
Abkürzungsverzeichnis	6
Einleitung	9
1. Begriff der Betriebskosten	13
1.1 Gesetzliche Bestimmung	13
1.2 Betriebskosten als Teil der Miete	13
2. Die einzelnen Betriebskosten	15
2.1 Laufende öffentliche Lasten	15
2.2 Wasserversorgung	15
2.3 Entwässerung	19
2.4 Heizkosten	20
2.5 Zentrale Brennstoffversorgung	24
2.6 Eigenständig gewerbliche Wärmelieferung	25
2.7 Reinigung und Wartung von Etagenheizungen	26
2.8 Zentrale Warmwasserversorgung	27
2.9 Eigenständig gewerbliche Warmwasserlieferung	27
2.10 Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten	28
2.11 Verbundene Heizungs- und Warmwasseranlagen	28
2.12 Personen- und Lastenaufzüge	29
2.13 Straßenreinigung und Müllabfuhr	30
2.14 Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung	31
2.15 Gartenpflege	32
2.16 Beleuchtung	33
2.17 Schornsteinreinigung	34
2.18 Sach- und Haftpflichtversicherung	34
2.19 Hauswart	36
2.20 Gemeinschaftsantenne	38
2.21 Kabelfernsehanschluß	39
2.22 Maschinelle Wascheinrichtung	40
2.23 Sonstige Betriebskosten	41
2.24 Zu den Verwaltungskosten	44
2.25 Weitere nicht umlegbare Kosten	45
2.26 Betriebskosten bei Geschäftsräumen	46
3. Umlage der Betriebskosten	48
3.1 Gesetzlich vorgeschriebene Umlage	49
3.2 Vertraglich vereinbarte Umlage	50

4.	Vorauszahlungen	56
4.1	Bei preisfreiem Wohnraum	56
4.2	Bei preisgebundenem Wohnraum	61
4.3	Fälligkeit der Vorauszahlungen	62
5.	Erhöhung der Betriebskosten	63
5.1	Sinn der Gesetzesregelung	63
5.2	Vereinbarung über die Erhöhung	63
5.3	Anforderungen an die Vereinbarung	65
5.4	Vornahme der Erhöhung	68
5.5	Wirksamkeit der Erhöhung	70
6.	Das Ende der Preisbindung	72
6.1	Betriebskosten in der Durchschnittsmiete	72
6.2	Herauslösung der Betriebskosten aus der Einzelmiete	72
7.	Abrechnungsmaßstäbe	73
7.1	Allgemein und gesetzlich gültige Abrechnungsmaßstäbe	73
7.2	Gesetzliche Vorschriften bei preisgebundenem Wohnraum	74
7.3	Vertragliche Vereinbarungen bei preisfreiem Wohnraum	77
7.4	Fehlen gesetzlicher oder vertraglicher Regelungen	81
7.5	Abrechnungsmaßstab in den neuen Ländern	82
8.	Zur Umlage nach Quadratmetern	83
8.1	Flächenmaßstab	83
8.2	Vorrang der Umlage nach Quadratmetern	83
8.3	Einbau von Wasserzählern	84
8.4	Kein Einbau gegen Willen des Vermieters	86
8.5	Zur „Gerechtigkeit“ der Umlage	86
9.	Die Abrechnung der Betriebskosten	88
9.1	Der zeitliche Abstand	88
9.2	Anforderungen an die Abrechnung	88
9.3	Bestandteile der Abrechnung	89
9.4	Einsichtnahme in die Unterlagen	90
9.5	Die Direktabrechnung	92
10.	Verjährung, Verwirkung und Fehler	94
10.1	Verjährung von Nachforderungen	94
10.2	Verwirkung von Nachforderungen	95
10.3	Fehler in der Abrechnung	98

Inhalt	Seite
10.4 Vorbehaltlose Zahlung durch den Mieter	100
10.5 Das Risiko zu niedriger Vorauszahlungen	101
10.6 Angaben in Zeitungsinseraten	101
11. Beispiele von Betriebskostenabrechnungen	103
11.1 Muster einer privaten Abrechnung	103
11.2 Muster einer gewerblichen Abrechnung	105
11.3 Muster einer Heizkostenabrechnung	106
12. Betriebskosten in den neuen Ländern	109
12.1 Altbauten	109
12.2 Neubauten	110
12.3 Sonderbestimmungen für Altbauten	110
12.4 Umänderung alter Mietverträge	110
12.5 Vorauszahlungen	111
12.6 Umlagemaßstab	112
12.7 Wasserversorgung	112
12.8 Müllabfuhr	113
12.9 Heizkosten	113
12.10 Brennstoffversorgungsanlage	115
12.11 Aufzüge	115
12.12 Kabelfernsehen	115
12.13 Maschinelle Wascheinrichtung	116
12.14 Erhöhungen	116
12.15 Verweis auf allgemeine Bestimmungen	116
12.16 Wiedervermietung bei Altbauten	116
13. Schlußbemerkung	117
Anhang I (Pauschbeträge)	118
Anhang II (Merkposten für Mietvertrag)	121
Anhang III (Fußnoten)	131
Anhang IV (Gesetzesvorschriften)	151
Stichwortverzeichnis	157
Gesetzesfundstellen	172