

# Inhaltsübersicht

	Rdn.	Seite
<b>Abkürzungs- und Literaturverzeichnis</b>		<b>XXV</b>
<b>I. Teil: Bedeutung, Begriffsbestimmungen und andere Grundsatzfragen</b>		
<b>A) Bedeutung</b>		
I. Grundsätzliches .....	1001	1
II. Nebenkosten als Entgelt für Nebenleistungen .....	1005	1
III. Verhältnis der Mieter untereinander .....	1007	2
IV. Nebenkosten und Grundmiete .....	1009	2
<b>B) Begriffsbestimmungen</b>		
I. Nebenkosten .....	1011	3
II. Betriebskosten		
1. Grundsätzliches .....	1013	3
2. Kosten des Betriebes		
a) Positive Abgrenzung .....	1016	4
b) Negative Abgrenzung		
aa) Verwaltungskosten .....	1018	4
bb) Reparaturen .....	1020	5
3. Laufende Entstehung .....	1026	6
4. Tatsächliches Entstehen der Kosten		
a) Grundsätzliches .....	1029	7
b) Eigenleistungen des Vermieters .....	1031	7
c) Darlegungs- und Beweislast .....	1032 a	8
5. Umsatzsteuer .....	1033	8
III. Umlageausfallwagnis, Vergütungen, Zuschläge .....	1034	9
IV. Sonstige Nebenkosten .....	1035	9
<b>C) Erforderlichkeit</b>		
I. Zweite Berechnungsverordnung .....	1036	9
II. Allgemeiner Grundsatz .....	1039	10
III. Beweislast .....	1040	10
<b>D) Nebenkosten als Bestandteil des Mietzinses</b>		
I. Grundsätzliches .....	1041	10
II. Kündigung .....	1042	10

	Rdnr.	Seite
III. MHG .....	1044	11
IV. Mietwucher und Mietpreisüberhöhung .....	1045	11
V. Wohnungsvermittlung .....	1046	11
VI. Verjährung .....	1046 a	12
VII. Kautiön. ....	1046 b	12
VIII. Streitwert .....	1046 c	12
<b>E) Verschiedene Regelungsbereiche</b>		
I. Grundsätzliches .....	1047	12
II. Anwendungsbereich der Neubaumietenverordnung 1970	1048	12
III. Anwendungsbereich der Betriebskosten-Umlage- verordnung und des § 14 MHG .....	1049	13
IV. Anwendungsbereich des § 4 MHG .....	1050	13
V. Anwendungsbereich des § 6 MHG (Saarland) .....	1053	14
VI. Anwendungsbereich des § 7 MHG (Bergmanns- wohnungen) .....	1054	14
VII. Sonstige Mietverhältnisse .....	1055	14
VIII. Überleitungsvorschriften des § 14 MHG		
1. Grundsätzliches		
a) Geltungsbereich .....	1056	15
b) Grundsätzliche Anwendung des § 4 MHG. ....	1059	15
c) Inklusivmieten .....	1062	15
2. Umlegungen und Vorauszahlungen nach der Betriebskosten-Umlageverordnung .....	1064	16
3. Einseitiges Bestimmungsrecht des Vermieters		
a) Voraussetzungen .....	1065	16
b) Durchführung		
aa) Einseitige schriftliche Erklärung .....	1066	16
bb) Inhalt .....	1067	17
cc) Wirksamkeitszeitpunkt. ....	1069	17
c) Umlegungsmaßstäbe. ....	1070	17
d) Änderungen .....	1071	17
e) Ermäßigung des Grundmietzinses .....	1073	18
4. Fiktion der vertraglichen Vereinbarung .....	1074	18

	Rdnr.	Seite
<b>II. Teil: Voraussetzungen und Durchführung der Nebenkostenumlegung</b>		
<b>A) Grundsätzliches</b> . . . . .	2000	19
<b>B) Heizkostenverordnung</b> . . . . .	2002	19
<b>C) Mietverhältnisse ohne gesetzliche Beschränkung.</b> . . . .	2003	19
<b>D) Anwendungsbereich des § 4 MHG</b>		
I. Grundsätzliches		
1. Zwei Varianten der Betriebskostenumlegung . . . . .	2006	20
2. Einschränkung der Vertragsfreiheit . . . . .	2007	20
3. Umlegbare Nebenkosten. . . . .	2009	21
4. Umlegungsmaßstäbe. . . . .	2010	21
II. Nebenkostenumlegung im Wege der Abrechnung		
1. Vereinbarung als Voraussetzung . . . . .	2011	21
2. Änderung der Vereinbarung . . . . .	2017	24
3. Vorauszahlungen		
a) Vereinbarung . . . . .	2020	25
b) Angemessenheit . . . . .	2022	25
c) Erhöhung der Vorauszahlungen		
aa) Vertragliche Regelung . . . . .	2027	27
bb) Einseitige Erhöhungserklärung . . . . .	2032	28
4. Abrechnung . . . . .	2037	29
III. Betriebskostenumlegung bei Inklusivmieten		
1. Grundsätzliches . . . . .	2038	29
2. Verhältnis zu § 2 MHG. . . . .	2039	29
3. Ausschluß des Erhöhungsrechts . . . . .	2041	30
4. Erhöhung der Betriebskosten. . . . .	2044	31
5. Durchführung der Mieterhöhung		
a) Schriftform . . . . .	2049	32
b) Vertretung . . . . .	2051	32
c) Begründung		
aa) Allgemeines . . . . .	2052	32
bb) Wohnungseigentum . . . . .	2057	33
d) Anteilige Umlegung . . . . .	2058	34
e) Nachweis . . . . .	2059	34
6. Wirkung der Erhöhungserklärung		
a) Einseitige Erklärung . . . . .	2060	34

	Rdnr.	Seite
b) Künftige Erhöhung . . . . .	2061	34
c) Rückwirkende Erhöhung . . . . .	2063	34
IV. Betriebskostenpauschalen . . . . .	2071	35
V. Ermäßigung der Betriebskosten . . . . .	2077	37
<b>E) Anwendungsbereich der Neubaumietenverordnung 1970</b>		
I. Betriebskostenumlegung durch Vertrag oder einseitige Erklärung des Vermieters . . . . .	2083	38
II. Umlegbare Betriebskosten . . . . .	2091	39
III. Umlegungsmaßstab . . . . .	2095	40
IV. Vorauszahlungen		
1. Zulässigkeit . . . . .	2096	40
2. Vereinbarung . . . . .	2097	40
3. Einseitige Erklärung des Vermieters . . . . .	2098	40
V. Abrechnung		
1. Allgemeines . . . . .	2102	41
2. Besonderheiten . . . . .	2104	41
VI. Bekanntgabepflicht		
1. Verpflichtung des Vermieters . . . . .	2107	42
2. Folgen unterbliebener Mitteilung . . . . .	2111	42
VII. Sonstige Nebenkosten . . . . .	2115	43
<b>F) Anwendungsbereich des § 6 MHG . . . . .</b>	2116	43
<b>G) Anwendungsbereich des § 7 MHG . . . . .</b>	2119	44
 <b>III. Teil: Umlegungsmaßstäbe</b>		
<b>A) Allgemeines</b>		
I. Bedeutung . . . . .	3001	45
II. Korrespondierende Regelungen . . . . .	3003	45
III. Einzelfallgerechtigkeit und Praktikabilität . . . . .	3004	45
IV. Grundsatz der freien Auswahl . . . . .	3007	46
V. Maßgeblichkeit der Kostenart . . . . .	3009	47

	Rdnr.	Seite
<b>B) Anzuwendende Verteilungsmaßstäbe - erstmalige Festlegung</b>		
I. Grundsätzliches .....	3011	47
II. Gesetzliche Regelungen		
1. Heizkostenverordnung .....	3015	48
2. MHG .....	3016	48
3. Neubaumietenverordnung 1970		
a) Vorwegabzug .....	3017	48
b) Grundsatz: Wohnfläche .....	3019	49
c) Ausnahmen .....	3021	49
III. Vertragliche Regelungen .....	3028	49
IV. Festlegung durch den Vermieter		
1. Voraussetzungen .....	3035	51
2. Billiges Ermessen .....	3036	51
<b>C) Änderung der Umlegungsmaßstäbe</b>		
I. Grundsätzliches .....	3041	52
II. Zulässigkeit einer Änderung		
1. § 4 Abs. 5 MHG		
a) Allgemeines .....	3045	53
b) Erfaßte Kostenarten .....	3049	53
c) Umlegungsmaßstäbe		
aa) Wasserversorgung .....	3050	54
bb) Entwässerung .....	3052	54
cc) Müllabfuhr .....	3053	54
d) Bestimmungsrechte des Vermieters		
aa) Allgemeines .....	3054	55
bb) Änderung des Umlegungsmaßstabes .....	3067	55
cc) Änderung bei Inklusivmietverträgen und Pauschalen .....	3069	55
dd) Abrechnung mit dem Leistungserbringer ...	3071	56
e) Duldungspflichten und Einwendungen der Mieter		
aa) Duldungspflichten .....	3076	57
bb) Einwendungen der Mieter .....	3079	57
f) Erklärung des Vermieters		
aa) Einseitige empfangsbedürftige Willens- erklärung .....	3081	57
bb) Schriftform .....	3082	58
cc) Wirksamkeitszeitpunkt .....	3083	58
dd) Inhalt .....	3085	58

	Rdnr.	Seite
g) Herabsetzung des Mietzinses und der Betriebskostenvorauszahlungen		
aa) Herabsetzung von Inklusivmietzins und Pauschalen . . . . .	3087	58
bb) Herabsetzung von Betriebskostenvorauszahlungen . . . . .	3090	59
h) Abdingbarkeit . . . . .	3091	59
i) Vermietetes Wohnungseigentum . . . . .	3095	60
2. (weggefallen)		
3. § 6 HeizkostenV . . . . .	3103	60
4. Vertragliche Änderung . . . . .	3104	60
5. Einseitige Änderung durch den Vermieter . . . . .	3107	61
6. Änderung bei Verweisung auf Regelungen Dritter . . . . .	3114	62
III. Verpflichtung zur Änderung		
1. Grundsätzliches . . . . .	3115	62
2. Verpflichtung des Vermieters . . . . .	3116	62
3. Zustimmungspflicht der Mieter . . . . .	3121	63
<b>D) Einzelne Umlegungsmaßstäbe</b>		
I. Wohn- und Nutzfläche . . . . .	3122	64
II. Umbauter Raum . . . . .	3127	65
III. Leerraummieten . . . . .	3129	65
IV. Mieteinheit . . . . .	3131	66
V. Personenzahl . . . . .	3132	66
VI. Erfasster Verbrauch . . . . .	3136	67
VII. Miteigentumsanteile . . . . .	3139	67
VIII. Sonstige Umlegungsmaßstäbe		
1. Glasflächen . . . . .	3141	68
2. Prozentzahlen . . . . .	3141 a	68
IX. Aufzugskosten . . . . .	3142	68
X. Heizkostenverordnung . . . . .	3143	68
<b>E) Aufteilung nach Wohnräumen und sonstigen Räumen</b>		
I. Neubaumietenverordnung 1970 . . . . .	3144	68
II. Sonstige Mietverhältnisse . . . . .	3147	69
III. Heizkostenverordnung . . . . .	3151	70
<b>F) Fehler bei der Feststellung der tatsächlichen Grundlagen</b>		
I. Allgemeines . . . . .	3152	70

	Rdnr.	Seite
II. Fehler bei bereits erfolgter Anwendung		
1. Anfechtung .....	3153	71
2. Anpassung .....	3156	71
III. Veränderungen .....	3158	72
IV. Anwendung falscher Grundlagen bei der Umlegung ..	3160	72
 <b>IV. Teil: Die einzelnen Nebenkosten</b>		
 <b>A) Die einzelnen Nebenkosten entsprechend Anlage 3 zu § 27 II. BV</b>		
Vorbemerkung .....	4001	73
Die einzelnen Betriebskosten		
Nr. 1. Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks		
I. Zu den umlegungsfähigen Kosten .....	4004	73
II. Umlegungsmaßstäbe .....	4005	74
III. Einzelfragen zur Durchführung der Umlegung .	4007	74
IV. Beitrittsgebiet – Überlassungsverträge .....	4009 a	75
Nr. 2. Die Kosten der Wasserversorgung		
I. Zu den umlegungsfähigen Kosten .....	4010	75
II. Verhältnis zu anderen Positionen .....	4014	76
III. Umlegungsmaßstäbe		
1. Nicht preisgebundener Mietraum .....	4015	76
2. Wohnungen im Anwendungsbereich der NMV 1970 .....	4018	77
IV. Sonstiges .....	4025	78
Nr. 3. Die Kosten der Entwässerung		
I. Zu den umlegungsfähigen Kosten .....	4026	79
II. Umlegungsmaßstäbe		
1. Preisfreier Mietraum .....	4030	79
2. Anwendungsbereich der NMV 1970 .....	4033	80
Nr. 4. Heizkosten		
I. Allgemeines .....	4038	81
II. Zu den umlegungsfähigen Kosten .....	4039	81
III. Umlegungsmaßstäbe		
1. Nicht preisgebundener Mietraum .....	4046	82
2. Anwendungsbereich der §§ 22, 23 NMV 1970 .	4047	82
Nr. 5. Warmwasserkosten		
I. Zu den umlegungsfähigen Kosten .....	4064	84
II. Umlegungsmaßstäbe .....	4066	84

	Rdnr.	Seite
Nr. 6. Die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen . . . . .	4071	85
Nr. 7. Die Kosten des Betriebs des maschinellen Personen- oder Lastenaufzuges		
I. Zu den umlegungsfähigen Kosten . . . . .	4073	85
II. Umlegungsmaßstäbe		
1. Anwendungsbereich der NMV 1970 . . . . .	4078	86
2. Vermietungen ohne Preisbindungen. . . . .	4086	87
Nr. 8. Die Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr		
I. Straßenreinigung		
1. Zu den umlegungsfähigen Kosten . . . . .	4088	88
2. Umlegungsmaßstäbe . . . . .	4093	88
II. Müllabfuhr		
1. Zu den umlegungsfähigen Kosten . . . . .	4094	88
2. Umlegungsmaßstäbe		
a) Preisgebundener Wohnraum . . . . .	4096	89
b) Preisfreier Wohnraum . . . . .	4097	90
c) Sonstige Mietverhältnisse . . . . .	4098	90
Nr. 9. Die Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung		
I. Kosten der Hausreinigung		
1. Zu den umlegungsfähigen Kosten . . . . .	4099	90
2. Umlegungsmaßstäbe . . . . .	4101	91
3. Sonstiges . . . . .	4102	91
II. Ungezieferbekämpfung		
1. Zu den umlegungsfähigen Kosten . . . . .	4103	92
2. Umlegungsmaßstäbe . . . . .	4104	92
3. Verpflichtungen des Mieters . . . . .	4105	92
Nr. 10. Die Kosten der Gartenpflege		
I. Voraussetzungen für die Umlegung . . . . .	4107	93
II. Zu den umlegungsfähigen Kosten . . . . .	4109	93
III. Gartenpflege durch den Hausmeister . . . . .	4117	95
IV. Umlegungsmaßstäbe . . . . .	4118	95
Nr. 11. Die Kosten der Beleuchtung		
I. Zu den umlegungsfähigen Kosten . . . . .	4119	95
II. Umlegungsmaßstäbe . . . . .	4121	95
III. Sonstiges . . . . .	4121a	96
Nr. 12. Die Kosten der Schornsteinreinigung . . . . .	4122	96
Nr. 13. Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung		
I. Zu den umlegungsfähigen Kosten . . . . .	4124	97



	Rdnr.	Seite
II. Umlegungsmaßstäbe. ....	4126	97
III. Sonstiges. ....	4128 a	97
Nr. 14. Die Kosten für den Hauswart		
I. Zu den umlegungsfähigen Kosten		
1. Typische Hauswarttätigkeiten. ....	4129	98
2. Verhältnis zu anderen Positionen. ....	4136	99
3. Einzelheiten. ....	4138	100
II. Umlegungsmaßstäbe. ....	4140	100
III. Durchführung der Umlegung. ....	4141	100
IV. Sonstiges. ....	4143	101
Nr. 15. Die Kosten des Betriebs der Gemeinschafts- Antennenanlage und des Breitbandkabelnetzes		
I. Gemeinschaftsantennenanlage. ....	4146	102
II. Mit einem Breitbandkabelnetz verbundene Verteilungsanlage		
1. Zu den umlegungsfähigen Kosten. ....	4148	103
2. Umlegungsmaßstäbe		
a) Nicht preisgebundener Mietraum. ....	4150	103
b) Anwendungsbereich der NMV 1970. ....	4151	103
3. Sonstiges. ....	4155	103
Nr. 16. Die Kosten des Betriebs der maschinellen Wascheinrichtung		
I. Grundsätzliches. ....	4158	104
II. Zu den umlegungsfähigen Kosten. ....	4160	105
III. Kostenverteilung		
1. Nicht preisgebundener Mietraum. ....	4163	105
2. Anwendungsbereich der NMV 1970		
a) Kostenumlegung. ....	4164	105
b) Keine Vorauszahlungen. ....	4168	106
c) Verwendung von Münzzählern. ....	4170	107
Nr. 17. Sonstige Betriebskosten		
I. Allgemeines. ....	4176	108
II. Umlegbare Kosten. ....	4178	108
III. Nicht über Nr. 17 umlegbare Kosten. ....	4186	109
<b>B) Das Umlageausfallwagnis</b>		
I. Begriff. ....	4198	111
II. Umlegungsfähigkeit. ....	4199	111
III. Begrenzung nach § 25a NMV 1970. ....	4201	111

	Rdnr.	Seite
<b>C) Zuschläge und Vergütungen</b>		
I. Allgemeines .....	4203	112
II. Zuschläge (§ 26 NMV 1970)		
1. Benutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken .....	4205	112
2. Zuschlag für die Untervermietung von Wohnraum .	4207	113
3. Zuschlag wegen Ausgleichszahlungen nach § 7 WoBindG .....	4210	113
4. Zuschlag zur Deckung erhöhter laufender Aufwen- dungen, die nur für einen Teil der Wohnungen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit anfallen ....	4211	114
5. Zuschlag für Nebenleistungen des Vermieters, die nicht allgemein üblich sind oder nur einzelnen Mieter zugute kommen .....	4215	114
6. Zuschlag für Wohnungen, die durch den Ausbau von Zubehörräumen neu geschaffen wurden .....	4216	115
III. Vergütungen .....	4217	115

## **V. Teil: Die Nebenkostenabrechnung**

<b>A) Abrechnungspflicht</b>		
I. Grundsätzliches .....	5001	117
II. Abrechnungsfrist		
1. Grundsatz .....	5006	118
2. Jahresfrist		
a) Neubaumietenverordnung 1970 .....	5007	118
b) Sonstige Mietverhältnisse .....	5013	119
3. Nicht fristgerechte Abrechnung		
a) Geltendmachung des Erfüllungsanspruches. ....	5014	119
b) Ausschußfrist für Nachforderungen		
aa) Neubaumietenverordnung 1970 .....	5015	119
bb) Sonstige Mietverhältnisse .....	5027	121
c) Verwirkung .....	5028	121
d) Zurückbehaltungsrecht .....	5031	122
e) Rückforderungsanspruch des Mieters .....	5032	122
<b>B) Abrechnungszeitraum</b>		
I. Abrechnungszeitraum bei Wohnraum .....	5033	122

	Rdnr.	Seite
II. Abrechnungszeitraum bei sonstigen Mietverhältnissen	5037	123
III. Änderung des Abrechnungszeitraumes . . . . .	5038	123
IV. Auf den Abrechnungszeitraum entfallende Kosten. . .	5039	123
<b>C) Abrechnungseinheit</b>		
I. Unmittelbarer Anwendungsbereich der Zweiten Berechnungsverordnung		
1. Grundsätzliches . . . . .	5043	124
2. Gebäude . . . . .	5044	125
3. Wirtschaftseinheit . . . . .	5046	125
II. Sonstige Mietverhältnisse		
1. Grundsätzliches . . . . .	5048	126
2. Vertragliche Regelung . . . . .	5049	126
3. Fehlen einer vertraglichen Regelung . . . . .	5050	126
<b>D) Anforderungen an die Abrechnung</b>		
I. Grundsätzliches . . . . .	5058	127
II. Einzelfragen . . . . .	5063	128
III. Fehler und mangelnde Ordnungsmäßigkeit. . . . .	5068a	130
IV. Fehlerfolgen . . . . .	5069	131
<b>E) Nachweis der Einnahmen und Ausgaben</b>		
I. Gewährung von Belegeinsicht		
1. Anspruchsinhalt . . . . .	5071	131
2. Ort der Belegeinsicht . . . . .	5088	133
3. Bevollmächtigung . . . . .	5093	134
II. Erteilung von Fotokopien . . . . .	5094	134
III. Fehlerfolgen		
1. Erfüllungsanspruch . . . . .	5100	135
2. Fälligkeit von Nachzahlungen . . . . .	5101	135
3. Zurückbehaltungsrecht . . . . .	5102	136
<b>F) Rückzahlungen und Nachzahlungen</b>		
I. Grundsätzliches . . . . .	5105	136
II. Fälligkeit		
1. Rückzahlungen . . . . .	5106	137
2. Nachzahlungen . . . . .	5107	137
III. Verjährung und Verwirkung		
1. Verjährung. . . . .	5113	138
2. Verwirkung . . . . .	5115	139

	Rdnr.	Seite
<b>IV. Rückforderungsanspruch bei unterbliebener Abrechnung</b>	5120	140
<b>V. Vorbehaltszahlung</b>	5124	141
 <b>G) Änderung der Abrechnung</b>		
<b>I. Recht und Pflicht zur Änderung</b>		
1. Recht zur Änderung	5125	141
2. Verpflichtung zur Änderung	5130	142
<b>II. Nach- und Rückzahlungen</b>		
1. Grundsätzliches	5132	143
2. Ausschluß durch Schuldbestätigungsvertrag	5135	143
 <b>H) Vermieter- / Mieterwechsel, Zwangsverwaltung</b>		
<b>I. Vermieterwechsel</b>		
1. Vermieterwechsel innerhalb eines Abrechnungszeitraumes	5139	144
2. Vermieterwechsel nach Ablauf eines Abrechnungszeitraumes	5141	145
<b>II. Zwangsverwaltung</b>	5143	145
<b>III. Mieterwechsel</b>	5146	146
 <b>VI. Teil: Heizkostenverordnung</b>		
 <b>A) Anwendungsbereich, Ausnahmen, rechtsgeschäftliche Regelungen</b>		
<b>I. Anwendungsbereich</b>		
1. Grundsätzliches		
a) Weiter Anwendungsbereich	6000	147
b) Preisgebundener Wohnraum	6001	147
c) Beitrittsgebiet	6003	147
2. Versorgung durch den Gebäudeeigentümer		
a) Grundsätzliches	6006	148
b) Gebäudeeigentümer	6007	148
c) Nutzer	6008	148
d) Versorgungsarten	6010	149
3. Dem Gebäudeeigentümer Gleichgestellte		
a) Grundsätzliches	6012	150
b) Überlassungsberechtigte	6013	150

	Rdnr.	Seite
c) Anlagenbetreiber .....	6015	150
d) Wohnungseigentum .....	6018	151
4. Lieferer .....	6023	152
<b>II. Ausnahmen</b>		
1. Grundsätzliches .....	6025	152
2. Die Einzelfälle		
a) Unmöglichkeit .....	6027	153
b) Unverhältnismäßigkeit .....	6030	153
c) Keine Verbrauchsbeeinflussung .....	6037	154
d) Besondere Nutzungsverhältnisse .....	6041	155
e) Energiesparende Versorgungsanlagen .....	6043	155
f) Hausanlagen für Wärme- und Warmwasser- lieferung .....	6047	156
g) Generalklausel .....	6049	156
<b>III. Rechtsgeschäftliche Regelungen</b>		
1. Grundsätzlicher Vorrang der Heizkostenverordnung	6051	157
2. Zulässige Regelungen		
a) Zwei Wohnungen, von denen der Vermieter eine selbst bewohnt .....	6054	157
b) Sonstiges. ....	6060	158
<b>B) Verbrauchserfassung</b>		
<b>I. Pflicht zur Verbrauchserfassung</b>		
1. Verpflichtungen des Gebäudeeigentümers		
a) Grundsatz .....	6061	159
b) Gemeinschaftlich genutzte Räume. ....	6062	159
c) Vorerfassung bei verschiedenen Ausstattungen zur Verbrauchserfassung. ....	6066	159
d) Vorerfassung aus sachgerechten Gründen .....	6068	160
2. Rechte und Pflichten der Nutzer		
a) Rechte der Nutzer. ....	6072	160
b) Pflichten der Nutzer .....	6074	160
<b>II. Ausstattungen zur Verbrauchserfassung</b>		
1. Anforderungen an die Ausstattungen .....	6079	161
2. Beschaffung der Ausstattungen zur Verbrauchs- erfassung		
a) Wahlrecht des Gebäudeeigentümers. ....	6083	162
b) Erwerb der Ausstattungen .....	6084	162
c) Anmietung und sonstige Gebrauchsüberlassung .	6085	163

	Rdnr.	Seite
<b>III. Kostentragung</b>		
1. Kosten der Verbrauchserfassung .....	6097	164
2. Kosten der Ausstattungen zur Verbrauchserfassung		
a) Erwerb durch den Gebäudeeigentümer .....	6098	165
b) Beschaffung durch Gebrauchsüberlassung .....	6101	165
<b>C) Kostenverteilung</b>		
I. Pflicht zur Kostenverteilung .....	6103	166
II. Gesamtkosten für Wärme und Warmwasser		
1. Grundsätzliches .....	6104	166
2. Verbundene Anlagen .....	6105	166
III. Vorerfassung		
1. Vorerfassung bei verschiedenen Ausstattungen oder aus sachgerechten Gründen .....	6110	168
2. Vorerfassung gemeinschaftlich genutzter Räume ...	6111	168
IV. Kostenverteilung auf die Nutzer		
1. Umlegungsmaßstäbe		
a) Zulässige Umlegungsmaßstäbe		
aa) Verbrauchsabhängiger Anteil .....	6115	169
bb) Verbrauchsunabhängiger Anteil .....	6118	169
b) Festlegung der Umlegungsmaßstäbe .....	6120a	170
c) Änderung der Umlegungsmaßstäbe		
aa) Grundsätzliches .....	6123	171
bb) Voraussetzungen für die Änderung .....	6126	172
d) Vertragliche Änderung .....	6130	172
2. Heizkostenvorauszahlungen und Heizkosten- abrechnung		
a) Vorauszahlungen .....	6131	173
b) Abrechnung .....	6132	173
3. Kostenverteilung in Sonderfällen		
a) Voraussetzungen .....	6137	174
b) Verbrauchsermittlung		
aa) Bestimmungsrecht des Gebäudeeigentümers	6146	176
bb) Frühere Abrechnungszeiträume .....	6147	177
cc) Vergleichbare Räume .....	6149	177
dd) Heranziehung weiterer Kriterien .....	6152	177
ee) Berücksichtigung des Ergebnisses .....	6153	177
ff) Beweislast .....	6154	178
c) Ausschluß der verbrauchsabhängigen Kosten- verteilung .....	6155	178

4. Kostenaufteilung bei Nutzerwechsel

a) Kostenverteilung auf Grund einer Zwischenablesung		
aa) Zwischenablesung . . . . .	6157	178
bb) Keine Zwischenabrechnung. . . . .	6158	178
cc) Kostenverteilung . . . . .	6159	179
b) Entbehrlichkeit der Zwischenablesung . . . . .	6166	180
c) Rechtsgeschäftliche Bestimmungen. . . . .	6170	181
d) Kosten der Zwischenablesung . . . . .	6173	181

**D) Berücksichtigungsfähige Kosten**

I. Kosten der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage

1. Grundsätzliches . . . . .	6175	182
2. Die einzelnen Betriebskosten		
a) Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung . . . . .	6179	183
b) Kosten des Betriebsstroms . . . . .	6184	184
c) Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage . . . . .	6186	184
d) Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann . . . . .	6188	184
e) Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes . . . . .	6189	185
f) Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz . . . . .	6190	185
g) Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung. . . . .	6191	185
h) Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung . . . . .	6193	185

II. Kosten der Wärmelieferung. . . . . 6196 186

III. Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage

1. Grundsätzliches . . . . .	6200	186
2. Kosten der Wasserversorgung. . . . .	6201	186
3. Kosten der Wassererwärmung . . . . .	6204	187

IV. Kosten der Warmwasserlieferung . . . . . 6205 187

	Rdnr.	Seite
<b>E) Kürzungsrecht</b>		
I. Grundsätzliches .....	6206	188
II. Voraussetzungen		
1. Grundsätzliches .....	6210	188
2. Einzelfälle .....	6211	189
III. Wirkung		
1. Höhe .....	6214	189
2. Geltendmachung .....	6215	190
IV. Ausschluß des Kürzungsrechts .....	6217	190
<b>F) Kostenumlegung bei Nichtanwendbarkeit der Heizkostenverordnung</b>		
I. Abrechnung außerhalb des Anwendungsbereichs der Heizkostenverordnung .....	6220	191
II. Einzelheizungen .....	6221	191
 <b>VII. Teil: Muster</b>		
Hinweis .....	7000	193
Muster einer Betriebskostenabrechnung .....	7001	193
Muster einer einseitigen Erhöhungserklärung für Betriebskostenvorauszahlungen .....	7002	194
Muster einer einseitigen Erhöhung der Inklusivmiete wegen gestiegener Betriebskosten .....	7003	195
Muster einer Erklärung zur Einführung einer verbrauchsabhängigen Abrechnung für Wasserkosten .....	7004	197
 <b>VIII. Teil: Gesetzes- und Verordnungstexte</b>		
BGB §§ 125, 126, 196, 197, 201, 242, 315, 535, 536, 546, 554, 554a, 564b, 566, 571, 572 .....	8000	199
MHG - vollständig .....	8001	207
WoBindG §§ 1, 8 - 8b, 10 .....	8002	219
II. WoBauG §§ 87a, 88b, 111 .....	8003	224
II. BV §§ 1, 18, 26, 27, 42 - 44, Anlagen 2 und 3 .....	8004	227
NMV 1970 §§ 1, 4, 6, 13, 20 - 29, 37 .....	8005	238
BetrKostUV - vollständig .....	8006	248
HeizkostenV - vollständig .....	8007	256



	Rdnr.	Seite
AGBG §§ 1, 9, 24 .....	8008	265
WoVermG §§ 3, 6 .....	8009	266
<b>Stichwortverzeichnis</b> .....		269