
Inhaltsverzeichnis

Einleitung	13
1 Betriebskosten	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
2 Betriebskostenpositionen	19
2.1 Umlagefähige öffentliche Lasten des Grundstücks.....	19
2.2 Kosten der Wasserversorgung.....	21
2.3 Kosten der Entwässerung.....	27
2.4 Kosten der Heizung	28
2.4.1 Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage	28
2.4.2 Kosten des Betriebs einer zentralen Brennstoffversorgungsanlage.....	38
2.4.3 Kosten der gewerblichen Lieferung von Wärme/Wärmecontracting	39
2.4.4 Kosten der Wartung von Etagenheizung und Gaseinzelfeuerstätten.....	40
2.5 Kosten der Warmwasserversorgung.....	41
2.6 Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen.....	42
2.7 Kosten des Betriebs des Personen- und Lastenaufzugs	44
2.8 Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung	46
2.9 Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung	49
2.10 Kosten der Gartenpflege	51

2.11	Kosten der Beleuchtung.....	56
2.12	Kosten der Schornsteinreinigung.....	57
2.13	Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung.....	57
2.14	Kosten für den Hauswart.....	59
2.15	Kosten für Antenne oder Breitband.....	62
2.15.1	Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage.....	62
2.15.2	Kosten des Betriebs der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteileranlage.....	63
2.16	Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege.....	64
2.17	Sonstige Betriebskosten.....	65
2.18	Einzelne sonstige Betriebskosten.....	66
2.19	Nicht umlagefähige Betriebskosten.....	71
3	Umlage der Betriebskosten auf die Mieter.....	75
3.1	Gesetzliche Grundlagen für die Umlage der Betriebskosten.....	75
3.1.1	Was gilt im Wohnraummietrecht?.....	75
3.1.2	Was gilt im Gewerberaummietrecht?.....	76
3.2	Vertragliche Grundlage für die Abrechnung der Betriebskosten.....	77
3.2.1	Gestaltung der Mietstruktur.....	78
3.2.2	Betriebskostenvereinbarung.....	81
3.2.3	Auswirkungen der Schuldrechtsreform und Transparenzgebot.....	83
3.2.4	Fälle aus der Rechtsprechung.....	84
3.3	Änderung der Mietstruktur.....	89
3.3.1	Was gilt bei gewerblichen Mietverhältnissen?.....	90
3.3.2	Was gilt bei Wohnraummietverhältnissen?.....	91
3.3.3	Änderung der Mietstruktur durch schlüssiges Verhalten.....	101
3.3.4	Umstellung von Eigenversorgung auf Wärmelieferung (Contracting) bei Wärme oder Warmwasser.....	105
3.4	Einführung neuer Betriebskosten.....	107
4	Betriebskostenpauschale.....	113
4.1	Anpassung bei gewerblichen Mietverhältnissen.....	113
4.2	Anpassung bei Wohnraummietverhältnissen.....	114
4.2.1	Erhöhung der Betriebskostenpauschale.....	115
4.2.2	Ermäßigung der Betriebskostenpauschale.....	122

5	Betriebskostenvorauszahlung	127
5.1	Vereinbarung einer Betriebskostenvorauszahlung	127
5.2	Angemessenheit der Vorauszahlung	129
5.3	Fälligkeit der Vorauszahlungen	132
5.4	Anpassung von Vorauszahlungen	133
5.5	Geltendmachung von rückwirkenden Erhöhungen.....	137
5.6	Berücksichtigung der Mehrwertsteuer	138
5.7	Besonderheiten beim Einfamilienhaus.....	139
6	Abrechnung	141
6.1	Form	141
6.2	Inhalt.....	142
6.2.1	Aufstellung der Gesamtkosten.....	143
6.2.2	Angabe und Erläuterung des Verteilerschlüssels.....	146
6.2.3	Abzug der Vorauszahlungen	148
6.2.4	Berücksichtigung der Mietminderung bei der Abrechnung	149
6.3	Fälligkeit des Abrechnungssaldos.....	151
6.4	Haushaltsnahe Dienst- und Handwerkerleistungen	153
7	Verteilerschlüssel	175
7.1	Gesetzliche Regelung	175
7.2	Die wichtigsten Umlageschlüssel im Einzelnen.....	176
7.2.1	Wohnfläche	176
7.2.2	Personenzahl	176
7.2.3	Miet- oder Wohneinheiten	178
7.2.4	Verbrauchs- und Verursachungserfassung	178
7.2.5	Miteigentumsanteile.....	180
7.2.6	Kombinierter Personen-/Flächenschlüssel.....	181
7.2.7	Personenmonate/Personentage	181
7.3	Vorwegabzug	181
7.4	Leerstand	183
7.5	Verteilerschlüssel bei den einzelnen Betriebskostenarten.....	184
7.5.1	Grundsteuer.....	184
7.5.2	Wasser und Abwasser.....	185

7.5.3	Lift	188
7.5.4	Weitere Betriebskosten	189
7.6	Änderung des Umlageschlüssels	192
8	Wohn- und Nutzfläche	193
8.1	Anwendungsbereich	193
8.2	Einzelheiten	195
8.2.1	Grundfläche	195
8.2.2	Ermittlung der Grundfläche	197
8.2.3	Wie werden die Grundflächen bei der Wohnfläche angerechnet?	199
8.3	Vereinbarungen von Flächenangaben im Mietvertrag	203
8.4	Rechtsfolgen falscher Flächenangaben im Mietvertrag	206
8.5	Geplante Änderung/Zweite Mietrechtsnovelle	211
8.6	WoFIV im Vergleich mit II. BV und DIN 283	212
9	Abrechnungsfrist und Ausschlussfrist	215
9.1	Abrechnungspflicht	215
9.2	Abrechnungszeitraum	215
9.2.1	Wenn Verbrauchs- und Abrechnungszeitraum auseinanderfallen (Leistungs- und Abflussprinzip)	218
9.2.2	Besonderheiten bei Wohnungseigentum	223
9.3	Berechnung der Abrechnungs- und Ausschlussfrist	223
9.4	Rückforderungsansprüche des Mieters bei fehlender Abrechnung	232
10	Einwendungen des Mieters	235
10.1	Einwendungsfrist und Ausschlussfrist	235
10.2	Einsichtsrecht des Mieters	239
10.3	Fotokopien	240
10.4	Wenn der Vermieter keine Einsicht gewährt	242
11	Parteiwechsel	245
11.1	Vermieterwechsel	245
11.1.1	Vermieterwechsel durch Zwangsvollstreckung	247
11.1.2	Insolvenzverfahren	249
11.2	Mieterwechsel	249

12	Verjährung und Verwirkung von Ansprüchen	251
12.1	Verjährung der Ansprüche des Vermieters	251
12.2	Verjährung der Ansprüche des Mieters.....	253
12.3	Berechnung der Verjährungsfrist	253
12.4	Unterbrechung bzw. Hemmung der Verjährung	254
	12.4.1 Neubeginn der Verjährung	254
	12.4.2 Hemmung der Verjährung	255
	12.4.3 Beispiele/Verjährungstabelle	256
12.5	Verwirkung	257
12.6	Aufrechnung und Zurückbehaltungsrecht	261
13	Gebot der Wirtschaftlichkeit.....	267
13.1	Welche Betriebskosten kann der Vermieter an den Mieter weitergeben?.....	269
13.2	In welcher Höhe darf der Vermieter Betriebskosten in Rechnung stellen?	271
	13.2.1 Angemessenheit der Höhe	273
	13.2.2 Beispiel: Hausmeister oder Hauswart	275
	13.2.3 Beweis- und Darlegungslast.....	277
	13.2.4 Wirtschaftlichkeitsgebot gilt auch für Verbrauchserfassungsgeräte.....	279
13.3	Rechtsfolgen bei einem Verstoß	280
14	Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten.....	281
14.1	Pflicht zur Verbrauchserfassung	281
14.2	Duldungspflicht des Nutzers	283
14.3	Umlage der Kosten	283
14.4	Verbrauchserfassung	284
14.5	Kürzungsrecht des Mieters.....	286
14.6	Bei Mieterwechsel: Zwischenablesung	286
	14.6.1 Wenn keine Zwischenablesung möglich ist.....	287
	14.6.2 Kosten der Zwischenablesung.....	288
14.7	Einzelfragen zur Heizkostenabrechnung	289
15	Betriebskostenabrechnung bei preisgebundenen Wohnungen	293
15.1	Der Vermieter ist zur Betriebskostenabrechnung verpflichtet	293
15.2	Einzelheiten der Abrechnung	295

16	Betriebskostenprozess	299
16.1	Welches Gericht ist zuständig?	299
16.2	Schlichtungsverfahren.....	299
16.3	Welche Ansprüche kann der Vermieter geltend machen?	300
16.4	Welche Ansprüche kann der Mieter geltend machen?	303
17	Datenschutz	307
18	Rauchwarnmelder	313
19	Kaltwasserzähler	319
20	Musterabrechnung	323
	Abkürzungs- und Literaturverzeichnis.....	337
	Stichwortverzeichnis	341