Betriebskostenverordnung) vom 25.11.2003 (BGBl. I Seite 2347)

Betriebskosten sind nachstehend die Kosten, die dem Eigentümer (Erbbauberechtigten) durch das Eigentum (Erbbaurecht) am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstückes laufend entstehen.

1. Laufende öffentliche Lasten des Grundstückes

Hierzu gehört die Grundsteuer.

2. Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung

Hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren und die Zählermiete, die Kosten der Verwendung von Zwischenzählern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe sowie die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer öffentlichen Anlage und die Kosten eines Betriebs einer Entwässerungspumpe. Die Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung können in starkem Maße durch das individuelle und ökologische Verbrauchsverhalten eines jeden Mieters positiv, d. h. Kosten senkend beeinflusst werden.

3. Die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschl. der Abgasanlage

Hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstromes, 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 Betriebsraumes, die Kosten der Messung nach dem Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Gebrauchserfassung einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung. Zu dieser Kostenart gehört auch das Entgelt für die Wärmelieferung eigenständiger gewerblicher Anlagen sowie die Kosten des Betriebs zugehöriger Hausanlagen.

4. Die Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage

Hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nr. 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nr. 3 sowie das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers eigenständiger gewerblicher Anlagen sowie die Kosten der zugehörigen Hausanlagen. Zu dieser Kostenart gehört auch die Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten sowie die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch den Fachmann sowie die Legionellenüberprüfung.

5. Die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen

Hierzu gehören die Kosten der Nummern 3 und 4, soweit sie dort nicht bereits berücksichtigt sind.



6. Die Kosten des Betriebs von Personenaufzügen

Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstromes, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlagen, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage.

7. Die Kosten der Straßenreinigung

Hierzu gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren oder die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen sowie die Kosten der Schnee- und Eisbeseitigung.

8. Die Kosten der Müllbeseitigung

Hierzu gehören die für die öffentliche Müllbeseitigung zu entrichtenden Gebühren oder die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen. Diese Kostenart kann durch die Mieter durch entsprechend umweltbewusstes Verbrauchsverhalten-/Abfalltrennung (sofern möglich und vorhanden getrennte Entsorgung von Glas- und Papierabfällen in entsprechenden Recyclingbehältern) sowie durch bewusste Entsorgung des Hausmülls positiv beeinflusst werden.

9. Die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung

Zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Mietern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzuges.

10. Die Kosten der Außenanlagenpflege

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

11. Die Kosten der Beleuchtung

Hierzu gehören die Kosten des Stromes für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume.

12. Die Kosten der Schornsteinreinigung

Hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenverordnung soweit sie nicht unter Nummer 3 berücksichtigt sind.

13. Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung

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

14. Die Kosten für den Hausmeister

Hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die dem Hausmeister für seine Arbeit gewährt werden, soweit diese nicht Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betreffen.



15. Die Kosten des Betriebes der Gemeinschaftsantennenanlagen bzw. des Betriebes der mit dem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage

Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstromes und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschl. der Einstellung durch eine Fachkraft oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zur Wirtschaftseinheit gehörenden Antennenanlage sowie bei mit einem Breitbandkabel privat verbundenen Verteilanlage die Kosten für die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandkabelanschlüsse.

16. Die Kosten des Betriebes der Einrichtungen für die Wäschepflege

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

17. Sonstige Betriebskosten

Das sind die in den Nummern 1 - 16 nicht genannten Betriebskosten, namentlich die Betriebskosten von Nebengebäuden, Anlagen und Einrichtungen sowie die Mietgebühren für Mess- und Zähleinrichtungen, für Rauchwärmeabzugsanlage und für Wartung der Multi-Schließanlage, Rauchmelder, Innenlüfter und PVC-Fenster im Hausflur und in der Wohnung.