

# Inhaltsverzeichnis

Einleitung .....	13
FAQ: Die häufigsten Fragen zum Thema Betriebskosten .....	15
<b>1 Betriebskosten .....</b>	<b>17</b>
1.1 Definition der Betriebskosten in der Betriebskostenverordnung (BetrKV) .....	17
1.2 Zuordnung zum Eigentümer .....	17
1.3 Durch das Eigentum oder den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Objekts verursachte Kosten .....	17
1.4 Laufende Entstehung .....	17
1.5 Eigenleistungen des Vermieters .....	18
1.6 Verwaltungskosten .....	18
1.7 Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten .....	19
<b>2 Betriebskostenpositionen .....</b>	<b>21</b>
2.1 Umlagefähige öffentliche Lasten des Grundstücks .....	22
2.2 Kosten der Wasserversorgung .....	23
2.3 Kosten der Entwässerung .....	29
2.4 Kosten der Heizung .....	31
2.4.1 Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage .....	31
2.4.2 Kosten des Betriebs einer zentralen Brennstoffversorgungsanlage .....	41
2.4.3 Kosten der gewerblichen Lieferung von Wärme/Wärmecontracting .....	41
2.4.4 Kosten der Wartung von Etagenheizung und Gaseinzelfeuerstätten .....	43
2.5 Kosten der Warmwasserversorgung .....	43
2.6 Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen .....	45
2.7 Kosten des Betriebs des Personen- und Lastenaufzugs .....	46
2.8 Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung .....	49
2.9 Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung .....	52
2.10 Kosten der Gartenpflege .....	54
2.11 Kosten der Beleuchtung .....	58
2.12 Kosten der Schornsteinreinigung .....	60
2.13 Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung .....	60
2.14 Kosten für den Hauswart .....	62
2.15 Telekommunikation .....	66
2.15.1 Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage .....	67
2.15.2 Kosten des Betriebs der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteileranlage .....	67

2.15.3	Kosten des Betriebs der mittels Glasfaser mit einem öffentlichen Netz verbundenen Verteileranlage .....	68
2.16	Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege .....	70
2.17	Sonstige Betriebskosten .....	71
2.18	ABC der sonstigen Betriebskosten .....	72
2.19	Nicht umlagefähige Betriebskosten .....	78
2.20	Rauchwarnmelder .....	80
3	<b>Vertragliche Grundlagen für die Umlage der Betriebskosten .....</b>	<b>87</b>
3.1	Mietvertrag und Betriebskosten .....	88
3.1.1	Gestaltung der Mietstruktur .....	90
3.1.2	Betriebskostenvereinbarung .....	93
3.1.3	Bestimmtheits- und Transparenzgebot .....	95
3.1.4	Fälle aus der Rechtsprechung .....	96
3.2	Änderung der Mietstruktur .....	98
3.2.1	Heizkostenverordnung .....	99
3.2.2	Was gilt bei gewerblichen Mietverhältnissen? .....	101
3.2.3	Was gilt bei Wohnraummietverhältnissen? .....	101
3.2.4	Änderung der Mietstruktur durch schlüssiges Verhalten .....	111
3.2.5	Umstellung von Eigenversorgung auf Wärmelieferung (Contracting) bei Wärme oder Warmwasser .....	114
3.3	Einführung neuer Betriebskosten .....	116
3.3.1	Vereinbarung .....	118
3.3.2	Mehrbelastungsabrede .....	118
3.3.3	Modernisierungsmaßnahme .....	119
4	<b>Betriebskostenvorauszahlung .....</b>	<b>123</b>
4.1	Vereinbarung einer Betriebskostenvorauszahlung .....	123
4.2	Angemessenheit der Vorauszahlung .....	125
4.3	Fälligkeit der Vorauszahlungen .....	127
4.4	Anpassung von Vorauszahlungen .....	128
4.5	Geltendmachung rückwirkender Erhöhungen .....	134
4.6	Berücksichtigung der Mehrwertsteuer .....	135
4.7	Besonderheiten beim Einfamilienhaus .....	136
5	<b>Betriebskostenpauschale .....</b>	<b>139</b>
5.1	Anpassung bei gewerblichen Mietverhältnissen .....	139
5.2	Anpassung bei Wohnraummietverhältnissen .....	140
5.2.1	Erhöhung der Betriebskostenpauschale (§ 560 Abs. 1, 2 BGB) .....	141
5.2.2	Ermäßigung der Betriebskostenpauschale .....	148

<b>6</b>	<b>Abrechnung</b>	<b>151</b>
6.1	Form	151
6.2	Inhalt	152
6.2.1	Aufstellung der Gesamtkosten	153
6.2.2	Angabe und Erläuterung des Verteilerschlüssels	156
6.2.3	Abzug der Vorauszahlungen	158
6.2.4	Berücksichtigung der Mietminderung bei der Abrechnung	160
6.3	Fälligkeit des Abrechnungssaldos	162
6.4	Haushaltsnahe Dienst- und Handwerkerleistungen	164
<b>7</b>	<b>Verteilerschlüssel</b>	<b>183</b>
7.1	Gesetzliche Regelung	183
7.2	Die wichtigsten Umlageschlüssel im Einzelnen	184
7.2.1	Wohnfläche	184
7.2.2	Kostenverteilung bei Wohnungseigentum	185
7.2.3	Personenzahl	186
7.2.4	Miet- oder Wohneinheiten	187
7.2.5	Verbrauchs- und Verursachungserfassung	187
7.2.6	Kombinierter Personen-/Flächenschlüssel	189
7.2.7	Personenmonate/Personentage	190
7.3	Vorwegabzug	190
7.4	Leerstand	192
7.5	Verteilerschlüssel bei den einzelnen Betriebskostenarten	193
7.5.1	Grundsteuer	193
7.5.2	Wasser und Abwasser	193
7.5.3	Exkurs Kaltwasserzähler	196
7.5.4	Lift	198
7.5.5	Weitere Betriebskosten	199
7.6	Änderung des Umlageschlüssels	202
<b>8</b>	<b>Wohn- und Nutzfläche</b>	<b>205</b>
8.1	Anwendungsbereich	205
8.2	Einzelheiten	207
8.2.1	Grundfläche	207
8.2.2	Ermittlung der Grundfläche	209
8.2.3	Wie werden die Grundflächen bei der Wohnfläche angerechnet?	211
8.3	Vereinbarungen von Flächenangaben im Mietvertrag	216
8.4	Rechtsfolgen falscher Flächenangaben im Mietvertrag	219
8.5	WoFIV im Vergleich mit II. BV und DIN 283	223

<b>9</b>	<b>Abrechnungsfrist und Ausschlussfrist .....</b>	<b>227</b>
9.1	Abrechnungspflicht .....	227
9.2	Abrechnungszeitraum .....	227
9.2.1	Wenn Verbrauchs- und Abrechnungszeitraum auseinanderfallen (Leistungs- und Abflussprinzip) .....	230
9.2.2	Besonderheiten bei Wohnungseigentum .....	235
9.3	Berechnung der Abrechnungs- und Ausschlussfrist .....	235
9.4	Rückforderungsansprüche des Mieters bei fehlender Abrechnung .....	244
<b>10</b>	<b>Einwendungen des Mieters .....</b>	<b>247</b>
10.1	Einwendungsfrist und Ausschlussfrist .....	247
10.2	Einsichtsrecht des Mieters .....	251
10.2.1	Anspruch und Umfang der Einsichtnahme .....	251
10.2.2	Ort der Einsichtnahme .....	253
10.3	Fotokopien .....	254
10.4	Wenn der Vermieter keine Einsicht gewährt .....	255
<b>11</b>	<b>Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten .....</b>	<b>257</b>
11.1	Pflicht zur Verbrauchserfassung .....	257
11.2	Duldungspflicht des Nutzers .....	259
11.3	Umlage der Kosten .....	259
11.4	Verbrauchserfassung .....	261
11.4.1	Messgeräte .....	261
11.4.2	Pflicht zur Fernablesung .....	262
11.5	Bei Mieterwechsel: Zwischenablesung .....	265
11.5.1	Wenn keine Zwischenablesung möglich ist .....	265
11.5.2	Kosten der Zwischenablesung .....	266
11.6	Einzelfragen zur Heizkostenabrechnung .....	267
11.7	Aufteilung des CO <sub>2</sub> -Preises .....	270
<b>12</b>	<b>Gebot der Wirtschaftlichkeit .....</b>	<b>277</b>
12.1	Welche Betriebskosten kann der Vermieter an den Mieter weitergeben? .....	279
12.2	In welcher Höhe darf der Vermieter Betriebskosten in Rechnung stellen? .....	281
12.2.1	Angemessenheit der Höhe .....	283
12.2.2	Beispiel: Hausmeister/Hauswart .....	285
12.2.3	Beweis- und Darlegungslast .....	286
12.2.4	Wirtschaftlichkeitsgebot gilt auch für Verbrauchserfassungsgeräte .....	288
12.3	Rechtsfolgen bei einem Verstoß .....	289

<b>13</b>	<b>Parteiwechsel</b>	<b>291</b>
13.1	Vermieterwechsel	291
13.1.1	Vermieterwechsel durch Zwangsvollstreckung	293
13.1.2	Insolvenzverfahren	295
13.2	Mieterwechsel	295
<b>14</b>	<b>Verjährung und Verwirkung von Ansprüchen</b>	<b>297</b>
14.1	Verjährung der Ansprüche des Vermieters	297
14.2	Verjährung der Ansprüche des Mieters	299
14.3	Berechnung der Verjährungsfrist	299
14.4	Unterbrechung bzw. Hemmung der Verjährung	300
14.4.1	Neubeginn der Verjährung	300
14.4.2	Hemmung der Verjährung	301
14.4.3	Beispiele/Verjährungstabelle	302
14.5	Verwirkung	302
14.6	Aufrechnung und Zurückbehaltungsrecht	305
<b>15</b>	<b>Betriebskostenabrechnung bei preisgebundenen Wohnungen</b>	<b>311</b>
15.1	Der Vermieter ist zur Betriebskostenabrechnung verpflichtet	311
15.2	Einzelheiten der Abrechnung	313
<b>16</b>	<b>Datenschutz</b>	<b>317</b>
<b>17</b>	<b>Musterabrechnung</b>	<b>323</b>
	Abkürzungs- und Literaturverzeichnis	337
	Stichwortverzeichnis	341
	Die Autorin	349