

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

03

„KALTE“ 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 Gemeinschaftsanenne oder Kabelfernsehen**
- 73 Kosten der Wäschepflege**
- 75 Sonstige Betriebskosten**
- 77 Keine Betriebskosten**

04

DIE BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG

- 80 Mindestanforderungen**
- 81 Formale Anforderungen**
- 82 Abrechnungsfristen**

05

PRÜFUNG DER BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG

- 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 Wärmezähler**
 - 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**

10

BETRIEBSKOSTEN UND STEUERN

182

11DIE WICHTIGSTEN URTEILE DES BUNDESGERICHTSHOFS 185

12

BETRIEBSKOSTEN VERGLEICHEN UND SPAREN

195**Energieausweis****199****Heizspiegel****200****Betriebskostenspiegel**

13

ANHANG

203**Rechtsberatung im Deutschen Mieterbund****203**

Persönliche Beratung

205

Telefon-Hotline

205

Mieterbund24 – die DMB Online-Beratung

205**Gesetzliche Grundlagen: Link-Liste****206****Stichwortverzeichnis****208****Impressum**