

Inhalt	5
Vorwort	5
Abkürzungsverzeichnis	13
Kapitel I Betriebskosten nach der Betriebskostenverordnung	15
1. Definition der Betriebskosten	15
2. Verhältnis Betriebskostenverordnung/Zweite Berechnungsverordnung	17
3. Regel zur Umlagefähigkeit	17
4. Wirtschaftlichkeitsgrundsatz	19
4.1 Allgemeines	19
4.2 Umfang der Betriebskosten	20
4.3 Höhe der Betriebskosten	20
4.4 Rechtsfolgen bei Verstoß gegen den Wirtschaftlichkeitsgrundsatz	22
5. Zu den Betriebskosten im Einzelnen	22
5.1 Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks	22
5.2 Die Kosten der Wasserversorgung	23
5.3 Die Kosten der Entwässerung	25
5.4 Die Heizungskosten	25
5.5 Die Warmwasserkosten	28
5.6 Die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen	29
5.7 Die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs	30
5.8 Die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung	31
5.9 Die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung	36
5.10 Die Kosten der Gartenpflege	38
5.11 Die Kosten der Beleuchtung	39
5.12 Die Kosten der Schornsteinreinigung	40
5.13 Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung	40
5.14 Die Kosten für den Hauswart	41
5.15 Die Kosten für Antenne oder Kabelanschluss	44
5.16 Die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege	46
5.17 Sonstige Betriebskosten	48
5.18 Neu hinzukommende Betriebskosten	50
Kapitel II Abrechnungsmaßstäbe (Verteilerschlüssel)	51
1. Bedeutung der Wohnflächenverordnung	51
1.1 Anwendbarkeit der Wohnflächenverordnung/Überleitungs- vorschrift	51
1.2 Wie die Wohnfläche nach der WoFlV erfasst wird	52

2.	Abrechnungsmaßstäbe für nicht preisgebundenen Wohnraum	52
2.1	Vertragliche Vereinbarung	52
2.2	Abrechnung nach der Wohnfläche	53
2.3	Abrechnung nach Personenzahl	56
2.4	Abrechnung nach Miteigentumsanteil	56
2.5	Abrechnung nach Verbrauch	58
2.6	Abrechnung bei auch gewerblich genutzten Anwesen/Vorweg- abzug	59
2.7	Änderung des Abrechnungsmaßstabes (Verteilerschlüssels)	60
2.8	Änderungsverpflichtung	64
Kapitel III Heizkostenverordnung (HeizkostenV)		65
1.	Anwendbarkeit	65
2.	Verbrauchskosten/Grundkosten	68
2.1	Verbrauchskosten	68
2.2	Grundkosten	68
3.	Abrechnungsanspruch des Nutzers	69
4.	Kürzungsrecht des Nutzers	69
4.1	Kostenschätzung in Sonderfällen	70
5.	Heizkosten	71
5.1	Kosten des verbrauchten Brennstoffs	72
5.2	Kosten des Betriebsstroms	72
5.3	Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage	72
5.4	Wartungskosten	73
5.5	Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes	73
5.6	Kosten der Messung	74
5.7	Kosten der Anmietung von Erfassungsgeräten	75
5.8	Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchs- erfassung	76
6.	Fernwärme	78
7.	Ursachen für zu hohe Heizkosten/Mängel/Energieeinspar- verordnung	79
8.	Mindestanforderungen an die Heizkostenabrechnung	81
9.	Die Warmwasserkosten	81
9.1	Kosten der Wasserversorgung	82
9.2	Kosten der Wassererwärmung	82
9.3	Erfassung des Warmwasserverbrauchs	82
10.	Beheizspflicht des Vermieters	82

Kapitel IV Abrechnung der Betriebskosten	84
1. Vertragliche Grundlagen	84
1.1 Die Betriebskostenvereinbarung als Grundlage der Mieterpflicht ..	84
1.2 Wirksame Betriebskostenvereinbarungen	85
1.3 Formulierungsvorschlag	86
1.4 Unwirksame Vertragsklauseln	87
1.5 Nachträgliche Vereinbarung/Treu und Glauben	89
1.6 Stillschweigende Vereinbarung/Anerkenntnis	89
2. Transparenzgebot	91
3. Bruttomiete/Nettomiete	91
3.1 Bruttomiete/Teilkonsummiete	91
3.2 Nettomiete	92
4. Pauschale/Vorauszahlung	92
4.1 Pauschale	92
4.2 Vorauszahlung	93
5. Abrechnung der Betriebskosten	94
5.1 Abrechnungspflicht	94
5.2 Abrechnungszeitraum (Leistungsprinzip – Abflussprinzip)	95
5.3 Abrechnungsreife/Abrechnungsfrist	96
6. Inhaltliche Anforderungen an die Betriebskostenabrechnung	98
6.1 Form	98
6.2 Mindestanforderungen	99
6.3 Mindestanforderungen an die Heizkostenabrechnung	101
7. Erläuterung der Betriebskostenabrechnung	101
8. Fehler der Abrechnung, Möglichkeiten der Nachbesserung	102
8.1 Abrechnung insgesamt unwirksam	102
8.2 Abrechnung teilweise fehlerhaft	103
9. Zugang der Betriebskostenabrechnung	104
9.1 Zustellung bei Mietermehrheit	105
9.2 Vermietermehrheit	106
10. Fälligkeit	107
10.1 Teilfälligkeit	108
10.2 Guthaben zugunsten des Mieters/Aufrechnung	108
10.3 Verzug	109
11. Prüfungsfrist/Einwendungsfrist	109
11.1 Prüfungsfrist	109
11.2 Einwendungsfrist	109
12. Einsichtsrechte	110
12.1 Allgemeines	110

12.2	Ort der Einsichtnahme	111
12.3	Fertigung von Fotokopien	111
13.	Verjährung	112
14.	Verwirkung	112
Kapitel V Anpassung der Betriebskosten (Erhöhung/Herabsetzung)		113
1.	Allgemeines	113
2.	Anpassung der Betriebskostenpauschale	114
2.1	Erhöhung der Betriebskostenpauschale	114
2.2	Erhöhungserklärung	114
2.3	Rückwirkende Erhöhung der Betriebskostenpauschale	115
2.4	Ermäßigung der Betriebskostenpauschale	116
3.	Anpassung der Vorauszahlungen	118
3.1	Erhöhung der Vorauszahlungen	118
3.2	Rückwirkende Erhöhung der Vorauszahlung	119
3.3	Nachforderung nach erfolgter Abrechnung	119
3.4	Herabsetzung der Vorauszahlungen	120
4.	Einseitige Änderung des Abrechnungsmaßstabs	120
5.	Mieterhöhung	120
Kapitel VI Abrechnung der Betriebskosten bei Vermieterwechsel		121
1.	Veräußerung	121
2.	Versterben des Vermieters	121
3.	Auswirkungen des Vermieterwechsels	121
4.	Zwangsvollstreckung	122
5.	Insolvenz des Vermieters	122
5.1	Einfache Insolvenzforderung	122
5.2	Masseverbindlichkeit	123
Kapitel VII Abrechnung der Betriebskosten bei Mieterwechsel		124
1.	Allgemeines	124
2.	Gesetzlicher Mieterwechsel bei Tod eines Mieters	124
3.	Auszug des Mieters	125
3.1	Allgemeines	125
3.2	Verbrauchsunabhängige Betriebskosten	126
3.3	Verbrauchsabhängige Betriebskosten	126

Kapitel VIII Besonderheiten bei preisgebundenem Wohnraum	128
1. Preisbindung	128
2. Nettomiete zuzüglich Betriebskostenvorauszahlung	128
3. Einseitiges Recht des Vermieters zur Umlage	128
4. Vorauszahlungen/Erhöhung der Vorauszahlungen	128
5. Ausschlussfrist	129
6. Abrechnungsmaßstab/Wohnflächenverordnung	129
7. Heizungskosten	129
8. Zuschläge	129
9. Umlageausfallwagnis	130
Kapitel IX Betriebskosten im gerichtlichen Verfahren	131
1. Zuständiges Gericht	131
2. Schlichtungsverfahren	131
3. Zahlungsklage des Vermieters	132
3.1 Nachbesserung der Betriebskostenabrechnung im gerichtlichen Verfahren	133
3.2 Zugangsnachweis/Anerkenntnis des Mieters	134
4. Klageerhebung durch den Mieter	135
4.1 Abrechnungsanspruch	135
4.2 Zahlungsklagen	135
4.3 Herabsetzung der Betriebskostenpauschale	136
4.4 Einsichtsrecht	136
4.5 Schadensersatzansprüche	136
4.6 Erteilung einer verbrauchsabhängigen Abrechnung nach der HeizkostenV	136
5. Zwangsvollstreckung	136
Kapitel X Aktuelle Rechtsprechung	138
1. BGH-Rechtsprechung	138
2. Sonstige Rechtsprechung	140
3. Aktuelle Rechtsprechung im Internet	146
Kapitel XI Die wichtigsten Vorschriften	147
1. Mietrechtliche Regelungen im BGB	147
2. Heizkostenverordnung	149
3. Wohnflächenverordnung	157
4. Betriebskostenverordnung	159

Kapitel XII	Checklisten, Muster, Sonstiges	164
1.	Checklisten	164
1.1	Checkliste für eine Betriebskostenabrechnung	164
2.	Muster	166
2.1	Nettomiete mit Vorauszahlung und Abrechnungsmaßstab	166
2.2	Nettomiete mit Betriebskostenpauschale	167
2.3	Teilinklusive Miete	167
2.4	Modifikationen	167
2.5	Muster einer Betriebskostenabrechnung	168
2.6	Einwendungen des Mieters	170
3.	Sonstiges	171
3.1	Durchschnittliche Betriebskosten in München, Frankfurt a. M. und Erfurt	171
3.2	Gradtagzahlentabelle	172
	Sachregister	173