

# Inhaltsverzeichnis

Einleitung .....	13
<b>1 Die Betriebskostenabrechnung .....</b>	<b>15</b>
<b>2 Die Betriebskostenpositionen .....</b>	<b>29</b>
2.1 Die umlagefähigen öffentlichen Lasten des Grundstücks .....	30
2.2 Die Kosten der Wasserversorgung .....	32
2.3 Die Kosten der Entwässerung .....	37
2.4 Die Kosten der Heizung .....	38
2.4.1 Die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage .....	38
2.4.2 Die Kosten des Betriebs einer zentralen Brennstoffversorgungsanlage .....	48
2.4.3 Die Kosten der gewerblichen Lieferung von Wärme/Wärmecontracting .....	48
2.4.4 Die Kosten der Wartung von Etagenheizung und Gaseinzelfeuerstätten .....	50
2.5 Die Kosten der Warmwasserversorgung .....	50
2.6 Die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen	51
2.7 Die Kosten des Betriebs des Personen- und Lastenaufzugs .....	52
2.8 Die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung .....	55
2.9 Die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung .....	58
2.10 Die Kosten der Gartenpflege .....	60
2.11 Die Kosten der Beleuchtung .....	63
2.12 Die Kosten der Schornsteinreinigung .....	65
2.13 Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung .....	65
2.14 Die Kosten für den Hauswart .....	66
2.15 Die Kosten für Antenne oder Breitband .....	70
2.15.1 Die Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage .....	70
2.15.2 Die Kosten des Betriebs der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteileranlage .....	70
2.16 Die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege .....	71
2.17 Sonstige Betriebskosten .....	72
2.18 Einzelne sonstige Betriebskosten .....	73
2.19 Nicht umlagefähige Betriebskosten .....	78

<b>3</b>	<b>Umlage der Betriebskosten auf die Mieter</b>	<b>81</b>
3.1	Gesetzliche Grundlagen für die Umlage der Betriebskosten	81
3.1.1	Was gilt im Wohnraummietrecht?	81
3.1.2	Was gilt im Gewerberaummietrecht?	82
3.2	Vertragliche Grundlage für die Abrechnung der Betriebskosten	83
3.2.1	Gestaltung der Mietstruktur	84
3.2.2	Betriebskostenvereinbarung	87
3.2.3	Auswirkungen der Schuldrechtsreform und Transparenzgebot	88
3.2.4	Fälle aus der Rechtsprechung	90
3.3	Änderung der Mietstruktur	94
3.3.1	Was gilt bei gewerblichen Mietverhältnissen?	95
3.3.2	Was gilt bei Wohnraummietverhältnissen?	95
3.3.3	Änderung der Mietstruktur durch schlüssiges Verhalten	105
3.3.4	Umstellung von Eigenversorgung auf Wärmelieferung (Contracting) bei Wärme oder Warmwasser	108
3.4	Einführung neuer Betriebskosten	110
<b>4</b>	<b>Die Betriebskostenpauschale</b>	<b>115</b>
4.1	Anpassung bei gewerblichen Mietverhältnissen	115
4.2	Anpassung bei Wohnraummietverhältnissen	116
4.2.1	Erhöhung der Betriebskostenpauschale	117
4.2.2	Ermäßigung der Betriebskostenpauschale	124
<b>5</b>	<b>Die Betriebskostenvorauszahlung</b>	<b>129</b>
5.1	Vereinbarung einer Betriebskostenvorauszahlung	129
5.2	Beispiele aus der Rechtsprechung	131
5.2.1	Vereinbarung von Vorauszahlungen	131
5.2.2	Änderung durch konkludentes Verhalten	132
5.2.3	Wann ist eine Vorauszahlung angemessen?	133
5.3	Wann sind die Vorauszahlungen fällig?	137
5.4	Anpassung von Vorauszahlungen	137
5.5	Geltendmachung von rückwirkenden Erhöhungen	141
5.6	Was geschieht mit der Mehrwertsteuer?	142
5.7	Besonderheiten beim Einfamilienhaus	143
<b>6</b>	<b>Die Abrechnung</b>	<b>145</b>
6.1	Form	145
6.2	Welche Inhalte muss die Abrechnung haben?	146
6.2.1	Aufstellung der Gesamtkosten	147
6.2.2	Angabe und Erläuterung des Verteilerschlüssels	150
6.2.3	Abzug der Vorauszahlungen	152
6.2.4	Wie wird eine Mietminderung bei der Abrechnung berücksichtigt?	153

6.3	Wann ist der Abrechnungssaldo fällig? .....	157
6.4	Haushaltsnahe Dienst- und Handwerkerleistungen .....	159
<b>7</b>	<b>Der Verteilerschlüssel</b> .....	<b>179</b>
7.1	Gesetzliche Regelung .....	179
7.2	Die wichtigsten Umlageschlüssel im Einzelnen .....	180
7.2.1	Wohnfläche .....	180
7.2.2	Personenzahl .....	180
7.2.3	Miet- oder Wohneinheiten .....	181
7.2.4	Verbrauchs- und Verursachungserfassung .....	182
7.2.5	Miteigentumsanteile .....	183
7.2.6	Kombinierter Personen-/Flächenschlüssel .....	184
7.2.7	Personenmonate/Personentage .....	184
7.3	Vorwegabzug .....	185
7.4	Leerstand .....	186
7.5	Welcher Verteilerschlüssel für welche Betriebskosten? .....	187
7.5.1	Grundsteuer .....	187
7.5.2	Wasser und Abwasser .....	188
7.5.3	Lift .....	191
7.5.4	Weitere Betriebskosten .....	192
7.6	Änderung des Umlageschlüssels .....	195
<b>8</b>	<b>Die Wohn- und Nutzfläche</b> .....	<b>197</b>
8.1	Anwendungsbereich .....	197
8.2	Einzelheiten .....	199
8.2.1	Was zählt zur Grundfläche? .....	199
8.2.2	Wie wird die Grundfläche ermittelt? .....	201
8.2.3	Wie werden die Grundflächen bei der Wohnfläche angerechnet? .....	203
8.3	Vereinbarungen von Flächenangaben im Mietvertrag .....	207
8.4	Rechtsfolgen falscher Flächenangaben im Mietvertrag .....	210
8.5	Geplante Änderung/Zweite Mietrechtsnovelle .....	215
8.6	WoFlV im Vergleich mit II. BV und DIN 283 .....	216
<b>9</b>	<b>Die Abrechnungsfrist und die Ausschlussfrist</b> .....	<b>219</b>
9.1	Abrechnungspflicht .....	219
9.2	Abrechnungszeitraum .....	219
9.2.1	Wenn Verbrauchs- und Abrechnungszeitraum auseinanderfallen (Leistungs- und Abflussprinzip) .....	222
9.2.2	Besonderheiten bei Wohnungseigentum .....	226
9.3	Welche Abrechnungs- und Ausschlussfristen gelten? .....	227
9.4	Rückforderungsansprüche des Mieters bei fehlender Abrechnung .....	236

<b>10</b>	<b>Einwendungen des Mieters</b> .....	239
10.1	Einwendungsfrist und Ausschlussfrist .....	239
10.2	Einsichtsrecht des Mieters .....	242
10.3	Fotokopien .....	244
10.4	Wenn der Vermieter keine Einsicht gewährt .....	245
<b>11</b>	<b>Der Parteiwechsel</b> .....	247
11.1	Wenn der Vermieter wechselt .....	247
11.1.1	Vermieterwechsel aufgrund von Zwangsvollstreckung .....	249
11.1.2	Insolvenzverfahren .....	251
11.2	Wenn der Mieter wechselt .....	251
<b>12</b>	<b>Die Verjährung bzw. die Verwirkung von Ansprüchen</b> .....	253
12.1	Wann verjähren Ansprüche des Vermieters? .....	253
12.2	Wann verjähren Ansprüche des Mieters? .....	255
12.3	Berechnung der Verjährungsfrist .....	255
12.4	Wann wird die Verjährung unterbrochen bzw. gehemmt? .....	257
12.4.1	Neubeginn der Verjährung .....	257
12.4.2	Hemmung der Verjährung .....	257
12.4.3	Beispiele/Verjährungstabelle .....	259
12.5	Wann verwirkt ein Anspruch? .....	260
12.6	Wann ergibt sich ein Recht zur Aufrechnung bzw. Zurückbehaltung? ...	264
<b>13</b>	<b>Das Gebot der Wirtschaftlichkeit</b> .....	269
13.1	Welche Betriebskosten kann der Vermieter an den Mieter weitergeben? .	271
13.2	In welcher Höhe darf der Vermieter Betriebskosten in Rechnung stellen?	273
13.2.1	Beispiel: Hausmeister oder Hauswart .....	274
13.2.2	Welche Höhe ist angemessen? .....	277
13.2.3	Beweis- und Darlegungslast .....	279
13.2.4	Wirtschaftlichkeitsgebot gilt auch für Verbrauchserfassungsgeräte 280	
13.3	Rechtsfolgen bei einem Verstoß .....	281
<b>14</b>	<b>Die Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung</b> .....	283
14.1	Pflicht zur Verbrauchserfassung .....	283
14.2	Duldungspflicht des Nutzers .....	285
14.3	Wie werden die Kosten umgelegt? .....	285
14.4	Wie kann der Verbrauch erfasst werden? .....	287
14.5	Wann gilt ein Kürzungsrecht des Mieters? .....	288

14.6	Bei Mieterwechsel: Zwischenablesung .....	289
14.6.1	Wenn keine Zwischenablesung möglich ist .....	289
14.6.2	Wer trägt die Kosten der Zwischenablesung? .....	291
14.7	Einzelfragen zur Heizkostenabrechnung .....	291
<b>15</b>	<b>Betriebskostenabrechnung bei preisgebundenen Wohnungen .....</b>	<b>295</b>
15.1	Der Vermieter ist zur Betriebskostenabrechnung verpflichtet .....	295
15.2	Einzelheiten der Abrechnung .....	297
15.2.1	Welcher Umlageschlüssel kommt infrage? .....	298
<b>16</b>	<b>Der Prozess .....</b>	<b>301</b>
16.1	Welches Gericht ist zuständig? .....	301
16.2	In manchen Bundesländern obligatorisch: das Schlichtungsverfahren ...	301
16.3	Welche Ansprüche kann der Vermieter geltend machen? .....	303
16.4	Welche Ansprüche kann der Mieter geltend machen? .....	306
<b>17</b>	<b>Rauchwarnmelder .....</b>	<b>309</b>
<b>18</b>	<b>Kaltwasserzähler .....</b>	<b>315</b>
	Abkürzungsverzeichnis .....	319
	Literaturverzeichnis .....	323
	Die Autorinnen .....	325
	Stichwortverzeichnis .....	327