

Andreas Stangl

Intensivkurs Betriebskosten

Rechtssicher vereinbaren,
umlegen, abrechnen

ISBN 978-3-345-00923-5

1. Auflage 2008

© HUSS-MEDIEN GmbH, Verlag Bauwesen,
Am Friedrichshain 22, 10400 Berlin
Tel.: 030 42151-0, Fax: 030 42151-273
E-Mail: huss.medien@hussberlin.de
www.huss-shop.de

Eingetragen im Handelsregister Berlin HRB 36260
Geschäftsführer: Wolfgang Huss, Erich Hensler

Layout und Einbandgestaltung: HUSS-MEDIEN GmbH
Titelbild: german contract
Druck und Bindearbeiten: Druckhaus »Thomas Müntzer« GmbH, Bad Langensalza

Redaktionsschluss: 31.07.2008

Alle Rechte vorbehalten. Kein Teil dieser Publikation darf ohne vorherige schriftliche Genehmigung des Verlages vervielfältigt, bearbeitet und/oder verbreitet werden.

Unter dieses Verbot fallen insbesondere der Nachdruck, die Aufnahme und Wiedergabe in Online-Diensten, Internet und Datenbanken sowie die Vervielfältigung auf Datenträgern jeglicher Art.

Alle Angaben in diesem Werk sind sorgfältig zusammengetragen und geprüft. Dennoch können wir für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts keine Haftung übernehmen.

Vorwort

Das Thema »Betriebskosten« ist einer der Hauptstreitpunkte zwischen Vermieter und Mieter. Zwischen den Fronten befindet sich die Hausverwaltung, die sich intensiv mit der Materie befassen muss. Die Zahlungen auf die Betriebskosten erreichen eine nicht unbedeutliche Höhe. Nicht umsonst wird immer häufiger der Begriff »zweite Miete« benutzt, was Konfliktpotential birgt.

Aus Sicht des Mieters ist entscheidend der Gesamtbetrag der Zahlungsverpflichtungen aus Nettomiete und den Betriebskostenvorauszahlungen bzw. etwaigen Betriebskostennachzahlungen. Unerwartete Kostensteigerungen oder zu geringe Betriebskostenvorauszahlungen führen nicht selten zu beträchtlichen Nachzahlungen, wenn über die Betriebskosten abgerechnet wird. Diese zusätzliche Belastung, die vom Mieter nicht einkalkuliert wurde, führt zu Irritationen.

Aus der Sicht des Vermieters sind Betriebskosten – wirtschaftlich gesehen – nur durchlaufende Posten. Der Vermieter legt auf den Mieter nur das um, was er selbst ausgeben muss. Er steht in der Pflicht, die Betriebskosten zu berechnen, Belege bereitzuhalten, eine Betriebskostenabrechnung zu erstellen oder die Betriebskosten zu erhöhen, was gleichfalls einer sorgfältigen Begründung bedarf. Es geht auf der Seite des Vermieters nicht um eine Bereicherung, sondern vielmehr um einen erheblichen Verwaltungsaufwand. Diese Belastungen sowie häufige Einwendungen des Mieters führen zur Frustration auf Seite des Vermieters.

Die Betriebskosten eines Mietverhältnisses haben in den letzten Jahren zunehmend an Bedeutung gewonnen. Während in der Vergangenheit die mit der Mietsache verbundenen Kosten eine untergeordnete Rolle spielten, oft Bestandteil einer »Bruttomiete« waren,

wird in der Gegenwart nicht zu Unrecht von der »zweiten Miete« gesprochen. Vermieter, die bei der Mietvertragsgestaltung unachtsam bzw. unwissend sind, laufen oftmals in eine finanziell teure Falle. Der Vermieter, der die Betriebskosten nicht vertraglich eindeutig auf den Mieter umlegt, muss diese aus eigener Tasche an die Ver- und Entsorger, die öffentliche Hand und die Serviceunternehmen begleichen, ohne einen Cent vom Mieter zu erhalten. Es besteht die Gefahr, dass der Vermieter durch fehlerhafte Vertragsgestaltung die Betriebskosten nicht fordern kann. Hinzu kommen eine Reihe von Änderungen im Zuge der Mietrechtsreform (01.09.2001), der Schuldrechtsreform (01.01.2002) und der für diese Materie neu eingeführten Betriebskostenverordnung (BetrKV), die seit dem 01.01.2004 gilt. Begleiterscheinungen jeglicher Reform sind neue Rechtsfragen. In den letzten Jahren musste sich der BGH mehrfach mit Betriebskosten beschäftigen.

Vor diesem Hintergrund werden die häufigen Streitigkeiten um Betriebskosten verständlich. Der Vermieter will seine eigenen Aufwendungen umlegen, dem Mieter ist es nicht nachvollziehbar, dass er neben der Nettomiete noch zusätzliche Zahlungen und Betriebskosten erbringen muss.

Die Lage wird sich aufgrund der angespannten Situation auf dem Energiesektor, insbesondere aufgrund steigender Strom- und Heizkosten, verschärfen. Die Einführung des Energieausweises wird Mieter zusätzlich sensibilisieren. Es ist mit steigenden Betriebskostennachzahlungen zu rechnen, was zu Konflikten führen wird.

Das vorliegende Buch soll Vermietern, Hausverwaltungen, aber auch Rechtsanwälten bei der Vertragsge-

staltung und Betriebskostenabrechnung bei preisfreiem Wohn- und Geschäftsraum eine Hilfestellung sein. Neben der Neuregelung der Betriebskostenverordnung wurden auch die Einflüsse durch Mietrechts- und Schuldrechtsreform eingearbeitet. Beispiele, Synopsen, Tipps, Checklisten und Muster sollen das Verständnis und die Abwicklung der Betriebskostenfragen für den Leser erleichtern.

Cham, 31.07.2008

Rechtsanwalt Dr. Andreas Stangl

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Freizeichnung:

Dieses Buch wurde mit bestmöglicher Sorgfalt erstellt. Es kann aber nicht das Spruchmaterial aller deutschen Gerichte berücksichtigen. Folglich ist, je nach den Einzelfallumständen, mit abweichenden Gerichtsentscheidungen zu rechnen.

Hinzu kommen technische Neu- bzw. Weiterentwicklungen.

Der Autor übernimmt hinsichtlich Sach- und Vermögensschäden keinerlei Gewährleistung für evtl. vorhandene Unvollständigkeiten, ungenaue Angaben oder Fehler sowie für Änderungen von Gesetzen, der Rechtsprechung, von Vorschriften, technischen Normen und Regeln; weiter auch keine Gewährleistung dafür, dass der mit dem Erwerb bezweckte Erfolg tatsächlich eintritt.

Die Verwendung dieses Buchs oder einzelner Teile davon geschieht ausschließlich auf eigene Verantwortung des Erwerbers oder Verwenders.

Dieser vorstehende Haftungsausschluss gilt nicht, soweit die vorgenannten Mängel bzw. Risiken auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit des Autors zurückzuführen sind.

Inhaltsverzeichnis

1.	Betriebskosten, Begriffsbestimmung und Abgrenzung	9	4.2.2.2.	Umlage der neuen Betriebskostenpositionen im Altvertrag	40
1.1.	Definition Betriebskosten	9	5.	Die Umlagefähigkeit einzelner Betriebskostenpositionen	45
1.1.1.	Grundsätze	9	6.	Die Betriebskostenabrechnung	57
1.1.2.	Kosten des Betriebs	10	6.1.	Durchführung der Betriebskostenabrechnung	57
1.1.2.1.	Positive Bestimmung	10	6.2.	Ausschlussfrist nach § 556 Abs. 3, Satz 2, 3 BGB	62
1.1.2.2.	Negative Bestimmung	10	6.2.1.	Ausschlussfrist im Wohnraummietrecht	62
1.1.2.3.	Laufende Entstehung	11	6.2.2.	Ausschlussfrist im Geschäftsraummietrecht	66
1.1.2.4.	Tatsächliches Entstehen der Kosten	12	6.2.3.	Rechtsfolgen der Versäumung der Ausschlussfrist	66
2.	Der Wirtschaftlichkeitsgrundsatz	13	6.3.	Einwendungsausschluss nach § 556 Abs. 3, Satz 5, 6 BGB	68
2.1.	Umfang der Betriebskosten	13	6.4.	Einsichtsrecht des Mieters	69
2.2.	Höhe der Betriebskosten	14	7.	Verjährung, Verwirkung	71
2.3.	Folgen bei Verstoß gegen den Wirtschaftlichkeitsgrundsatz	15	7.1.	Verjährung	71
3.	Die Betriebskostenverordnung (BetrKV)	17	7.1.1.	Vermieteransprüche	71
3.1.	Wohnraummietrecht	17	7.1.2.	Mieteransprüche	72
3.2.	Geschäftsraummietrecht	17	7.1.3.	Verjährungsbeginn	72
3.3.	Ergebnis	18	7.2.	Verwirkung	72
4.	Die Mietvertragsgestaltung	19	8.	Die Heizkostenverordnung (HeizKV)	75
4.1.	Mietvertragsgestaltung, allgemein	19	8.1.	Umlagemaßstab bei der Heizkostenverordnung	78
4.1.1.	Wohnraummietrecht	19	8.2.	Veränderung des Umlagemaßstabs bei der Heizkostenverordnung	79
4.1.1.1.	Umlagevereinbarung	19	8.3.	Wärmecontracting	79
4.1.1.2.	Mietstruktur	24	8.4.	Heizkostenabrechnung	80
4.1.1.3.	Änderung der Mietstruktur	27	8.5.	Kürzungsrecht	81
4.1.1.4.	Erhöhung/Anpassung	29			
4.1.1.4.1.	Betriebskostenvorauszahlungen	29			
4.1.1.4.2.	Betriebskostenpauschalen	30			
4.1.1.5.	Umlageschlüssel	31			
4.1.2.	Geschäftsraummietrecht	36			
4.2.	Übergangsproblematik	39			
4.2.1.	Neuverträge ab 01.01.2004	39			
4.2.2.	Altverträge bis 31.12.2003	40			
4.2.2.1.	Bezugnahme auf Anlage 3 zu § 27 II. BV im Altvertrag	40			

9. Muster	85	Muster 20: Schreiben des Mieters wegen Verstoßes gegen die Heizkostenverordnung	114
Musterverzeichnis	85		
Muster 1: Einwendungen des Mieters wegen fehlender Wirtschaftlichkeit	86	Muster 21: Schreiben des Vermieters wegen Ausnahme nach § 2 HeizkV	115
Muster 2: Reaktion des Vermieters (unsubstantierter Mietereinwand)	87	Muster 22: Schreiben des Vermieters wegen Unverhältnismäßigkeit der Verbrauchserfassung	116
Muster 3: Betriebskostenkatalog, § 2 BetrKV	88		
Muster 4: Überblick über Änderungen bei der BetrKV	91	10. Anhang	119
Muster 5: Synopse BetrKV/ Anlage 3 § 27 II. BV	94	Abkürzungsverzeichnis	119
Muster 6: Erhöhung der Vorauszahlung auf die Betriebskosten	98	Literaturverzeichnis	121
Muster 7: Herabsetzung der Vorauszahlung auf die Betriebskosten	99	Sachwortverzeichnis	123
Muster 8: Erhöhung der Betriebskostenpauschale	100		
Muster 9: Klausel Betriebskostenumlage Wohnraummiete	101		
Muster 10: Klausel Betriebskostenumlage Geschäftsraummiete	103		
Muster 11: Betriebskostenabrechnung	105		
Muster 12: Schreiben des Vermieters wegen Zurückweisung der Zwischenabrechnung	106		
Muster 13: Schreiben des Mieters wegen Versäumung der Ausschlussfrist	107		
Muster 14: Schreiben des Vermieters wegen Einhaltung der Ausschlussfrist	108		
Muster 15: Schreiben des Mieters mit Einwendungen	109		
Muster 16: Schreiben des Vermieters mit Zurückweisung der Einwendungen	110		
Muster 17: Schreiben des Mieters wegen Anforderung von Belegen	111		
Muster 18: Schreiben des Vermieters wegen Verweisung auf Einsichtsrecht	112		
Muster 19: Schreiben des Vermieters mit Zurückweisung der Verjährungseinrede	113		

7. Verjährung, Verwirkung

Ansprüche des Vermieters oder des Mieters im Zusammenhang mit den Betriebskosten bestehen nicht bis in alle Ewigkeit. Aus Gründen des Rechtsfriedens räumt das Gesetz beiden Parteien eine Zeitspanne ein, die Rechte geltend zu machen. Danach kann der Vertragspartner sich auf die Einrede der Verjährung berufen. Daneben kann auch dem Rechtsinstitut der Verwirkung Bedeutung zukommen.

7.1. Verjährung

Das Recht, von einem Anderen ein Tun oder Unterlassen zu verlangen (Anspruch), unterliegt der Verjährung, § 194 Abs. 1 BGB.

7.1.1. Vermieteransprüche

Die regelmäßige Verjährungsfrist beträgt nun **3 Jahre**; § 195 BGB. Vor dem In-Kraft-Treten der Schuldrechtsreform zum 01.01.2002 betrug die regelmäßige Verjährungsfrist 30 Jahre, für Zahlungsansprüche des Vermieters, z.B. Nachforderungen aus Betriebskostenabrechnungen, galt dagegen eine 4-jährige Verjährungsfrist; § 197 BGB a.F.

Anspruch auf Betriebskostenpauschalen

Betriebskostenpauschalen sind Teil des vereinbarten Entgelts, § 535 Abs. 2 BGB, das der Mieter für die Überlassung des Mietobjekts schuldet. Die Betriebskostenpauschale wird daher grundsätzlich mit der Miete fällig. Die Verjährungsfrist beträgt **3 Jahre**; § 195 BGB.

Anspruch auf Nachzahlung aus einer Betriebskostenabrechnung

Die Nachforderungen aus einer Betriebskostenabrechnung unterliegen ebenfalls einer Verjährungsfrist von **3 Jahren**; § 195 BGB. Dies ist nicht mit der Ausschlussfrist zu verwechseln.

X MERKE

Es ist zu unterscheiden zwischen dem Anspruch auf Erstellung einer Betriebskostenabrechnung, hier ist die Ausschlussfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB zu beachten, und dem Anspruch aus der Betriebskostenabrechnung selbst, dem Ausgleich des sich hieraus ergebenden Saldos. Hier gilt eine Verjährungsfrist von 3 Jahren.

Hat der Vermieter dem Mieter gegenüber eine wirksame Abrechnung rechtzeitig erteilt und zahlt der Mieter die Nachforderung nicht, so verjährt dieser Zahlungsanspruch nach 3 Jahren.

MUSTER 19: Schreiben des Vermieters mit Zurückweisung der Verjährungseinrede, Seite 113

Anspruch auf Betriebskostenvorauszahlungen

Solange der Abrechnungszeitraum noch nicht abgelaufen ist, hat der Vermieter dem Mieter gegenüber einen Anspruch auf Zahlung der fälligen Betriebskostenvorauszahlungen, vorausgesetzt, es besteht hierzu eine vertragliche Verpflichtung. Die Frage nach der Verjährung stellt sich in dieser Konstellation nicht, denn spätestens bis zum Ablauf des 12. Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums muss eine Abrechnung erstellt sein; § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB. Ist der Vermieter verpflichtet abzurechnen, besteht danach eine so genannte **Abrechnungsreife**, sodass rückständige Be-

triebskostenvorauszahlungen nicht mehr geltend gemacht werden können. Der Vermieter ist insoweit auf die Geltendmachung des Abrechnungssaldos aus der Betriebskostenabrechnung beschränkt. Ein Anspruch auf Betriebskostenvorauszahlungen besteht längstens bis zum Eintritt der Abrechnungsreife.⁴⁰⁷

7.1.2. Mieteransprüche

Auch bei den Mieteransprüchen trat eine Verkürzung der Verjährung ein.

Anspruch auf Guthaben aus einer Betriebskostenabrechnung

Der Anspruch des Mieters auf Auszahlung eines Abrechnungsguthabens aus der Betriebskostenabrechnung unterliegt gleichfalls einer Verjährungsfrist von **3 Jahren**; § 195 BGB.

Anspruch auf Rückforderung von Betriebskostenvorauszahlungen

Der Rückzahlungsanspruch bei fehlender vertraglicher Grundlage bzw. konkludenter Vertragsänderung auf Vorauszahlung von Betriebskosten unterliegt einer Verjährungsfrist von **3 Jahren**.⁴⁰⁸ Die Frist beginnt, wenn der Mieter die Grundlagen für seinen Anspruch kennt oder kennen muss.

→ TIPP

Die Einwendungsausschlussfrist des Mieters gemäß § 557 Abs. 3 Satz 5 BGB findet hier wohl keine Anwendung, denn diese bezieht sich auf Einwendungen gegen eine zu Unrecht erfolgte Abrechnung des Vermieters.

7.1.3. Verjährungsbeginn

Die regelmäßige Verjährungsfrist beginnt mit dem **Ende des Jahres** zu laufen, in dem der Anspruch fällig geworden ist, § 199 Abs. 1 BGB. Maßgeblich ist der Zugang der Betriebskostenabrechnung, nicht die Abrechnungsreife.⁴⁰⁹

Bei der Betriebskostenabrechnung war bislang eine **angemessene Überlegungs- und Prüfungsfrist** zugunsten des Mieters zu berücksichtigen. Je nach Sach-

verhalt kann die dem Mieter zustehende angemessene Frist zur Überprüfung der Betriebskostenabrechnung 2 bis 3 Wochen⁴¹⁰ betragen, teilweise wurde dem Mieter sogar bis zu 1 Monat zugestanden⁴¹¹. Der BGH hat nur entschieden, dass Fälligkeit mit Zugang der Betriebskostenabrechnung gemäß § 271 BGB eintritt.⁴¹²

→ TIPP

Die Verjährung wird nicht **von Amts wegen** beachtet. Vermieter oder Mieter müssen die Einrede der Verjährung geltend machen.

7.2. Verwirkung

Der Geltendmachung eines Anspruchs kann nicht nur die Einrede der Verjährung entgegengesetzt werden, sondern auch die so genannte **Verwirkung**. Die Verwirkung ist im Gesetz nicht definiert. Sie wird aus § 242 BGB abgeleitet, wonach die Geltendmachung eines Anspruchs nicht gegen Treu und Glauben verstoßen darf.

Die Verwirkung setzt Zweierlei voraus:

- Zum einen das so genannte **Zeitmoment**, das heißt, seit der Möglichkeit der Geltendmachung eines Anspruchs muss ein längerer Zeitraum verstrichen sein, und
- zum anderen müssen **Umstände** hinzukommen, die den Schuldner berechtigen, glauben zu lassen, er müsse mit einer Inanspruchnahme nicht mehr rechnen.

Beispielsweise genügt bloßes jahrelanges Nichtabrechnen der Betriebskosten, hier 20 Jahre, nicht dazu, eine Verwirkung anzunehmen, so dass im 21. Jahr eine Betriebskostenabrechnung möglich ist.⁴¹³

Vermieter und Mieter sollten aber wissen, dass die Verwirkung einen Ausnahmefall darstellt und dementsprechend eine Ausnahme und keine Regel ist, denn ansonsten wären die Vorschriften über die Verjährung überflüssig, wenn regelmäßig zuvor der Grundsatz der Verwirkung greifen würde.

Die Bedeutung der Verwirkung dürfte abnehmen, jedenfalls im Wohnraummietrecht, da in den Fällen, in

denen über einen längeren Zeitraum hinweg keine Betriebskostenabrechnung erfolgt ist, die Ausschlussfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB eine zeitliche Grenze setzt. Eine Abrechnung über Betriebskostenvorauszahlungen ist nach Ablauf der Ausschlussfrist seitens des Vermieters nicht mehr möglich, außer er hat die Verspätung nicht zu vertreten.

Bedeutung könnte die Verwirkung im größeren Umfang allenfalls im Geschäftsraummietrecht haben, da die Ausschlussfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB jedenfalls ausdrücklich nur für das Wohnraummietrecht gilt.

Fakt ist, dass die Verwirkung eine höchst unsichere Einwendung für die Vertragsparteien ist.⁴¹⁴

→ TIPP

Die Verwirkung wird von Amts wegen beachtet. Vermieter und Mieter sollten die Einwendung ausdrücklich erheben, da auch Gerichte Gesichtspunkte übersehen.

407 AG Hamburg, ZMR 2002, 675; LG Berlin, GE 2001, 206

408 OLG Hamm, ZMR 1995, 294 124

409 BGH, MDR 1991, 524; OLG Düsseldorf, WuM 2000, 133 für Geschäftsraummiete

410 LG Berlin, ZMR 2001, 33

411 AG Gelsenkirchen, WuM 1994, 549

412 BGH, WuM 2006, 200

413 BGH, IMR 2008, 151 – bei Vermieterwechsel nach 20 Jahren. Auch eine stillschweigende Vertragsänderung wurde abgelehnt.

414 Eine Verwirkung wurde beispielsweise angenommen, nachdem ein Vermieter nach Auseinandersetzung über die Betriebskostenabrechnung aus einem seit 5 Jahren beendeten Mietverhältnis erst 2,5 Jahre nach Beendigung der Auseinandersetzung den Anspruch aus der Betriebskostenabrechnung geltend gemacht hat; vgl. LG Berlin, NZM 2002, 286. Feste Zahlengrößen können aber hieraus nicht abgeleitet werden. Maßgebend ist der Einzelfall.

Sachwortverzeichnis

- A**
- Abflussprinzip 58
 - Abrechnung des Mieters 66
 - Abrechnung, formell ordnungsgemäß 60, 64, 65
 - Abrechnungseinheit 59
 - Abrechnungszeitraum 57, 59
 - Angemessene Höhe 25
 - Anpassung 29
 - Betriebskostenpauschalen 30
 - Betriebskostenvorauszahlungen 29
 - Geschäftsraummietverhältnisse 30
 - Preisgebundener Wohnraum 30
 - Preisfreier Wohnraum 29
 - Anteil des Mieters 62
 - Ausschlussfrist 62
 - Abrechnung des Mieters 66
 - Abrechnung, formell ordnungsgemäß 64, 65
 - Fristbeginn 63
 - Geschäftsraummietrecht 66
 - Klage auf Betriebskostenabrechnung 66
 - Rechtsfolgen 66
 - Rückforderung der geleisteten Betriebskostenvorauszahlung 66
 - Übergangsvorschrift 65
 - Verspätung 63
 - Wohnraummietrecht 62
 - Zurückbehaltungsrecht 66
- B**
- Beleuchtung 50
 - Betriebskosten 9
 - Definition 9
 - Eigenleistungen 12
 - Instandhaltungskosten 10
 - Laufende Entstehung 11
 - Preisnachlässe 12
 - Rabatte 12
 - Tatsächliches Entstehen der Kosten 12
 - Verwaltungskosten 10
 - Betriebskostenabrechnung 57
 - Abflussprinzip 58
 - Abrechnungseinheit 59
 - Abrechnungszeitraum 57, 59
 - Anteil des Mieters 62
 - Betriebskostennachzahlung 61
 - Einsichtsrecht 61
 - Formell ordnungsgemäß 60
 - Gesamtkosten 61
 - Leistungsprinzip 57
 - Mieterwechsel 58, 61
 - Minderung 62
 - Mindestangaben 58
 - Umlageschlüssel 60
 - Vermieterwechsel 59
 - Verteilerschlüssel 61
 - Voraufteilungen 60
 - Vorauszahlungen des Mieters 61, 62
 - Wirtschaftlichkeit 60
 - Betriebskostenart 46
 - Beleuchtung 50
 - Eigenständige gewerbliche Lieferung von Wärme 46
 - Eigenständige gewerbliche Lieferung von Warmwasser 48
 - Einrichtungen für die Wäschepflege 53
 - Entwässerung 46
 - Fahrstuhl 48
 - Gartenpflege 50
 - Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung 50
 - Gemeinschaftsantennenanlage/Breitband-

- kabelnetz 52
- Hauswart 52
- Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks 46
- Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten 48
- Sach- und Haftpflichtversicherung 51
- Schornsteinreinigung 50
- Sonstige Betriebskosten 54
- Straßenreinigung und Müllbeseitigung 49
- Verbundene Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen 48
- Warmwasserversorgung 48
- Wasserversorgung 46
- Zentrale Brennstoffversorgungsanlage 46
- Zentrale Heizungsanlage 46
- Zentrale Warmwasseraufbereitung 48
- Betriebskostennachzahlung 61
- Betriebskostenpauschale 25, 30
- Betriebskostenspiegel 14
- Betriebskostenverordnung 17
 - Geschäftsraummietrecht 17
 - Wohnraummietrecht 17
- Betriebskostenvorauszahlungen 25, 29
- Bruttokaltmiete 25
- Bruttowarmmiete 25

- D**
- Direktabrechnung 28

- E**
- Eigenleistungen 12
- Eigenständige gewerbliche Lieferung von Wärme 46
- Eigenständige gewerbliche Lieferung von
 - Warmwasser 48
- Eigentumswohnungen 34
- Einrichtungen für die Wäschepflege 53
- Einsichtsrecht 61, 69
 - Belege 69
 - Kopie 69
 - Ort 69
 - Verweigerung 70
- Einwendungsausschluss 68
 - Form 68
 - Fristbeginn 68
 - Grenzen 68
 - Verspätung 69
- Energieausweis 26
 - Beschaffenheitsvereinbarung 26
 - Zugänglichmachung 26
- Entwässerung 46
- Erhöhung 29
 - Betriebskostenpauschalen 30
 - Betriebskostenvorauszahlungen 29
 - Geschäftsraummietverhältnisse 30
 - Preisgebundener Wohnraum 30
 - Preisfreier Wohnraum 29

- F**
- Fahrstuhlkosten 48
- Fernwärme 79

- G**
- Gartenpflege 50
- Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung 50
- Gesamtkosten 61
- Gesamtkosten, bereinigt 36
- Geschäftsraummieta 23, 28, 30
- Geschäftsraummietrecht 17, 36, 66
 - Gemeinschaftseinrichtungen 38
 - Instandhaltung 38
 - Notfalleinrichtungen 38
 - Sicherheitsmaßnahmen 39
 - Sonstige Nebenkosten 37
 - Umlage der Betriebskosten 37
 - Umlagemaßstab 39
 - Überraschende Regelung 37
 - Verwaltungskosten 37, 38
 - Werbemaßnahmen 38

- H**
- Haftpflichtversicherung 51
- Hauswart 52
- Heizkostenabrechnung 80
- Heizkostenverordnung 19, 75
 - Alters- und Pflegeheime 76
 - Ausnahmefälle 76
 - Ersatzverfahren 78
 - Gradtagszahlmethode 78
 - Keine Verbrauchsbeeinflussung 76
 - Kürzungsrecht 75
 - Studenten- und Lehrlingsheime 76
 - Umlagemaßstab 77

Unmöglichkeit 76
Unverhältnismäßigkeit 76
Veränderung des Umlagemaßstabs 79
Verbrauchsabhängige Erfassung 78
Vereinbarung 75
Vorrang 75

I

Inklusivmiete 24
Instandhaltungskosten 10

K

Klage auf Betriebskostenabrechnung 66
Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasser-
versorgungsanlagen 48
Kürzungsrecht 80

L

Laufende Entstehung 11
Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks 46
Leistungsprinzip 57

M

Miteigentumsanteile 34
Mieterwechsel 58, 61
Miet- oder Wohneinheiten 33
Mietstruktur 24
 Angemessene Höhe 25
 Betriebskostenpauschale 25
 Betriebskostenvorauszahlung 25
 Bruttokaltmiete 25
 Bruttowarmmiete 25
 Inklusivmiete 24
 Nettomiete 24
 Teilinklusivmiete 24
Mietstruktur, Änderung 27
 Geschäftsraummiete 28
 Preisfreier Wohnraum 27
 Preisgebundener Wohnraum 28
Mietvertragsgestaltung 19
 Anlagemodell 20
 Einfügungsmodell 20
 Geschäftsraummiete 23
 Heizkostenverordnung 19
 Neue Betriebskosten 24
 Preisfreier Wohnraum 20, 23

Preisgebundener Wohnraum 20, 23
Rückwirkungsklausel 23
Sonstige Betriebskosten 21
Stillschweigende Vertragsänderung 22
Transparenzgebot 20
Umlagevereinbarung 19
Vorbehaltsklausel 24
Wohnraummietrecht 19

Mischnutzung 35
Müllbeseitigung 49

N

Nettomiete 24
Neue Betriebskosten 24

P

Personenzahl 33
Preisfreier Wohnraum 20, 23, 27, 29, 30, 35
Preisgebundener Wohnraum 20, 23, 28, 30, 35
Preisnachlässe 12

R

Rabatte 12
Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und
 Gaseinzelfeuerstätten 48
Rückforderung der geleisteten Betriebskosten-
 vorauszahlung 66
Rückwirkungsklausel 23

S

Sach- und Haftpflichtversicherung 51
Schornsteinreinigung 50
Sonstige Betriebskosten 21, 54
Stillschweigende Vertragsänderung 22
Straßenreinigung und Müllbeseitigung 49

T

Tatsächliches Entstehen der Kosten 11
Teilinklusivmiete 24
Transparenzgebot 20

U

Übergangsproblematik, Einführung BetrKV 39
 Altverträge 40
 Dynamische Verweisung 41
 Ergänzende Vertragsauslegung 42

Neuverträge 39
 Übergangsvorschrift 65
 Umlageschlüssel 31, 60
 Eigentumswohnungen 34
 Miet- oder Wohneinheiten 33
 Miteigentumsanteile 34
 Personenzahl 33
 Verbrauchs- und Verursachungserfassung 33
 Wohnfläche 32
 Umlagevereinbarung 19
 Ungezieferbekämpfung 50

V

Verbundene Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen 48
 Verspätung 63
 Verwaltungskosten 10
 Verbrauchs- und Verursachungserfassung 33
 Verjährung 71
 Betriebskostenabrechnung 71
 Betriebskostenpauschalen
 Betriebskostenvorauszahlungen 71
 Guthaben aus einer Betriebskostenabrechnung 72
 Mieteransprüche 72
 Prüfungsfrist 72
 Rückforderung von Betriebskostenvorauszahlungen 72
 Verjährungsbeginn 72
 Vermieteransprüche 71
 Vermieterwechsel 59
 Verteilerschlüssel 61
 Verwirkung 72
 Umstände 72
 Zeitmoment 72
 Voraufteilungen 60
 Vorauszahlungen des Mieters 61, 62
 Vorbehaltsklausel 24
 Vorwegabzug 35
 Gesamtkosten, bereinigt 36
 Preisfreier Wohnraum 35
 Preisgebundener Wohnraum 35

W

Wäschepflege 53
 Wärmecontracting 79
 Warmwasserversorgung 48

Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten 48
 Wasserversorgung 46
 Wirtschaftlichkeit 60
 Wirtschaftlichkeitsgrundsatz 13
 Betriebskostenspiegel 14
 Darlegungs- und Beweislast 15
 Folgen bei Verstoß 15
 Höhe der Betriebskosten 14
 Umfang der Betriebskosten 13
 Wohnfläche 32
 Wohnraummietrecht 17, 19, 62

Z

Zentrale Brennstoffversorgungsanlage 46
 Zentrale Heizungsanlage 46
 Zentrale Warmwasseraufbereitung 48
 Zurückbehaltungsrecht 66