
2 Die Betriebskostenpositionen

§ 2 Betriebskostenverordnung (BetrKV) enthält die Aufstellung der einzelnen Betriebskosten einschließlich der Heiz- und Warmwasserkosten. Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder dem Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, der Anlagen, der Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen (§ 1 Abs. 1 BetrKV).

Die BetrKV ist am 1.1.2004 in Kraft getreten. Sie hat die umlagefähigen Betriebskosten gegenüber dem bisherigen Betriebskostenkatalog der Anlage 3 zu § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV, gültig bis 31.12.2003) um einige Positionen erweitert. Für Mietverträge, die vor dem 1.1.2004 abgeschlossen wurden und der Mieter Betriebskosten gemäß Anlage 3 zu § 27 II. BV trägt, bleibt es bei dieser Regelung.

Nicht zu den Betriebskosten gehören:

- **Verwaltungskosten**, das heißt die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen (§ 1 Abs. 2 Nr. 1 BetrKV).
- **Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten**, das heißt die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen (§ 1 Abs. 2 Nr. 2 BetrKV).
- **Nicht** zu den Betriebskosten zählen ferner die Kosten, die dem Mieter durch die Benutzung der Wohnung laufend entstehen (zum Beispiel die Kosten des Energieverbrauchs in der Wohnung, wenn der Mieter selbst Vertragspartner des Energielieferanten ist).

Der Begriff der Betriebskosten setzt weiterhin voraus, dass die Kosten dem Eigentümer laufend entstehen, jedoch brauchen die Kosten weder in derselben Höhe noch in denselben Zeitabständen, zum Beispiel jährlich, anzufallen. Auch Kosten, die turnusmäßig alle drei bis fünf Jahre entstehen, gehören zu den Betriebskosten (zum Beispiel Überprüfung des Aufzugs durch den TÜV, Eichung der Kaltwasserzähler).

Einmalige oder in nicht voraussehbaren Zeitabständen entstehende Kosten fallen nicht unter den Begriff der Betriebskosten.

Der Betriebskostenkatalog

- Grundsteuer
- Wasser
- Abwasser/Entwässerung
- Heizung
- Warmwasser
- Aufzug
- Straßenreinigung
- Müllbeseitigung
- Gebäudereinigung/Ungezieferbeseitigung
- Gartenpflege
- Beleuchtung
- Kaminkehrer
- Sach- und Haftpflichtversicherung
- Hausmeister
- Antenne/Breitband/Sat-TV
- Einrichtung der Wäschepflege
- Sonstige Betriebskosten

Nachfolgend werden die einzelnen Betriebskostenarten aus dem Katalog des § 2 BetrKV erläutert.

2.1 Die umlagefähigen öffentlichen Lasten des Grundstücks

Nach § 2 Nr. 1 BetrKV gehören zu „den laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks ... namentlich die Grundsteuer“.

Es zählen also dazu: die Grundsteuer, Realkirchensteuern, Deichabgaben sowie Beiträge zu Wasser- und Bodenverbänden (LG Hamburg v. 20.4.2000, 307 S 14/00), nicht jedoch die Personen- oder Realsteuern des Vermieters und auch nicht die Hypothekengewinnabgabe oder Anliegerbeiträge aus Erschließungs- oder Anschlussmaßnahmen (AG Greiz v. 30.7.1998, 1 C 259/98 und v. 13.7.1998, 4 C 247/98 WuM 1999, 133). Die Grunderwerbssteuer ist gleichfalls nicht umlegbar, sie gehört zu den anschaffungsnahen Nebenkosten des Grundstückserwerbs und fällt ohnehin nicht laufend an.

Der Vermieter ist grundsätzlich berechtigt, die Grundsteuer in voller Höhe an die Mieter weiterzugeben. Handelt es sich um eine Eigentumswohnung, wird die Grundsteuer von der Kommune direkt für die jeweilige Wohnung erhoben, sodass es eines Verteilerschlüssels nicht zwingend bedarf und die Grundsteuer in voller Höhe „direkt“ in der Abrechnung ausgewiesen werden darf (BGH v. 13.9.2011, VIII ZR 45/11, NZM 2012, 96).

Bei **gemischt genutzten Objekten** ist aber gemäß § 556a Abs. 1 BGB ein **Vorwegabzug** für den gewerblich genutzten Anteil vorzunehmen, wenn der Vermieter einen einheitlichen Grundsteuerbescheid erhält (LG Hamburg v. 27.6.2000, 316 S 15/00, NZM 2001, 806).

Die Grundsteuer wird mit einem Hebesatz auf den Einheitswert berechnet. Der Einheitswert wird vom Finanzamt nach den Rohmieten ermittelt, wobei die Finanzbehörde unterschiedliche Multiplikatoren für die Wohnungen, Gewerberäume und Garagen ansetzt. Kurz gesagt: Die Grundsteuer spiegelt das Verhältnis der unterschiedlichen Nutzungen wider. Der Vermieter hat daher die jeweiligen Anteile für Wohn- und Gewerberaum, wie sie aus dem Einheitswertbescheid zu ersehen sind, zueinander ins Verhältnis zu setzen und die Wohnungsmieter nach dem Flächenmaßstab nur mit den für sie maßgeblichen Kosten zu belasten.

Laut AG Hamburg (U. v. 15.8.2001, 45 C 35/01, WuM 2002, 265) gilt dies aber nicht, wenn der Anteil der gewerblich genutzten Fläche nur 15 Prozent der Gesamtfläche beträgt, da dann die Mehrbelastung der Wohnungsmieter kaum ins Gewicht fällt und dem Vermieter der zusätzliche Abrechnungsaufwand nicht zugemutet werden kann.

Nach der Entscheidung des BGH vom 8.3.2006 (VIII ZR 78/05, WuM 2006, 200) ist ein Vorwegabzug nicht geboten, wenn die Gewerbefläche nicht zu einer ins Gewicht fallenden Mehrbelastung der Wohnraummieter führt.

Auch Grundsteuererhöhungen, soweit sie durch die Aufteilung im Wohnungseigentum entstehen, sind umlegbar. Grundsteuererhöhungen können auch nachträglich umgelegt werden, wenn eine Neufestsetzung durch das Finanzamt erfolgt. Dies gilt auch dann, wenn in den vorangegangenen Abrechnungen kein Vorbehalt enthalten war (LG Berlin v. 15.2.2002, 64 S 289/01, GE 2002, 595).

2.2 Die Kosten der Wasserversorgung

Nach § 2 Nr. 2 BetrKV gehören hierzu „*die Kosten des Wasserverbrauchs, der 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 Wärmemengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe*“.

Kosten des Wasserverbrauchs: Es sind nur die Kosten des tatsächlichen Verbrauchs im Verbrauchszeitraum anzusetzen. Unabhängig davon, ob die Wasserkosten als öffentlich-rechtliche Gebühr oder als privatrechtliches Entgelt erhoben werden, kommt es auf die Endabrechnung an.

Mehrkosten durch Umbau- oder Instandsetzungsarbeiten gehen genauso zulasten des Vermieters wie Mehrverbrauch wegen Rohrbruchs oder defekter Toilettenspülung (AG Bergisch Gladbach v. 8.3.1983, 26 (23) C 575/80, WuM 1984, 230). Die Wasserrechnung ist um den nicht ansatzfähigen Mehrverbrauch zu kürzen.

Differenzen zwischen der vom Hauptzähler gemessenen Gesamtwassermenge und den erfassten Einzelmengen lassen sich wegen Messtoleranzen und der technischen Unterschiede zwischen Haupt- und Einzelwasserzähler nicht vermeiden. Hauptwasserzähler sind Mehrstrahlflügelradzähler und verfügen über eine frühe Ansprechempfindlichkeit. Dagegen kommen als Wohnungszähler nur Einstrahlflügelradzähler zum Einsatz, die eine geringe Ansprechempfindlichkeit haben. Sofern die Messtoleranzen alle Mieter gleichermaßen betreffen, sind sie in einem Umfang von etwa 20 Prozent noch hinzunehmen und beeinträchtigen nicht die Ordnungsmäßigkeit der Abrechnung (LG Duisburg v. 22.2.2006, 13 T 9/06, WuM 2006, 199; ausführlich in Noack/Westner, *Heizkostenabrechnung*, S. 116).

Die Grundgebühren beinhalten die Vorhaltekosten des Wasserwerks und die Kosten des Rohrnetzes.

Sind die Zähler angemietet, können die Kosten der Anmietung gemäß § 2 Nr. 2 BetrKV angesetzt werden. Da sämtliche zu einer Kostenart gehörenden Kosten nach demselben Verteilerschlüssel zu verteilen sind, sind die Mietkosten für den Wasserzähler nach dem Anteil des Verbrauchs und nicht nach der Anzahl pro Wohnung umzulegen (LG Berlin v. 13.1.2009, 65 S 458/07, GE 2009, 383).

Stehen die Zähler im Eigentum des Vermieters, dann sind Reparaturkosten von Wasserzählern nicht umlagefähig, wohl hingegen die **Wartungskosten**.

In § 2 Nr. 2 BetrKV wurde die Umlagefähigkeit der Eichkosten für Kalt- und Warmwasserzähler entsprechend dem Eichgesetz bzw. der Eichordnung neu eingeführt. Bei Wasserzählern handelt es sich um eichpflichtige Geräte nach dem Eichgesetz bzw. der Eichordnung. Die Pflicht zur Nacheichung nach Ablauf der Eichgültigkeit obliegt dem Vermieter als Betreiber der Messgeräte. Soweit zu demselben Zweck aus Gründen der Kostenersparnis (Wirtschaftlichkeitsgebot) das alte Messgerät gegen ein neues (generalüberholtes oder fabrikneues) Messgerät ausgetauscht wird — wie dies in der Praxis üblicherweise der Fall ist —, zählen auch diese Kosten zu den Eichkosten im Sinne der Nr. 2. Die Umlagefähigkeit der Eichkosten hatte die Rechtsprechung aber bereits vor Erlass der BetrKV anerkannt (AG Neuss v. 1.6.1988, 30 C 518/87, DWW 1988, 284; AG Bremerhaven v. 1.10.1986, 53 C 512/87, DWW 1987, 19).

Nach der Eichordnung sind Kaltwasserzähler alle sechs Jahre zu eichen. Ist die Eichfrist überschritten und werden die Geräte dennoch verwendet, ist zwischen öffentlich-rechtlichen und zivilrechtlichen Folgen zu unterscheiden. Nach § 25 Abs. 1 Nr. 1a Eichgesetz ist es verboten, ungeeichte Messgeräte zu verwenden. Diese Ordnungswidrigkeit des Vermieters kann mit einem Bußgeld bis zu 10.000 EUR geahndet werden. Zur zivilrechtlichen Seite hat der BGH entschieden, dass es allein darauf ankommt, ob der nicht mehr geeichte Zähler den Verbrauch richtig erfasst hat (BGH v.17.11.2010, VIII ZR 112/10, NZM 2011, 117).

Auch die Kosten für die Nachbeglaubigung von Messgeräten sind ansetzbar. Der Vermieter kann die Kosten der Eichung aber auch komplett in dem Jahr ansetzen, in dem die Eichung stattgefunden hat (BGH v. 11.11.2009, VIII ZR 221/08, WuM 2010, 33).

Im preisgebundenen Wohnraum können die Kosten der Berechnung und Aufteilung auf einzelne Nutzer nur umgelegt werden, wenn alle Wohnungen mit Kaltwasserzählern ausgestattet sind, § 21 Abs. 2 S. 3 NMV.

Bei preisfreiem Wohnraum besteht nur für Neubauten eine Verpflichtung, Wasserzähler einzubauen. Hat der Vermieter Wasserzähler einbauen lassen, kann er gemäß § 556a Abs. 2 BGB künftig nach Verbrauch abrechnen und die Abrechnungskosten eines Abrechnungsunternehmens umlegen.

Umlagefähig sind die Kosten des Betriebs eines hauseigenen Brunnens, einer Pumpenanlage oder eines kleinen Wasserwerks, das ein Gebäude versorgt. Hier können sowohl Stromkosten als auch Wartungskosten angesetzt werden, nicht aber Reparaturkosten.

Die Betriebskostenpositionen

Ebenfalls umlagefähig sind die Kosten einer dazugehörigen Druckerhöhungsanlage, mit deren Hilfe in Hochhäusern der Wasserdruck im Netz des externen Lieferanten auch für die oberen Etagen ausreichend dimensioniert wird (Kinne in ZMR 2001, 3).

Wartungs- und Austauschkosten für Wassermengenregler gehören seit 1.1.2002 zu den umlagefähigen Kosten.

Sowohl das vom örtlichen Wasserversorgungsunternehmen wie auch das von einer hauseigenen Anlage gelieferte Wasser kann Stoffe enthalten, die seine Behandlung notwendig machen. In den meisten Fällen handelt es sich um Kalk. Die hohe Wasserhärte schadet den Wasserleitungen und außerdem den Maschinen der Mieter bzw. der Nutzer (Waschmaschine, Kaffeemaschine usw.). Die Wasseraufbereitungsanlagen können starke Verkalkungen reduzieren. Strom- und Wartungskosten einer Wasseraufbereitungsanlage zählen zu den Betriebskosten (AG Steinfurt v. 8.7.2004, 4 C 59/04, WuM 2004, 567). Ansatzfähig sind die regelmäßig zu erneuernden Aufbereitungsstoffe wie Filter und chemische Zusätze wie Phosphat (AG Friedberg v. 14.3.1985, WuM 1995, 369), aber nur bei Vorliegen einer mietvertraglichen Vereinbarung.

Ob Maßnahmen, die dem Korrosionsschutz dienen, umlegbar sind, ist strittig. Das AG Lörrach (U. v. 31.1.1995, 2 C 343/04, WuM 1995, 593), das AG Regensburg (U. v. 11.8.1993, 9 C 2418/93, WuM 1995, 319) und das AG Friedberg (U. v. 18.3.1998, C 1626/96-17, WuM 2000, 381) verneinen die Umlagefähigkeit, denn die Maßnahmen dienen nicht der Verbesserung der Wasserqualität, sondern der Vermeidung von Lochfraß. Aus diesem Grund stellen sie auch keine Aufbereitung dar. Das AG Dresden (U. v. 16.2.2002, 143 C 3528/00, NZM 2001, 708) bejaht die Umlagefähigkeit jedoch mit dem Hinweis auf die Vertragsfreiheit.

Die Kosten einer behördlich angeordneten Trinkwasseruntersuchung sind nach der Rechtsprechung umlagefähig (AG Wesel v. 20.6.1990, 26 C 115/90, WuM 1990, 443; AG Ulm v. 19.5.2000, 2 C 537/00, ZMR 2001, 550), nicht dagegen die Kosten für eine von einer Mietpartei in Auftrag gegebenen Wasserprüfung.

Mit Einführung der Trinkwasserverordnung, die den Grenzwert der **Bleibelastung** ab 1.12.2013 auf 0,01 Milligramm pro Liter (mg/l) absenkt, hat sich die Frage, ob die Kosten einer regelmäßigen Wasserbeprobung auf Blei umlagefähig sind, faktisch erledigt. Dieser neue Grenzwert ist praktisch nicht zu erreichen, solange noch Bleileitungen im Haus vorhanden sind. Sie sind daher rechtzeitig durch Leitungen aus anderem zugelassenen Rohrmaterial zu ersetzen.

Die nach § 14 Abs. 3 TrinkwV notwendige turnusmäßige Untersuchung auf **Legionellen** betrifft Vermieter von Wohnungen mit zentraler Warmwasserversorgungsanlage. Da bei der Trinkwasseruntersuchung das Warmwasser auf Legionellen kontrolliert wird, erfolgt die Kostenumlage nicht bei den Wasserkosten, sondern bei den **Warmwasserkosten** im Rahmen der Heizkostenabrechnung.

2.3 Die Kosten der Entwässerung

Nach § 2 Nr. 3 gehören hierzu „*die Kosten der Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nichtöffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe*“.

Hierzu gehören sämtliche Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung durch eine öffentliche Entwässerungseinrichtung (Kanal- oder Sielgebühren), unabhängig davon, ob sie für Schmutz- oder Regenwasser erhoben werden (OLG Düsseldorf v. 3.2.2000, 10 U 197/98, WuM 2000, 591).

Enthält der Mietvertrag anstelle des Begriffs „Entwässerung“ den Begriff „Abwasser“, ist streitig, ob darunter auch das in das Kanalsystem abfließende Regenwasser gemeint ist. Der Mieter hat dann beide Gebühren zu zahlen, wenn die Gemeinde ihre Gebührenstruktur dahingehend verändert hat, dass anstelle einer Abwassergebühr nunmehr eine Gebühr für Schmutzwasser und eine Gebühr für Niederschlagswasser zu zahlen ist (LG Hannover v. 7.1.2004, 12 S 53/03, NZM 2004, 343; AG Tempelhof-Kreuzberg v. 11.2.2008, 11 C 254/07, GE 2008, 1063).

Bei einer hauseigenen Abwasseranlage wie Sammelgrube, Sickergrube oder biologische Kläranlage (AG Bergisch Gladbach v. 4.4.1984, 23 C 2/84, WuM 1985, 369) sind die Entleerungskosten, das heißt Abfuhr des gesammelten Schmutzwassers oder Klärschlammes, Reinigungskosten und Kosten der Wartung der Anlage, ansatzfähig (Langenberg, Rdn. A 56), so auch AG Greiz (U. v. 25.6.1998, 1 C 115/98, WuM 1999, 65).

Ist eine Entwässerungspumpe im Einsatz, dann sind die Strom- und Wartungskosten umlegbar.

Nicht zu den Betriebskosten gehören die Instandhaltungskosten an hauseigenen Entwässerungsanlagen oder Kosten für die Beseitigung von Rohrverstopfungen (OLG Hamm v. 19.5.1982, 4 REMiet 10/81, WuM 1982, 201) oder vorbeugende Rohrreinigungen.

Die Kosten für die Überprüfung der **Dichtigkeit von Grundstückentwässerungsanlagen** sind nicht umlagefähig, da die Überprüfung allein das Abwasserrohrnetz des Grundstücks bis zur Ableitung in den öffentlichen Kanal betrifft. Kosten aus dem nicht öffentlichen Teil der Abwasserrohre sind grundsätzlich nicht ansetzbar (Langenberg, Rdn. A 87).

Es stellt **keinen formellen Fehler dar**, wenn der Vermieter die Kosten für Wasser, Abwasser und Niederschlagswasser zusammenfasst und einheitlich nach dem Flächenmaßstab abrechnet, obwohl nach den mietvertraglichen Vereinbarungen eine verbrauchsabhängige Abrechnung erfolgen soll. Möglicherweise kann der Mieter den Abrechnungsbetrag analog § 12 HeizKV um 15 Prozent wegen unterbliebener Verbrauchserfassung kürzen (BGH v. 13.3.2012, VIII ZR 218/11, ZMR 2012,615).

2.4 Die Kosten der Heizung

2.4.1 Die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage

Nach § 2 Nr. 4a BetrKV zählen zu den Heizungskosten die Kosten *„des Betriebs der zentralen Heizanlage 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 einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung“*.

Brennstoffe

Die Kosten der verbrauchten Brennstoffe umfassen auch Kosten der Brennstoffzusätze und Anfeuerungsmaterial. Kosten für das **Trockenheizen** eines Neubaus können nicht angesetzt werden, da sie nicht laufend, sondern einmalig entstehen. Wird mit Heizöl geheizt, sind der Anfangs- und der Endbestand des Heizöls im Tank zu ermitteln. Die Differenz ist der **verbrauchte** Brennstoff. Entscheidend ist also nicht der Zeitpunkt der Brennstoffrechnung, sondern der Zeitraum, in dem der

Brennstoff verbraucht wurde. Unter dem Gesichtspunkt der Wirtschaftlichkeit hat der Vermieter das günstigste Brennstoffangebot zu wählen. Zwar steht ihm eine gewisse Dispositionsfreiheit zu, die üblichen Kosten dürfen aber nicht um mehr als 20 Prozent überschritten werden (AG Tempelhof v. 27.5.1998, 2 C 516/97, GE 1998, 1465).

Der Vermieter darf auch nur die tatsächlich entstandenen Kosten ansetzen. Mengenrabatte sowie Preisnachlässe sind zugunsten des Mieters zu berücksichtigen. Er muss auf jeden Fall die Position „Brennstoffkosten“ erläutern, um dem Mieter die Möglichkeit der Prüfung zu geben, ob Investitionskosten des Heizungsbetreibers in der Position enthalten sind (LG Erfurt v. 12.4.2002, 2 S 218/01, WuM 2002, 317).

Eine ordnungsgemäße Abrechnung über Brennstoffkosten erfordert nur die summenmäßige Angabe der Verbrauchswerte und der dafür angefallenen Kosten. Eine vollständige Überprüfbarkeit durch die Benennung des Anfangs- und des Endbestands des Heizöls gehört zur inhaltlichen Richtigkeit der Abrechnung und bleibt einer Belegeinsicht — wenn vom Mieter gewünscht — vorbehalten (BGH v. 25.11.2009, VIII ZR 322/08, NZM 2010, 315).

Lieferkosten sind die Beträge, die der Brennstofflieferant dem Vermieter in Rechnung stellt, nicht aber dafür aufgewendete Eigenleistungen.

Ob die üblichen Trinkgelder angesetzt werden dürfen, ist strittig. Der Vermieter wird Kosten dieser Art in aller Regel nicht belegen können.

Werden mehrere Wohngebäude von Beginn des Mietverhältnisses an durch eine Gemeinschaftsheizung versorgt, darf der Vermieter diese Gebäude zu einer Abrechnungseinheit zusammenfassen, auch ohne mietvertragliche Vereinbarung (BGH v. 2.2.2011, VIII ZR 151/10, WuM 2011, 159). Materielle Fehler der Betriebskostenabrechnung bezüglich der Aufteilung der Heiz- und Warmwasserkosten berühren die Wirksamkeit der Abrechnung nicht.

Es kommt nicht darauf an, ob die gemeinsame Heizungsanlage bereits bei Abschluss des Mietvertrags bestand, denn dem Vermieter ist es nicht verwehrt, eine Abrechnungseinheit im Lauf des Mietverhältnisses zu bilden (BGH v. 13.9.2011, VIII ZR 45/11, NZM 2012 S. 173). Außerdem ist die Bildung einer Wirtschaftseinheit, zu der die durch eine gemeinsame Heizungsanlage versorgten Gebäude zusammengefasst werden, ohne Weiteres zulässig (BGH v. 13.3.2012, VIII ZR 291/11, Grundeigentum 2012, 824). Hat der Vermieter in der Abrechnung bei der Bezeichnung der Wirtschaftseinheit die Hausnummern einiger Gebäude vergessen, berührt dies nicht die formelle Wirksamkeit der Abrechnung (BGH, a. a. O.).

Die Betriebskostenpositionen

Die Kosten für Frischwasser und Entwässerung dürfen im Rahmen der Heizkostenabrechnung abgerechnet werden (BGH v. 26.10.2011, VIII ZR 268/10, NJW 2012, 603).

Betriebsstrom

Zu den Kosten des Betriebsstroms gehören sämtliche Stromkosten, die für das Betreiben der Heizungsanlage anfallen, zum Beispiel der Strom für Pumpen, Brenner, elektrisch arbeitende Wärmefühler, elektrische Wärmepumpen, für die Beleuchtung des Heizraums sowie für Strom, der im Rahmen der Überwachung, Pflege und Reinigung der Anlage verbraucht wird.

Die Kosten für den Betriebsstrom können auch dann auf den Mieter umgelegt werden, wenn es keinen Zwischenzähler gibt. Der BGH hat die Schätzung der umlagefähigen Stromkosten für zulässig erachtet. Bestreitet der Mieter den vom Vermieter angesetzten Betrag, so hat der die Grundlagen seiner Schätzung darzulegen (BGH v. 20.2.2008, VIII ZR 27/07, NZM 2008, 403). Gibt es keinen Zwischenzähler, werden die Stromkosten entweder prozentual ermittelt oder sie dürfen nach dem Anschlusswert der betroffenen Geräte errechnet werden. Die Stromkosten dürfen mit ca. drei bis fünf Prozent der gesamten Heizkosten veranschlagt werden (LG Hannover v. 19.4.1991, 8 S 53/90, WuM 1991, 540). Der Stromverbrauch kann nach der folgenden Formel errechnet werden (LG Berlin v. 28.6.1983, 65 S 457/82, GE 1994, 83).

Anschlusswert der elektrischen Geräte der Heizanlage in kW/h	x	24 h	x	Anzahl der Heiztage	x	Strompreis	=	Betriebsstrom der Heizanlage
--	---	------	---	---------------------	---	------------	---	------------------------------

Nach dem Urteil des BGH vom 13.9.2011 (VIII ZR 45/11, NZM 2012, 96) ist es unschädlich, wenn in der Heizkostenabrechnung keine Kosten des Betriebsstroms aufgeführt werden. Dies führt weder zu einer Unwirksamkeit der Abrechnung aus formellen noch aus inhaltlichen Gründen.

Bedienung, Überwachung, Pflege

Zu den Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage gehören die Sach- und Personalkosten einschließlich der Sozialbeiträge, die dem Eigentümer laufend entstehen, insbesondere beim arbeitsintensiven Betrieb einer Koks-Zentralheizung. Bei vollautomatischen Öl- oder Gasheizungen werden Bedienungskosten meistens nicht anerkannt. Es sei denn, es handelt sich um eine größere Anlage.

Bei halbautomatischen Anlagen ohne Thermostat und/oder Zeitregelung muss die Heizung jeweils auf die wechselnden Außentemperaturen oder die Nachtabsenkung eingestellt werden, sodass hier eine gewisse Bedienung notwendig ist.

Zu den Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft zählen die Kosten für einen Wartungsdienst (nicht Reparaturen). Eine Wartung beinhaltet zum Beispiel das Überprüfen und Einstellen der Feuerungseinrichtungen, das Reinigen und Einstellen des Brenners einschließlich neuer Dichtungen, Filter und Zerstäuberdüsen, das Überprüfen der zentralen regeltechnischen Einrichtungen, Probeläufe, Messungen der Abgaswerte und der Abgastemperaturen, Kontrolle und Nachfüllen des Wasserstands (OLG Düsseldorf v. 8.6.2000, 10 U 94/99, NZM 2000, 762). Die Kosten der Dichtigkeitsprüfung (§ 10 Abs. 3 EnEV) gehören ebenfalls zu den umlagefähigen Betriebskosten (AG Bad Wildungen v. 20.6.2003, C 66/03, WuM 2004, 669).

Gasleitungen sind nach der Empfehlung des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) e. V. alle zwölf Jahre auf Druck und Dichtigkeit zu überprüfen. Die von einem Fachmann durchzuführende Kontrolle ist gemäß § 2 Nr. 4d BetrKV umlagefähig (vgl. BGH v. 14.2.2007, NZM 2007, 282 zum E-Check-Urteil, AG Königstein/Ts. v. 28.8.2007, 23 C 155/97, WuM 1997, 684; LG Hannover v. 7.3.2007, 12 S 97/06, ZMR 2007, 865). Allerdings muss für die Ansetzbarkeit der Kosten nach der Funktion der Gasleitungen differenziert werden: Versorgen die Gasleitungen in den Wohnungen Gasheizgeräte und Gasherde zugleich, dient die Dichtigkeitsprüfung der Betriebssicherheit im Sinne des § 2 Nr. 4d BetrKV, sodass ihre Kosten ohne Weiteres angesetzt werden dürfen (LG Hannover v. 7.3.2007, 12 S 97/06, GE 2007, 1694). Versorgen die Gasleitungen allein Gasherde, setzt die Umlage dieser sonstigen Kosten eine entsprechende mietvertragliche Vereinbarung voraus. Eine häufigere Dichtigkeitsprüfung, zum Beispiel alle ein bis zwei Jahre, verstößt dagegen gegen das Gebot der Wirtschaftlichkeit (Langenberg, Rdn. A 291).

Reinigung der Anlage

Zu den Kosten der Reinigung der Anlage gehört die Reinigung des Heizkessels durch Entfernung von Verbrennungsrückständen und Wasserablagerungen, insbesondere das Auswechseln kleinerer Teile, der Austausch eines Filtersatzes, das Zerlegen und der anschließende Zusammenbau des Ölbrenners sowie notwendige Dichtungen.