



BETRIEBSKOSTEN

Inhaltsverzeichnis

A. Rechtsgrundlagen	1
1. Betriebskostenverordnung (BetrKV)	1
2. Heizkostenverordnung (HeizKV)	2
3. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)	2
4. Mietvertrag	3
5. Sonderregelung Vorwegabzug Gewerbe.....	3
6. WEG: Hausgeld- und Betriebskostenabrechnung	4
B. Aufteilung der Betriebskosten	5
1. Heizkosten.....	5
2. Sonstige Betriebskosten.....	6
C. Abrechnungsprobleme	6
1. Prüfschema 1-5	6
2. Fehlerliste: Die 11 häufigsten Fehler bei der Abrechnung	10
D. Betriebskosten A-Z	13
E. Betriebskosten nach BetrKV	14
F. Einzelaufstellung mit Erläuterungen.....	15
1. Die öffentlichen Lasten des Grundstücks	15
2. Die Kosten der Wasserversorgung.....	16
3. Die Kosten der Entwässerung	17
4. Die Kosten	18
a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage oder	18
b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage oder.....	18
c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstaben a oder	19
d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen	19
5. Die Kosten	19



a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage oder	19
b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch als Anlagen im Sinne des Buchstabens a oder	19
c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten	20
6. Die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen..	20
a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind oder	20
b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind oder	20
c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe d und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind.....	20
7. Die Kosten des Betriebs des maschinellen Personen- und Lastenaufzugs...	21
8. Die Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr	22
9. Die Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung	23
10. Die Kosten der Gartenpflege	23
11. Die Kosten der Beleuchtung	24
12. Die Kosten der Schornsteinreinigung	25
13. Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung	25
14. Die Kosten für den Hauswart.....	26
15. Die Kosten	27
a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage oder	27
b) des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage	27
16. Die Kosten des Betriebs der maschinellen Wascheinrichtung.....	28
17. Sonstige Betriebskosten.....	28
Ergänzende Anmerkungen zu Rauchwarnmelderkosten	30
Ergänzende Anmerkungen zur Legionellenprüfung	30
G. Die Betriebskostenabrechnung	31
1. Grundsätzliches.....	31
2. Fristen	32



Vermieter Verein e.V.

www.vermieterverein.de

3. Einbehalt von Guthaben	33
4. Zurückbehaltung der Kautions für zu erwartende Betriebskostennachzahlungen	34
4. Einsicht in die Belege durch den Mieter	35
H. Erhöhung der Betriebskosten	36
1. Betriebskostenpauschale	36
2. Betriebskostenvorauszahlungen	37
H. Gesetzliche Grundlagen	39