

Inhaltsverzeichnis

Einleitung	13
FAQ: Die häufigsten Fragen zum Thema Betriebskosten	15
1 Betriebskosten	17
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
2 Betriebskostenpositionen	21
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 Vertragliche Grundlagen für die Umlage der Betriebskosten	87
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 Betriebskostenvorauszahlung	123
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 Betriebskostenpauschale	139
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

6	Abrechnung	151
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
7	Verteilerschlüssel	183
7.1	Gesetzliche Regelung	183
7.2	Die wichtigsten Umlageschlüssele 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
8	Wohn- und Nutzfläche	205
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

9	Abrechnungsfrist und Ausschlussfrist	227
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
10	Einwendungen des Mieters	247
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
11	Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten	257
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 ₂ -Preises	270
12	Gebot der Wirtschaftlichkeit	277
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

13	Parteiwechsel	291
13.1	Vermieterwechsel	291
13.1.1	Vermieterwechsel durch Zwangsvollstreckung	293
13.1.2	Insolvenzverfahren	295
13.2	Mieterwechsel	295
14	Verjährung und Verwirkung von Ansprüchen	297
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
15	Betriebskostenabrechnung bei preisgebundenen Wohnungen	311
15.1	Der Vermieter ist zur Betriebskostenabrechnung verpflichtet	311
15.2	Einzelheiten der Abrechnung	313
16	Datenschutz	317
17	Musterabrechnung	323
	Abkürzungs- und Literaturverzeichnis	337
	Stichwortverzeichnis	341
	Die Autorin	349