
Kommunalwissenschaftliches Institut

Oliver Klein

Rechtsanwalt und wissenschaftlicher Mitarbeiter

Am Park 14

D-14482 Potsdam

Tel: 0331 – 977 4689

Fax: 0331 – 977 4531

oklein@rz.uni-potsdam.de

<http://www.uni-potsdam.de/u/kwi/>

Betriebskosten richtig abrechnen ? Heizkosten?

A. Einführung

B. Grundsätze: Betriebs- und Heizkosten

I. Umlagefähigkeit von Betriebskosten, Heizkosten und sonstigen Kosten

1. Vereinbarung der Betriebs- und Heizkostenumlage - Alternativen
2. Welche Betriebskostenarten sind umlagefähig? - Katalog aller Betriebskostenarten
3. Umlagefähigkeit und Abgrenzung: Gewerbliche Nutzer – Wohnungsnutzer
4. „Sonstige Betriebskosten“
5. Exkurs: Änderungen durch die Betriebskostenverordnung ab 01.01.2004
6. Typische Fehlerquellen bei der Umlagevereinbarung und ihre Folgen

II. Aufteilung und Verteilung von Kosten (Umlagemaßstab)

1. Abrechnung gegenüber den Nutzern – rechtliche Anforderungen
 - a. Plausibilität, formelle und materielle Gültigkeit der Abrechnung
 - b. Abrechnung
2. Zusammengefasste Abrechnung von Betriebs- und Heizkosten gegenüber Mietern (Pächtern) – Vor- und Nachteile
3. Fehler & Fehlerfolgen

III. Fristen, Termine und Ausschlussfristen, Besonderheiten

1. Abrechnungs- und Ausschlussfristen (Präklusionsfristen)
2. Verjährung von beiderseitigen Ansprüchen
3. Besonderheiten:

C. Heizkosten

I. Pflicht zur Abrechnung nach der HeizkVO

II. Die Abrechnung

III. Fehler und Fehlerfolgen

D. Musterabrechnungen, Berechnungsbeispiele, Rechtsprechungshinweise

I. Modell einer Betriebskostenabrechnung

II. Modell einer Heizkostenabrechnung

E. Diskussion