
Inhaltsverzeichnis

Einleitung.....	1
Kapitel 1: Miete und Betriebskosten.....	3
A. Kaltmiete mit Betriebskostenvorauszahlung	3
B. Kaltmiete mit Betriebskostenpauschale	4
C. Warmmiete.....	5
Kapitel 2: Die Grundlage – Betriebskosten richtig vereinbaren.....	6
A. Kaltmiete mit Betriebskostenvorauszahlung	6
I. Umlage vereinbaren	7
1. Betriebskosten gemäß § 2 Nr. 1 bis Nr. 16 BetrKV	8
2. Betriebskosten gemäß § 2 Nr. 17 BetrKV	8
3. Besonderheiten bei Gewerberaum	8
4. Keine verhaltensbedingte Änderung der Umlage- vereinbarung.....	9
II. Umlageschlüssel vereinbaren.....	9
1. Wohnfläche	10
2. Miteigentumsanteile	11
3. Zahl der Bewohner.....	12
4. Sonderfälle.....	12
III. Höhe der Vorauszahlungen	13
IV. Anpassungsmöglichkeiten im laufenden Mietverhältnis...	14
1. Neue Betriebskostenarten	14
2. Sonderfall: Neue Betriebskosten nach einer Modernisierung.....	15
3. Umlageschlüssel.....	16
4. Höhe der Vorauszahlungen/jährliche Anpassung	17
B. Kaltmiete mit Betriebskostenpauschale	18
I. Pauschale vereinbaren.....	18
II. Verbrauchsabhängige Abrechnung	19
III. Höhe der Pauschale	19
IV. Anpassung der Pauschale.....	20
V. Auskunftsanspruch des Mieters.....	20
C. Warmmiete.....	21

Kapitel 3: Alle Betriebskosten im Überblick	22
A. Einführung	22
I. Betriebskosten	22
1. Definition	22
2. Wirtschaftseinheiten	23
3. Umlagefähigkeit/Wirtschaftlichkeitsgebot	23
4. Umlagefähigkeit/Fehlende Nutzungsmöglichkeit	25
5. Eigenleistungen des Vermieters	26
II. Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten	26
III. Verwaltungskosten	27
B. Betriebskosten i. S. d. § 2 Nr. 1 bis Nr. 16 BetrKV	28
I. Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (§ 2 Nr. 1 BetrKV)	29
II. Kosten der Wasserversorgung (§ 2 Nr. 2 BetrKV)	29
III. Kosten der Entwässerung (§ 2 Nr. 3 BetrKV)	31
IV. Kosten der Heizungsversorgung (§ 2 Nr. 4 BetrKV)	32
1. Zentralheizung	32
2. Brennstoffversorgungsanlage	35
3. Eigenständige gewerbliche Wärmelieferung	35
4. Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten	36
V. Kosten der Warmwasserversorgung (§ 2 Nr. 5 BetrKV)	36
1. Zentrale Wasserversorgungsanlagen	37
2. Eigenständige gewerbliche Warmwasserlieferung	37
3. Warmwassergeräte	37
VI. Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasser- versorgung (§ 2 Nr. 6 BetrKV)	38
VII. Kosten des Betriebs des Personen- und Lastenaufzugs (§ 2 Nr. 7 BetrKV)	39
VIII. Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung (§ 2 Nr. 8 BetrKV)	40
1. Straßenreinigung	40
2. Müllbeseitigung	40
IX. Kosten der Gebäudereinigung und Ungeziefer- bekämpfung (§ 2 Nr. 9 BetrKV)	42
1. Gebäudereinigung	42
2. Ungezieferbekämpfung	43

X.	Kosten der Gartenpflege (§ 2 Nr. 10 BetrKV).....	43
	1. Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen	43
	2. Kosten der Pflege von Spielplätzen.....	44
	3. Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten	45
XI.	Kosten der Beleuchtung (§ 2 Nr. 11 BetrKV).....	45
XII.	Kosten der Schornsteinreinigung (§ 2 Nr. 12 BetrKV).....	45
XIII.	Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung (§ 2 Nr. 13 BetrKV).....	45
XIV.	Kosten eines Hauswartes (§ 2 Nr. 14 BetrKV).....	46
XV.	Kosten einer Gemeinschafts-Antennenanlage und einer Kabelverteileranlage (§ 2 Nr. 15 BetrKV)	48
	1. Gemeinschafts-Antennenanlage.....	49
	2. Kabelanschluss.....	49
XVI.	Kosten des Betriebs der Einrichtungen der Wäschepflege (§ 2 Nr. 16 BetrKV)	50
C.	Betriebskosten i. S. d. § 2 Nr. 17 BetrKV.....	50
	I. Sonstige Betriebskosten bei Wohnraum	51
	II. Zusätzliche Betriebskostenarten bei Gewerberaum.....	51
Kapitel 4: Die Abrechnung der Betriebskosten		53
A.	Abrechnungszeitraum	53
	I. Laufender Abrechnungszeitraum	55
	II. Zurückliegende Abrechnungszeiträume.....	55
	1. Preisfreier Wohnraum.....	56
	2. Preisgebundener Wohnraum.....	57
B.	Abrechnungsgegenstand	57
	I. Sonderfall: Leerstand im Mehrfamilienhaus.....	57
	1. Betriebskosten leer stehender Wohnungen	57
	a. Preisgebundener Wohnraum.....	57
	b. Preisfreier Wohnraum	58
	c. Kostensenkung bei Leerstand	59
	2. Änderung des Abrechnungsmaßstabes für Heizkosten.....	60
	II. Sonderfall gemischt genutztes Haus (Wohn- und Gewerberaum).....	60

1. Preisgebundener Wohnraum.....	60
2. Preisfreier Wohnraum.....	61
III. Sonderfall: Ablesefehler bei Heizkosten.....	62
C. Die Betriebskostenabrechnung.....	62
I. Die Formalien der Abrechnung.....	62
II. Inhalt der Betriebskostenabrechnung.....	64
III. Muster einer Betriebskostenabrechnung.....	66
IV. Haushaltsnahe Dienstleistungen und die Betriebskostenabrechnung.....	67
D. Abrechnungsfrist.....	69
E. Rückzahlung und Nachforderung.....	72
F. Ansprüche des Wohnraummieters.....	72
I. Prüfungsrecht.....	73
1. Einsicht in die Abrechnungsunterlagen.....	73
2. Kopien der Unterlagen.....	73
II. Einwendungen des Mieters.....	74
1. Keine Einwendungen „ins Blaue hinein“.....	74
2. Form der Einwendung.....	74
3. Wirtschaftlichkeitsgebot.....	75
III. Einwendungsfrist.....	76
IV. Reaktion des Vermieters.....	76
 Anhang 1: „Betriebskosten-Kompass“ für Wohnraum.....	 77
 Anhang 2: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV).....	 85