

Auszüge aus dem Betriebskosten- und Heizkostenrecht

Langenberg – Zehelein (10. Auflage)

b) Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten

Instandhaltungskosten in Form der Wartungskosten sind zunächst in den in § 2 BetrKV ausdrücklich zugelassenen Fällen als Betriebskosten umlagefähig (**Nr. 2: Wassermengenregler**, Nr. 4: Heizung, Nr. 5c: Warmwassergeräte, Nr. 7: Aufzug, Nr. 10: Gartenpflege, Nr. 15: Gemeinschaftsantenne und Nr. 16: Einrichtungen für die Wäschepflege). Darüber hinaus können sie als sonstige Betriebskosten angesetzt werden, soweit sie die Überprüfung technischer Einrichtungen auf Funktion und Sicherheit betreffen.

Langenberg / Zehelein BetrKostR Kap. A Rn.33

II. Definition des § 556 Abs. 1 S. 2 BGB bzw. § 1 BetrKV (Seite 15)

2. Kosten der Wasserversorgung

Nr. 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;“

Langenberg / Zehelein BetrKostR Kap. A Rn.49

A. Begriff der Betriebskosten / III. Definitionen des Betriebskostenkatalogs gem. § 2 BetrKV (Seite 22 / 23)

bb) Wasserverteilung

Ferner gehören hierher die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern (dazu -> Rn. 283, auch zu Durchflussbegrenzern). Die Regler müssen regelmäßig gewartet werden, weil sie mit der Zeit z.B. durch Schmutzpartikel nicht mehr zuverlässig arbeiten. Die Wartung erfolgt in der Praxis dadurch, dass sie in jährlichem Turnus ausgetauscht werden. Da die Kosten der Erneuerung geringer sind als diejenigen, die bei Zerlegen und Reinigen der Geräte anfallen würden, ist es sinnvoll, ihren Austausch als Wartungskosten in voller Höhe ansatzfähig zu machen. **Die Umlagefähigkeit bezieht sich nur auf Geräte, die von einer amtlichen Materialprüfanstalt überprüft wurden.**

Langenberg / Zehelein BetrKostR Kap. A Rn.75

A. Begriff der Betriebskosten / III. Definitionen des Betriebskostenkatalogs gem. § 2 BetrKV (Seite 32 / 23)

Druckerhöhungsanlagen

Die Strom- und Wartungskosten werden von §2 Nr. 2 BetrKV, Kosten der Wasserversorgung, erfasst. Dazu gehören auch die Kosten der Überprüfung nach der BetrSichV.

Durchflussbegrenzer

Wartungskosten für Durchflussbegrenzer sind nicht ansetzbar.

In § 2 Nr 2 BetrKV sind nur die Wartungskosten der Wassermengenregler der Wassermengenregler als umlagefähig anerkannt (-> Rn. 75), was aufgrund ihres technischen Vorteils gegenüber Begrenzern sachgerecht ist. Wassermengenregler arbeiten druckunabhängig, sie liefern also unabhängig vom Wasserdruck konstant – mit einem Toleranzbereich - die voreingestellte Durchlaufmenge.

Demgegenüber sind die Begrenzer auf einen bestimmten Wasserdurchlauf eingestellt. Ihr Nachteil liegt darin, dass sie den aktuellen Wasserdruck nicht berücksichtigen, so dass sich bei einem höheren Wasserdruck automatisch die Durchlaufmenge erhöht und sie sich bei niedrigerem Druck entsprechend verringert. Im einen Fall schwindet das Einsparpotential, im anderen ist der Nutzer mit einem nicht zufrieden stellenden Wasserdurchlauf konfrontiert.

Langenberg / Zehelein BetrKostR Kap. A Rn.282 und 283

A. Begriff der Betriebskosten / III. Definitionen des Betriebskostenkatalogs gem. § 2 BetrKV (Seite 99 / 100)

bb) Wasserversorgung

Der Vermieter muss Einsparpotentiale durch sog. Betriebskostenmanagement nutzen. Im Bereich der Wasserkosten gehört dazu, den Einsatz von Wassermengenreglern (dazu--> A Rn. 75) zu prüfen, zumal die Kosten ihrer Wartung bisher schon und erst recht durch die seit 1.1.2002 geltende Ergänzung der Nr. 2 der Anl. 3 zu § 27 II. BV umlagefähig sind (zur Abgrenzung von Wasserdruckbegrenzern ->A Rn. 282).

Sie werden im Bad eingebaut und reduzieren die Wasserdurchlaufmenge druckunabhängig auf 6 l/min. bei der Waschtisch- bzw. nach Wahl auf 9 oder 12 l/min. bei der Duscharmatur. Da die Durchlaufmenge bei den Wascharmaturen im Durchschnitt 13 l/min. und den Duscharmaturen 19 l/min. beträgt, **ergibt sich eine Einsparung von 40 - 50% an diesen beiden Wasserentnahmestellen, was zu einer Gesamteinsparung an Wasser von im Schnitt mehr als 12% führt.** Durch die übliche Koppelung der Abwassergebühren an den Frischwasserbezug sowie den geringeren Verbrauch an Energie für die Warmwasserbereitung erhöht sich das Einsparpotential deutlich. Das Wartungsentgelt wird aus einem relativ geringen Anteil der Einsparung bestritten. **Um eine zuverlässige Einsparung sicherzustellen, sind nur von den öffentlichen Materialprüfanstalten nach Funktion und Geräusch geprüfte Mengenregler zu verwenden.**

Langenberg / Zehelein BetrKostR Kap. H Rn.61

H. Abrechnung / II Grundsatz der Wirtschaftlichkeit (Seite 400)