

Inhaltsverzeichnis

Einleitung	11
1 Die Betriebskostenabrechnung	13
2 Die Betriebskostenpositionen	27
2.1 Die umlagefähigen öffentlichen Lasten des Grundstücks	28
2.2 Die Kosten der Wasserversorgung	30
2.3 Die Kosten der Entwässerung	33
2.4 Die Kosten der Heizung	34
2.4.1 Die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage	34
2.4.2 Die Kosten des Betriebs einer zentralen Brennstoffversorgungsanlage	40
2.4.3 Die Kosten der gewerblichen Lieferung von Wärme/Wärmecontracting	41
2.4.4 Die Kosten der Wartung von Etagenheizung und Gaseinzelfeuerstätten	42
2.5 Die Kosten der Warmwasserversorgung	43
2.6 Die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen	43
2.7 Die Kosten des Betriebs des Personen- und Lastenaufzugs	44
2.8 Die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung	46
2.9 Die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung	49
2.10 Die Kosten der Gartenpflege	50
2.11 Die Kosten der Beleuchtung	53
2.12 Die Kosten der Schornsteinreinigung	55
2.13 Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung	55

2.14 Die Kosten für den Hauswart	56
2.15 Die Kosten für Antenne oder Kabelanschluss	59
2.15.1 Die Kosten des Betriebs der Gemeinschafts-antennenanlage	59
2.15.2 Die Kosten des Betriebs der mit einem Breitband-kabelnetz verbundenen privaten Verteileranlage	60
2.16 Die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege	61
2.17 Sonstige Betriebskosten	62
2.18 Einzelne sonstige Betriebskosten	62
2.19 Nicht umlagefähige Betriebskosten	66
3 Wie Sie die Betriebskosten auf die Mieter umlegen können	71
3.1 Gesetzliche Grundlagen für die Umlage der Betriebskosten	71
3.1.1 Was gilt im Wohnraummietrecht?	71
3.1.2 Was gilt im Gewerberaummietrecht?	72
3.2 So schaffen Sie die vertragliche Grundlage	72
3.2.1 Wie Sie die Mietstruktur gestalten können	74
3.2.2 Betriebskostenvereinbarung	76
3.2.3 Auswirkungen der Schuldrechtsreform und Transparenzgebot	77
3.2.4 Fälle aus der Rechtsprechung	80
3.3 Wenn Sie die Mietstruktur ändern wollen	83
3.3.1 Was gilt bei gewerblichen Mietverhältnissen?	83
3.3.2 Was gilt bei Wohnraummietverhältnissen?	83
3.3.3 Änderung der Mietstruktur durch schlüssiges Verhalten	92
3.4 Wenn Sie Betriebskosten neu einführen wollen	95
4 Die Betriebskostenpauschale	99
4.1 Anpassung bei gewerblichen Mietverhältnissen	99
4.2 Anpassung bei Wohnraummietverhältnissen	100

Inhaltsverzeichnis

4.2.1	Erhöhung der Betriebskostenpauschale	101
4.2.2	Ermäßigung der Betriebskostenpauschale	109
5	Die Betriebskostenvorauszahlung	113
5.1	So vereinbaren Sie eine Betriebskostenvorauszahlung	113
5.2	Beispiele aus der Rechtsprechung	114
5.2.1	Vereinbarung von Vorauszahlungen	114
5.2.2	Änderung durch konkludentes Verhalten	115
5.2.3	Wann ist eine Vorauszahlung angemessen?	117
5.3	Wann sind die Vorauszahlungen fällig?	121
5.4	Wie Sie Vorauszahlungen anpassen können	122
5.5	Geltendmachung von rückwirkenden Erhöhungen	124
5.6	Was geschieht mit der Mehrwertsteuer?	126
5.7	Besonderheiten beim Einfamilienhaus	127
6	Die Abrechnung	129
6.1	Form	129
6.2	Welche Inhalte muss die Abrechnung haben?	130
6.2.1	Aufstellung der Gesamtkosten	131
6.2.2	Angabe und Erläuterung des Verteilerschlüssels	134
6.2.3	Abzug der Vorauszahlungen	136
6.2.4	Wie wird eine Mietminderung bei der Abrechnung berücksichtigt?	137
6.3	Wann ist der Abrechnungssaldo fällig?	141
6.4	Haushaltsnahe Dienst- und Handwerkerleistungen	143
7	Der Verteilerschlüssel	159
7.1	Gesetzliche Regelung	159
7.2	Die wichtigsten Umlageschlüssel im Einzelnen	160
7.2.1	Wohnfläche	160
7.2.2	Personenzahl	160
7.2.3	Miet- oder Wohneinheiten	162
7.2.4	Verbrauchs- und Verursachungserfassung	162

7.2.5 Miteigentumsanteile	164
7.2.6 Kombinierter Personen-/Flächenschlüssel	164
7.2.7 Personenmonate/Personentage	165
7.3 Vorwegabzug	165
7.4 Leerstand	167
7.5 Welcher Verteilerschlüssel für welche Betriebskosten?	168
7.5.1 Grundsteuer	168
7.5.2 Wasser und Abwasser	170
7.5.3 Lift	176
7.5.4 Weitere Betriebskosten	177
7.6 Wann Sie den Umlageschlüssel ändern können	180
7.6.1 Wann sind Sie zur Änderung verpflichtet?	180
Die Wohn- und Nutzfläche	181
8.1 Anwendungsbereich	181
8.2 Einzelheiten	183
8.2.1 Was zählt zur Grundfläche?	183
8.2.2 Wie wird die Grundfläche ermittelt?	185
8.2.3 Wie werden die Grundflächen bei der Wohnfläche angerechnet?	187
8.3 Vereinbarungen von Flächenangaben im Mietvertrag	191
8.4 Rechtsfolgen falscher Flächenangaben im Mietvertrag	194
8.5 WoFIV im Vergleich mit II. BV und DIN 283	197
Die Abrechnungsfrist und die Ausschlussfrist	201
9.1 Abrechnungspflicht	201
9.2 Abrechnungszeitraum	201
9.2.1 Wenn Verbrauchs- und Abrechnungszeitraum auseinanderfallen (Leistung- und Abflussprinzip)	204
9.2.2 Besonderheiten bei Wohnungseigentum	209
9.3 Welche Abrechnungs- und Ausschlussfristen gelten?	209
9.3.1 Was bedeutet die Ausschlussfrist?	212
9.4 Rückforderungsansprüche des Mieters bei fehlender Abrechnung	218

Einwendungen des Mieters	221
10.1 Einwendungsfrist und Ausschlussfrist	221
10.2 Einsichtsrecht des Mieters	223
10.3 Fotokopien	225
10.4 Wenn der Vermieter keine Einsicht gewährt	226
Der Parteiwechsel	229
11.1 Wenn der Vermieter wechselt	229
11.1.1 Vermieterwechsel aufgrund von Zwangsvollstreckung	231
11.1.2 Insolvenzverfahren	231
11.2 Wenn der Mieter wechselt	232
Die Verjährung bzw. die Verwirkung von Ansprüchen	235
12.1 Wann verjährten Ansprüche des Vermieters?	235
12.2 Wann verjährten Ansprüche des Mieters?	237
12.3 Wie Sie die Verjährungsfrist berechnen	238
12.4 Wann wird die Verjährung unterbrochen bzw. gehemmt?	239
12.4.1 Neubeginn der Verjährung	239
12.4.2 Hemmung der Verjährung	239
12.4.3 Beispiele/Verjährungstabelle	241
12.5 Wann verwirkt ein Anspruch?	243
12.6 Wann ergibt sich ein Recht zur Aufrechnung bzw. Zurückbehaltung?	247
Das Gebot der Wirtschaftlichkeit	251
13.1 Welche Betriebskosten kann der Vermieter an den Mieter weitergeben?	253
13.2 In welcher Höhe darf der Vermieter Betriebskosten in Rechnung stellen?	254
13.2.1 Beispiel: Hausmeister oder Hauswart	255
13.2.2 Welche Höhe ist angemessen	258
13.2.3 Beweis- und Darlegungslast	259

13.2.4 Wirtschaftlichkeitsgebot gilt auch für Verbrauchserfassungsgeräte	260
13.3 Rechtsfolgen bei einem Verstoß	261
14 Die Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung	263
14.1 Pflicht zur Verbrauchserfassung	263
14.2 Wie werden die Kosten umgelegt?	265
14.3 Wie kann der Verbrauch erfasst werden?	267
14.3.1 Wann gilt ein Kürzungsrecht des Mieters?	268
14.4 Bei Mieterwechsel: Zwischenablesung	269
14.4.1 Wenn keine Zwischenablesung möglich ist	269
14.4.2 Wer trägt die Kosten der Zwischenablesung?	270
15 Betriebskostenabrechnung bei preisgebundenen Wohnungen	273
15.1 Der Vermieter ist zur Betriebskostenabrechnung verpflichtet	273
15.2 Einzelheiten der Abrechnung	275
15.2.1 Welcher Umlageschlüssel kommt infrage?	277
16 Der Prozess	279
16.1 Welches Gericht ist zuständig?	279
16.2 In manchen Bundesländern obligatorisch: das Schlichtungsverfahren	279
16.3 Welche Ansprüche kann der Vermieter geltend machen?	281
16.4 Welche Ansprüche kann der Mieter geltend machen?	284
Abkürzungsverzeichnis	289
Literaturverzeichnis	291
Stichwortverzeichnis	293