

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	19
Geld sparen, Streit vermeiden	19
Abkürzungen	22
 A.....	 25
Abflussprinzip/Leistungsprinzip	25
Abgaswegeüberprüfung bei Gasfeuerstätten.....	27
Ablesetermin	28
Ablesung.....	28
Abrechnung	29
Abrechnungseinheit.....	31
Abrechnungsfehler	32
Abrechnungsfrist.....	33
Abrechnungsmaßstab	34
Abrechnungsperiode	36
Abrechnungspflicht.....	36
Abrechnungsreife	38
Abrechnungsschlüssel.....	40
Abrechnungsspitze	40
Abrechnungszeitraum	42
Abwasser.....	43
Adressat der Abrechnung	44
Allgemeine Geschäftsbedingungen	45
Allgemeinstrom.....	49
Allgemeinwärmekosten.....	49
Ankreuzen von Betriebskostenarten.....	50
Anlage 3 zu § 27 II. Berechnungsverordnung	50

Anpassung von Vorauszahlungen für Betriebskosten	52
Anpassung der Vorauszahlungen für Heiz- und Warmwasserkosten.....	53
Anschaffungskosten von Erfassungsgeräten	53
Antenne	54
Aperiodische Betriebskosten.....	55
Aufrechnung.....	56
Aufzug	57
Aufzugskosten	57
Ausgleich des Saldos.....	59
Ausschlussfrist	59
Auszugspauschale/Auszugsgebühren	60
B	63
Balkon.....	63
Bankspesen.....	63
Baumfällarbeiten.....	63
Bearbeitungsgebühren	65
Bedienungskosten	65
Begrenzung der Höhe der Nachforderungen.....	65
Beheizbare Fläche.....	66
Belege	66
Belegeinsicht	67
Belegprüfung.....	67
Beleuchtung.....	68
Bestandsschutz Heizkostenverteiler	68
Betriebsausgaben	70
Betriebskosten.....	70
Betriebskosten ohne Vereinbarung.....	74
Betriebskostenabrechnung.....	75

Betriebskostenbelege.....	76
Betriebskostenerhöhung	77
Betriebskostenerstattung.....	78
Betriebskostenmanagement.....	78
Betriebskostenpauschale.....	78
Betriebskostenspiegel.....	79
Betriebskostenumlagevereinbarung.....	80
Betriebskostenvereinbarung	80
Betriebskostenverordnung	82
Betriebskostenvorauszahlung	83
Betriebsstrom für die Heizanlage.....	83
Bewachungsunternehmen/Bewachungskosten	85
Biotonne	86
Blitzschutzanlage	87
Boiler	88
Brandversicherung	88
Breitbandkabelnetz	88
Brennstoffkosten.....	89
Bruttokaltmiete	90
Bruttomiete	90
Bruttowarmmiete	91
 C.....	 93
Concierge.....	93
Contracting.....	93
 D	 97
Dachrinnenbegleitheizung.....	97
Dachrinnenreinigung.....	97
Dichtheitsprüfung für Gasleitungen.....	98

Dichtheitsprüfung von Abwasserleitungen	99
Direktabrechnung des Mieters	100
Direktlieferungsvertrag für Heizwärme.....	100
Doorman.....	101
Durchlauferhitzer	101
 E	 103
Eichbehörde	103
Eichgesetz.....	103
Eichkosten	104
Eichpflicht	105
Eigenleistungen als Betriebskosten	106
Eigentümerwechsel	107
Eigentumswohnung	108
Einheiten	110
Einliegerwohnung	110
Einsichtsrecht des Mieters	110
Einwendungen gegen die Abrechnung.....	111
Einwendungsausschluss	111
Einwendungsfrist	112
Einzugspauschale	113
Elektroanlagen	113
Elektronische Heizkostenverteiler	114
Elementarschadenversicherung.....	114
Entrümpelung	115
Entwässerung	116
Erbbauzinsen	116
Erhöhung der Betriebskosten	116
Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen	118
Ersatzabrechnung von Heizkosten.....	118

Erschließungsbeitrag	120
Etagenheizung.....	121
 F	123
Fahrstuhl	123
Fälligkeit der Betriebskosten.....	123
Fehler der Mietflächenberechnung	123
Fehler in den Betriebskostenabrechnungen.....	125
Fenstermängel	125
Fernsehempfang.....	126
Fernwärme.....	127
Feuerlöscher	128
Feuerversicherung.....	129
Flächenberechnung.....	130
Flächenmaßstab	130
Flüssiggastank.....	131
Formell ordnungsgemäße Abrechnung.....	132
 G.....	135
Garagenbetriebskosten.....	135
Gartengeräte.....	136
Gartenpflegekosten	136
Gasetagenheizung.....	137
Gasleitung.....	137
Gastankmiete	138
Gebäudehaftpflichtversicherung	138
Gebäudereinigung	138
Gebot der Wirtschaftlichkeit.....	139
Gegensprechanlage	141
Gemeinschaftsantenne	141

Geschäftsjahr.....	142
Gesplittete Abwassergebühr	143
Gradtagszahlen.....	144
Grundbesitzabgaben.....	145
Grundsatz der Wirtschaftlichkeit.....	146
Grundsteuer.....	147
Grundsteuererhöhung.....	148
Guthaben	149
 H	 151
Haushaltsnahe Dienstleistung	151
Hauskläranlage.....	152
Hausmeister.....	153
Hausreinigung.....	153
Hausverwalterkosten.....	155
Hauswart	155
Hauswarttätigkeit des Mieters	160
Heizkostenabrechnung.....	161
Heizkostenpauschale	165
Heizkostenschätzung	165
Heizkostenspiegel.....	166
Heizkostenverordnung	167
Heizkostenverteiler nach dem Verdunstungsprinzip.....	169
Heizöl.....	170
Heizperiode	171
Heizpflicht.....	171
Heizung	172
 I	 173
Inhalt einer Betriebskostenabrechnung.....	173

Inklusivmiete.....	176
Instandhaltung/Instandsetzung	176
Instandhaltungsrücklage	178
 K.....	 179
Kabelanschluss	179
Kabelgebühren.....	179
Käferplage.....	180
Kakerlaken.....	180
Kalenderjahr	180
Kaltmiete	181
Kaltwasserzähler	181
Kaminkehrer.....	182
Kehrwoche.....	182
Kellerbeleuchtung	182
Kläranlage	182
Klimaanlage.....	184
Klingelanlage.....	184
Kontoführungskosten.....	184
Kopfteile	185
Kopierkosten für Belege.....	185
Korrektur der Abrechnung	186
Kraftbetriebene Garagentore	186
Kündigung bei Zahlungsverzug	187
Kürzung von Heizkosten	188
 L	 191
Lasten des Grundstücks	191
Laufende öffentliche Lasten	191
Leerstand.....	192

Leistungs- oder Zeitabgrenzungsprinzip.....	193
Leitungswasserversicherung.....	193
Lüftungsanlage	194
 M.....	 195
Messeinrichtungen.....	195
Mieterwechsel	195
Mietjahr	195
Mietminderung.....	196
Miteigentumsanteil	196
Modernisierung	198
Müllbeseitigung.....	198
Müllentsorgung.....	199
Müllgebühren	200
Müllschlucker	200
Mülltonnen	201
Münzwaschautomat	201
 N	 203
Nachforderung	203
Nachtstromspeicherheizung	204
Nachzahlungsfrist	204
Nachzahlungssaldo	205
Nebenkosten.....	206
Nettomiete.....	206
Nicht umlagefähige Betriebskosten	206
Niederschlagswasser	207
 O	 209
Oberflächenwasser	209

Ölofen/Einzelofen	209
P	211
Parabolantenne	211
Pauschalen.....	211
Personenmonate	212
Personenzahl.....	212
Pflanzenerneuerung.....	214
Pförtner	215
Plausibilitätskontrolle	215
Prüfpflichten für haustechnische Anlagen.....	216
R.....	217
Rasenmäher.....	217
Rasenpflege	217
Rauchabzugsanlagen.....	217
Rauchmelder.....	218
Rauchwarnmelder.....	218
Räumpflicht.....	219
Raumtemperatur	219
Reinigung	219
Reinigungsmittel.....	219
Rohrverstopfung	220
Rohrwärmeabgabe	220
Rückstausicherung	221
Rückzahlung der Vorauszahlungen.....	222
S.....	223
Sachversicherungen	223
Sauna	223

Schornsteinreinigung.....	224
Schwimmbad	224
Sicherheitsdienst	225
Soll-Vorschüsse	225
Sonstige Betriebskosten	226
Sperrmüllentsorgung	227
Sprinkleranlage	227
Straßenreinigung.....	227
Streugut.....	227
Stromkosten der Heizanlage	228
Sturmschaden.....	228
 T	 231
Tankreinigung.....	231
Teilabrechnung.....	231
Teilinklusive miete	232
Temperatur	232
Textform	232
Thermenwartung	234
Thermostatventile	234
Treppenreinigungskosten	234
 U	 235
Überwachung.....	235
Umlage neuer Betriebskosten.....	235
Umlage von Betriebskosten	235
Umlagefähige Kosten	236
Umlageschlüssel	236
Umlageschlüssel ohne Vereinbarung.....	237
Umlagevereinbarung.....	238

Umsatzsteuer.....	239
Ungezieferbekämpfung	239
Unwirksame Vertragsklauseln.....	240
Urheberrechtsgesetz.....	241
 V.....	 243
Verbrauchsabhängige Nebenkosten.....	243
Verbrauchserfassung	243
Verbrauchserfassungsgeräte	244
Verbrauchsschätzung	245
Vereinbarung von Betriebskosten	246
Verjährung.....	248
Vermieterwechsel.....	250
Vermietete Eigentumswohnung.....	250
Versicherungen.....	253
Verteilerschlüssel	253
Verwaltergebühren.....	254
Verwaltungskosten.....	254
Verwirkung.....	255
Videouüberwachung.....	256
Vollwartungsvertrag	257
Vorauszahlungen.....	257
Vorerfassung.....	259
Vorwegabzug	260
 W.....	 261
Wärmecontracting	261
Wärmedienstkosten	261
Wärmemengenzähler	261
Warmluftheizung	262

Warmmiete	262
Warmwasseraufteilung	263
Warmwasserversorgung.....	263
Warmwasserzähler	264
Wartungskosten	264
Wartungskosten für einen Aufzug	265
Waschmaschinenbetrieb/Wascheinrichtung.....	266
Wasseraufbereitung	266
Wasserschaden	267
Wasserverbrauch	267
Wasserversorgung.....	267
Wasserzähler	268
Winterdienst.....	269
Wirtschaftlichkeitsprinzip.....	269
Wirtschaftsjahr	269
Wohnfläche	269
 Z.....	 275
Zahlung der Abrechnung	275
Zahlung unter Vorbehalt.....	275
Zahlungsklage des Vermieters	276
Zentralheizung.....	277
Zurückbehaltungsrecht.....	277
Zwangsversteigerung.....	279
Zwangsverwalter	280
Zwangsverwaltung.....	281
Zweifamilienhaus	282
Zwischenablesekosten.....	283
Zwischenablesung	285
Zwischenabrechnung.....	285