
Inhaltsverzeichnis

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.....	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

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.....	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
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.....	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