

Beck-Rechtsberater im dtv 50758

Mietnebenkosten von A-Z

Begriffe, Musterformulierungen, Berechnungsbeispiele, Checklisten

von
Dr. Klaus Lützenkirchen

6. Auflage



Verlag C.H. Beck München 2014

Verlag C.H. Beck im Internet:
www.beck.de

ISBN 978 3 406 66343 7

Zu [Leseprobe](#) und [Sachverzeichnis](#)

schnell und portofrei erhältlich bei beck-shop.de DIE FACHBUCHHANDLUNG

Beck-Rechtsberater

Mietnebenkosten von A–Z

Beck-Rechtsberater

Mietnebenkosten

von A–Z

Begriffe · Musterformulierungen
Berechnungsbeispiele · Checklisten

Von Dr. Klaus Lützenkirchen,
Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht in Köln

6., neubearbeitete Auflage

Deutscher Taschenbuch Verlag

www.dtv.de
www.beck.de

Originalausgabe

Deutscher Taschenbuch Verlag GmbH & Co. KG,
Tumblingerstraße 21, 80337 München
© 2014. Redaktionelle Verantwortung: Verlag C. H. Beck oHG
Druck und Bindung: Druckerei C. H. Beck, Nördlingen
(Adresse der Druckerei: Wilhelmstraße 9, 80801 München)
Satz: Fa. ottomedien, Darmstadt
Umschlaggestaltung: Design Concept Krön, Puchheim
unter Verwendung eines Fotos von Fotolia
ISBN 978-3-423-50758-5 (dtv)
ISBN 978-3-406-66343-7 (C. H. Beck)



9 783406 663437

Geleitwort

Alle Jahre wieder führt die Betriebskostenabrechnung zu Diskussionen zwischen Mietern und Vermietern. Gerade in Zeiten steigender Energiepreise und dadurch bedingten Nachzahlungsverpflichtungen der Mieter wird diese scheinbar so einfache Abrechnung immer häufiger zum Anlass von Streitigkeiten zwischen den Mietvertragsparteien. Dabei scheint die gesetzliche Regelung doch so einfach: Die laufenden Kosten, die dem Eigentümer durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch der Immobilie entstehen, gelten als Betriebskosten und dürfen grundsätzlich auf die Mieter umgelegt werden. Doch gerade diese „einfache“ Definition führt zu vielen Abgrenzungsproblemen und Zweifelsfragen, die der Klärung durch die Rechtsprechung bedürfen und auch in Zukunft wohl immer wieder gerichtlich entschieden werden müssen. Gleichzeitig wurden durch die Gerichte viele formale Anforderungen an die Abrechnung der Betriebskosten entwickelt, die die Transparenz und Verständlichkeit der Abrechnung erhöhen sollen. Private Vermieter fühlen sich in diesem Rechtsprechungsdickicht aber oft ratlos zurückgelassen.

Hier setzt dieses Lexikon an: Das Betriebskostenrecht wird in Stichworten von A–Z erläutert. Ob Mieter oder Vermieter – jeder Betroffene findet schnell und einfach benötigte Informationen zu seinen Fragen. Auch auf die entstehenden Abrechnungsprobleme durch den Einsatz erneuerbarer Energien, wie zum Beispiel Anlagen zur Kraft-Wärme-Koppelung oder Solaranlagen, wird eingegangen. Hilfestellung bieten außerdem Musterabrechnungen und Musterbriefe, eine umfassende Entscheidungssammlung zum Betriebskostenrecht rundet das Lexikon ab.

Doch noch so gute und umfassende Informationen können im Einzelfall die Fragen nicht immer vollständig beantworten, die individuellen Probleme nicht immer ausräumen. Dann stehen Ihnen Anwälte zur Seite, dies zu lösen und Fragen rund um die Immobilie zu beantworten. Professionelle Hilfe und vor allem politische Vertre-

tung finden Eigentümer und Vermieter aber auch bei uns – bei Haus & Grund. Wir beantworten als Interessenvertretung von Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümern nicht nur Ihre Fragen rund um die Immobilie. Mindestens genauso wichtig ist uns die Vertretung ihrer Interessen, also der Interessen der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Politik, Wirtschaft und Gesellschaft. Und das schaffen wir durch unsere dreigliedrige Organisation: den Ortsvereinen in den Kommunen, den Landesverbänden in den Bundesländern und dem Bundesverband auf der Bundesebene.

Sie finden uns ganz in Ihrer Nähe. Haus & Grund Bayern ist der größte Landesverband der insgesamt 22 Landesverbände umfassenden Haus & Grund-Organisation. Mit 110 Ortsvereinen sind wir bayernweit zu finden und vertreten die Interessen der 113.000 bei uns organisierten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer.

Dr. Ulrike Kirchhoff
Vorstand Haus & Grund Bayern
Landesverband Bayerischer Haus-,
Wohnungs- und Grundbesitzer e.V.

Vorwort zur 6. Auflage

Das Betriebskostenrecht hat sich seit der letzten Auflage im Jahre 2009 nicht nur durch die Rechtsprechung entwickelt. Auch der Gesetzgeber hat zum 1.5.2013 mit dem Mietrechtänderungsgesetz jedenfalls für einen Teilbereich der Betriebskosten neue Maßstäbe gesetzt. Denn nun kann durch § 556c BGB, der seit 1.7.2014 gilt, das Wärmecontracting umfassend eingeführt werden, wobei die in der Wärmelieferungsverordnung enthaltenen Modalitäten berücksichtigt werden müssen.

Mit Rücksicht darauf wurden im Lexikonbereich neue Begriffe eingeführt und erläutert. Im Übrigen wurden die Erläuterungen der Entwicklung der Rechtsprechung angepasst, um ein umfassendes Bild zu vermitteln. Ziel des Werks bleibt es nach wie vor, für Vermieter und Mieter die Abrechnung von Betriebskosten zu erleichtern bzw. die Prüfung in angemessener Zeit vollziehen zu können.

Köln, im Juni 2014

Dr. Klaus Lützenkirchen

Inhaltsübersicht

Geleitwort	V
Vorwort	VII
Stichwortverzeichnis	IX
Abkürzungsverzeichnis	XXIX
Lexikon der Mietnebenkosten	1
Anhang	413
A. Beispiele	415
B. Checklisten	421
C. Mustervereinbarungen	429
D. Musterbriefe	433
E. Beispiele	447