

Inhalt

	Seite
Abkürzungen	10
Kapitel I: Die Mietnebenkosten als Bestandteile der Wohnkosten des Mieters	11
1. Begriff der Nebenkosten	11
2. Arten des Mietzinses	12
3. Die Nebenkosten bei Wohnungen ohne Preisbindung	12
3.1 Die gesetzliche Vermieterpflicht zur Tragung von Nebenkosten	14
3.2 Mieterpflicht kraft Verkehrssitte?	14
3.3 Mieterpflicht nach Treu und Glauben?	15
3.4 Mieterpflicht durch schlüssiges Verhalten?	15
3.5 Mieterpflicht gemäß Vertrag	16
4. Die Nebenkosten bei Wohnungen mit Preisbindung	16
Kapitel II: Die vertragliche Mieterverpflichtung für Nebenkosten im einzelnen Mietverhältnis ohne Preisbindung	18
1. Die Nebenkostenvereinbarung als Grundlage der Mieterpflicht	18
1.1 Zustandekommen einer Nebenkostenvereinbarung	18
1.2 Die Rechtswirkungen der Nebenkostenvereinbarung	19
2. Die Anwendung von Vertragsklauseln über Nebenkosten	19
2.1 Anwendungsrichtlinie	19
2.2 Anwendung einzelner Vertragsklauseln	20
2.3 Unwirksamkeit von Vertragsklauseln	21
3. Inhalt der Nebenkostenvereinbarung	22
3.1 Abrechenbare Nebenkosten	22
3.2 Pauschale Nebenkosten	22
3.2.1 Anzweifeln einer Pauschalvereinbarung	23
3.2.2 Änderung einer Pauschalvereinbarung	24
3.3 Die Umlegung abrechenbarer Nebenkosten	24
3.3.1 Vereinbarung des Verteilerschlüssels	25
3.3.2 Bestimmung des Verteilerschlüssels durch den Vermieter	25
3.3.3 Änderung des Verteilerschlüssels	26
3.4 Vorauszahlungen auf abrechenbare Nebenkosten	26
3.4.1 Angemessenheit der Vorauszahlungen	26
3.4.2 Erhöhung der Vorauszahlungen	27
3.4.3 Erhöhungsrecht für den Vermieter	28
3.5 Die Abrechnung von Nebenkosten	28
3.5.1 Der Abrechnungszeitraum	28
3.5.2 Die Abrechnungsfrist	29
3.5.3 Die Erfordernisse der Abrechnung	29
3.5.4 Zwischenabrechnung	30
3.6 Das Prüfungsrecht des Mieters	30
3.7 Nachforderung von Nebenkosten	31
3.8 Rückforderung von Nebenkosten	32
3.9 Verwirkung von Rechten	32
3.9.1 Die Zeitdauer bei Verwirkung	33

3.9.2	Verhalten des Gläubigers	34
3.9.3	Vertragliche Abrechnungsfrist	34
4.	Sonderregelungen bei Veränderungen von Nebenkosten	35
4.1	Anwendungsbereich der Sonderregelung in § 4 MHG	35
4.2	Abweichende Vereinbarungen	36
5.	Erhöhung von Betriebskosten	36
5.1	Anwendung des Erhöhungsrechts	36
5.2	Ausschluß des Erhöhungsrechts	37
5.3	Der Erhöhungsbetrag	38
5.4	Umlegungsmaßstab	38
5.5	Erhöhungserklärung	38
5.6	Zahlungspflicht des Mieters	38
6.	Ermäßigung von Betriebskosten	39
7.	Sonderregelung bei Veränderungen von Kapitalkosten	39
7.1	Abweichende Vereinbarungen	40
7.2	Bereich der Kapitalkosten	40
8.	Erhöhung der Kapitalkosten	40
8.1	Ausschluß des Erhöhungsrechts	41
8.2	Erhöhungserklärung	42
8.3	Zahlungspflicht des Mieters	42
9.	Ermäßigung der Kapitalkosten	42
10.	Sonderkündigungsrecht des Mieters bei Wohnungen ohne Preisbindung	43
10.1	Ausübung des Kündigungsrechts	43
10.2	Rechtswirkungen der Sonderkündigung	44

**Kapitel III: Die einzelnen Nebenkosten bei Wohnungen
ohne Preisbindung**

	45
1.	Öffentliche Lasten	45
1.1	Die Grundsteuer	45
1.2	Wegfall der Grundsteuervergünstigung	46
2.	Wasserversorgung	46
2.1	Kostenverteilung	46
2.2	Vertragsklauseln	46
3.	Entwässerung	47
3.1	Vertragsklauseln	47
3.2	Abflußverstopfung	47
4.	Aufzuganlagen	47
5.	Straßenreinigung	48
6.	Müllabfuhr	48
7.	Hausreinigung	48
8.	Ungezieferbekämpfung	49
9.	Hausbeleuchtung	49
10.	Gartenpflege	49
11.	Schornsteinreinigung	50
12.	Versicherungskosten	50

13.	Hauswart	50
14.	Gemeinschaftsantenne	51
15.	Maschinelle Wascheinrichtung	51
16.	Sonstige Betriebskosten	51
Kapitel IV: Die Versorgung von Wohnungen ohne Preisbindung mit Wärme und Warmwasser		52
1.	Zentralheizung	52
1.1	Kostenbereich Heizkosten	53
1.1.1	Begriff der Heizkosten	53
1.1.2	Abgrenzung der Heizkosten von anderen Kosten	53
1.2	Kostenbereich Heiznebenkosten	54
1.2.1	Bedienungskosten	54
1.2.2	Wartungskosten	55
1.2.3	Reinigungskosten	55
1.2.4	Kosten der Wärmemessung	55
1.2.5	Sonstige Heiznebenkosten	56
1.3	Kostenbereich Erhaltungsaufwendungen	56
1.4	Die vertraglichen Mieterverpflichtungen für Kosten des Betriebs der Zentralheizung	57
1.4.1	Die gesetzliche Vermieterpflicht	57
1.4.2	Die vertragliche Mieterpflicht	57
1.4.3	Mieterpflicht für pauschale Heizungskosten	58
1.4.4	Mieterpflicht für abrechenbare Heizungskosten	59
1.4.5	Mieterpflicht für „Heizkosten“	59
1.4.6	Mieterpflicht für Heiznebenkosten	59
1.4.7	Mieterpflicht für sämtliche Heizungskosten	60
1.5	Vorauszahlungen für abrechenbare Heizungskosten	60
1.5.1	Vereinbarung über Vorauszahlungen	60
1.5.2	Erhöhung der Vorauszahlungen	61
1.6	Verteilung der Heizungskosten auf die Mieter	61
1.6.1	Anwendungsbereich der Heizkostenverordnung	62
1.6.2	Auswirkungen der Heizkostenverordnung auf den Mietvertrag	62
1.6.3	Vermieterpflicht zur Verbrauchserfassung	63
1.6.4	Die Kostenverteilung bei Zentralheizung	64
1.6.5	Kostenbereich Zentralheizung	65
1.6.6	Kostenschätzung in Sonderfällen	65
1.6.7	Übergangsregelungen und Kündigungsrecht	66
1.7	Abrechnung der Heizungskosten	66
1.7.1	Abrechnungszeitraum	66
1.7.2	Abrechnungsfrist	67
1.7.3	Erfordernisse der Abrechnung	67
1.7.4	Abrechnung durch Wärmemeßdienst	68
1.7.5	Nachforderung des Vermieters	68
1.7.6	Rückforderung des Mieters	69
1.7.7	Zwischenabrechnung bei Mieterwechsel	69
2.	Zentrale Brennstoffversorgung	70
3.	Wärmelieferung (Fernheizung)	70
3.1	Kostenverteilung	70

3.2	Kostenbereich	70
3.3	Abrechnung	71
4.	Einzelwohnungsheizungen	71
5.	Zentrale Warmwasserversorgung	71
5.1	Kostenbereich	72
5.2	Kostenverteilung	72
6.	Warmwasserlieferung (Fernwarmwasser)	72
7.	Verbundanlagen für Heizung und Warmwasserversorgung	73
7.1	Ermittlung des Brennstoffverbrauchs der Warmwasseranlage	73
7.2	Vereinfachte Berechnungsmethode	74
7.3	Kostenbereiche	74
7.4	Kostenverteilung	74
7.5	Verbundanlage Fernheizung mit zentraler Warmwasserversorgung	75
8.	Betreuung von Warmwassergeräten	75
9.	Die Beheizungspflicht des Vermieters	75
9.1	Wärmeanspruch des Mieters im Jahr	75
9.2	Wärmeanspruch des Mieters am Tage	76
9.3	Mangelhafte Beheizung	76

Kapitel V: Die Betriebskosten bei Wohnungen mit Preisbindung 78

1.	Zusammensetzung der Kostenmiete	78
2.	Die gesetzliche Regelung der Betriebskosten	79
2.1	Betriebskosten	79
2.2	Umlagemaßstab	80
2.3	Vorauszahlung auf die Betriebskostenumlage	80
2.4	Abrechnung der Betriebskosten	80
2.5	Zahlungspflicht des Mieters	81
3.	Die einzelnen Arten der Betriebskosten	81
3.1	Öffentliche Lasten	81
3.2	Wasserversorgung	82
3.3	Entwässerung	82
3.4	Heizung	83
3.4.1	Zentrale Heizungsanlage einschließlich Abgasanlage	83
3.4.2	Zentrale Brennstoffversorgung	84
3.4.3	Wärmelieferung (Fernwärme)	84
3.4.4	Etagenheizungen	85
3.5	Warmwasser	85
3.5.1	Zentrale Warmwasserversorgung	85
3.5.2	Warmwasserlieferung (Fernwarmwasser)	86
3.5.3	Betreuung von Warmwassergeräten	86
3.6	Verbundanlagen für Heizung und Warmwasser	86
3.6.1	Kostenbereiche	86
3.6.2	Kostenverteilung bei Verbundanlagen	86
3.6.3	Berechnungsmethode	86
3.6.4	Kostenumlegung	86
3.6.5	Sonderregelung	87
3.6.6	Verbund der Fernheizung mit zentraler Warmwasseranlage	87

3.7	Maschinelle Personen- und Lastenaufzüge	87
3.8	Straßenreinigung und Müllabfuhr	87
3.9	Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung	87
3.10	Gartenpflege	88
3.11	Hausbeleuchtung	88
3.12	Schornsteinreinigung	88
3.13	Versicherungskosten	88
3.14	Kosten für den Hauswart	88
3.15	Gemeinschaftsantenne	88
3.16	Kosten der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage	89
3.17	Maschinelle Wascheinrichtung	89
3.18	Sonstige Betriebskosten	89
4.	Auswirkungen der Umlagefähigkeit aller Betriebskosten auf die Kostenmiete	90
Anhang: Auszüge aus gesetzlichen Vorschriften		91
1.	Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (Verordnung über Heizkostenabrechnung – HeizkostenV)	91
2.	Gesetz zur Regelung der Miethöhe	96
3.	Aufstellung der Betriebskosten (Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 Zweite BV)	97
4.	Verordnung über die Ermittlung der zulässigen Miete für preisgebundene Wohnungen (Neubaumietenverordnung 1970 – NMV 1970)	100
5.	Gradtagszahlentabelle	102
Sachregister		103