

---

# 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 Betriebskostenpositionen .....	19
2.1 Umlagefähige öffentliche Lasten des Grundstücks .....	19
2.2 Kosten der Wasserversorgung .....	21
2.3 Kosten der Entwässerung .....	27
2.4 Kosten der Heizung .....	28
2.4.1 Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage .....	28
2.4.2 Kosten des Betriebs einer zentralen Brennstoffversorgungsanlage .....	38
2.4.3 Kosten der gewerblichen Lieferung von Wärme/Wärmecontracting .....	39
2.4.4 Kosten der Wartung von Etagenheizung und Gaseinzelfeuerstätten .....	40
2.5 Kosten der Warmwasserversorgung .....	41
2.6 Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen .....	42
2.7 Kosten des Betriebs des Personen- und Lastenaufzugs .....	44
2.8 Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung .....	46
2.9 Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung .....	49
2.10 Kosten der Gartenpflege .....	51

2.11	Kosten der Beleuchtung .....	56
2.12	Kosten der Schornsteinreinigung .....	57
2.13	Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung .....	57
2.14	Kosten für den Hauswart .....	59
2.15	Kosten für Antenne oder Breitband .....	62
2.15.1	Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage .....	62
2.15.2	Kosten des Betriebs der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteileranlage .....	63
2.16	Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege .....	64
2.17	Sonstige Betriebskosten .....	65
2.18	Einzelne sonstige Betriebskosten .....	66
2.19	Nicht umlagefähige Betriebskosten .....	71
3	Umlage der Betriebskosten auf die Mieter .....	75
3.1	Gesetzliche Grundlagen für die Umlage der Betriebskosten .....	75
3.1.1	Was gilt im Wohnraummietrecht? .....	75
3.1.2	Was gilt im Gewerberaummietrecht? .....	76
3.2	Vertragliche Grundlage für die Abrechnung der Betriebskosten .....	77
3.2.1	Gestaltung der Mietstruktur .....	78
3.2.2	Betriebskostenvereinbarung .....	81
3.2.3	Auswirkungen der Schuldrechtsreform und Transparenzgebot .....	83
3.2.4	Fälle aus der Rechtsprechung .....	84
3.3	Änderung der Mietstruktur .....	89
3.3.1	Was gilt bei gewerblichen Mietverhältnissen? .....	90
3.3.2	Was gilt bei Wohnraummietverhältnissen? .....	91
3.3.3	Änderung der Mietstruktur durch schlüssiges Verhalten .....	101
3.3.4	Umstellung von Eigenversorgung auf Wärmelieferung (Contracting) bei Wärme oder Warmwasser .....	105
3.4	Einführung neuer Betriebskosten .....	107
4	Betriebskostenpauschale .....	113
4.1	Anpassung bei gewerblichen Mietverhältnissen .....	113
4.2	Anpassung bei Wohnraummietverhältnissen .....	114
4.2.1	Erhöhung der Betriebskostenpauschale .....	115
4.2.2	Ermäßigung der Betriebskostenpauschale .....	122

5	Betriebskostenvorauszahlung .....	127
5.1	Vereinbarung einer Betriebskostenvorauszahlung .....	127
5.2	Angemessenheit der Vorauszahlung .....	129
5.3	Fälligkeit der Vorauszahlungen .....	132
5.4	Anpassung von Vorauszahlungen .....	133
5.5	Geltendmachung von rückwirkenden Erhöhungen .....	137
5.6	Berücksichtigung der Mehrwertsteuer .....	138
5.7	Besonderheiten beim Einfamilienhaus .....	139
6	Abrechnung .....	141
6.1	Form .....	141
6.2	Inhalt .....	142
6.2.1	Aufstellung der Gesamtkosten .....	143
6.2.2	Angabe und Erläuterung des Verteilerschlüssels .....	146
6.2.3	Abzug der Vorauszahlungen .....	148
6.2.4	Berücksichtigung der Mietminderung bei der Abrechnung .....	149
6.3	Fälligkeit des Abrechnungssaldos .....	151
6.4	Haushaltsnahe Dienst- und Handwerkerleistungen .....	153
7	Verteilerschlüssel .....	175
7.1	Gesetzliche Regelung .....	175
7.2	Die wichtigsten Umlageschlüssel im Einzelnen .....	176
7.2.1	Wohnfläche .....	176
7.2.2	Personenzahl .....	176
7.2.3	Miet- oder Wohneinheiten .....	178
7.2.4	Verbrauchs- und Verursachungserfassung .....	178
7.2.5	Miteigentumsanteile .....	180
7.2.6	Kombinierter Personen-/Flächenschlüssel .....	181
7.2.7	Personenmonate/Personentage .....	181
7.3	Vorwegabzug .....	181
7.4	Leerstand .....	183
7.5	Verteilerschlüssel bei den einzelnen Betriebskostenarten .....	184
7.5.1	Grundsteuer .....	184
7.5.2	Wasser und Abwasser .....	185

7.5.3	Lift .....	188
7.5.4	Weitere Betriebskosten.....	189
7.6	Änderung des Umlageschlüssels.....	192
8	Wohn- und Nutzfläche .....	193
8.1	Anwendungsbereich.....	193
8.2	Einzelheiten .....	195
8.2.1	Grundfläche.....	195
8.2.2	Ermittlung der Grundfläche.....	197
8.2.3	Wie werden die Grundflächen bei der Wohnfläche angerechnet? .....	199
8.3	Vereinbarungen von Flächenangaben im Mietvertrag .....	203
8.4	Rechtsfolgen falscher Flächenangaben im Mietvertrag .....	206
8.5	Geplante Änderung/Zweite Mietrechtsnovelle.....	211
8.6	WoFlV im Vergleich mit II. BV und DIN 283 .....	212
9	Abrechnungsfrist und Ausschlussfrist.....	215
9.1	Abrechnungspflicht .....	215
9.2	Abrechnungszeitraum .....	215
9.2.1	Wenn Verbrauchs- und Abrechnungszeitraum auseinanderfallen (Leistungs- und Abflussprinzip).....	218
9.2.2	Besonderheiten bei Wohnungseigentum.....	223
9.3	Berechnung der Abrechnungs- und Ausschlussfrist .....	223
9.4	Rückforderungsansprüche des Mieters bei fehlender Abrechnung .....	232
10	Einwendungen des Mieters.....	235
10.1	Einwendungsfrist und Ausschlussfrist.....	235
10.2	Einsichtsrecht des Mieters .....	239
10.3	Fotokopien .....	240
10.4	Wenn der Vermieter keine Einsicht gewährt .....	242
11	Parteiwechsel.....	245
11.1	Vermieterwechsel .....	245
11.1.1	Vermieterwechsel durch Zwangsvollstreckung.....	247
11.1.2	Insolvenzverfahren.....	249
11.2	Mieterwechsel.....	249

12	Verjährung und Verwirkung von Ansprüchen .....	251
12.1	Verjährung der Ansprüche des Vermieters .....	251
12.2	Verjährung der Ansprüche des Mieters.....	253
12.3	Berechnung der Verjährungsfrist .....	253
12.4	Unterbrechung bzw. Hemmung der Verjährung .....	254
12.4.1	Neubeginn der Verjährung .....	254
12.4.2	Hemmung der Verjährung .....	255
12.4.3	Beispiele/Verjährungstabelle .....	256
12.5	Verwirkung .....	257
12.6	Aufrechnung und Zurückbehaltungsrecht .....	261
13	Gebot der Wirtschaftlichkeit.....	267
13.1	Welche Betriebskosten kann der Vermieter an den Mieter weitergeben?.....	269
13.2	In welcher Höhe darf der Vermieter Betriebskosten in Rechnung stellen? .....	271
13.2.1	Angemessenheit der Höhe .....	273
13.2.2	Beispiel: Hausmeister oder Hauswart .....	275
13.2.3	Beweis- und Darlegungslast.....	277
13.2.4	Wirtschaftlichkeitsgebot gilt auch für Verbrauchserfassungsgeräte.....	279
13.3	Rechtsfolgen bei einem Verstoß .....	280
14	Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten .....	281
14.1	Pflicht zur Verbrauchserfassung .....	281
14.2	Duldungspflicht des Nutzers .....	283
14.3	Umlage der Kosten .....	283
14.4	Verbrauchserfassung .....	284
14.5	Kürzungsrecht des Mieters.....	286
14.6	Bei Mieterwechsel: Zwischenablesung .....	286
14.6.1	Wenn keine Zwischenablesung möglich ist.....	287
14.6.2	Kosten der Zwischenablesung.....	288
14.7	Einzelfragen zur Heizkostenabrechnung .....	289
15	Betriebskostenabrechnung bei preisgebundenen Wohnungen ....	293
15.1	Der Vermieter ist zur Betriebskostenabrechnung verpflichtet .....	293
15.2	Einzelheiten der Abrechnung .....	295

## Inhaltsverzeichnis

---

16	Betriebskostenprozess .....	299
16.1	Welches Gericht ist zuständig? .....	299
16.2	Schlichtungsverfahren.....	299
16.3	Welche Ansprüche kann der Vermieter geltend machen? .....	300
16.4	Welche Ansprüche kann der Mieter geltend machen?.....	303
17	Datenschutz.....	307
18	Rauchwarnmelder.....	313
19	Kaltwasserzähler .....	319
20	Musterabrechnung .....	323
	Abkürzungs- und Literaturverzeichnis.....	337
	Stichwortverzeichnis .....	341