

# Ostseebad Boltenhagen

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr: <b>GV Bolte/17/11236</b>			
Federführend: Zentrale Dienste	Status: öffentlich Datum: 31.01.2017 Verfasser: Madlen Ritschel			
<b>Beschluss zum Widerspruchsantrag des SC Boltenhagen zur Betriebskostenabrechnung 2015 (Sportplatz)</b>				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen				

## **Sachverhalt:**

Im Dezember 2016 wurden die Betriebskostenabrechnung 2015 an den SC Ostseebad Boltenhagen übergeben. Daraus ergab sich eine Nachzahlung von 2.744,91 €. Der SC Ostseebad Boltenhagen widersprach dieser Betriebskostenabrechnung (s. Anlage).

## **Prüfungsergebnis:**

Zu 1) ist korrekt, die Überlasserin (Gemeinde) trägt die Gebäudeversicherung

Zu 2) Wartung Abwasserhebeanlage: gemäß BetrKV § 2 Pkt. 3 „Betriebskosten sind die Kosten der Entwässerung, hierzu gehören die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe.“

Niederschlagswasser: gemäß Betreibervertrag § 1 Pkt. 3 a trägt die Nutzerin für die Anlage anfallende Betriebskosten gem. Betriebskostenverordnung:.... Entwässerung. Das OLG Düsseldorf (WuM 2000,591) fasst die Kosten für das Abführen von Oberflächenwasser begrifflich unter die Entwässerungskosten. Dieser Ansicht schließt sich der LG Berlin an.

zu 3) bzgl. des Niederschlagswasser wurde nie eine Festlegung getroffen, dass der SC Ostseebad Boltenhagen eine Freistellung des Niederschlagswasser erhält. Eine Anpassung des Niederschlagswasser ist erfolgt, im Jahre 2010 sind noch monatliche Gebühren in Höhe von 240,00 € (im Jahr ca. 2.880,00 €) angefallen (lt. Protokoll), jedoch im Jahre 2015 nur noch eine Jahresgebühr von 436,58 €. Eine nachweisliche Prüfung ist den Unterlagen nicht entnehmbar.

Somit wird empfohlen die Betriebskostenabrechnung 2015 um den Betrag in Pkt. 1 genannt zu korrigieren. Die restliche Forderung bleibt bestehen.

## **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt,  
.....

## **Finanzielle Auswirkungen:**

Produktsachkonto: 12-42401-44259000

Mittel: 4.200,00

Bereitstellung: zusätzliche Einnahmen

## **Anlagen:**

Betreibervertrag

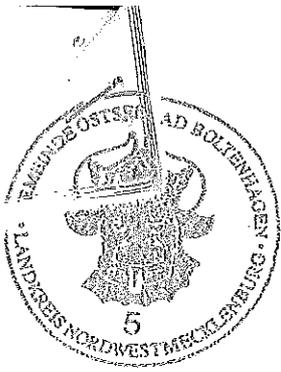
Widerspruch Betriebskostenabrechnung 2015

Betriebskostenverordnung (BetrKV)

Vorlage-Nr.: GV Bolte/17/11236

Seite: 1/2





## Betreibervertrag

*Übersichtsp-  
vertrag  
heißt das zw?  
Parkplatz  
Sportplatz*

zwischen

der **Gemeinde Ostseebad Boltenhagen**, vertreten durch den Bürgermeister Olaf Claus, Ostseeallee 36, 23946 Ostseebad Boltenhagen,

- Überlasserin -

und

dem **SC Ostseebad Boltenhagen e.V.**, vertreten durch den Vorstand Frank Dietrich (1. Vorsitzender) und Christine Bonitz (Schatzmeister)), Ostseering 25, 23946 Ostseebad Boltenhagen,

- Nutzerin -

### Präambel

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist Eigentümerin des an der L03 belegenen Flurstückes 66/6 der Flur 1 der Gemarkung Wichmannsdorf in einer Größe von 45.802 qm. Dieses Flurstück ist auf einer Fläche von 30.076 qm bebaut mit einer Sport- und Freizeitanlage, bestehend aus

- drei Tennisplätzen
- ein Kunstrasengroßspielfeld
- einem aufstehenden Gebäude mit Umkleidekabinen, Sanitär- und Duschanlagen, sowie einem Aufenthaltsraum nebst Einbauküche (einschließlich Ausbaureserve im DG)
- ein Parkplatz für 88 Fahrzeuge

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beabsichtigt derzeit nicht, die vorbezeichnete Sport- und Freizeitanlage in eigener Regie zu betreiben. Sie beabsichtigt vielmehr, dem einzigen ortsansässigen Sportverein mit dem Betrieb der Anlage sowohl für Vereinszwecke als auch für Zwecke der Ergänzung des touristischen Angebotes zu überlassen, wobei die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen mit der Überlassung insbesondere auch den Wunsch verbindet, die Vereinsfreundschaften des SC Ostseebad Boltenhagen e.V. mit anderen Umlandvereinen insbesondere aus Klütz zu stärken.

**§ 1**

1. Die Überlasserin gestattet der Nutzerin die vorbezeichnete Sport- und Freizeitanlage mit Wirkung ab dem 01.04.2010 zu nutzen. Die Überlasserin weist die Nutzerin hiermit in den eigenverantwortlichen Besitz der Anlage ein.
2. Ein Entgelt und/oder eine Nutzungsentschädigung hat die Nutzerin der Überlasserin nicht zu zahlen.
3.
  - a) Die Nutzerin trägt die für die Anlage anfallenden Betriebskosten gem. der Betriebskostenverordnung: Wasserversorgung, Entwässerung, Heizungsbetriebs- und Warmwasserversorgungskosten, Beleuchtungskosten, Sach- und Haftpflichtversicherung, Wartung von Feuerlöschern, Rauchwarnmeldern, Blitzableitern sowie sonstige Betriebskosten. Die Nutzerin verpflichtet sich insoweit, die von der Überlasserin an Dritte gezahlten Kosten innerhalb einer Frist von 14 Tagen ab Zahlungsaufforderung zu erstatten. Soweit die Endabrechnung Dritter ggf. ein Guthaben ausweist, verpflichtet sich die Überlasserin, diese der Nutzerin kurzfristig zu erstatten.

Die Überlasserin trägt die Grundsteuer, die Gebäudeversicherung und die Schornsteinreinigung.

- b) Straßenreinigungsgebühren fallen in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen nicht an. Die Überlasserin verpflichtet sich, etwaige Straßenreinigungsarbeiten auf öffentlichen Grund und Boden selbst durchzuführen. Selbiges gilt für Schnee- und Eisbeseitigung, auch auf dem Parkplatz.
  - c) Die Anlage unterliegt derzeit nicht dem Anschlusszwang "Müllabfuhr". Sollte für diesen Bereich zukünftig Kosten entstehen, trägt diese die Nutzerin nach dem vorstehenden Modus. Im Übrigen ist die Nutzerin berechtigt, den auf der Anlage anfallenden Müll ordnungsgemäß sortiert und gepackt beim Bauhof der Überlasserin abzugeben.

## § 2

Dieser Vertrag läuft auf unbestimmte Zeit. Er ist für jede der Vertragsparteien mit einer Frist von neuen Monaten zum Ende eines Kalenderjahres ordentlich kündbar. Das Recht der außerordentlichen Kündigung wird hierdurch nicht berührt. Jede Kündigung durch die Überlasserin bedarf eines zustimmenden Beschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen.

## § 3

1. Bauliche Veränderungen am Nutzungsgegenstand, insbesondere Um- und Einbauten, substanzverletzende bzw. -verändernde Eingriffe, Installationen und dergleichen kann die Nutzerin nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Überlasserin vornehmen. Die Zustimmung kann davon abhängig gemacht werden, dass die Nutzerin sich zur völligen oder teilweise Wiederherstellung des früheren Zustandes im Falle einer Beendigung des Nutzungsverhältnisses verpflichtet. In strittigen Fragen entscheidet die Gemeindevertretung darüber, ob eine Zustimmung erteilt wird oder nicht.
2. Führt die Nutzerin bauliche Änderung mit Zustimmung der Überlasserin durch und sind hierfür behördliche Genehmigungen erforderlich, so hat die Nutzerin diese auf eigene Kosten beizubringen. Gleiches gilt, wenn die behördlichen Genehmigungen aufgrund der Art und Nutzung des Nutzungsobjektes notwendig sind oder werden.
3. Werden behördliche Genehmigungen für zugestimmte bauliche Veränderungen durch die Nutzerin von der Nutzerin nicht eingeholt oder nicht erteilt oder handelt die Nutzerin den der Genehmigung zugrunde liegenden Gesetzen, Verordnungen oder Satzungen zuwider, so ist die Nutzerin der Überlasserin gegenüber für jeden dieser daraus entstehenden Nachteil schadensersatzpflichtig.

4. Bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses hat die Nutzerin Einrichtungen, mit denen sie den Nutzungsgegenstand versehen hat, zunächst der Überlasserin zur unentgeltlichen Übernahme anzubieten, sofern nicht mit der Zustimmung der Überlasserin die Erklärung verbunden ist, dass am Ende der Nutzungszeit kein Rückbau zu erfolgen hat. Ist die Überlasserin zur Übernahme nicht bereit und/oder verpflichtet, ist die Nutzerin zur Wegnahme der Einrichtung und zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes auf ihre Kosten verpflichtet.
5. Kommt die Nutzerin ihren Verpflichtungen trotz Fristsetzung oder bei deren Entbehrlichkeit nicht nach, so kann die Überlasserin Schadensersatz verlangen.
6. Unabhängig von dem Vorstehenden hat die Nutzerin Erhaltungsmaßnahmen jeglicher Art sowie Maßnahmen zur Gefahrenabwehr und Schadensbeseitigung zu dulden.

#### § 4

Die Nutzerin verpflichtet sich gegenüber der Überlasserin, die Anlage sowohl in ihrer Gesamtheit als auch in ihren Einzelteilen pfleglich zu behandeln.

1. Die Nutzerin übernimmt auf dem von ihr genutzten Anlagengelände die uneingeschränkte Verkehrssicherungspflicht gegenüber Dritten. Die Nutzerin übernimmt dabei insbesondere auch die Schnee- und Eisbeseitigung auf dem Anlagengelände und verpflichtet sich, schadensgeneigte Zustände zu vermeiden. Die Nutzerin verpflichtet sich dabei gegenüber der Überlasserin insbesondere, diese aus den Ansprüchen Dritter umfänglich freizuhalten.

Die Nutzerin verpflichtet sich gegenüber der Überlasserin, das Risiko einer Verletzung von Verkehrssicherungspflichten zu versichern. Die Nutzerin verpflichtet sich ferner, den Nachweis einer entsprechenden Versicherung bis spätestens einen Monat nach Abschluss dieser Vereinbarung durch die Vorlage einer Abschrift der Versicherungspolice nachzuweisen.

Über die Verkehrssicherungspflichten auf dem Parkplatz wird eine gesonderte Regelung getroffen.

2. Die Reinigung und die sach- und fachgerechte Pflege der Tennisplätze einschließlich der Flutlichtanlage übernimmt die Nutzerin auf eigene Kosten. Die für die Pflege des Tenniskunstrasens erforderliche Maschine hält die Überlasserin auf der Anlage vor.
3. Die Reinigung und sach- und fachgerechte Pflege des Fußballkunstrasens einschließlich der Flutlichtanlage übernimmt die Nutzerin auf eigene Kosten. Die hierfür erforderlichen Maschinen stellt die Überlasserin. Das schleppergestützte Reinigungstool befindet sich auf der Anlage. Der für den Einsatz dieses Reinigungstools erforderliche Schlepper ist auf dem Bauhof der Überlasserin abgestellt. Es ist Sache der Nutzerin, diesen Schlepper für die jeweiligen Einsätze vom Bauhof auf die Anlage und zurück zu bringen. Betriebsstoffe für den Schlepper zahlt die Nutzerin. Sofern und soweit das vorbezeichnete Reinigungsgerät für den Tennis- und/oder Fußballkunstrasen defekt und/oder abgängig ist, verpflichtet sich die Überlasserin zur Reparatur bzw. zur erforderliche Neubeschaffung.

## § 5

1. Die Nutzerin verpflichtet sich, verschuldensunabhängig für alle Schäden auf und an dem Nutzungsgegenstand einzustehen und solche Schäden der Überlasserin zu ersetzen, sofern und soweit nicht vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verhalten der Überlasserin gegeben ist. Für die Durchführung der Schadensbeseitigungsmaßnahmen gilt dabei der zuvor geregelte Zustimmungsvorbehalt der Überlasserin.

Hierbei behält sich die Überlasserin vor, für die Beseitigung solcher Schäden selbst - allerdings auf Kosten der Nutzerin - in Auftrag zu geben. Eine entsprechende Vollmacht erteilt die Nutzerin der Überlasserin mit dem Abschluss dieses Vertrages.

Im Gegenzug verpflichtet sich die Überlasserin gegenüber der Nutzerin, die ihr als Eigentümerin zustehenden Schadensersatzansprüche gegen den schädigenden Dritten auf Verlangen der Nutzerin abzutreten.

2. Die Nutzerin verpflichtet sich ferner, auch für alle Beschädigungen an Zubehör und nützlichen Gegenständen, die der Sport- und Freizeitanlage zu dienen bestimmt sind, haftungsrechtlich unverschuldet einzustehen. Ersatzbeschaffungen für beschädigtes oder abgängiges Gerät geht in das Eigentum der Überlasserin über.
3. Die Nutzerin verpflichtet sich insoweit, das Risiko der Zerstörung und/oder Beschädigung der Sport- und Freizeitanlage als solcher ebenso zu versichern, wie die Zerstörung und/oder Beschädigung von der Anlage zu dienen bestimmten Mobilien. Spätestens einen Monat nach Abschluss dieser Vereinbarung hat die Nutzerin der Überlasserin den Versicherungsnachweis durch Überlassung einer Abschrift der Versicherungspolice nachzuweisen.
4. In Streitfällen entscheidet die Gemeindevertretung.

## § 6

Die Nutzerin verpflichtet sich, in der Zeit vom 15.05. bis 15.09. eines jeden Jahres (Urlaubersaison) die an sie zur Nutzung überlassene Sport- und Freizeitanlage täglich in der Zeit von 10.00 Uhr bis 22.00 Uhr zu betreiben. Hierfür hat sich die Nutzerin einen von ihr einzustellenden Platzwart zu bedienen, so dass insbesondere sichergestellt ist, dass buchungswillige Urlauber in der Saison Buchungsmöglichkeiten sowohl für den Tennissport als auch für den Fußballsport haben. Zur Finanzierung dieses Platzwartes sind Lohnkostenzuschüsse der Überlasserin angedacht.

Die Gemeindevertretung entscheidet, ob und in welcher Höhe ein Lohnkostenzuschuss an die Nutzerin gezahlt wird. Die Zahlung des Lohnkostenzuschusses erfolgt monatlich zum 1. Werktag des Monats im Voraus.

Sollte die Überlasserin solche Lohnkostenzuschüsse zukünftig nicht mehr bzw. in vermindertem Umfang leisten, erhält die Nutzerin ein Sonderkündigungsrecht mit einer Frist von zwei Monaten zum Monatsende. Sonderkündigungsrecht entsteht mit der Mitteilung der Überlasserin, keine Lohnkostenzuschüsse mehr zu gewähren.

§ 7

Die Nutzerin hat sich sicherzustellen, dass Dienstkräfte und/oder Beauftragte der Überlasserin das Vertragsobjekt zu angemessener Zeit besichtigen und betreten können.

Soweit vorstehend nichts anderes vereinbart ist, kann die Nutzerin Entschädigungs-, Ersatz- oder Bereichungsansprüche, die sich aus der Erfüllung der Vertragsverpflichtungen ergeben, gegen die Überlasserin nicht geltend machen.

§ 8

Änderungen und Nebenabreden zu diesem Vertrag bedürfen der Schriftform. Dies gilt insbesondere auch für die Aufhebung des Schriftformerfordernisses.

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so verpflichten sich die Parteien zur Beschaffung einer Ersatzregelung die dem wirtschaftlich Gewollten aber rechtlich Unzulässigen am nächsten kommt.

Boltenhagen, den 20.09.10

(Gemeinde Ostseebad Boltenhagen)



(SC Ostseebad Boltenhagen e.V.)

H. Schmeddeley, bitte Ritschel  
ob TO in nächster GV

Ritschel

SC Ostseebad Boltenhagen  
Zum Sportplatz 1  
23946 Ostseebad Boltenhagen

Amt Klützer Winkel  
z. Hd. Frau Ritschel  
Schlossstr. 1  
23948 Klütz



Ja  
16.10.17

Boltenhagen, 14.01.2017

**Btr.: Betriebskostenabrechnung 2015**

Sehr geehrte Frau Ritschel,

wie Ihnen schon telefonisch mitgeteilt, widerspreche ich der von Ihnen vorgelegten Betriebskostenabrechnung.

**Begründung:**

1. Die Kosten für die Gebäudeversicherung trägt nach § 1 Satz 3 Punkt a die Überlasserin, also die Gemeinde. ✓ OK
2. Die Philosophie des Vertrages besteht im Einvernehmen zwischen Gemeinde und SC Boltenhagen die Bewirtschaftung der Sportanlage durch den Sportverein durchzuführen. Dazu ist der Verein auf Zuschüsse von der Gemeinde angewiesen. Letztlich zeichnet der Verein verantwortlich für alle Kosten, auf die direkt Einfluss genommen werden kann (Wasser, Strom etc.). Die Kosten für die Wartung der Abwasseranlage und die Niederschlagswassergebühren zählen nicht dazu. Die Wartung der Abwasseranlage ist der Instandhaltung des Gebäudes zuzurechnen und somit nicht umlagefähig. Übrigens zeichnet die Gemeinde auch für alle anderen Instandhaltungsmaßnahmen und Reparaturen verantwortlich.
3. Bezogen auf die Gebühren für die Niederschlagswasserbeseitigung weisen Sie mir bitte nach in welcher Form und mit welchem Ergebnis die Gemeinde mit dem ZVB Grevesmühlen verhandelt hat, bezüglich der Senkung der Gebühr entsprechend Anschreiben des ehemaligen Bürgermeisters Herrn Olaf Claus, welches ich Ihnen in der Anlage nochmals beifüge.

Im Weiteren habe ich die von Ihnen vorgelegte Betriebskostenrechnung abgändert. Den ausgewiesenen Differenzbetrag bringe ich umgehend zur Anweisung.

Mit freundlichen Grüßen

Christine Bonitz  
Kassenwart SC Ostseebad Boltenhagen

Betriebskosten 2015 Sportplatz Boltenhagen					
§ 2 BetrKV	Datum Rechnung		Verbrauch	Gesamt	
Fläche in m <sup>2</sup>					
Grundsteuer					
Wasserversorgung	28.01.2016	Zweckverband	104 m <sup>3</sup>	627,04 €	✓
Niederschlagswasser	28.01.2016	Zweckverband	955 m <sup>3</sup>	<del>436,58 €</del>	
Entwässerung	28.01.2016	Zweckverband	86 m <sup>3</sup>	833,51 €	✓
Wartung Abwasserhebeanlage	05.11.2015	Zweckverband		<del>773,50 €</del>	✓
Aufzug inkl. Prüfung/Überwachung/Reinigung					
Strom					
Zähler 1002080051176756	07.09.2015	E.on		1.118,92 €	Abrechnung 15.08.14- 14.08.2015
Heizung					
Zähler 1002090051408059	07.09.2015	E.on		2.848,96 €	Abrechnung 15.08.14- 14.08.2015
Wartung Heizung					
Telefon/Internet					
Schornsteinfeger					
Straßenreinigung inkl. Winterdienst					
Müllentsorgung					
Gebäudereinigung					
Ungezieferreinigung					
Außenanlagenpflege					
Gebäudeversicherung	17.12.2015	Provinzial		<del>306,40 €</del>	✓
Glasversicherung					
Haftpflichtversicherung					
Hausmeister					
Kabel/Antenne					
Wäschepflege					
Instandhaltungskosten (nach Vereinbarung)					
<b>Gesamtkosten</b>				<b>6.944,91 €</b>	
Vorrausszahlungen				4.200,00 €	
<b>Nachzahlung</b>				<b>2.744,91 €</b>	✓

Gesamtkosten  
 Vorrausszahlungen  
 Nachzahlung

5.428,43 €  
 - 4.200,- €  
 -----  
 1.228,43 €

Bank

**Betriebskosten für die Sport- und Freizeitanlage  
Personalkostenzuschuss für SC Ostseebad Boltenhagen**

Am heutigen Tag führte ich ein Gespräch mit Frau Bonitz hinsichtlich der Betriebskosten für die Sport- und Freizeitanlage für 2010 und die Folgejahre sowie der Zahlung des Personalkostenzuschusses 2010. Wir kamen überein, dass der Eigentümer der Anlage (hier die GOB) dem Mieter/Nutzer die Betriebskosten in Rechnung stellen muss. Dies wird ab 2011 am Monatsersten in Form eines Abschlages erfolgen. Die tatsächlichen Betriebskosten werden dann, am Ende des Leistungszeitraumes berechnet und in Rechnung gestellt.

Zuvor muss der Eigentümer jedoch seinen Zahlungsverpflichtungen nachkommen. Es sollte daher in diesem und den Folgejahren eine entsprechende HHSt in der Haushaltssatzung eingerichtet werden.

Die Zahlung der Betriebskosten für 2010 und 2011 erfolgt durch den SC monatlich in Höhe von 350,- €. Nach Ende der Leistungszeitraumes (Strom im Sommer, Wasser Abwasser im Kalenderjahr) erfolgt eine Abrechnung des konkreten Verbrauchs. Die GOB ist hier in der Pflicht die Abrechnungen gegenüber dem SC offen zu legen. Für den Zeitraum April 2010 bis Dezember 2010 sind dem SC durch die GOB die Abschläge in Höhe von 350,- €/monatlich in einer Rechnung im Dezember 2010 zu stellen.

Am heutigen Tag wurde durch den Unterzeichner ein Antrag auf Gartenwasser für 2010 und die Folgejahre beim ZVG gestellt. Bei der Sichtung bisher eingegangener Forderungen wurde festgestellt, dass u. a. eine Niederschlagswassergebühr von ca. 240,- € monatlich anfällt. Dieser hohe Wert wird durch den Bürgermeister beim ZVG geklärt und es wird gemeinsam nach Einsparungsmöglichkeiten gesucht. Vor allem werden die gemeldeten Kriterien einer Prüfung unterzogen.

Bezüglich des Personalkostenzuschusses habe ich ihr die Klärung bis Dezember 2010 zugesichert. Die HHSt 560.71700 hatte bisher 9.500,00 € im Soll. Dadurch das der Kurbetrieb als Co-Finanzierer nicht zur Verfügung steht (Satzungsrechtlich) ist es erforderlich die HHSt für 2010 um 1.583,31 € aufzustocken. Für die Folgejahre sind dann jeweils 19.500,00 € in den HH der GOB einzustellen.

Olaf Claus

Verteiler: GOB/Bgm u. KÄ (zur weiteren Veranlassung)  
SC, Frau Bonitz

# Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV)

BetrKV

Ausfertigungsdatum: 25.11.2003

Vollzitat:

"Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), die durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958) geändert worden ist"

**Stand:** Geändert durch Art. 4 G v. 3.5.2012 I 958

## Fußnote

(+++ Textnachweis ab: 1. 1.2004 +++)

Die V wurde als Artikel 1 d. V v. 25.11.2003 I 2346 von der Bundesregierung und dem Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend im Einvernehmen mit dem Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit, dem Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen und dem Bundesministerium für Gesundheit und Soziale Sicherung mit Zustimmung des Bundesrates verordnet. Sie ist gem. Art. 6 der V mWv 1.1.2004 in Kraft getreten.

## § 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, 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).

## § 2 Aufstellung der Betriebskosten

Betriebskosten im Sinne von § 1 sind:

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 Aufbereitungstoffe;
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 Warmwassergeräten, hierzu gehören 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 eine Fachkraft;

6. die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen

a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend Nummer 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 bereits berücksichtigt sind,

oder

c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe d und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;

7. die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs,

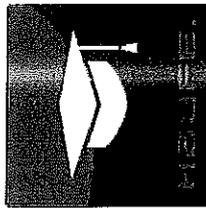
hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage;

8. die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung,  
zu den Kosten der Straßenreinigung gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen; zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung;
9. die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung,  
zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzugs;
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 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 Stroms für die Außenbeleuchtung 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 sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung 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 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 Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden;
15. die Kosten
  - a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage,  
hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft 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 Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage; hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse;
16. die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege,  
hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtungen, 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,  
hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind.



Beitrag aus [Deutsches Anwalt Office Premium](#)

## Betriebskosten – Niederschlagswasser auf Mieter umlegbar?



Das OLG Düsseldorf (WuM 2000, 591) fasst die Kosten für das Abführen von Oberflächenwasser begrifflich unter die Entwässerungskosten. Vorausgesetzt wird, dass die Kosten der Entwässerung nach den Bestimmungen des Mietvertrags vom Mieter zu tragen sind. Dieser Ansicht schließt sich das LG Berlin an.

Im konkreten Fall sah der Mietvertrag vor, dass der Mieter die Kosten der Entwässerung trägt, die sich nach seinem Wasserverbrauch bemessen sollten. Die Wasserwerke stellten die Tarifstruktur um, wonach die Entwässerungskosten nunmehr aufgeteilt wurden in Kosten der Abwasserentsorgung des Hauses und denen der Niederschlagswasserentsorgung des Grundstücks. Zuvor wurden diese beiden Kostenarten einheitlich abgerechnet. Der Mieter bezieht sich darauf, dass er die Niederschlagswasserkosten nicht zu tragen habe, zumal der Mietvertrag weiter vorsah, dass die Entwässerungskosten nicht nach der Fläche umgelegt werden dürfen.

Das Gericht hob zunächst hervor, dass der Begriff der Entwässerungskosten auch die Kosten des Niederschlagswassers umfasst, was sich bereits aus der Nummer 3 der Anlage 3 zu § 27 der II. Berechnungsverordnung ergibt (ab 1.1.2004 unter § 2 Nr. 3 BetrKV).

Allein die Aufteilung einer bisher einheitlichen Kostenposition durch die Wasserwerke rechtfertigt keine Abweichung von der vertraglichen Regelung. Im Wege der Vertragsauslegung kam das Gericht ferner zu dem Schluss, dass die eigentlich vertraglich gewollte Umlage der Entwässerungskosten nach dem Maßstab, welcher sich an der Verursachung der Kosten orientiert, vermietnerseits einseitig geändert werden dürfe (LG Berlin, Urteil v. 18.3.2003, 64 S 3/03, GE 2003, 1159).

### Hinweis

Zutreffend wird entschieden, dass der Begriff der Kosten der Entwässerung auch Kosten umfasst, die als Niederschlagswassergebühr bezeichnet werden, was neben der begrifflichen Umfassung der II. BVO auch nach allgemeinem Verständnis nicht streitig sein kann. Es geht dabei darum, die einheitlichen Entwässerungskosten aufzuteilen in die auf dem Grundstück anfallende Schmutzwassermenge und die Niederschlagswassermenge. Der Teil an Schmutzwasserkosten bemisst sich dabei nach der anfallenden Schmutzwassermenge, während die Niederschlagswassergebühr nach der Größe und der Versiegelungsart der versiegelten Fläche bemessen werden kann, wobei als versiegelte Fläche der bebauten und befestigte Teil des Grundstücks gilt, von dem das Niederschlagswasser direkt den öffentlichen Abwasseranlagen zugeführt wird (so die Definition aus einer gemeindlichen Kanalgebührensatzung). Anders ausgedrückt: Das Schmutzwasser kommt aus dem Haus, das Niederschlagswasser

stammt vom Grundstück. Letzteres fließt von Dächern, Zufahrten, Wegen, Parkplätzen und anderen Flächen in die Kanalisation. Sinn und Zweck der Aufteilung ist eine gerechtere Kostenverteilung nach Verursachung.

Im unterschiedenen Fall erscheint die Auslegung des Gerichts im Zusammenhang mit einem vereinbarten Verteilerschlüssel fraglich. Für eine solche Auslegung ist m. E. kein Platz, denn die Parteien haben deutlich gemacht, dass lediglich der vom Mieter selbst verursachte, alleine von ihm verbrauchte Anteil an Abwasser umgelegt werden kann.

Zu beachten ist, dass das Niederschlagswasser in der Betriebskostenabrechnung gesondert als solches ausgewiesen wird (OLG Düsseldorf, WuM 2000, 591).

### Achtung

Manche Wasserwerke gewähren dem Grundrückeigentümer einen sog. Sprengwasserabzug. Ist hierfür ein Antrag erforderlich und unterlässt der Vermieter dessen Stellung, müssen die Entwässerungskosten um den entgangenen Betrag gekürzt werden (AG Schöneberg, GE 1998, 1343 unter Hinweis auf eine ordnungsgemäße und wirtschaftliche Verwaltung).

**Das ist nur ein Ausschnitt aus dem Produkt Deutsches Anwalt Office Premium. Sie wollen mehr? Dann testen Sie hier live & unverbindlich Deutsches Anwalt Office Premium 30 Minuten lang und lesen Sie den gesamten Artikel.**