
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	35
2.4 Die Kosten der Heizung	36
2.4.1 Die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage	36
2.4.2 Die Kosten des Betriebs einer zentralen Brennstoffversorgungsanlage	44
2.4.3 Die Kosten der gewerblichen Lieferung von Wärme/Wärmecontracting	45
2.4.4 Die Kosten der Wartung von Etagenheizung und Gaseinzelfeuerstätten	46
2.5 Die Kosten der Warmwasserversorgung	46
2.6 Die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen	47
2.7 Die Kosten des Betriebs des Personen- und Lastenaufzugs	48
2.8 Die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung	50
2.9 Die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung	53
2.10 Die Kosten der Gartenpflege	55
2.11 Die Kosten der Beleuchtung	57
2.12 Die Kosten der Schornsteinreinigung	59
2.13 Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung	59
2.14 Die Kosten für den Hauswart	60
2.15 Die Kosten für Antenne oder Breitband	63
2.15.1 Die Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage	63
2.15.2 Die Kosten des Betriebs der mit einem Breitband(kabel)-netz verbundenen privaten Verteileranlage	64
2.16 Die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege	65
2.17 Sonstige Betriebskosten	66
2.18 Einzelne sonstige Betriebskosten	67
2.19 Nicht umlagefähige Betriebskosten	71
3 Wie Sie die Betriebskosten auf die Mieter umlegen können	75
3.1 Gesetzliche Grundlagen für die Umlage der Betriebskosten	75
3.1.1 Was gilt im Wohnraummietrecht?	75
3.1.2 Was gilt im Gewerberaummietrecht?	76

Inhaltsverzeichnis

3.2	So schaffen Sie die vertragliche Grundlage	76
3.2.1	Wie Sie die Mietstruktur gestalten können	77
3.2.2	Betriebskostenvereinbarung	80
3.2.3	Auswirkungen der Schuldrechtsreform und Transparenzgebot	81
3.2.4	Fälle aus der Rechtsprechung	84
3.3	Änderung der Mietstruktur	87
3.3.1	Was gilt bei gewerblichen Mietverhältnissen?	87
3.3.2	Was gilt bei Wohnraummietverhältnissen?	88
3.3.3	Änderung der Mietstruktur durch schlüssiges Verhalten	96
3.4	Wenn Sie Betriebskosten neu einführen wollen	99
4	Die Betriebskostenpauschale	103
4.1	Anpassung bei gewerblichen Mietverhältnissen	103
4.2	Anpassung bei Wohnraummietverhältnissen	104
4.2.1	Erhöhung der Betriebskostenpauschale	105
4.2.2	Ermäßigung der Betriebskostenpauschale	113
5	Die Betriebskostenvorauszahlung	117
5.1	So vereinbaren Sie eine Betriebskostenvorauszahlung	117
5.2	Beispiele aus der Rechtsprechung	118
5.2.1	Vereinbarung von Vorauszahlungen	118
5.2.2	Änderung durch konkludentes Verhalten	119
5.2.3	Wann ist eine Vorauszahlung angemessen?	121
5.3	Wann sind die Vorauszahlungen fällig?	124
5.4	Wie Sie Vorauszahlungen anpassen können	125
5.5	Geltendmachung von rückwirkenden Erhöhungen	128
5.6	Was geschieht mit der Mehrwertsteuer?	129
5.7	Besonderheiten beim Einfamilienhaus	130
6	Die Abrechnung	133
6.1	Form	133
6.2	Welche Inhalte muss die Abrechnung haben?	134
6.2.1	Aufstellung der Gesamtkosten	134
6.2.2	Angabe und Erläuterung des Verteilerschlüssels	137
6.2.3	Abzug der Vorauszahlungen	139
6.2.4	Wie wird eine Mietminderung bei der Abrechnung berücksichtigt?	140
6.3	Wann ist der Abrechnungssaldo fällig?	145
6.4	Haushaltsnahe Dienst- und Handwerkerleistungen	146

7	Der Verteilerschlüssel	165
7.1	Gesetzliche Regelung	165
7.2	Die wichtigsten Umlageschlüssel im Einzelnen	166
7.2.1	Wohnfläche	166
7.2.2	Personenzahl	166
7.2.3	Miet- oder Wohneinheiten	167
7.2.4	Verbrauchs- und Verursachungserfassung	168
7.2.5	Miteigentumsanteile	169
7.2.6	Kombinierter Personen-/Flächenschlüssel	170
7.2.7	Personenmonate/Personentage	171
7.3	Vorwegabzug	171
7.4	Leerstand	173
7.5	Welcher Verteilerschlüssel für welche Betriebskosten?	174
7.5.1	Grundsteuer	174
7.5.2	Wasser und Abwasser	175
7.5.3	Lift	181
7.5.4	Weitere Betriebskosten	182
7.6	Wann Sie den Umlageschlüssel ändern können	184
7.6.1	Wann sind Sie zur Änderung verpflichtet?	185
8	Die Wohn- und Nutzfläche	187
8.1	Anwendungsbereich	187
8.2	Einzelheiten	189
8.2.1	Was zählt zur Grundfläche?	189
8.2.2	Wie wird die Grundfläche ermittelt?	191
8.2.3	Wie werden die Grundflächen bei der Wohnfläche angerechnet?	193
8.3	Vereinbarungen von Flächenangaben im Mietvertrag	197
8.4	Rechtsfolgen falscher Flächenangaben im Mietvertrag	200
8.5	WoFlV im Vergleich mit II. BV und DIN 283	202
9	Die Abrechnungsfrist und die Ausschlussfrist	207
9.1	Abrechnungspflicht	207
9.2	Abrechnungszeitraum	207
9.2.1	Wenn Verbrauchs- und Abrechnungszeitraum auseinanderfallen (Leistungs- und Abflussprinzip)	210
9.2.2	Besonderheiten bei Wohnungseigentum	214
9.3	Welche Abrechnungs- und Ausschlussfristen gelten?	215
9.4	Rückforderungsansprüche des Mieters bei fehlender Abrechnung	222

Inhaltsverzeichnis

10	Einwendungen des Mieters	225
10.1	Einwendungsfrist und Ausschlussfrist	225
10.2	Einsichtsrecht des Mieters	228
10.3	Fotokopien	229
10.4	Wenn der Vermieter keine Einsicht gewährt	231
11	Der Parteiwechsel	233
11.1	Wenn der Vermieter wechselt	233
11.1.1	Vermieterwechsel aufgrund von Zwangsvollstreckung	234
11.1.2	Insolvenzverfahren	236
11.2	Wenn der Mieter wechselt	236
12	Die Verjährung bzw. die Verwirkung von Ansprüchen	239
12.1	Wann verjähren Ansprüche des Vermieters?	239
12.2	Wann verjähren Ansprüche des Mieters?	241
12.3	Berechnung der Verjährungsfrist	241
12.4	Wann wird die Verjährung unterbrochen bzw. gehemmt?	242
12.4.1	Neubeginn der Verjährung	242
12.4.2	Hemmung der Verjährung	243
12.4.3	Beispiele/Verjährungstabelle	244
12.5	Wann verwirkt ein Anspruch?	246
12.6	Wann ergibt sich ein Recht zur Aufrechnung bzw. Zurückbehaltung?	250
13	Das Gebot der Wirtschaftlichkeit	255
13.1	Welche Betriebskosten kann der Vermieter an den Mieter weitergeben?	257
13.2	In welcher Höhe darf der Vermieter Betriebskosten in Rechnung stellen?	258
13.2.1	Beispiel: Hausmeister oder Hauswart	260
13.2.2	Welche Höhe ist angemessen	262
13.2.3	Beweis- und Darlegungslast	263
13.2.4	Wirtschaftlichkeitsgebot gilt auch für Verbrauchserfassungsgeräte	264
13.3	Rechtsfolgen bei einem Verstoß	265
14	Die Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung	267
14.1	Pflicht zur Verbrauchserfassung	267
14.2	Duldungspflicht des Nutzers	269
14.3	Wie werden die Kosten umgelegt?	269
14.4	Wie kann der Verbrauch erfasst werden?	271
14.5	Wann gilt ein Kürzungsrecht des Mieters?	272
14.6	Bei Mieterwechsel: Zwischenablesung	273
14.6.1	Wenn keine Zwischenablesung möglich ist	273

14.6.2	Wer trägt die Kosten der Zwischenablesung?	275
14.7	Einzelfragen zur Heizkostenabrechnung	276
15	Betriebskostenabrechnung bei preisgebundenen Wohnungen	279
15.1	Der Vermieter ist zur Betriebskostenabrechnung verpflichtet	279
15.2	Einzelheiten der Abrechnung	281
15.2.1	Welcher Umlageschlüssel kommt infrage?	283
16	Der Prozess	285
16.1	Welches Gericht ist zuständig?	285
16.2	In manchen Bundesländern obligatorisch: das Schlichtungsverfahren	285
16.3	Welche Ansprüche kann der Vermieter geltend machen?	287
16.4	Welche Ansprüche kann der Mieter geltend machen?	290
	Abkürzungsverzeichnis	293
	Literaturverzeichnis	295
	Stichwortverzeichnis	297