

INHALT

- 7 **Vorwort**
- 14 **Abkürzungen**

01 BETRIEBSKOSTEN – GESETZ UND VERTRAGLICHE REGELUNGEN

- 16 **Gesetz**
- 18 **Vertragliche Regelungen**
- 18 Bruttomiete
- 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 Wärmesähler**
- 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**