

Inhalt

Einleitung	1
1. Kapitel Miete und Betriebskosten	3
A. Kaltmiete mit Betriebskostenvorauszahlung	3
B. Kaltmiete mit Betriebskostenpauschale	4
C. Warmmiete	5
2. Kapitel: 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 Umlagevereinbarung	9
II. Umlageschlüssel vereinbaren	9
1. Wohnfläche	10
2. Miteigentumsanteile	11
3. Zahl der Bewohner	12
4. Sonderfälle	13
III. Höhe der Vorauszahlungen	13
IV. Anpassungsmöglichkeiten im laufenden Mietverhältnis	14
1. Neue Betriebskostenarten	15
2. Sonderfall: Neue Betriebskosten nach einer Modernisierung	16
3. Umlageschlüssel	17
4. Höhe der Vorauszahlungen/jährliche Anpassung	17
B. Kaltmiete mit Betriebskostenpauschale	18
I. Pauschale vereinbaren	19
II. Verbrauchsabhängige Abrechnung	19
III. Höhe der Pauschale	19
IV. Anpassung der Pauschale	20
V. Auskunftsanspruch des Mieters	20
C. Warmmiete	21

3. Kapitel: 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.....	42

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.....	44
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.....	48
2.	Kabelanschluss.....	49
XVI.	Kosten des Betriebs der Einrichtungen der Wäschepflege (§ 2 Nr. 16 BetrKV).....	49
C.	Betriebskosten i. S. d. § 2 Nr. 17 BetrKV.....	50
I.	Sonstige Betriebskosten bei Wohnraum.....	50
II.	Zusätzliche Betriebskostenarten bei Gewerberaum.....	51
4.	Kapitel: 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.....	58
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	61
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.....	68
V. CO ₂ -Steueranteil bei der Abrechnung von Heiz- und Warmwasserkosten	70
D. Abrechnungsfrist	72
E. Rückzahlung und Nachforderung.....	75
F. Ansprüche des Wohnraummieters	75
I. Prüfungsrecht	75
1. Einsicht in die Abrechnungsunterlagen	76
2. Kopien der Unterlagen	76
3. Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen der Betriebskosten	77
II. Einwendungen des Mieters	77
1. Keine Einwendungen „ins Blaue hinein“	77
2. Form der Einwendung.....	78
3. Wirtschaftlichkeitsgebot	78
III. Einwendungsfrist	79
IV. Reaktion des Vermieters	79
Anhang 1: „Betriebskosten-Kompass“ für Wohnraum	80
Anhang 2: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV).....	88
Anhang 3: Heizkostenverordnung – HeizkV – Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (Verordnung über Heizkostenabrechnung – HeizkostenV).....	93