
Inhaltsverzeichnis

Vorwort	11
1 Zur Rechtsnatur von Betriebskosten	13
2 Rechtsquellen des Betriebskostenrechts	15
2.1 Das Bürgerliche Gesetzbuch	15
2.2 Der öffentlich geförderte Wohnraum	16
2.3 Betriebskostenverordnung	17
2.4 Heizkostenverordnung	18
3 Definition der Betriebskosten	19
3.1 Kosten des Eigentümers	19
3.1.1 Eigenleistungen	19
3.1.2 Regiebetriebe	20
3.2 Kosten durch das Eigentum am Grundstück oder seinen bestimmungsgemäßen Gebrauch	21
3.3 Laufende Kosten	21
3.4 Abgrenzungen zu anderen Kosten	22
3.4.1 Verwaltungskosten	22
3.4.2 Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten	23
4 Grundsatz der Wirtschaftlichkeit	25
5 Vereinbarung über die Umlage von Betriebskosten	29
5.1 Erfordernis einer Vereinbarung	29
5.2 Form der Vereinbarung	30
5.3 Pauschaler Bezug auf den gesetzlichen Betriebskostenkatalog	32
5.4 Pauschale und Vorauszahlung	33
5.4.1 Pauschale	34
5.4.2 Vorauszahlungen	34
5.5 Anpassungen der Vorauszahlung	36
6 Die einzelnen Betriebskostenarten	39
6.1 Öffentliche Lasten des Grundstücks	39
6.1.1 Allgemeines	39
6.1.2 Die Umlage	40
6.2 Wasserversorgung	41
6.2.1 Allgemeines	42
6.2.2 Die Umlage	45

6.3	Abwasserbeseitigung	47
6.3.1	Allgemeines	48
6.3.2	Die Umlage	50
6.4	Aufzug	52
6.4.1	Allgemeines	52
6.4.2	Die Umlage	55
6.5	Straßenreinigung und Müllbeseitigung	57
6.5.1	Allgemeines	58
6.5.2	Die Umlage	61
6.6	Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung	64
6.6.1	Allgemeines	64
6.6.2	Die Umlage	66
6.7	Gartenpflege – Spielplatz	67
6.7.1	Allgemeines	67
6.7.2	Die Umlage	71
6.8	Die Kosten der Beleuchtung	72
6.8.1	Allgemeines	73
6.8.2	Die Umlage	74
6.9	Schornsteinreinigung	75
6.9.1	Allgemeines	75
6.9.2	Die Umlage	76
6.10	Sach- und Haftpflichtversicherung	76
6.10.1	Allgemeines	77
6.10.2	Die Umlage	79
6.11	Hauswart	81
6.11.1	Allgemeines	81
6.11.2	Die Umlage	89
6.12	Gemeinschaftsantenne und Kabelfernsehen	90
6.12.1	Allgemeines	90
6.13	Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege	94
6.13.1	Allgemeines	95
6.13.2	Die Umlage	96
6.14	»Sonstige Betriebskosten«	97
6.14.1	Allgemeines	97
6.14.2	Die Umlage	97
7	Rahmenbedingungen der wohnungswirtschaftlichen Betriebskosten	99
7.1	Allgemeine rechtliche Grundlagen der Betriebskostenabrechnung	99
7.2	Preisgebundene und nicht preisgebundene Wohnungen	100

8	Die Kosten für Heizung und Warmwasser	103
8.1	Allgemeine Grundsätze	103
8.2	Verbrauchserfassung und nutzerabhängige Verteilung nach Verbrauch	105
8.3	Heizkosten	106
8.4	Warmwasserkosten	107
8.5	Verbundene Anlagen/Wärmemengenzähler	108
8.6	Ausfall von Erfassungsgeräten	110
8.7	Nutzerwechsel	110
8.8	Wohnungswirtschaftliche Bewertung des Abrechnungsmodus	111
8.9	Aufteilung der Kosten für Raumwärme und Warmwasser nach Nutzergruppen	113
8.9.1	Ausgangssituation	113
8.9.2	Verbrauchserfassung	114
8.9.3	Verteilebene 2	114
8.10	Ausnahmetatbestände	115
8.11	Verteilung nach Gradtagszahlen	115
8.12	Kürzungsrecht des Mieters	116
8.13	Versorgung von Wohnanlagen mit Raumwärme	117
8.14	Das Contracting	118
8.15	Energiemanagement	122
9	Die Abrechnung der Betriebskosten	123
9.1	Formelle Voraussetzungen für die Ordnungsmäßigkeit der Abrechnung	123
9.1.1	Zusammenstellung der Gesamtkosten	125
9.1.2	Angabe und Erläuterung der Umlageschlüssel	126
9.1.3	Berechnung des Mieteranteils	127
9.1.4	Abzug der Vorauszahlungen	128
9.2	Abrechnungs- und Einwendungsfrist	128
9.2.1	Die Abrechnungsfrist	128
9.2.2	Einwendungsfristen für den Mieter	131
9.3	Prüfungsrecht des Mieters – Kopien/Belegeinsicht	133
9.4	Abrechnungspflichten bei Wechsel der Vertragsparteien	134
9.4.1	Vermieterwechsel	134
9.4.2	Mieterwechsel	136
9.5	Mehrere Mieter	136
10	Maßnahmen zur Optimierung von Betriebskosten – Betriebskostenmanagement	139
10.1	Beeinflussbarkeit einzelner Betriebskostenarten	141

10.2	Vertragsmanagement im Bereich Betriebskosten	142
10.2.1	Organisatorische Hinweise	142
10.2.2	Maßnahmen zur Optimierung von Bewirtschaftungskosten durch effektives Vertragsmanagement	142
10.2.3	Zusätzliche Anforderungen an technische Bewirtschaftungs- und Dienstleistungsverträge	144
10.3	Überprüfung betriebskostenrelevanter Mengengerüste	149
10.4	Kostenartenbezogene Einflussfaktoren auf die kalten Betriebskostenarten	149
10.4.1	Grundsteuer	149
10.4.2	Kosten der Wasserversorgung	150
10.4.3	Kosten der Entwässerung	151
10.4.4	Kosten der Aufzugsanlagen	151
10.4.5	Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung	152
10.4.6	Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung	154
10.4.7	Anlage und Pflege von Außenanlagen	154
10.4.8	Kosten der Beleuchtung	155
10.4.9	Kosten der Schornsteinreinigung	156
10.4.10	Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung	156
10.4.11	Hauswartkosten	157
10.4.12	Kosten für Gemeinschaftsantennenanlagen und Breitbandkabelanschluss durch die Kabelnetzbetreiber	157
10.4.13	Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege	157
10.4.14	Sonstige Betriebskosten	158
10.5	Begleitende Maßnahmen zur Betriebskostenminimierung	158
10.5.1	Überprüfung der Höhe einzelner Betriebskostenarten und ihrer Entwicklung im Zeitablauf	158
10.5.2	Information der Mieter	158
10.6	Sonstige Maßnahmen zur Beeinflussung der Betriebskosten	159
10.6.1	Zusammenschluss zu einem Nachfragemonopol	159
10.6.2	Offenlegung der Gebührenkalkulation kommunaler Ver- und Entsorgungsunternehmen	160
10.6.3	In- und Outsourcing	160
11	Betriebskosten-Benchmarking	163
11.1	Vorteile des Betriebskosten-Benchmarkings	164
11.2	Die »Geislinger Konvention«	165
11.3	Betriebskosteneinsparungspotenzial – strategische Bedeutung	167
11.4	Erstellung sogenannter Betriebskostenspiegel	169

12	Sonderfragen der Betriebskostenabrechnung	171
12.1	Nicht für Wohnraum anfallende Betriebskosten	171
12.2	Umlageausfallwagnis	175
12.3	Leer stehende Mietwohnungen	176
12.4	Betriebskostenabrechnung bei vermieteter Eigentumswohnung	180
13	Anerkennung des Abrechnungsergebnisses	183
13.1	Rechtliche Bewertung	183
13.2	Zusätzliche Bearbeitungshinweise	184
13.3	Aufrechnung von Betriebskostennachforderungen	185
13.4	Betriebskosten und Mietkaution	186
13.5	Rückwirkende Geltendmachung von Betriebskosten	187
14	Liberalisierung der Energiemärkte	193
14.1	Gebündelter Energieeinkauf als Maßnahme zur Stärkung der Nachfrageposition	193
14.2	Vorbereitungsmaßnahmen für Vertragsverhandlungen zum Bezug von Strom	194
15	Schlussbemerkung	199
	Anhang	201
	Geislinger Konvention	203
	Abkürzungsverzeichnis	211
	Stichwortverzeichnis	215