

## Übung zum Thema "Betriebskosten"

Bitte bearbeiten Sie die folgenden Aufgaben zum Thema Betriebskosten.

Hilfsmittel: BGB, BetrKV, NMV, WoFG

Nr.: 10-20-013

### Kopien brauchen Originale!

Die Nutzung der Aufgaben der Immothek24 ist nur zu privaten Übungszwecken zulässig. Neben den Mitarbeitern der Immothek24 sind nur auf [www.immothek24.de](http://www.immothek24.de) registrierte Dozenten und Bildungsträger zur Verwendung der Lehrmaterialien im Unterricht berechtigt. Melden Sie Verstöße an [info@immothek24.de](mailto:info@immothek24.de).

### 1. Aufgabe

Definieren Sie den Begriff Betriebskosten.

### 2. Aufgabe

Entscheiden Sie, ob die folgenden Maßnahmen Betriebskosten sind:

Kosten	Betriebskosten?		Betriebskostenart
	Ja	Nein	
1. Auswechseln von Sand im Buddelkasten			
2. Reinigung von Dachrinnen			
3. Auswechseln von Glühlampen im Hausflur			
4. Sperrmüllabfuhr (periodisch)			
5. Rechtsschutzversicherung des Eigentümers			
6. Sand, der zum Abstumpfen von Glatteis auf dem Grundstück benötigt wird.			
7. Reinigung einer verwaorosten Wohnung			
8. Ablesen der Wärmeverbrauchseinheiten			
9. Wartung von Feuerlöschern			
10. Auswechseln von Namensschildern bei Mieterwechsel			
11. Arbeitgeberanteile an der Sozialversicherung des Hauswartes			
12. Der Hauswart wirft die Mieterhöhung in die Briefkästen.			
13. Beseitigung einer Abflussverstopfung			
14. Erneuerung von Sträuchern			
15. Eichkosten der Zwischenzähler der Wasserversorgung.			
16. Das Fällen eines morschen Baumes.			
17. Erschließungsbeiträge			
18. Strom der Hausbeleuchtung			
19. Im Rahmen einer Modernisierung wird der Hausanlage Wasser entnommen.			
20. Monatliche Grundgebühren des Kabelanschlusses			
21. Wartung von Wassermengenregler			
22. Der Vermieter lässt den Zaun streichen.			
23. Der Hauswart kontrolliert die Arbeit einer Fremdfirma-			
24. Pflege der Dachbegrünung			
25. Innenreinigung der Aufzugskabine			

### 3. Aufgabe

Der Vermieter erhöht die Miete aufgrund von § 560 BGB. Das Erhöhungsverlangen geht dem Mieter am 13. April zu. Tragen Sie auf dem Zeitstrahl das Sonderkündigungsrecht des Mieters und den Zeitpunkt, ab dem die erhöhte Miete zu zahlen ist, ein.

### 4. Aufgabe

Was ist bei dem Mietvertragsabschluss über eine Wohnung im öffentlich geförderten Wohnungsbau zu beachten, wenn die Betriebskosten auf den Mieter übertragen werden sollen?

### 5. Aufgabe

Wie ist bei der Betriebskostenabrechnung mit einer Wohnung zu verfahren, die einen Teil der Abrechnungsperiode leer stand?

### 6. Aufgabe

Formularvertraglich wurde die Umlage der Aufzugskosten vereinbart.

- a) Können die Betriebskosten für den Aufzug auch auf die Mieter im Erdgeschoss umgelegt werden (Hinweis: Der Aufzug fährt nicht in den Keller und eine Benutzung des Dachbodens ist nicht möglich)?
- b) Können die Betriebskosten für den Aufzug auch auf Mieter im Hinterhaus umgelegt werden, wenn sich nur im Vorderhaus ein Aufzug befindet?

### 7. Aufgabe

Im Mietvertrag fehlt eine Regelung zu den Betriebskosten.

- a) Wer muss die Betriebskosten tragen?
- b) Wie nennt man diese Mietzinsstruktur?

### 8. Aufgabe

Der Aufzug wird über einen Vollwartungsvertrag gewartet. Was ist bei der Betriebskostenabrechnung zu beachten?

### 9. Aufgabe

Unter welcher Voraussetzung kann eine vereinbarte Betriebskostenpauschale erhöht werden?

### 10. Aufgabe

Es wurde im Jahr 1995 eine Inklusivmiete vereinbart. Eine Erhöhungsmöglichkeit wurde ebenfalls vereinbart. Nun sind die Betriebskosten gestiegen. Kann der Vermieter aufgrund gestiegener Betriebskosten die Miete erhöhen? (Beachten Sie auch Artikel 229 § 3 Abs. 4 EGBGB)

### 11. Aufgabe

Gemäß dem geschlossenen Mietvertrag trägt der Mieter die Betriebskosten als Vorauszahlung mit jährlicher Abrechnung, jedoch wurde vergessen, einen Umlegungsmaßstab zu vereinbaren. Der Vermieter geht nun davon aus, dass er diesen nach seinem Ermessen festlegen kann. Hat der Vermieter Recht?

### 12. Aufgabe

Bei der Betriebskostenposition „Kabelanschluss“ kommt es zum Wegfall des sogenannten Nebenkostenprivilegs. Was versteht man darunter?

### 13. Aufgabe

Der Vermieter stellt dem Mieter im März 2022 die Betriebskostenabrechnung für das Kalenderjahr 2020 zu. Es ergibt sich eine Nachzahlung in Höhe von 350 €.

- a) Welche Konsequenz hat die Zustellung der Betriebskostenabrechnung auf diese Nachforderung?
- b) Der Vermieter argumentiert, dass er überlastet war und daher nicht früher abrechnen konnte. Hat dies eine Auswirkung auf die Nachforderung?
- c) Der Mieter argumentiert, dass der Vermieter die Betriebskosten hätte teilweise abrechnen können. Nehmen Sie dazu Stellung.

#### **14.Aufgabe**

Aufgrund stark gestiegener Energiekosten möchte der Vermieter die Betriebskostenvorauszahlung im laufenden Jahr erhöhen. Ist der Vermieter hierzu berechtigt?

#### **15.Aufgabe**

Es handelt sich um eine vermietete Eigentumswohnung. Im Mietvertrag wurde für die Betriebskosten kein Umlageschlüssel vereinbart. Der Vermieter fragt sich, ob er die Betriebskosten nach Miteigentumsanteilen (MEA) umlegen kann. Wie handelt er richtig?