

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	36
2.4 Die Kosten der Heizung	37
2.4.1 Die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage	37
2.4.2 Die Kosten des Betriebs einer zentralen Brennstoffversorgungsanlage	47
2.4.3 Die Kosten der gewerblichen Lieferung von Wärme/Wärmecontracting	48
2.4.4 Die Kosten der Wartung von Etagenheizung und Gaseinzelfeuerstätten	49
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	54
2.9 Die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung	57
2.10 Die Kosten der Gartenpflege	59
2.11 Die Kosten der Beleuchtung	63
2.12 Die Kosten der Schornsteinreinigung	64
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	69
2.15.1 Die Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage	69
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	72
2.19 Nicht umlagefähige Betriebskosten	77

Inhaltsverzeichnis

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?	82
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	93
3.3.1 Was gilt bei gewerblichen Mietverhältnissen?	94
3.3.2 Was gilt bei Wohnraummietverhältnissen?	95
3.3.3 Änderung der Mietstruktur durch schlüssiges Verhalten	103
3.3.4 Umstellung von Eigenversorgung auf Wärmelieferung (Contracting) bei Wärme oder Warmwasser	107
3.4 Einführung neuer Betriebskosten	109
4 Die 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 Die Betriebskostenvorauszahlung	127
5.1 Vereinbarung einer Betriebskostenvorauszahlung	127
5.2 Beispiele aus der Rechtsprechung	128
5.2.1 Vereinbarung von Vorauszahlungen	128
5.2.2 Änderung durch konkudentes Verhalten	129
5.2.3 Wann ist eine Vorauszahlung angemessen?	131
5.3 Wann sind die Vorauszahlungen fällig?	134
5.4 Anpassung von Vorauszahlungen	135
5.5 Geltendmachung von rückwirkenden Erhöhungen	138
5.6 Was geschieht mit der Mehrwertsteuer?	139
5.7 Besonderheiten beim Einfamilienhaus	140
6 Die Abrechnung	143
6.1 Form	143
6.2 Welche Inhalte muss die Abrechnung haben?	144
6.2.1 Aufstellung der Gesamtkosten	144
6.2.2 Angabe und Erläuterung des Verteilerschlüssels	147

6.2.3 Abzug der Vorauszahlungen	149
6.2.4 Wie wird eine Mietminderung bei der Abrechnung berücksichtigt?	150
6.3 Wann ist der Abrechnungssaldo fällig?	155
6.4 Haushaltsnahe Dienst- und Handwerkerleistungen	156
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/Personenanteile	184
7.3 Vorwegabzug	185
7.4 Leerstand	187
7.5 Welcher Verteilerschlüssel für welche Betriebskosten?	187
7.5.1 Grundsteuer	188
7.5.2 Wasser und Abwasser	189
7.5.3 Lift	192
7.5.4 Weitere Betriebskosten	193
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 WoFlV im Vergleich mit II. BV und DIN 283	213
9 Die Abrechnungsfrist und die Ausschlussfrist	217
9.1 Abrechnungspflicht	217
9.2 Abrechnungszeitraum	217
9.2.1 Wenn Verbrauchs- und Abrechnungszeitraum auseinanderfallen (Leistungs- und Abflussprinzip)	220
9.2.2 Besonderheiten bei Wohnungseigentum	224

Inhaltsverzeichnis

9.3	Welche Abrechnungs- und Ausschlussfristen gelten?	225
9.4	Rückforderungsansprüche des Mieters bei fehlender Abrechnung	234
10	Einwendungen des Mieters	237
10.1	Einwendungsfrist und Ausschlussfrist	237
10.2	Einsichtsrecht des Mieters	240
10.3	Fotokopien	242
10.4	Wenn der Vermieter keine Einsicht gewährt	243
11	Der Parteiwechsel	245
11.1	Wenn der Vermieter wechselt	245
11.1.1	Vermieterwechsel aufgrund von Zwangsvollstreckung	247
11.1.2	Insolvenzverfahren	248
11.2	Wenn der Mieter wechselt	249
12	Die Verjährung bzw. die Verwirkung von Ansprüchen	251
12.1	Wann verjähren Ansprüche des Vermieters?	251
12.2	Wann verjähren Ansprüche des Mieters?	253
12.3	Berechnung der Verjährungsfrist	254
12.4	Wann wird die Verjährung unterbrochen bzw. gehemmt?	255
12.4.1	Neubeginn der Verjährung	255
12.4.2	Hemmung der Verjährung	255
12.4.3	Beispiele/Verjährungstabelle	257
12.5	Wann verwirkt ein Anspruch?	258
12.6	Wann ergibt sich ein Recht zur Aufrechnung bzw. Zurückbehaltung?	262
13	Das Gebot der Wirtschaftlichkeit	267
13.1	Welche Betriebskosten kann der Vermieter an den Mieter weitergeben?	270
13.2	In welcher Höhe darf der Vermieter Betriebskosten in Rechnung stellen?	271
13.2.1	Beispiel: Hausmeister oder Hauswart	273
13.2.2	Welche Höhe ist angemessen?	275
13.2.3	Beweis- und Darlegungslast	277
13.2.4	Wirtschaftlichkeitsgebot gilt auch für Verbrauchserfassungsgeräte	278
13.3	Rechtsfolgen bei einem Verstoß	279
14	Die Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung	281
14.1	Pflicht zur Verbrauchserfassung	281
14.2	Duldungspflicht des Nutzers	283
14.3	Wie werden die Kosten umgelegt?	283
14.4	Wie kann der Verbrauch erfasst werden?	285
14.5	Wann gilt ein Kürzungsrecht des Mieters?	286

14.6	Bei Mieterwechsel: Zwischenablesung	287
14.6.1	Wenn keine Zwischenablesung möglich ist	287
14.6.2	Wer trägt die Kosten der Zwischenablesung?	289
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
15.2.1	Welcher Umlageschlüssel kommt infrage?	296
16	Der Prozess	299
16.1	Welches Gericht ist zuständig?	299
16.2	In manchen Bundesländern obligatorisch: das Schlichtungsverfahren	299
16.3	Welche Ansprüche kann der Vermieter geltend machen?	301
16.4	Welche Ansprüche kann der Mieter geltend machen?	304
17	Rauchwarnmelder	307
18	Kaltwasserzähler	313
Abkürzungsverzeichnis		317
Literaturverzeichnis		319
Stichwortverzeichnis		321