

Inhaltsverzeichnis

Einleitung	6
Kapitel 1: Miete und Betriebskosten	8
A. Kalmiete mit Betriebskostenvorauszahlung	8
B. Kalmiete mit Betriebskostenpauschale	9
C. Warmmiete	10
Kapitel 2: Die Grundlage – Betriebskosten richtig vereinbaren	11
A. Kalmiete mit Betriebskostenvorauszahlung	11
I. Umlage vereinbaren	12
1. Betriebskosten gemäß § 2 Nr. 1 bis Nr. 16 BetrKV	12
2. Betriebskosten gemäß § 2 Nr. 17 BetrKV	13
3. Besonderheiten bei Gewerberaum	13
4. Keine Verhaltensbedingte Änderung der Umlagevereinbarung	14
II. Umlageschlüssel vereinbaren	14
1. Wohnfläche	15
2. Miteigentumsanteile	16
3. Zahl der Bewohner	16
4. Sonderfälle	17
III. Höhe der Vorauszahlungen	18
IV. Altverträge – Anpassungsmöglichkeiten	19
1. Neue Betriebskostenarten	19
2. Sonderfall: Neue Betriebskosten nach einer Modernisierung	20
3. Umlageschlüssel	21
4. Höhe der Vorauszahlungen/jährliche Anpassung	22
B. Kalmiete mit Betriebskostenpauschale	22
I. Pauschale vereinbaren	22
II. Verbrauchsabhängige Abrechnung	23
III. Höhe der Pauschale	23
IV. Anpassung der Pauschale	23
C. Warmmiete	24
Kapitel 3: Alle Betriebskosten im Überblick	25
A. Einführung	25
I. Betriebskosten	25
1. Definition	25
2. Umgeläufigkeit der Betriebskosten/ Wirtschaftlichkeitsgebot	26
3. Eigenleistungen des Vermieters	28
II. Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten	28
III. Verwaltungskosten	29

Inhaltsverzeichnis

B.	Betriebskosten i. S. d. § 2 Nr. 1 bis Nr. 16 BetrKV	30
I.	Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (§ 2 Nr. 1 BetrKV)	31
II.	Kosten der Wasserversorgung (§ 2 Nr. 2 BetrKV)	31
III.	Kosten der Entwässerung (§ 2 Nr. 3 BetrKV)	33
IV.	Kosten der Heizungsversorgung (§ 2 Nr. 4 BetrKV)	33
	1. Zentralheizung	34
	2. Brennstoffversorgungsanlage	36
	3. Eigenständige gewerbliche Wärmelieferung	36
	4. Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten	37
V.	Kosten der Warmwasserversorgung (§ 2 Nr. 5 BetrKV)	38
	1. Zentrale Wasserversorgungsanlagen	38
	2. Eigenständige gewerbliche Warmwasserlieferung	38
	3. Warmwassergeräte	39
VI.	Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgung (§ 2 Nr. 6 BetrKV)	39
VII.	Kosten des Betriebs des Personen- und Lastenaufzugs (§ 2 Nr. 7 BetrKV)	40
VIII.	Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung (§ 2 Nr. 8 BetrKV)	41
	1. Straßenreinigung	41
	2. Müllbeseitigung	41
IX.	Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung (§ 2 Nr. 9 BetrKV)	43
	1. Gebäudereinigung	43
	2. Ungezieferbekämpfung	43
X.	Kosten der Gartenpflege (§ 2 Nr. 10 BetrKV)	44
	1. Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen	44
	2. Kosten der Pflege von Spielplätzen	45
	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)	46
XIII.	Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung (§ 2 Nr. 13 BetrKV)	46
XIV.	Kosten eines Hauswartes (§ 2 Nr. 14 BetrKV)	47
XV.	Kosten einer Gemeinschafts-Antennenanlage und einer Kabelverteileranlage (§ 2 Nr. 15 BetrKV)	49
	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	54
II. Zurückliegende Abrechnungszeiträume	55
1. Preisfreier Wohnraum	55
2. Preisgebundener Wohnraum	56
B. Abrechnungsgegenstand	56
I. Sonderfall: Leerstand im Mehrfamilienhaus	56
1. Betriebskosten leer stehender Wohnungen	57
a. Preisgebundener Wohnraum	57
b. Preisfreier Wohnraum	57
c. Kostensenkung bei Leerstand	58
2. Änderung des Abrechnungsmaßstabes für Heizkosten	59
II. Sonderfall gemischt genutztes Haus (Wohn- und Gewerberaum)	59
1. Preisgebundener Wohnraum	59
2. Preisfreier Wohnraum	60
III. Sonderfall: Ablesefehler bei Heizkosten	61
C. Die Betriebskostenabrechnung	61
I. Die Formalien der Abrechnung	61
II. Inhalt der Betriebskostenabrechnung	63
III. Muster einer Betriebskostenabrechnung	64
IV. Haushaltsnahe Dienstleistungen und die Betriebskosten-abrechnung	66
D. Abrechnungsfrist	68
E. Rückzahlung und Nachforderung	70
F. Ansprüche des Wohnraummieters	71
I. Prüfungsrecht	71
1. Einsicht in die Abrechnungsunterlagen	71
2. Kopien der Unterlagen	72
II. Einwendungen des Mieters	72
1. Keine Einwendungen „ins Blaue hinein“	72
2. Form der Einwendung	73
3. Wirtschaftlichkeitsgebot	73
III. Einwendungsfrist	73
IV. Reaktion des Vermieters	73
Anhang 1: „Betriebskosten-Kompass“ für Wohnraum	74
Anhang 2: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV) vom 25. November 2003, (BGBl. I S. 2346)	84
Anhang 3: Heizkostenverordnung – HeizkV (Auszug)	89
Anhang 4: Endnoten	101