

INHALT

- 7 Vorwort**
- 14 Abkürzungen**

01

BETRIEBSKOSTEN – GESETZ UND VERTRAGLICHE REGELUNGEN

- 16 Gesetz**
- 18 Vertragliche Regelungen**
- 18 Brptomiete
- 20 Nettomiete
- 22 Vorauszahlung oder Pauschale?
- 25 Vereinbarung auslegen
- 25 Festsetzung der Vorauszahlung
- 30 Rückwirkende Kostensteigerungen
- 31 Neue Betriebskosten
- 32 Nicht vereinbarte oder nicht entstandene Kosten
- 32 Stillschweigende Vereinbarungen oder Veränderungen

02

BETRIEBSKOSTEN – WAS IST DAS?

- 35 Tatsächlich entstandene Kosten**
- 36 Objektbezogene Kosten**
- 36 Laufende Kosten**
- 36 Kosten des Eigentümers**
- 37 Eigenleistungen des Vermieters
- 38 Keine Verwaltungskosten**
- 39 Keine Kosten für Instandhaltung und -setzung**
- 39 „Kalte“ und „warme“ Betriebskosten**

03

„KALTE“ BETRIEBSKOSTEN

- 42 Öffentliche Lasten – Grundsteuer
 - 44 Wasserversorgung
 - 49 Entwässerung
 - 50 Aufzug
 - 52 Straßenreinigung
 - 54 Müllbeseitigung
 - 57 Gebäudereinigung
 - 59 Ungezieferbekämpfung
 - 60 Gartenpflege
 - 64 Beleuchtung
 - 64 Schornsteinreinigung
 - 66 Sach- und Haftpflichtversicherung
 - 69 Hauswart
 - 73 Gemeinschaftsantenne oder Kabelfernsehen
 - 76 Kosten der Wäschepflege
 - 78 Sonstige Betriebskosten
 - 80 Keine Betriebskosten
-

04

DIE BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG

- 83 Mindestanforderungen
 - 84 Formale Anforderungen
 - 85 Abrechnungsfristen
-

05

PRÜFUNG DER BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG

- 89 Belegeinsicht und Prüfung
- 93 Form und Frist
- 95 Die häufigsten Fehler bei der Abrechnung
- 98 Inhaltliche und formelle Fehler
- 101 Musterabrechnung – „Kalte“ Betriebskosten 2013
- 101 Abrechnungszeitraum

- 104 Mietzeit
- 104 Leistungs- oder Abflussprinzip?
- 106 Aperiodische Kosten
- 107 Der Verteilerschlüssel
- 118 Grundsatz der Wirtschaftlichkeit**
- 121 Abrechnungs- und Einwendungsfrist**
- 121 Zugang der Abrechnung
- 122 Keine Nachforderungen bei Verspätung
- 123 Nicht verschuldete Verspätung
- 124 Korrektur der Abrechnung
- 125 Einwendungsfrist des Mieters
- 126 Abrechnungspflicht**
- 127 Verjährung**
- 127 Checkliste zur Prüfung „kalter“ Betriebskosten**

06

HEIZUNGS- UND WARMWASSERKOSTEN

- 130 Überblick**
- 133 Heizkosten**
- 133 Brennstoffkosten
- 134 Betriebsstrom
- 135 Bedienungs- und Überwachungskosten
- 135 Wartungskosten
- 136 Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes
- 136 Messungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz
- 137 Anmietung oder Verwendung von Verbrauchserfassungssystemen
- 138 Verbrauchsanalyse
- 139 Warmwasserkosten**
- 142 Wärmelieferung: Fernwärme**
- 144 Wärmelieferung: Contracting**

07

ERFASSUNGSSYSTEME: WÄRMEZÄHLER UND HEIZKOSTENVERTEILER

- 149 Wärmezähler**
 - 149 Heizkostenverteiler**
 - 150 Heizkostenverteiler nach dem Verdunstungsprinzip
 - 151 Elektronische Heizkostenverteiler
 - 152 Funktechnik**
 - 153 Thermostatventile**
 - 153 Kosten und Bezahlung**
 - 154 Ablesung der Erfassungssysteme**
-

08

WICHTIGE REGELUNGEN DER HEIZKOSTENVERORDNUNG

- 158 Anwendungsbereich**
 - 160 Verteilerschlüssel**
 - 162 Leerstand**
 - 164 Rohrwärme**
 - 166 Gemeinschaftsräume**
 - 167 Verbrauchsschätzung**
 - 169 Kürzungsrecht**
 - 170 Mieterwechsel**
-

09

DIE HEIZKOSTENABRECHNUNG

- 176 Mindestanforderungen**
- 177 Musterabrechnungen**
- 177 Erläuterungen zur Brunata-Abrechnung 2012/2013
- 183 Kosten- und Verbrauchsanalyse bei einer Brunata-Abrechnung
- 185 Checkliste Heizkostenabrechnung**

10

BETRIEBSKOSTEN UND STEUERN

11

DIE WICHTIGSTEN URTEILE DES BUNDESGERICHTSHOFS

12

BETRIEBSKOSTEN VERGLEICHEN UND SPAREN

201

Energieausweis

206

Heizspiegel

207

Betriebskostenspiegel

13

ANHANG

210

Rechtsberatung im Deutschen Mieterbund

210

Persönliche Beratung

213

Telefon-Hotline

213

Mieterbund24 – die DMB Online-Beratung

214

Gesetzliche Grundlagen: Link-Liste

215

Adressen der Verbraucherzentralen

219

Stichwortverzeichnis

222

Impressum