

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 Vertragliche Grundlagen für die Umlage der Betriebskosten	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
3 Betriebskostenpauschale	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

4	Betriebskostenvorauszahlung	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
5	Betriebskostenpositionen	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

6	Abrechnung	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
7	Verteilerschlüssel	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
8	Wohn- und Nutzfläche	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

9	Abrechnungsfrist und Ausschlussfrist	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
10	Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten	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 ₂ -Preises	253
11	Einwendungen des Mieters	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
12	Parteiwechsel	271
12.1	Vermieterwechsel	271
12.1.1	Vermieterwechsel durch Zwangsvollstreckung	273
12.1.2	Insolvenzverfahren	275
12.2	Mieterwechsel	275
13	Gebot der Wirtschaftlichkeit	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
14	Verjährung und Verwirkung von Ansprüchen	291
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
15	Betriebskostenabrechnung bei preisgebundenen Wohnungen	303
15.1	Der Vermieter ist zur Betriebskostenabrechnung verpflichtet	303
15.2	Einzelheiten der Abrechnung	305
16	Datenschutz	309
17	Musterabrechnung	315
	Abkürzungs- und Literaturverzeichnis	329
	Stichwortverzeichnis	333
	Die Autorinnen	341