

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 | 35 |
| 2.4 Die Kosten der Heizung | 36 |
| 2.4.1 Die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage | 36 |
| 2.4.2 Die Kosten des Betriebs einer zentralen Brennstoffversorgungsanlage | 44 |
| 2.4.3 Die Kosten der gewerblichen Lieferung von Wärme/Wärmecontracting | 45 |
| 2.4.4 Die Kosten der Wartung von Etagenheizung und Gaseinzelfeuerstätten | 46 |
| 2.5 Die Kosten der Warmwasserversorgung | 46 |
| 2.6 Die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen | 47 |
| 2.7 Die Kosten des Betriebs des Personen- und Lastenaufzugs | 48 |
| 2.8 Die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung | 50 |
| 2.9 Die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung | 53 |
| 2.10 Die Kosten der Gartenpflege | 55 |
| 2.11 Die Kosten der Beleuchtung | 57 |
| 2.12 Die Kosten der Schornsteinreinigung | 59 |
| 2.13 Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung | 59 |
| 2.14 Die Kosten für den Hauswart | 60 |
| 2.15 Die Kosten für Antenne oder Breitband | 63 |
| 2.15.1 Die Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage | 63 |
| 2.15.2 Die Kosten des Betriebs der mit einem Breitband(kabel)netz verbundenen privaten Verteileranlage | 64 |
| 2.16 Die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege | 65 |
| 2.17 Sonstige Betriebskosten | 66 |
| 2.18 Einzelne sonstige Betriebskosten | 67 |
| 2.19 Nicht umlagefähige Betriebskosten | 71 |
| 3 Wie Sie die Betriebskosten auf die Mieter umlegen können | 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 | So schaffen Sie die vertragliche Grundlage | 76 |
| 3.2.1 | Wie Sie die Mietstruktur gestalten können | 77 |
| 3.2.2 | Betriebskostenvereinbarung | 80 |
| 3.2.3 | Auswirkungen der Schuldrechtsreform und Transparenzgebot | 81 |
| 3.2.4 | Fälle aus der Rechtsprechung | 84 |
| 3.3 | Änderung der Mietstruktur | 87 |
| 3.3.1 | Was gilt bei gewerblichen Mietverhältnissen? | 87 |
| 3.3.2 | Was gilt bei Wohnraummietverhältnissen? | 88 |
| 3.3.3 | Änderung der Mietstruktur durch schlüssiges Verhalten | 96 |
| 3.4 | Wenn Sie Betriebskosten neu einführen wollen | 99 |
| 4 | Die Betriebskostenpauschale | 103 |
| 4.1 | Anpassung bei gewerblichen Mietverhältnissen | 103 |
| 4.2 | Anpassung bei Wohnraummietverhältnissen | 104 |
| 4.2.1 | Erhöhung der Betriebskostenpauschale | 105 |
| 4.2.2 | Ermäßigung der Betriebskostenpauschale | 113 |
| 5 | Die Betriebskostenvorauszahlung | 117 |
| 5.1 | So vereinbaren Sie eine Betriebskostenvorauszahlung | 117 |
| 5.2 | Beispiele aus der Rechtsprechung | 118 |
| 5.2.1 | Vereinbarung von Vorauszahlungen | 118 |
| 5.2.2 | Änderung durch konkludentes Verhalten | 119 |
| 5.2.3 | Wann ist eine Vorauszahlung angemessen? | 121 |
| 5.3 | Wann sind die Vorauszahlungen fällig? | 124 |
| 5.4 | Wie Sie Vorauszahlungen anpassen können | 125 |
| 5.5 | Geltendmachung von rückwirkenden Erhöhungen | 128 |
| 5.6 | Was geschieht mit der Mehrwertsteuer? | 129 |
| 5.7 | Besonderheiten beim Einfamilienhaus | 130 |
| 6 | Die Abrechnung | 133 |
| 6.1 | Form | 133 |
| 6.2 | Welche Inhalte muss die Abrechnung haben? | 134 |
| 6.2.1 | Aufstellung der Gesamtkosten | 134 |
| 6.2.2 | Angabe und Erläuterung des Verteilerschlüssels | 137 |
| 6.2.3 | Abzug der Vorauszahlungen | 139 |
| 6.2.4 | Wie wird eine Mietminderung bei der Abrechnung berücksichtigt? | 140 |
| 6.3 | Wann ist der Abrechnungssaldo fällig? | 145 |
| 6.4 | Haushaltsnahe Dienst- und Handwerkerleistungen | 146 |

| | | |
|----------|--|------------|
| 7 | Der Verteilerschlüssel | 165 |
| 7.1 | Gesetzliche Regelung | 165 |
| 7.2 | Die wichtigsten Umlageschlüssel im Einzelnen | 166 |
| 7.2.1 | Wohnfläche | 166 |
| 7.2.2 | Personenzahl | 166 |
| 7.2.3 | Miet- oder Wohneinheiten | 167 |
| 7.2.4 | Verbrauchs- und Verursachungserfassung | 168 |
| 7.2.5 | Miteigentumsanteile | 169 |
| 7.2.6 | Kombinierter Personen-/Flächenschlüssel | 170 |
| 7.2.7 | Personenmonate/Personentage | 171 |
| 7.3 | Vorwegabzug | 171 |
| 7.4 | Leerstand | 173 |
| 7.5 | Welcher Verteilerschlüssel für welche Betriebskosten? | 174 |
| 7.5.1 | Grundsteuer | 174 |
| 7.5.2 | Wasser und Abwasser | 175 |
| 7.5.3 | Lift | 181 |
| 7.5.4 | Weitere Betriebskosten | 182 |
| 7.6 | Wann Sie den Umlageschlüssel ändern können | 184 |
| 7.6.1 | Wann sind Sie zur Änderung verpflichtet? | 185 |
| 8 | Die Wohn- und Nutzfläche | 187 |
| 8.1 | Anwendungsbereich | 187 |
| 8.2 | Einzelheiten | 189 |
| 8.2.1 | Was zählt zur Grundfläche? | 189 |
| 8.2.2 | Wie wird die Grundfläche ermittelt? | 191 |
| 8.2.3 | Wie werden die Grundflächen bei der Wohnfläche angerechnet? | 193 |
| 8.3 | Vereinbarungen von Flächenangaben im Mietvertrag | 197 |
| 8.4 | Rechtsfolgen falscher Flächenangaben im Mietvertrag | 200 |
| 8.5 | WoFlV im Vergleich mit II. BV und DIN 283 | 202 |
| 9 | Die Abrechnungsfrist und die Ausschlussfrist | 207 |
| 9.1 | Abrechnungspflicht | 207 |
| 9.2 | Abrechnungszeitraum | 207 |
| 9.2.1 | Wenn Verbrauchs- und Abrechnungszeitraum auseinanderfallen (Leistungs- und Abflussprinzip) | 210 |
| 9.2.2 | Besonderheiten bei Wohnungseigentum | 214 |
| 9.3 | Welche Abrechnungs- und Ausschlussfristen gelten? | 215 |
| 9.4 | Rückforderungsansprüche des Mieters bei fehlender Abrechnung | 222 |

| | | |
|-----------|--|------------|
| 10 | Einwendungen des Mieters | 225 |
| 10.1 | Einwendungsfrist und Ausschlussfrist | 225 |
| 10.2 | Einsichtsrecht des Mieters | 228 |
| 10.3 | Fotokopien | 229 |
| 10.4 | Wenn der Vermieter keine Einsicht gewährt | 231 |
| 11 | Der Parteiwechsel | 233 |
| 11.1 | Wenn der Vermieter wechselt | 233 |
| 11.1.1 | Vermieterwechsel aufgrund von Zwangsvollstreckung | 234 |
| 11.1.2 | Insolvenzverfahren | 236 |
| 11.2 | Wenn der Mieter wechselt | 236 |
| 12 | Die Verjährung bzw. die Verwirkung von Ansprüchen | 239 |
| 12.1 | Wann verjähren Ansprüche des Vermieters? | 239 |
| 12.2 | Wann verjähren Ansprüche des Mieters? | 241 |
| 12.3 | Berechnung der Verjährungsfrist | 241 |
| 12.4 | Wann wird die Verjährung unterbrochen bzw. gehemmt? | 242 |
| 12.4.1 | Neubeginn der Verjährung | 242 |
| 12.4.2 | Hemmung der Verjährung | 243 |
| 12.4.3 | Beispiele/Verjährungstabelle | 244 |
| 12.5 | Wann verwirkt ein Anspruch? | 246 |
| 12.6 | Wann ergibt sich ein Recht zur Aufrechnung bzw. Zurückbehaltung? | 250 |
| 13 | Das Gebot der Wirtschaftlichkeit | 255 |
| 13.1 | Welche Betriebskosten kann der Vermieter an den Mieter weitergeben? | 257 |
| 13.2 | In welcher Höhe darf der Vermieter Betriebskosten in Rechnung stellen? | 258 |
| 13.2.1 | Beispiel: Hausmeister oder Hauswart | 260 |
| 13.2.2 | Welche Höhe ist angemessen | 262 |
| 13.2.3 | Beweis- und Darlegungslast | 263 |
| 13.2.4 | Wirtschaftlichkeitsgebot gilt auch für Verbrauchserfassungsgeräte | 264 |
| 13.3 | Rechtsfolgen bei einem Verstoß | 265 |
| 14 | Die Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung | 267 |
| 14.1 | Pflicht zur Verbrauchserfassung | 267 |
| 14.2 | Duldungspflicht des Nutzers | 269 |
| 14.3 | Wie werden die Kosten umgelegt? | 269 |
| 14.4 | Wie kann der Verbrauch erfasst werden? | 271 |
| 14.5 | Wann gilt ein Kürzungsrecht des Mieters? | 272 |
| 14.6 | Bei Mieterwechsel: Zwischenablesung | 273 |
| 14.6.1 | Wenn keine Zwischenablesung möglich ist | 273 |

| | | |
|-----------|---|------------|
| 14.6.2 | Wer trägt die Kosten der Zwischenablesung? | 275 |
| 14.7 | Einzelfragen zur Heizkostenabrechnung | 276 |
| 15 | Betriebskostenabrechnung bei preisgebundenen Wohnungen | 279 |
| 15.1 | Der Vermieter ist zur Betriebskostenabrechnung verpflichtet | 279 |
| 15.2 | Einzelheiten der Abrechnung | 281 |
| 15.2.1 | Welcher Umlageschlüssel kommt infrage? | 283 |
| 16 | Der Prozess | 285 |
| 16.1 | Welches Gericht ist zuständig? | 285 |
| 16.2 | In manchen Bundesländern obligatorisch: das Schlichtungsverfahren | 285 |
| 16.3 | Welche Ansprüche kann der Vermieter geltend machen? | 287 |
| 16.4 | Welche Ansprüche kann der Mieter geltend machen? | 290 |
| | Abkürzungsverzeichnis | 293 |
| | Literaturverzeichnis | 295 |
| | Stichwortverzeichnis | 297 |