

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 4. Auflage	10
Abkürzungsverzeichnis	12
1 Was versteht man unter „Betriebskosten“?	15
1.1 Betriebskosten gemäß § 1 Abs. 1 Betriebskostenverordnung	15
1.1.1 Was sind Betriebskosten?	15
2 Wie Sie die Betriebskosten auf die Mieter umlegen können	17
2.1 Gesetzliche Grundlagen für die Umlage der Betriebskosten	17
2.1.1 Was gilt im Wohnraummietrecht?	17
2.1.2 Was gilt im Gewerberaummietrecht?	18
2.2 So schaffen Sie die vertragliche Grundlage	18
2.2.1 Wie Sie die Mietstruktur gestalten können	19
2.2.2 Betriebskostenvereinbarung	22
2.2.3 Auswirkungen der Schuldrechtsreform und Transparenzgebot	23
2.2.4 Fälle aus der Rechtsprechung	25
2.3 Wenn Sie die Mietstruktur ändern wollen	29
2.3.1 Was gilt bei gewerblichen Mietverhältnissen?	29
2.3.2 Was gilt bei Wohnraummietverhältnissen?	29
2.3.3 Änderung der Mietstruktur durch schlüssiges Verhalten	37
2.4 Wenn Sie Betriebskosten neu einführen wollen	41

Inhaltsverzeichnis

3	Betriebskostenpauschale	44
3.1	Anpassung bei gewerblichen Mietverhältnissen	45
3.2	Anpassung bei Wohnraummietverhältnissen	45
3.2.1	Erhöhung der Betriebskostenpauschale	46
3.2.2	Ermäßigung der Betriebskostenpauschale	54
4	Betriebskostenvorauszahlung	58
4.1	Wie Sie eine Betriebskostenvorauszahlung vereinbaren	58
4.2	Beispiele aus der Rechtsprechung	59
4.2.1	Vereinbarung von Vorauszahlungen	60
4.2.2	Änderung durch konkludentes Handeln	61
4.2.3	Wann ist eine Vorauszahlung angemessen?	63
4.3	Wann sind die Vorauszahlungen fällig?	66
4.4	Wie Sie Vorauszahlungen anpassen können	67
4.5	Was geschieht mit der Mehrwertsteuer?	69
5	Die Abrechnung	72
5.1	Form	72
5.2	Welche Inhalte muss die Abrechnung haben?	73
5.2.1	Aufstellung der Gesamtkosten	74
5.2.2	Angabe und Erläuterung des Verteilerschlüssels	76
5.2.3	Abzug der Vorauszahlungen	78
5.2.4	Wie wird eine Mietminderung bei der Abrechnung berücksichtigt?	79
5.3	Wann ist der Abrechnungssaldo fällig?	82
5.4	Haushaltsnahe Dienst- und Handwerkerleistungen	84
6	Welcher Verteilerschlüssel kommt zum Einsatz?	90
6.1	Grundsätzlich frei vereinbar	90
6.2	Die wichtigsten Umlageschlüssel im Einzelnen	91
6.2.1	Wohn- und Nutzfläche	91
6.2.2	Personenzahl	93
6.2.3	Miet- oder Wohneinheiten	93
6.2.4	Verbrauchs- und Verursachungserfassung	94

Inhaltsverzeichnis

6.2.5	Miteigentumsanteile	95
6.3	Vorwegabzug	95
6.4	Leerstand	98
6.5	Welcher Verteilerschlüssel für welche Betriebskosten?	99
6.5.1	Grundsteuer	99
6.5.2	Wasser und Abwasser	100
6.5.3	Lift	101
6.5.4	Weitere Betriebskosten	102
6.6	Wann Sie den Umlageschlüssel ändern können	105
6.6.1	Wann sind Sie zur Änderung verpflichtet?	105
7	Abrechnungsfrist und Ausschlussfrist	107
7.1	Abrechnungspflicht	107
7.2	Abrechnungszeitraum	107
7.2.1	Wenn Verbrauchs- und Abrechnungszeitraum auseinander fallen	109
7.2.2	Besonderheiten bei Wohnungseigentum	112
7.3	Welche Abrechnungs- und Ausschlussfristen gelten?	114
7.3.1	Was bedeutet die Ausschlussfrist?	116
7.4	Rückforderungsansprüche des Mieters bei fehlender Abrechnung	121
8	Wenn der Mieter Einwendungen hat	124
8.1	Einwendungsfrist und Ausschlussfrist	124
8.2	Einsichtsrecht des Mieters	126
8.3	Fotokopien	127
8.4	Wenn der Vermieter keine Einsicht gewährt	129
9	Parteiwechsel	130
9.1	Wenn der Vermieter wechselt	130
9.1.1	Vermieterwechsel aufgrund von Zwangsvollstreckung	132
9.1.2	Insolvenzverfahren	132
9.2	Wenn der Mieter wechselt	133

Inhaltsverzeichnis

10	Die Verjährung bzw. Verwirkung von Ansprüchen	135
10.1	Wann verjähren Ansprüche des Vermieters?	135
10.2	Wann verjähren Ansprüche des Mieters?	137
10.3	Wie Sie die Verjährungsfrist berechnen	137
10.4	Wann wird die Verjährung unterbrochen bzw. gehemmt?	139
10.4.1	Neubeginn der Verjährung	139
10.4.2	Hemmung der Verjährung	139
10.4.3	Beispiele/Verjährungstabelle	141
10.5	Wann verwirkt ein Anspruch?	143
10.6	Wann ergibt sich ein Recht zur Aufrechnung bzw. Zurückbehaltung?	147
11	Das Gebot der Wirtschaftlichkeit	152
11.1	Welche Betriebskosten kann der Vermieter an den Mieter weitergeben?	153
11.2	In welcher Höhe darf der Vermieter Betriebskosten in Rechnung stellen?	154
11.2.1	Beispiel: Hausmeister oder Hauswart	155
11.2.2	Welche Höhe ist angemessen?	157
11.2.3	Wirtschaftlichkeitsgebot bei der Veränderung der Betriebskosten	158
11.2.4	Wirtschaftlichkeitsgebot gilt auch für Verbrauchserfassungsgeräte	158
11.3	Rechtsfolgen bei einem Verstoß	159
12	Einzelne Probleme der Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung	161
12.1	Pflicht zur Verbrauchserfassung	161
12.2	Wie werden die Kosten umgelegt?	162
12.3	Wie kann der Verbrauch erfasst werden?	164
12.3.1	Wann gilt ein Kürzungsrecht des Mieters?	165
12.4	Bei Mieterwechsel: Zwischenablesung	166
12.4.1	Wenn keine Zwischenablesung möglich ist	166
12.4.2	Wer trägt die Kosten der Zwischenablesung?	167

Inhaltsverzeichnis

13	Betriebskostenabrechnung bei preisgebundenen Wohnungen	169
13.1	Vermieter zur Betriebskostenabrechnung verpflichtet	169
13.2	Einzelheiten der Abrechnung	171
13.2.1	Welcher Umlageschlüssel kommt in Frage?	173
14	Prozessrechtliche Fragen	175
14.1	Welches Gericht ist zuständig?	175
14.2	In manchen Bundesländern obligatorisch: das Schlichtungsverfahren	175
14.3	Welche Ansprüche kann der Vermieter geltend machen?	177
14.4	Welche Ansprüche kann der Mieter geltend machen?	180
	Literaturverzeichnis	184
	Stichwortverzeichnis	185
	Anhang 1: Die Betriebskostenarten im Einzelnen	189
1	Die umlagefähigen öffentlichen Lasten des Grundstücks	189
2	Die Kosten der Wasserversorgung	190
3	Die Kosten der Entwässerung	193
4	Die Kosten der Heizung	194
a.	Die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage	194
b.	Die Kosten des Betriebs einer zentralen Brennstoffversorgungsanlage	198
c.	Die Kosten der gewerblichen Lieferung von Wärme/Wärmecontracting	199
d.	Die Kosten der Wartung von Etagenheizung und Gaseinzelfeuerstätten	200

Inhaltsverzeichnis

5	Die Kosten der Warmwasserversorgung	200
6	Die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen	201
7	Die Kosten des Betriebs des Personen- und Lastenaufzuges	201
8	Die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung	204
9	Die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung	206
10	Die Kosten der Gartenpflege	207
11	Die Kosten der Beleuchtung	210
12	Die Kosten der Schornsteinreinigung	211
13	Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung	211
14	Die Kosten für den Hauswart	212
15	Die Kosten für Antenne oder Kabelanschluss	214
	a. Die Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage	214
	b. Die Kosten des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteileranlage	215
16	Die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege	215
17	Sonstige Betriebskosten	216
	Einzelne sonstige Betriebskosten	217
	Nicht umlagefähige Betriebskosten	220
	Anhang 2: Wohn- und Nutzfläche	223
	1 Allgemeines	223
	2 Einzelheiten	224
	3 Auswirkungen der Flächenangaben auf die Miete und die Betriebskosten	230
	4 Beispiele aus der Rechtsprechung	231
	Anhang 3: WoFIV im Vergleich mit II. BV und DIN 283	234