

INHALT

- 5 **Vorwort**
- 12 **Abkürzungen**

01 BETRIEBSKOSTEN – GESETZ UND VERTRAGLICHE REGELUNGEN

- 14 **Gesetz**
- 16 **Vertragliche Regelungen**
- 16 Bruttomiete
- 18 Nettomiete
- 20 Vorauszahlung oder Pauschale?
- 23 Vereinbarung auslegen
- 23 Festsetzung der Vorauszahlung
- 28 Rückwirkende Kostensteigerungen
- 29 Neue Betriebskosten
- 29 Nicht vereinbarte oder nicht entstandene Kosten
- 30 Stillschweigende Vereinbarungen oder Veränderungen

02 BETRIEBSKOSTEN – WAS IST DAS?

- 33 **Tatsächlich entstandene Kosten**
- 34 **Objektbezogene Kosten**
- 34 **Laufende Kosten**
- 34 **Kosten des Eigentümers**
- 35 Eigenleistungen des Vermieters
- 36 **Keine Verwaltungskosten**
- 37 **Keine Kosten für Instandhaltung und -setzung**
- 37 **„Kalte“ und „warme“ Betriebskosten**

40	Öffentliche Lasten – Grundsteuer
42	Wasserversorgung
47	Entwässerung
48	Aufzug
50	Straßenreinigung
52	Müllbeseitigung
55	Gebäudereinigung
57	Ungezieferbekämpfung
58	Gartenpflege
62	Beleuchtung
62	Schornsteinreinigung
63	Sach- und Haftpflichtversicherung
66	Hauswart
70	Gemeinschaftsantenne oder Kabelfernsehen
73	Kosten der Wäschepflege
75	Sonstige Betriebskosten
77	Keine Betriebskosten

80	Mindestanforderungen
81	Formale Anforderungen
82	Abrechnungsfristen

85	Belegeinsicht und Prüfung
88	Form und Frist
90	Die häufigsten Fehler bei der Abrechnung
93	Inhaltliche und formelle Fehler
96	Musterabrechnung – „Kalte“ Betriebskosten 2010
97	Abrechnungszeitraum

99	Mietzeit
99	Leistungs- oder Abflussprinzip?
101	Aperiodische Kosten
102	Der Verteilerschlüssel
113	Grundsatz der Wirtschaftlichkeit
115	Abrechnungs- und Einwendungsfrist
116	Zugang der Abrechnung
116	Keine Nachforderungen bei Verspätung
117	Nicht verschuldete Verspätung
118	Korrektur der Abrechnung
119	Einwendungsfrist des Mieters
120	Abrechnungspflicht
121	Verjährung
121	Checkliste zur Prüfung „kalter“ Betriebskosten

06

HEIZUNGS- UND WARMWASSERKOSTEN

124	Überblick
127	Heizkosten
128	Brennstoffkosten
128	Betriebsstrom
129	Bedienungs- und Überwachungskosten
129	Wartungskosten
130	Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes
130	Messungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz
131	Anmietung oder Verwendung von Verbrauchserfassungssystemen
132	Verbrauchsanalyse
133	Warmwasserkosten
136	Wärmelieferung: Fernwärme
138	Wärmelieferung: Contracting

07

ERFASSUNGSSYSTEME: WÄRMEZÄHLER UND HEIZKOSTENVERTEILER

- 142 Wärmehähler**
 - 142 Heizkostenverteiler**
 - 143 Heizkostenverteiler nach dem Verdunstungsprinzip
 - 144 Elektronische Heizkostenverteiler
 - 145 Funktechnik**
 - 146 Thermostatventile**
 - 146 Kosten und Bezahlung**
 - 147 Ablesung der Erfassungssysteme**
-

08

WICHTIGE REGELUNGEN DER HEIZKOSTENVERORDNUNG

- 151 Anwendungsbereich**
 - 153 Verteilerschlüssel**
 - 155 Leerstand**
 - 157 Rohrwärme**
 - 159 Gemeinschaftsräume**
 - 160 Verbrauchsschätzung**
 - 162 Kürzungsrecht**
 - 163 Mieterwechsel**
-

09

DIE HEIZKOSTENABRECHNUNG

- 169 Mindestanforderungen**
- 170 Musterabrechnungen**
- 170 Erläuterungen zur Brunata-Abrechnung 2010/2011
- 176 Kosten- und Verbrauchsanalyse bei einer ista-Abrechnung
- 179 Checkliste Heizkostenabrechnung**

