

Inhaltsverzeichnis

Einleitung	13
1 Die Betriebskostenabrechnung	15
2 Die Betriebskostenpositionen	29
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

3	Umlage der Betriebskosten auf die Mieter	81
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
4	Die Betriebskostenpauschale	115
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
5	Die Betriebskostenvorauszahlung	129
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
6	Die Abrechnung	145
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
7	Der Verteilerschlüssel	179
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
8	Die Wohn- und Nutzfläche	197
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
9	Die Abrechnungsfrist und die Ausschlussfrist	219
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

10	Einwendungen des Mieters	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
11	Der Parteiwechsel	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
12	Die Verjährung bzw. die Verwirkung von Ansprüchen	253
12.1	Wann verjährten Ansprüche des Vermieters?	253
12.2	Wann verjährten 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
13	Das Gebot der Wirtschaftlichkeit	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
14	Die Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung	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
15	Betriebskostenabrechnung bei preisgebundenen Wohnungen	295
15.1	Der Vermieter ist zur Betriebskostenabrechnung verpflichtet	295
15.2	Einzelheiten der Abrechnung	297
15.2.1	Welcher Umlageschlüssel kommt infrage?	298
16	Der Prozess	301
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
17	Rauchwarnmelder	309
18	Kaltwasserzähler	315
	Abkürzungsverzeichnis	319
	Literaturverzeichnis	323
	Die Autorinnen	325
	Stichwortverzeichnis	327