

Betriebskosten:

[II BV § 27](#) in Verbindung mit der [BetrKV](#)

Betriebskosten sind Kosten, die dem Eigentümer durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes laufend entstehen.

derzeit gibt es 17 Betriebskostenarten

- 1) Grundsteuer
- 2) Kosten der Wasserversorgung
- 3) Kosten der Entwässerung
- 4) Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage
- 5) Kosten des Betriebs der zentralen Wasserversorgungsanlage
- 6) Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
- 7) Kosten des Betriebs des Personen und Lastenaufzugs
- 8) Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung
- 9) Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
- 10) Kosten der Gartenpflege
- 11) Kosten der Beleuchtung
- 12) Kosten der Schornsteinreinigung
- 13) Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
- 14) Kosten für den Hauswart
- 15) Kosten des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage
- 16) Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege
- 17) sonstige Betriebskosten

Möglichkeiten der Betriebskostenreduzierung:

Wasser	Einbau - Perlator , Spartaste-WC, Wasseruhren Regenwassernutzung
Entwässerung	Versickerungsmöglichkeit, Außenzapfstelle
Müllgebühren	Tonnen optimieren, abschließen, Trennung, Vermeidung
Hausmeister	nicht nötig
Gartenpflege	auf Mieter abwälzen
Treppenhausreinigung	auf Mieter abwälzen
Straßenreinigung	keine Reduzierung möglich
Antenne	evtl. umstellen
Sach- und Haftpflichtversicherung	preise vergleichen
Allg. Strom	Interwallschaltung, Bewegungsmelder, Energiesparlampen
Heizung	Vorlauftemperatur, Wärmedämmung, neue Technik, Nachtabsenkung, richtig heizen und lüften
Wascheinrichtung	möglichst keinen Trockner
Warmwasser	Thermostat-Armaturen, Wirkungsgrad
Grundsteuer	Leerstände melden und Beantragung einer Erstattung
Schornsteinreinigung	Einsparung von Schornsteinen

Betriebskostenabrechnung [BGB § 556](#) und [§ 556a](#):

- jährlich abrechnen
- spätestens 12 Monate nach Ende des Abrechnungszeitraumes abrechnen
sonst verliert der Vermieter den Anspruch auf Nachforderungen
- Vermieter ist nicht zur Teilabrechnung verpflichtet (z. B. bei Kündigung)
- Mieter hat ein 12 Monatiges Einspruchsrecht ab Zugang

Mindestanforderung an den Inhalt:

- Namen der Mietparteien
- Abrechnungszeitraum / Mietzeitraum
- Objektbezeichnung
- Darstellung der Gesamtkosten und deren Zusammensetzung
- Erläuterung und Zuordnung der Verteilerschlüssel
- Berechnung des Anteils des jeweiligen Mieters
- Berücksichtigung der Vorauszahlungen
- Abrechnungssaldo