



Mieterverein Dresden

§ informiert §

Mieterverein Dresden und Umgebung e.V.  
Fetscherplatz 3, 01307 Dresden

# Betriebskosten: Was darf umgelegt werden?

## Begriffsbestimmung und Abgrenzung (§ 1 Betriebskostenverordnung - BetrKV):

- (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, die 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).

## umlagefähige Betriebskostenarten (§ 2 BetrKV)

1. **die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks,** hierzu gehört namentlich die Grundsteuer;
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 der Entwässerung,** hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe;
4. **die Kosten**
  - a) **des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der 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, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums; 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 Betriebs 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;
5. **die Kosten**
  - a) **des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage,** hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nummer 4 Buchstabe a; 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 Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a; oder
- c) **der Reinigung und Wartung von Warmwasserge-räten,**  
hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Was-serablagerungen und Verbrennungsrückständen im In-tern der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicher-heit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft;
6. **die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwas-serversorgungsanlagen**
- a) **bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend Num-mer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, oder**
- b) **bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort be-reits berücksichtigt sind, oder**
- c) **bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwas-serversorgungsanlagen ent-sprechend Nummer 4 Buchstabe d und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;**
7. **die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lasten-aufzugs,**  
hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwa-chung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prü-fung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft so-wie die Kosten der Reinigung der Anlage;
8. **die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseiti-gung,**  
zu den Kosten der **Straßenreinigung** gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Ge-bühren und die Kosten entsprechender nicht öffentli-cher Maßnahmen;  
  
zu den Kosten der **Müllbeseitigung** gehören nament-lich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebüh-ren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkom-pressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen ein-schließlich der Kosten der Berechnung und Auftei-lung;
9. **die Kosten der Gebäudereinigung und Ungeziefer-bekämpfung,**  
zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern ge-meinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahr-korb des Aufzugs;
10. **die Kosten der Gartenpflege,**  
hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch ange-legter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflan-zen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen ein-schließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentli-chen Verkehr dienen;
11. **die Kosten der Beleuchtung,**  
hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbe-leuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, 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 4 Buchstabe a berücksichtigt sind;
13. **die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung,**  
hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie son-stige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haft-pflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug;
14. **die Kosten für den Hauswart,**  
hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbau-berechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, so-weit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Er-neuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwal-tung betrifft; soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden;
15. **die Kosten**
- a) **des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage,**  
hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsberei-tschaft einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft 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 ver-bundenen privaten Verteilanlage,**  
hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, fer-ner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breit-bandkabelanschlüsse;
16. **die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege,**  
hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtun-gen, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserver-sorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;
17. **sonstige Betriebskosten,**  
hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind.

**Kontakt über: Mieterverein Dresden und Umgebung e.V., Fetscherplatz 3, 01307 Dresden**  
**Telefon:** 866 45-0 **Fax:** 866 45-11 **E-Mail:** info@mieterverein-dresden.de **Internet:** www.mieterverein-dresden.de