

Inhaltsübersicht

Rdn. Seite

Abkürzungs- und Literaturverzeichnis XXV

I. Teil: Bedeutung, Begriffsbestimmungen und andere Grundsatzfragen

A) Bedeutung

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) Begriffsbestimmungen

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

C) Erforderlichkeit

I.	Zweite Berechnungsverordnung	1036	9
II.	Allgemeiner Grundsatz	1039	10
III.	Beweislast	1040	10

D) Nebenkosten als Bestandteil des Mietzinses

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. Kaution	1046 b	12
VIII. Streitwert	1046 c	12
 E) Verschiedene Regelungsbereiche		
I. Grundsätzliches	1047	12
II. Anwendungsbereich der Neubaumietenverordnung 1970	1048	12
III. Anwendungsbereich der Betriebskosten-Umlageverordnung 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 (Bergmannswohnungen)	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

II. Teil: Voraussetzungen und Durchführung der Nebenkostenumlegung

A) Grundsätzliches	2000	19
B) Heizkostenverordnung	2002	19
C) Mietverhältnisse ohne gesetzliche Beschränkung.	2003	19
D) Anwendungsbereich des § 4 MHG		
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
E) Anwendungsbereich der Neubaumietenverordnung 1970		
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
F) Anwendungsbereich des § 6 MHG	2116	43
G) Anwendungsbereich des § 7 MHG	2119	44

III. Teil: Umlegungsmaßstäbe

A) Allgemeines

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) Anzuwendende Verteilungsmaßstäbe - erstmalige Festlegung		
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
C) Änderung der Umlegungsmaßstäbe		
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. Zustimmungsverpflichtung der Mieter	3121	63
D) Einzelne Umlegungsmaßstäbe		
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
E) Aufteilung nach Wohnräumen und sonstigen Räumen		
I. Neubaumietenverordnung 1970	3144	68
II. Sonstige Mietverhältnisse	3147	69
III. Heizkostenverordnung	3151	70
F) Fehler bei der Feststellung der tatsächlichen Grundlagen		
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
 IV. Teil: Die einzelnen Nebenkosten		
A) Die einzelnen Nebenkosten entsprechend Anlage 3		
zu § 27 II. BV		
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) Das Umlageausfallwagnis		
I. Begriff	4198	111
II. Umlegungsfähigkeit.....	4199	111
III. Begrenzung nach § 25a NMV 1970	4201	111

	Rdnr.	Seite
C) Zuschläge und Vergütungen		
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 Mietern 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

A) Abrechnungspflicht

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) Ausschlußfrist 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) Abrechnungszeitraum

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
 C) Abrechnungseinheit		
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
 D) Anforderungen an die Abrechnung		
I. Grundsätzliches	5058	127
II. Einzelfragen	5063	128
III. Fehler und mangelnde Ordnungsmäßigkeit	5068a	130
IV. Fehlerfolgen	5069	131
 E) Nachweis der Einnahmen und Ausgaben		
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
 F) Rückzahlungen und Nachzahlungen		
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
IV. Rückforderungsanspruch bei unterbliebener Abrechnung	5120	140
V. Vorbehaltzahlung	5124	141
 G) Änderung der Abrechnung		
I. Recht und Pflicht zur Änderung		
1. Recht zur Änderung	5125	141
2. Verpflichtung zur Änderung	5130	142
II. Nach- und Rückzahlungen		
1. Grundsätzliches.	5132	143
2. Ausschluß durch Schuldbestätigungsvertrag	5135	143
 H) Vermieter- / Mieterwechsel, Zwangsverwaltung		
I. Vermieterwechsel		
1. Vermieterwechsel innerhalb eines Abrechnungszeit- raumes	5139	144
2. Vermieterwechsel nach Ablauf eines Abrechnungs- zeitraumes	5141	145
II. Zwangsverwaltung.	5143	145
III. Mieterwechsel	5146	146
 VI. Teil: Heizkostenverordnung		
 A) Anwendungsbereich, Ausnahmen, rechtsgeschäftliche Regelungen		
I. Anwendungsbereich		
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
II. Ausnahmen		
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 Warmwasserlieferung	6047	156
g) Generalklausel	6049	156
III. Rechtsgeschäftliche Regelungen		
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) Verbrauchserfassung		
I. Pflicht zur Verbrauchserfassung		
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
II. Ausstattungen zur Verbrauchserfassung		
1. Anforderungen an die Ausstattungen	6079	161
2. Beschaffung der Ausstattungen zur Verbrauchserfassung		
a) Wahlrecht des Gebäudeeigentümers	6083	162
b) Erwerb der Ausstattungen	6084	162
c) Anmietung und sonstige Gebrauchsüberlassung	6085	163

	Rdnr.	Seite
III. Kostentragung		
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
C) Kostenverteilung		
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
II. 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
III. Kosten der Wärmelieferung.....	6196	186
IV. Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasser-versorgungsanlage		
1. Grundsätzliches	6200	186
2. Kosten der Wasserversorgung.....	6201	186
3. Kosten der Wassererwärmung	6204	187
IV. Kosten der Warmwasserlieferung	6205	187

	Rdnr.	Seite
E) Kürzungsrecht		
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
F) Kostenumlegung bei Nichtanwendbarkeit der Heizkostenverordnung		
I. Abrechnung außerhalb des Anwendungsbereichs der Heizkostenverordnung.....	6220	191
II. Einzelheizungen.....	6221	191
VII. Teil: Muster		
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
VIII. Teil: Gesetzes- und Verordnungstexte		
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

Inhaltsübersicht

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