



[Nichtamtliches Inhaltsverzeichnis](#)

**Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten  
(Betriebskostenverordnung - BetrKV)  
§ 2 Aufstellung der Betriebskosten**

Betriebskosten im Sinne von § 1 sind:

1.  
die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, hierzu gehört namentlich die Grundsteuer;
  2.  
die Kosten der Wasserversorgung, hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe;
  3.  
die Kosten der Entwässerung, hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe;
  4.  
die Kosten
    - a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage, hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung
    - oder
    - b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage, hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums
    - oder
    - c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a, hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a oder
    - d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten, hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz;
  5.  
die Kosten
    - a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage, hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nummer 4 Buchstabe a
    - oder
    - b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a, hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a
- oder



c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten, hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft;

6.

die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen

a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,

oder

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

c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe d und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;

7.

die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage;

8.

die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung, zu den Kosten der Straßenreinigung gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen; zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung;

9.

die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung, zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzugs;

10.

die Kosten der Gartenpflege, hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen;

11.

die Kosten der Beleuchtung, hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen;

12.

die Kosten der Schornsteinreinigung, hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind;

13.

die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung, hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug;

14.

die Kosten für den Hauswart, hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft; soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden;

15.

die Kosten

a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft



oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweitersendung entstehen,

oder

b) des Betriebs der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage; hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse;

16.

die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtungen, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;

17.

sonstige Betriebskosten, hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind.

Die Betriebskosten im Mietvertrag:

## § 9 Betriebskosten

### 1. Umlage der Betriebskosten

Neben der Wohnungsgrundmiete trägt der Mieter gesondert die Betriebskosten i.S.v. §§ 1, 2 Betriebskostenverordnung (BetrKV) in der jeweils geltenden Fassung. Die folgende Darstellung dient allein der Information; denn es ist zulässig, zur Kostentragungspflicht allein auf § 2 der BetrKV zu verweisen, vgl. BGH vom 27.06.2007 – VIII ZR 202/06.

Als **sonstige Betriebskosten** i.S.v. § 2 Nr. 17 BetrKV werden hiernach insbesondere die Kosten der Wartung der Brandmeldeanlage, die Kosten der Notbeleuchtung und der Ampelanlage der Tiefgarage, die **Kosten der Verwaltung sowie Kosten der Legionellenprüfung gem. Trinkwasserverordnung, Kosten des Betriebs der technischen Gebäudeausrüstung, die Miete, Wartung und Prüfung der Rauchwarnmelder, die Kosten des Betriebs der Rauchwärmeabzugsanlage, die Kosten der Mattenreinigung, die Kosten der Reinigung der Lichtschächte, die Kosten der Entfernung von Eiszapfen, die Kosten der Wartung der Schneeräumgeräte, die Kosten des Betriebs sowie der Wartung und Prüfung der Rolltore, der Parksysteme sowie der Hebeanlage, die Kosten der Überprüfung der Abwasserrohre, die Kosten der Dachrinnenreinigung, die Kosten der Überprüfung der Hauselektrik, die Kosten der Prüfung der Blitzschutzanlagen, die Kosten des Betriebs sowie der Wartung der Lüftungsanlage sowie die Prüfung der Betriebssicherheit von technischen Anlagen auf den Mieter umgelegt.**

### Aufstellung der Betriebskosten gem. § 2 BetrKV

Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers oder Erbbauberechtigten dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere

**Kommentiert [IH1]:** Diese sind im Wohnraummietrecht nicht umlegbar.

**Kommentiert [IH2]:** Um welche Gebäudeausrüstung handelt es sich? Besser wäre eine konkrete Bezeichnung um hinsichtlich der Umlagefähigkeit sicher zu gehen. Andernfalls könnte ggf. ein Gericht die Umlagevereinbarung als zu unbestimmt nicht geltend lassen.

**Kommentiert [IH3]:** Diese sind im Wohnraummietrecht nicht umlegbar.

**Kommentiert [IH4]:** Diese habe ich wie vereinbart ausdrücklich aufgenommen. Fallen in Zusammenhang mit der Lüftungsanlage weitere Kosten an?

**Kommentiert [IH5]:** Die von Ihnen im übersandten Vertrag Steinbach aufgeführten habe ich übernommen. Hier sind unbedingt **alle bereits bei Vertragsschluss anfallenden** sonstigen Betriebskosten zu benennen um eine Umlagefähigkeit sicherzustellen. Sie können diese sodann umlegen, müssen dies jedoch nicht.



eines Unternehmers, angesetzt werden könnte; die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden.

**Betriebskosten sind:**

1. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks,  
hierzu gehört namentlich die Grundsteuer;
2. die Kosten der Wasserversorgung,  
hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe;
3. die Kosten der Entwässerung,  
hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe;
4. die Kosten
  - a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage,  
hierzu gehören die Kosten des zur Wärmeerzeugung verbrauchten Stroms und der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung
  - oder
  - b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage,  
hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung

**Kommentiert [IH6]:** Dies ermöglicht eine Umlage angepasst auf die konkreten Verhältnisse, insbesondere auch dann, wenn sich diese im laufenden Mietverhältnis ändern sollten. Eine Anpassung auf das konkrete Haus ist weder erforderlich noch ratsam.



sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums

oder

c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a,

hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a

oder

d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten,

hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz;

5. die Kosten

a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage,

hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nummer 4 Buchstabe a

oder

b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a,

hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a

oder

c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten,

hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft;

6. die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen

a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,



oder

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

c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe d und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;

7. die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs,

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage;

8. die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung,

zu den Kosten der Straßenreinigung gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen; zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung;

9. die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung,

zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzugs;

10. die Kosten der Gartenpflege,

hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen;

11. die Kosten der Beleuchtung,

hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen;

12. die Kosten der Schornsteinreinigung,

hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind;

13. die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung,



hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug;

14. die Kosten für den Hauswart,

hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft; soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden;

15. die Kosten

a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage,

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich ihrer Einstellung durch eine Fachkraft,

bis zum 30. Juni 2024 außerdem das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweitersendung entstehen,

oder

b) des Betriebs der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage,

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, bis zum 30. Juni 2024 außerdem die weiteren Kosten entsprechend Buchstabe a, sowie die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse,

oder

c) des Betriebs einer gebäudeinternen Verteilanlage, die vollständig mittels Glasfaser mit einem öffentlichen Netz mit sehr hoher Kapazität im Sinne des § 3 Nummer 33 des Telekommunikationsgesetzes verbunden ist, wenn der Mieter seinen Anbieter von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten über seinen Anschluss frei wählen kann,

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms sowie ein Bereitstellungsentgelt gemäß § 72 Absatz 1 des Telekommunikationsgesetzes;

16. die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege,

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtungen, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und



Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;

17. sonstige Betriebskosten,

hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1 BetrKV, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind.

## **2. Vorbehaltsklausel hinsichtlich nicht abgerechneter und neuer Betriebskosten**

Soweit der Vermieter von Anfang an oder später von seinem Umlegungsrecht keinen Gebrauch macht, bleiben die entsprechenden Verpflichtungen des Mieters für die Zukunft dennoch bestehen. Sofern öffentliche Abgaben neu eingeführt werden oder Betriebskosten neu entstehen, dürfen diese vom Vermieter im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften umgelegt und angemessene Vorauszahlungen festgesetzt werden.

## **3. Umlagevereinbarung bei späterer Umstellung auf Wärmelieferung**

Soweit der Vermieter zur Versorgung der Wohnung mit Wärme und Warmwasser verpflichtet ist, darf er während des Mietverhältnisses die Art der Wärmeversorgung wechseln (§ 556c BGB). Insbesondere ist er zur Umstellung der Versorgung auf Wärme-/Warmwasserlieferung durch Dritte (Fernwärme, Wärmecontracting) berechtigt. Sobald und solange die Umstellung erfolgt, ist der Vermieter berechtigt, die Kosten der eigenständigen gewerblichen Lieferung von Wärme und Warmwasser i.S.v. § 2 Nr. 4c, 5b BetrKV als Betriebskosten auf den Mieter umzulegen. Hierzu gehört das vom Fernwärmelieferanten bzw. Contractor erhobene Entgelt ebenso wie die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen.

## **4. Direkt bezogene Versorgungsleistungen zulasten des Mieters**

Entgegen der vorstehenden Umlagevereinbarung bezieht der Mieter folgende Versorgungsleistungen direkt auf eigene Rechnung:

Strom, klarstellend auch Telefon, **Internet**.

**Kommentiert [IH7]:** Bitte entsprechend anpassen oder falls nicht notwendig, herausstreichen.

## **§ 10 Betriebskostenabrechnung**

### **1. Abrechnungsmodus**

Endet das Mietverhältnis während des kalenderjährlichen Abrechnungszeitraums, so ist der Vermieter nur zu einer Zwischenablesung, nicht zu einer Zwischenabrechnung verpflichtet (§ 556 Abs. 3 Satz 4 BGB).



Der Vermieter hat einmal jährlich nach Vorliegen aller Belege unter Berücksichtigung der Vorauszahlungen des Mieters abzurechnen.

## 2. Kosten der Zwischenablesung

Die Kosten der Zwischenablesung trägt der Mieter.

## 3. Umlageschlüssel

Die Betriebskosten werden mit Ausnahme der Kosten für Heizung und Warmwasser im Verhältnis der Wohnfläche zur Gesamtwohnfläche auf den Mieter umgelegt, soweit nachstehend kein abweichender Verteilungsschlüssel vereinbart ist:

Die Kosten für Kaltwasser werden nach XX umgelegt. Die auf den Stellplatz entfallenden Kosten werden nach XX umgelegt.

Der Vermieter ist berechtigt, den vertraglich vorgesehenen oder vereinbarten Umlageschlüssel nach Maßgabe des § 556a BGB zu ändern. Die Änderungserklärung bedarf der Textform, die Änderung selbst ist nur vor dem Beginn des jeweiligen Abrechnungszeitraums zulässig.

Im Übrigen ist der Vermieter berechtigt, den Umlageschlüssel nach billigem Ermessen zu ändern, wenn dringende Gründe es für die Gleichbehandlung der Mieter oder die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Grundstücks erfordern. Die Abänderung kann nur zu Beginn eines Abrechnungszeitraums und nur für die Zukunft erfolgen. Sie muss gegenüber dem Mieter in Textform spätestens einen Monat vor Beginn des betroffenen Abrechnungszeitraums erklärt werden.

Sofern der Mieter die Kosten für Heizung und Warmwasser gem. § 2 Nr. 4 dieses Vertrags zu tragen hat, werden diese zu 70 % (mindestens 50 %, höchstens 70 %) nach gemessenem Verbrauch und zu 30 % (höchstens 50 %, mindestens 30 %) im Verhältnis der Mietfläche zur Gesamtwohnfläche auf den Mieter umgelegt.

## 4. Anpassung der Vorauszahlungen

Ergibt sich aus der Betriebskostenabrechnung die Notwendigkeit der Anpassung (Erhöhung/Senkung) künftiger Vorauszahlungen, so ist jede Partei zur Vornahme der Anpassung der nach § 8 Nr. 1 c zu zahlenden Vorschüsse auf die umgelegten Nebenkosten auf eine angemessene Höhe durch Erklärung in Textform berechtigt (§ 560 Abs. 4 BGB).

## 5. Anpassung der Pauschale

Haben die Vertragsparteien vereinbart, dass der Mieter Zahlungen auf die auf ihn umgelegten Betriebskosten in Gestalt einer Pauschale leistet, ist der Vermieter berechtigt, Erhöhungen der

**Kommentiert [IH8]:** Bitte prüfen Sie nochmal selbst gegen, ob das Nebenstehende zutreffend ist.

**Kommentiert [IH9]:** In dem vorliegenden Vertrag Steinbach wird jeweils auf Nutzfläche abgestellt. Nutzflächen sind Flächen, die keine Wohnflächen sind. Die entsprechenden Kosten und der Umlagemaßstab sollte im folgenden gesondert geregelt werden. Die Stellplätze habe ich im folgenden bereits angesprochen. Gibt es weitere Nutzflächen? Falls ja ist dies zu ergänzen.

**Kommentiert [IH10]:** Nach welchem Umlagemaßstab?

**Kommentiert [IH11]:** Nach welchem Umlagemaßstab?

**Kommentiert [IH12]:** Sollten die nebenstehenden Prozentsätze nicht zutreffend sein, muss dies entsprechend angepasst werden.

**Kommentiert [IH13]:** Ein Zuschlag, wie er von Ihnen im Vertrag Steinbach vorgesehen war, ist nach der Rechtsprechung unzulässig. Die Vereinbarung sollte zur Vermeidung einer Gesamtnunwirksamkeit daher nicht ausdrücklich einen solchen vorsehen.



**mkc-Wohnungsbaugenossenschaft e.G.**

Betriebskosten durch Erklärung in Textform anteilig auf den Mieter umzulegen. In der Erklärung ist der Grund für die Erhöhung zu bezeichnen und zu erläutern (§ 560 BGB).

#### **6. Fälligkeit der Nachforderung**

Der Mieter schuldet den auf ihn entfallenden Teil der Umlage mit Beginn des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats. Soweit die Erklärung darauf beruht, dass sich die Betriebskosten rückwirkend erhöht haben, wirkt sie auf den Zeitpunkt der Erhöhung der Betriebskosten, höchstens jedoch auf den Beginn des der Erklärung ausgehenden Kalenderjahres zurück, sofern der Vermieter die Erklärung innerhalb von drei Monaten nach Kenntnis von der Erhöhung abgibt.