

# Inhaltsverzeichnis

<b>Einleitung</b> .....	13
<b>1 Betriebskosten</b> .....	15
1.1 Definition der Betriebskosten in der Betriebskostenverordnung (BetrKV) .....	15
1.2 Zuordnung zum Eigentümer .....	15
1.3 Durch das Eigentum oder den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Objekts verursachte Kosten .....	15
1.4 Laufende Entstehung .....	15
1.5 Eigenleistungen des Vermieters .....	16
1.6 Verwaltungskosten .....	16
1.7 Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten .....	17
<b>2 Vertragliche Grundlagen für die Umlage der Betriebskosten</b> .....	19
2.1 Mietvertrag und Betriebskosten .....	20
2.1.1 Gestaltung der Mietstruktur .....	21
2.1.2 Betriebskostenvereinbarung .....	24
2.1.3 Bestimmtheits- und Transparenzgebot .....	26
2.1.4 Fälle aus der Rechtsprechung .....	27
2.2 Änderung der Mietstruktur .....	30
2.2.1 Heizkostenverordnung .....	31
2.2.2 Was gilt bei gewerblichen Mietverhältnissen? .....	32
2.2.3 Was gilt bei Wohnraummietverhältnissen? .....	33
2.2.4 Änderung der Mietstruktur durch schlüssiges Verhalten .....	43
2.2.5 Umstellung von Eigenversorgung auf Wärmelieferung (Contracting) bei Wärme oder Warmwasser .....	46
2.3 Einführung neuer Betriebskosten .....	48
2.3.1 Vereinbarung .....	50
2.3.2 Mehrbelastungsabrede .....	50
2.3.3 Modernisierungsmaßnahme .....	51
<b>3 Betriebskostenpauschale</b> .....	55
3.1 Anpassung bei gewerblichen Mietverhältnissen .....	55
3.2 Anpassung bei Wohnraummietverhältnissen .....	56
3.2.1 Erhöhung der Betriebskostenpauschale (§ 560 Abs. 1, 2 BGB) .....	56
3.2.2 Ermäßigung der Betriebskostenpauschale .....	64

<b>4</b>	<b>Betriebskostenvorauszahlung</b> .....	67
4.1	Vereinbarung einer Betriebskostenvorauszahlung .....	67
4.2	Angemessenheit der Vorauszahlung .....	69
4.3	Fälligkeit der Vorauszahlungen .....	71
4.4	Anpassung von Vorauszahlungen .....	72
4.5	Geltendmachung rückwirkender Erhöhungen .....	77
4.6	Berücksichtigung der Mehrwertsteuer .....	78
4.7	Besonderheiten beim Einfamilienhaus .....	79
<b>5</b>	<b>Betriebskostenpositionen</b> .....	81
5.1	Umlagefähige öffentliche Lasten des Grundstücks .....	82
5.2	Kosten der Wasserversorgung .....	83
5.3	Kosten der Entwässerung .....	89
5.4	Kosten der Heizung .....	91
5.4.1	Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage .....	91
5.4.2	Kosten des Betriebs einer zentralen Brennstoffversorgungsanlage ....	101
5.4.3	Kosten der gewerblichen Lieferung von Wärme/Wärmecontracting ....	101
5.4.4	Kosten der Wartung von Etagenheizung und Gaseinzelfeuerstätten ....	103
5.5	Kosten der Warmwasserversorgung .....	103
5.6	Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen .....	105
5.7	Kosten des Betriebs des Personen- und Lastenaufzugs .....	106
5.8	Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung .....	109
5.9	Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung .....	112
5.10	Kosten der Gartenpflege .....	114
5.11	Kosten der Beleuchtung .....	118
5.12	Kosten der Schornsteinreinigung .....	120
5.13	Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung .....	120
5.14	Kosten für den Hauswart .....	122
5.15	Telekommunikation .....	126
5.15.1	Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage .....	127
5.15.2	Kosten des Betriebs der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteileranlage .....	127
5.15.3	Kosten des Betriebs der mittels Glasfaser mit einem öffentlichen Netz verbundenen Verteileranlage .....	128
5.16	Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege .....	130
5.17	Sonstige Betriebskosten .....	131
5.18	ABC der sonstigen Betriebskosten .....	132
5.19	Nicht umlagefähige Betriebskosten .....	138
5.20	Rauchwarnmelder .....	140

---

<b>6</b>	<b>Abrechnung</b> .....	147
6.1	Form .....	147
6.2	Inhalt .....	148
6.2.1	Aufstellung der Gesamtkosten .....	149
6.2.2	Angabe und Erläuterung des Verteilerschlüssels .....	152
6.2.3	Abzug der Vorauszahlungen .....	154
6.2.4	Berücksichtigung der Mietminderung bei der Abrechnung .....	155
6.3	Fälligkeit des Abrechnungssaldos .....	157
6.4	Haushaltsnahe Dienst- und Handwerkerleistungen .....	159
<b>7</b>	<b>Verteilerschlüssel</b> .....	177
7.1	Gesetzliche Regelung .....	177
7.2	Die wichtigsten Umlageschlüssel im Einzelnen .....	178
7.2.1	Wohnfläche .....	178
7.2.2	Kostenverteilung bei Wohnungseigentum .....	179
7.2.3	Personenzahl .....	180
7.2.4	Miet- oder Wohneinheiten .....	181
7.2.5	Verbrauchs- und Verursachungserfassung .....	181
7.2.6	Kombinierter Personen-/Flächenschlüssel .....	183
7.2.7	Personenmonate/Personentage .....	183
7.3	Vorwegabzug .....	184
7.4	Leerstand .....	185
7.5	Verteilerschlüssel bei den einzelnen Betriebskostenarten .....	186
7.5.1	Grundsteuer .....	186
7.5.2	Wasser und Abwasser .....	187
7.5.3	Exkurs Kaltwasserzähler .....	190
7.5.4	Lift .....	192
7.5.5	Weitere Betriebskosten .....	193
7.6	Änderung des Umlageschlüssels .....	197
<b>8</b>	<b>Wohn- und Nutzfläche</b> .....	199
8.1	Anwendungsbereich .....	199
8.2	Einzelheiten .....	201
8.2.1	Grundfläche .....	201
8.2.2	Ermittlung der Grundfläche .....	203
8.2.3	Wie werden die Grundflächen bei der Wohnfläche angerechnet? .....	205
8.3	Vereinbarungen von Flächenangaben im Mietvertrag .....	210
8.4	Rechtsfolgen falscher Flächenangaben im Mietvertrag .....	213
8.5	WoFlV im Vergleich mit II. BV und DIN 283 .....	217

---

<b>9</b>	<b>Abrechnungsfrist und Ausschlussfrist</b> .....	221
9.1	Abrechnungspflicht .....	221
9.2	Abrechnungszeitraum .....	221
9.2.1	Wenn Verbrauchs- und Abrechnungszeitraum auseinanderfallen (Leistungs- und Abflussprinzip) .....	224
9.2.2	Besonderheiten bei Wohnungseigentum .....	229
9.3	Berechnung der Abrechnungs- und Ausschlussfrist .....	229
9.4	Rückforderungsansprüche des Mieters bei fehlender Abrechnung .....	238
<b>10</b>	<b>Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten</b> .....	241
10.1	Pflicht zur Verbrauchserfassung .....	241
10.2	Duldungspflicht des Nutzers .....	243
10.3	Umlage der Kosten .....	243
10.4	Verbrauchserfassung .....	245
10.4.1	Messgeräte .....	245
10.4.2	Pflicht zur Fernablesung .....	246
10.5	Bei Mieterwechsel: Zwischenablesung .....	249
10.5.1	Wenn keine Zwischenablesung möglich ist .....	249
10.5.2	Kosten der Zwischenablesung .....	250
10.6	Einzelfragen zur Heizkostenabrechnung .....	251
10.7	Aufteilung des CO <sub>2</sub> -Preises .....	253
<b>11</b>	<b>Einwendungen des Mieters</b> .....	261
11.1	Einwendungsfrist und Ausschlussfrist .....	261
11.2	Einsichtsrecht des Mieters .....	265
11.2.1	Anspruch und Umfang der Einsichtnahme .....	265
11.2.2	Ort der Einsichtnahme .....	267
11.3	Fotokopien .....	267
11.4	Wenn der Vermieter keine Einsicht gewährt .....	269
<b>12</b>	<b>Parteiwechsel</b> .....	271
12.1	Vermieterwechsel .....	271
12.1.1	Vermieterwechsel durch Zwangsvollstreckung .....	273
12.1.2	Insolvenzverfahren .....	275
12.2	Mieterwechsel .....	275
<b>13</b>	<b>Gebot der Wirtschaftlichkeit</b> .....	277
13.1	Welche Betriebskosten kann der Vermieter an den Mieter weitergeben? .....	279
13.2	In welcher Höhe darf der Vermieter Betriebskosten in Rechnung stellen? .....	281
13.2.1	Angemessenheit der Höhe .....	283
13.2.2	Beispiel: Hausmeister/Hauswart .....	284

---

13.2.3	Beweis- und Darlegungslast .....	286
13.2.4	Wirtschaftlichkeitsgebot gilt auch für Verbrauchserfassungsgeräte .....	288
13.3	Rechtsfolgen bei einem Verstoß .....	289
<b>14</b>	<b>Verjährung und Verwirkung von Ansprüchen .....</b>	<b>291</b>
14.1	Verjährung der Ansprüche des Vermieters .....	291
14.2	Verjährung der Ansprüche des Mieters .....	293
14.3	Berechnung der Verjährungsfrist .....	293
14.4	Unterbrechung bzw. Hemmung der Verjährung .....	294
14.4.1	Neubeginn der Verjährung .....	294
14.4.2	Hemmung der Verjährung .....	294
14.4.3	Beispiele/Verjährungstabelle .....	295
14.5	Verwirkung .....	296
14.6	Aufrechnung und Zurückbehaltungsrecht .....	299
<b>15</b>	<b>Betriebskostenabrechnung bei preisgebundenen Wohnungen .....</b>	<b>303</b>
15.1	Der Vermieter ist zur Betriebskostenabrechnung verpflichtet .....	303
15.2	Einzelheiten der Abrechnung .....	305
<b>16</b>	<b>Datenschutz .....</b>	<b>309</b>
<b>17</b>	<b>Musterabrechnung .....</b>	<b>315</b>
	Abkürzungs- und Literaturverzeichnis .....	329
	Stichwortverzeichnis .....	333
	Die Autorinnen .....	341