

Vortragsveranstaltung vor den Mitgliedern des KölnerAnwaltVerein e. V.

am 29. November 2008

Die Leitlinien der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs
nach der Mietrechtsreform

Betriebskosten

von

Dirk Pikart
Rechtsanwalt

Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

Einleitung

Begriff der Betriebskosten – Abgrenzungen

Die einzelnen Betriebskostenpositionen

- a) Entwässerung
- b) Hausreinigung
- c) Gartenpflege
- d) Pförtnerdienste
- e) Hauswart
- f) Heizkosten
 - aa) Wärmelieferung
 - bb) Heizkraftwerk
 - cc) Nutzerwechselgebühr
- g) Aufzug
- h) sonstige Betriebskosten

Wirtschaftlichkeitsgebot

Anspruch auf Modernisierung

Die Umlagevereinbarung

- a) die mietvertragliche Vereinbarung
- b) die stillschweigende Vereinbarung
- c) neu eingeführte Betriebskosten
- d) Umstellungen
 - aa) Antenne auf Kabelanschluss
 - bb) Ölheizung auf Fernwärme
 - cc) fehlende vertragliche VereinbarungDirektabrechnung mit dem Versorger

Die Betriebskostenabrechnung

- a) Gesamtkosten
 - aa) nicht umlagefähige Kostenanteile Verwaltung und Instandsetzung
 - bb) gemischte Nutzung – Gewerbeanteil
- b) Verteilerschlüssel
 - aa) maßgeblicher Verteilerschlüssel
 - aaa) gesetzlicher Verteilerschlüssel
 - bbb) vertragliche Vereinbarung
 - ccc) stillschweigende Vereinbarung
 - ddd) fehlende Vereinbarung

- bb) konkrete Verteilerschlüssel
 - aaa) Quadratmeter
 - aaaa) Abweichung Mietvertrag - tatsächliche Wohnfläche
 - bbbb) nicht beheizbare Fläche
 - cccc) jährliche Schwankungen der Quadratmeter
 - bbb) Personen
 - ccc) Vorerfassung
 - aaaa) Differenzberechnung zulässig?
 - bbbb) jährliche Schwankungen
 - cccc) Schätzung bei Ausfall von Messeinrichtungen
 - dddd) Kürzungsrecht
 - ddd) unverständlicher Verteilerschlüssel
- cc) Leerstehender Wohnraum
- dd) Die Wirtschaftseinheit
- ee) Anspruch auf Änderung des Verteilerschlüssels
- c) Vorauszahlung
 - aa) tatsächliche oder geschuldete Vorauszahlungen
 - bb) weitergeleitete Versorgerabrechnung
 - cc) Höhe der Vorauszahlung bei Vertragsabschluss

Der Abrechnungszeitraum

Abfluss oder Leistungsprinzip

Form der Abrechnung

Die Kontrollrechte des Mieters

Die Abrechnungsfrist

- a) Fristbeginn
- b) Beschaffenheit zur Fristwahrung

Die Ausschlussfrist

- a) ausgeschlossene Nachforderung
- b) Vertreten
- c) analoge Anwendung der Verjährungsvorschriften
- d) bei nicht geleisteten Vorauszahlungen

Der Einwendungsausschluss

Die Fälligkeit der Nachforderungen

Die unterlassene Abrechnung

- a) beendetes Mietverhältnis
- b) laufendes Mietverhältnis
- c) Veräußerung

Abrechnung bei Veräußerung

a) laufendes Mietverhältnis

b) beendetes Mietverhältnis

Abrechnung bei Zwangsverwaltung

Darlegungs- und Beweislast

Zwangsvollstreckung

Nebenkosten und Mietminderung

Nebenkosten und Mieterhöhung

Nebenkosten und Betrug