

# Inhaltsübersicht

Rdn. Seite

<b>Abkürzungs- und Literaturverzeichnis</b>	<b>XXV</b>
---	------------

<b>I. Teil: Bedeutung, Begriffsbestimmungen und andere Grundsatzfragen . . . . .</b>	<b>1</b>
--	----------

## 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	5
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	11
II. Kündigung . . . . .	1042	11

	Rdn.	Seite
III. MHG .....	1044	11
IV. Mietwucher und Mietpreisüberhöhung .....	1045	12
V. Wohnungsvermittlung .....	1046	12
VI. Verjährung .....	1046 a	12
VII. Kaution .....	1046 b	12
VIII. Streitwert .....	1046 c	13
 <b>E) Verschiedene Regelungsbereiche</b>		
I. Grundsätzliches .....	1047	13
II. Anwendungsbereich der NMV 1970 (Preisgebundener Wohnraum) .....	1048	13
III. Anwendungsbereich der Betriebskosten-Umlageverordnung und des § 14 MHG (Beitrittsgebiet) .....	1049	13
IV. Anwendungsbereich des § 4 MHG (Nicht Preisgebundener Wohnraum) .....	1050	14
V. Anwendungsbereich des § 6 MHG (Saarland) .....	1053	14
VI. Anwendungsbereich des § 7 MHG (Bergmannswohnungen) .....	1054	15
VII. Sonstige Mietverhältnisse .....	1055	15
VIII. Überleitungsvorschriften des § 14 MHG		
1. Grundsätzliches		
a) Geltungsbereich .....	1056	15
b) Grundsätzliche Anwendung des § 4 MHG .....	1059	16
c) Inklusivmieten .....	1062	16
2. Umlegungen und Vorauszahlungen nach der Betriebskosten-Umlageverordnung .....	1064	16
3. Einseitiges Bestimmungsrecht des Vermieters		
a) Voraussetzungen .....	1065	17
b) Durchführung		
aa) Einseitige schriftliche Erklärung .....	1066	17
bb) Inhalt .....	1067	17
cc) Wirksamkeitszeitpunkt .....	1069	18
c) Umlegungsmaßstäbe .....	1070	18
d) Änderungen .....	1071	18
e) Ermäßigung des Grundmietzinses .....	1073	18
4. Fiktion der vertraglichen Vereinbarung .....	1074	19

Rdn. Seite

**II. Teil: Voraussetzungen und Durchführung der Nebenkostenumlegung**

<b>A) Grundsätzliches . . . . .</b>	2000	21
<b>B) Heizkostenverordnung . . . . .</b>	2002	21
<b>C) Mietverhältnisse ohne gesetzliche Beschränkung. . . . .</b>	2003	21
<b>D) Anwendungsbereich des § 4 MHG (Nicht preisgebundener Wohnraum)</b>		
I. Grundsätzliches		
1. Zwei Varianten der Betriebskostenumlegung . . . . .	2006	22
2. Einschränkung der Vertragsfreiheit . . . . .	2007	22
3. Umlegbare Nebenkosten. . . . .	2009	23
4. Umlegungsmaßstäbe. . . . .	2010	23
II. Nebenkostenumlegung im Wege der Abrechnung		
1. Vereinbarung		
a) Notwendigkeit einer Vereinbarung. . . . .	2011	24
b) Inhalt der Vereinbarung . . . . .	2013	24
c) Bestimmtheit . . . . .	2015	25
d) Neue Betriebskosten. . . . .	2016a	26
e) Sonderproblem: »Sonstige Betriebskosten«. . . . .	2016c	26
f) Beweislast. . . . .	2016e	27
2. Änderung der Vereinbarung . . . . .	2017	27
3. Vorauszahlungen		
a) Vereinbarung . . . . .	2020	28
b) Angemessenheit . . . . .	2022	29
c) Erhöhung der Vorauszahlungen		
aa) Vertragliche Regelung . . . . .	2027	30
bb) Einseitige Erhöhungserklärung . . . . .	2032	31
d) Herabsetzung der Vorauszahlung. . . . .	2036a	32
4. Zahlungspflicht des Mieters . . . . .	2036c	32
5. Abrechnung . . . . .	2037	33
III. Betriebskostenumlegung bei Inklusivmieten		
1. Grundsätzliches . . . . .	2038	33
2. Verhältnis zu § 2 MHG . . . . .	2039	34
3. Ausschluß des Erhöhungsrechts . . . . .	2041	34
4. Erhöhung der Betriebskosten. . . . .	2044	35

	Rdn.	Seite
<b>5. Durchführung der Mieterhöhung</b>		
a) Schriftform .....	2049	36
b) Vertretung .....	2051	37
c) Begründung		
aa) Allgemeines .....	2052	37
bb) Wohnungseigentum .....	2057	38
d) Anteilige Umlegung .....	2058	38
e) Nachweis .....	2059	38
<b>6. Wirkung der Erhöhungserklärung</b>		
a) Einseitige Erklärung .....	2060	38
b) Künftige Erhöhung .....	2061	39
c) Rückwirkende Erhöhung .....	2063	39
<b>IV. Betriebskostenpauschalen .....</b>	<b>2071</b>	<b>40</b>
<b>V. Ermäßigung der Betriebskosten .....</b>	<b>2077</b>	<b>41</b>
 <b>E) Anwendungsbereich der NMV 1970 (Preisgebundener Wohnraum)</b>		
<b>I. Betriebskostenumlegung durch Vertrag oder einseitige Erklärung des Vermieters .....</b>	<b>2083</b>	<b>42</b>
<b>II. Umlegbare Betriebskosten .....</b>	<b>2091</b>	<b>44</b>
<b>III. Umlegungsmaßstab .....</b>	<b>2095</b>	<b>44</b>
<b>IV. Vorauszahlungen</b>		
1. Zulässigkeit .....	2096	45
2. Vereinbarung .....	2097	45
3. Einseitige Erklärung des Vermieters .....	2098	45
<b>V. Abrechnung</b>		
1. Allgemeines .....	2102	46
2. Besonderheiten .....	2104	46
<b>VI. Bekanntgabepflicht</b>		
1. Verpflichtung des Vermieters .....	2107	47
2. Folgen unterbliebener Mitteilung .....	2111	47
<b>VII. Sonstige Nebenkosten .....</b>	<b>2115</b>	<b>48</b>
 <b>F) Anwendungsbereich des § 6 MHG (Saarland) .....</b>	<b>2116</b>	<b>48</b>
 <b>G) Anwendungsbereich des § 7 MHG (Bergmannswohnungen) .....</b>	<b>2119</b>	<b>49</b>

**III. Teil: Umlegungsmaßstäbe****A) Allgemeines**

I.	Bedeutung .....	3001	51
II.	Korrespondierende Regelungen .....	3003	51
III.	Einzelfallgerechtigkeit und Praktikabilität .....	3004	51
IV.	Grundsatz der freien Auswahl .....	3007	52
V.	Maßgeblichkeit der Kostenart .....	3009	53
VI.	Unvermietete Räume .....	3010a	53

**B) Anzuwendende Verteilungsmaßstäbe - erstmalige Festlegung**

I.	Grundsätzliches .....	3011	53
II.	Gesetzliche Regelungen		
1.	Heizkostenverordnung .....	3015	54
2.	MHG .....	3016	54
3.	Neubaumietenverordnung 1970		
a)	Vorwegabzug .....	3017	54
b)	Grundsatz: Wohnfläche .....	3019	55
c)	Ausnahmen .....	3021	55
III.	Vertragliche Regelungen .....	3028	56
IV.	Festlegung durch den Vermieter		
1.	Voraussetzungen .....	3035	57
2.	Billiges Ermessen .....	3036	57

**C) Änderung der Umlegungsmaßstäbe**

I.	Grundsätzliches .....	3041	58
II.	Zulässigkeit einer Änderung		
1.	§ 4 Abs. 5 MHG		
a)	Allgemeines .....	3045	59
b)	Erfaßte Kostenarten .....	3049	60
c)	Umlegungsmaßstäbe		
aa)	Wasserversorgung .....	3050	60
bb)	Entwässerung .....	3052	60
cc)	Müllabfuhr .....	3053	60
d)	Bestimmungsrechte des Vermieters		
aa)	Allgemeines .....	3054	61
bb)	Änderung des Umlegungsmaßstabes .....	3067	61
cc)	Änderung bei Inklusivmietverträgen und Pauschalen .....	3069	61

## Inhaltsübersicht

---

	Rdn.	Seite
dd) Abrechnung mit dem Leistungserbringer . . . . .	3071	62
e) Duldungspflichten und Einwendungen der Mieter		
aa) Duldungspflichten . . . . .	3076	63
bb) Einwendungen der Mieter . . . . .	3079	63
f) Erklärung des Vermieters		
aa) Einseitige empfangsbedürftige Willens- erklärung . . . . .	3081	63
bb) Schriftform . . . . .	3082	64
cc) Wirksamkeitszeitpunkt . . . . .	3083	64
dd) Inhalt . . . . .	3085	64
g) Herabsetzung des Mietzinses und der Betriebs- kostenvorauszahlungen		
aa) Herabsetzung von Inklusivmietzins und Pauschalen . . . . .	3087	64
bb) Herabsetzung von Betriebskostenvoraus- zahlungen . . . . .	3090	65
h) Abdingbarkeit . . . . .	3091	65
i) Vermietetes Wohnungseigentum . . . . .	3095	66
2. (weggefallen)		
3. § 6 HeizkostenV . . . . .	3103	66
4. Vertragliche Änderung . . . . .	3104	66
5. Einseitige Änderung durch den Vermieter . . . . .	3107	67
6. Änderung bei Verweisung auf Regelungen Dritter . . . . .	3114	68
<b>III. Verpflichtung zur Änderung</b>		
1. Grundsätzliches . . . . .	3115	68
2. Verpflichtung des Vermieters . . . . .	3116	68
3. Zustimmungsverpflichtung der Mieter . . . . .	3121	69
<b>D) Einzelne Umlegungsmaßstäbe</b>		
I. Wohn- und Nutzfläche . . . . .	3122	70
II. Umbauter Raum . . . . .	3127	71
III. Leerraummieten . . . . .	3129	72
IV. Miteinheit . . . . .	3131	72
V. Personenzahl . . . . .	3132	72
VI. Erfarbter Verbrauch . . . . .	3136	73
VII. Miteigentumsanteile . . . . .	3139	74
VIII. Sonstige Umlegungsmaßstäbe . . . . .	3141	74
IX. Aufzugskosten . . . . .	3142	75
X. Heizkostenverordnung . . . . .	3143	75

	Rdn.	Seite
<b>E) Aufteilung nach Wohnräumen und sonstigen Räumen</b>		
I. Neubaumietenverordnung 1970 .....	3144	75
II. Sonstige Mietverhältnisse .....	3147	76
III. Heizkostenverordnung.....	3151	77
<b>F) Fehler bei der Feststellung der tatsächlichen Grundlagen</b>		
I. Allgemeines.....	3152	77
II. Fehler bei bereits erfolgter Anwendung		
1. Anfechtung .....	3153	77
2. Anpassung .....	3156	78
III. Veränderungen .....	3158	79
IV. Anwendung falscher Grundlagen bei der Umlegung ..	3160	79
<b>IV. Teil: Die einzelnen Nebenkosten</b>		
<b>A) Die einzelnen Betriebskosten</b>		
Vorbemerkung.....	4001	81
Die einzelnen Betriebskosten entsprechend Anlage 3 zu § 27 II. BV		
Nr. 1. Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks		
I. Zu den umlegungsfähigen Kosten .....	4004	81
II. Umlegungsmaßstäbe.....	4005	82
III. Einzelfragen zur Durchführung der Umlegung ..	4007	82
IV. Beitrittsgebiet – Überlassungsverträge.....	4009 a	83
Nr. 2. Die Kosten der Wasserversorgung		
I. Zu den umlegungsfähigen Kosten .....	4010	83
II. Verhältnis zu anderen Positionen .....	4014	84
III. Umlegungsmaßstäbe		
1. Nicht preisgebundener Mietraum .....	4015	84
2. Wohnungen im Anwendungsbereich der NMV 1970 .....	4018	86
IV. Sonstiges .....	4025	86
Nr. 3. Die Kosten der Entwässerung		
I. Zu den umlegungsfähigen Kosten .....	4026	87
II. Umlegungsmaßstäbe		
1. Preisfreier Mietraum .....	4030	88
2. Anwendungsbereich der NMV 1970.....	4033	88

## Inhaltsübersicht

---

	Rdn. Seite
Nr. 4. Heizkosten	
I. Allgemeines .....	4038 90
II. Zu den umlegungsfähigen Kosten .....	4039 90
III. Umlegungsmaßstäbe	
1. Nicht preisgebundener Mietraum .....	4046 91
2. Anwendungsbereich der §§22,23 NMV 1970 .....	4047 91
Nr. 5. Warmwasserkosten	
I. Zu den umlegungsfähigen Kosten .....	4064 92
II. Umlegungsmaßstäbe .....	4066 93
Nr. 6. Die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen .....	4071 93
Nr. 7. Die Kosten des Betriebs des maschinellen Personen- oder Lastenaufzuges	
I. Zu den umlegungsfähigen Kosten .....	4073 94
II. Umlegungsmaßstäbe	
1. Anwendungsbereich der NMV 1970 .....	4078 94
2. Vermietungen ohne Preisbindungen .....	4086 96
Nr. 8. Die Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr	
I. Straßenreinigung	
1. Zu den umlegungsfähigen Kosten .....	4088 96
2. Umlegungsmaßstäbe .....	4093 97
II. Müllabfuhr	
1. Zu den umlegungsfähigen Kosten .....	4094 97
2. Umlegungsmaßstäbe	
a) Preisgebundener Wohnraum .....	4096 98
b) Preisfreier Wohnraum .....	4097 98
c) Sonstige Mietverhältnisse .....	4098 99
Nr. 9. Die Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung	
I. Kosten der Hausreinigung	
1. Zu den umlegungsfähigen Kosten .....	4099 99
2. Umlegungsmaßstäbe .....	4101 100
3. Sonstiges .....	4102 100
II. Ungezieferbekämpfung	
1. Zu den umlegungsfähigen Kosten .....	4103 100
2. Umlegungsmaßstäbe .....	4104 101
3. Verpflichtungen des Mieters .....	4105 101
Nr. 10. Die Kosten der Gartenpflege	
I. Nutzbarkeit als Umlegungsvoraussetzung .....	4107 102

	Rdn.	Seite
II. Umlegungsfähige Kosten		
1. Garten .....	4110	103
2. Spielplatz .....	4114	103
3. Plätze, Zugänge, Zufahrten .....	4116	104
4. Geräte.....	4118	104
III. Umlegungsmaßstäbe.....	4118a	104
IV. Sonstiges.....	4118b	105
Nr. 11. Die Kosten der Beleuchtung		
I. Zu den umlegungsfähigen Kosten .....	4119	105
II. Umlegungsmaßstäbe.....	4121	105
III. Sonstiges.....	4121a	106
Nr. 12. Die Kosten der Schornsteinreinigung .....	4122	106
Nr. 13. Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung		
I. Zu den umlegungsfähigen Kosten .....	4124	107
II. Umlegungsmaßstäbe.....	4126	107
III. Sonstiges.....	4128 a	107
Nr. 14. Die Kosten für den Hauswart		
I. Umlegungsfähige Kosten		
1. Der als Hauswart Tätige .....	4129	108
2. Hauswarttätigkeiten		
a) Grundsatz.....	4130	108
b) Instandhaltung und Instandsetzung.....	4132	109
c) Erneuerung .....	4133	110
d) Schönheitsreparaturen .....	4134	111
e) Hausverwaltung.....	4135	111
3. Ansetzbare Kosten.....	4137	112
II. Verhältnis zu anderen Positionen .....	4142	112
III. Umlegungsmaßstäbe.....	4145	113
IV. Durchführung der Umlegung		
1. Kostenaufteilung .....	4145a	113
2. Beschäftigung eines Hauswerts nach Vertragsschluß.....	4145d	114
Nr. 15. Die Kosten des Betriebs der Gemeinschafts- antennenanlage und des Breitbandkabelnetzes		
I. Gemeinschaftsantennenanlage .....	4146	115
II. Mit einem Breitbandkabelnetz verbundene Verteilungsanlage		
1. Zu den umlegungsfähigen Kosten .....	4148	116
2. Umlegungsmaßstäbe		
a) Nicht preisgebundener Mietraum .....	4150	116

	Rdnr.	Seite
b) Anwendungsbereich der NMV 1970 . . . . .	4151	116
3. Sonstiges . . . . .	4155	117
Nr. 16. Die Kosten des Betriebs der maschinellen Wascheinrichtung		
I. Grundsätzliches . . . . .	4158	117
II. Umlegbare Kosten . . . . .	4160	118
III. Kostenverteilung		
1. Nicht preisgebundener Mietraum		
a) Allgemeines . . . . .	4163	120
b) Münzwaschgeräte . . . . .	4164	120
2. Anwendungsbereich der NMV 1970		
a) Kostenumlegung . . . . .	4166	120
b) Keine Vorauszahlungen . . . . .	4171	121
Nr. 17. Sonstige Betriebskosten		
I. Allgemeines . . . . .	4176	121
II. Umlegbare Kosten . . . . .	4178	122
III. Nicht über Nr. 17 umlegbare Kosten . . . . .	4186	123
<b>B) Das Umlageausfallwagnis</b>		
I. Begriff . . . . .	4198	125
II. Umlegungsfähigkeit . . . . .	4199	125
III. Begrenzung nach § 25a NMV 1970 . . . . .	4201	125
<b>C) Zuschläge und Vergütungen</b>		
I. Allgemeines . . . . .	4203	126
II. Zuschläge (§ 26 NMV 1970)		
1. Benutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken . . . . .	4205	126
2. Zuschlag für die Untervermietung von Wohnraum .	4207	127
3. Zuschlag wegen Ausgleichszahlungen nach § 7 WoBindG . . . . .	4210	128
4. Zuschlag zur Deckung erhöhter laufender Aufwendungen, die nur für einen Teil der Wohnungen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit entstehen . .	4211	128
5. Zuschlag für Nebenleistungen des Vermieters, die nicht allgemein üblich sind oder nur einzelnen Mietern zugute kommen . . . . .	4215	128
6. Zuschlag für Wohnungen, die durch den Ausbau von Zubehörräumen neu geschaffen wurden . . . . .	4216	129

	Rdn.	Seite
III. Vergütungen . . . . .	4217	129

## V. Teil: Die Nebenkostenabrechnung

### A) Abrechnungspflicht

I. Grundsätzliches . . . . .	5001	131
II. Abrechnungsfrist		
1. Grundsatz . . . . .	5006	132
2. Jahresfrist		
a) Neubaumietenverordnung 1970 . . . . .	5007	132
b) Sonstige Mietverhältnisse . . . . .	5013	133
3. Nicht fristgerechte Abrechnung		
a) Geltendmachung des Erfüllungsanspruches . . . . .	5014	133
b) Ausschlußfrist für Nachforderungen		
aa) Neubaumietenverordnung 1970 . . . . .	5015	133
bb) Sonstige Mietverhältnisse . . . . .	5027	135
c) Verwirkung . . . . .	5028	135
d) Zurückbehaltungsrecht . . . . .	5031	136
e) Rückforderungsanspruch des Mieters . . . . .	5032	137

### B) Abrechnungszeitraum

I. Abrechnungszeitraum bei Wohnraum . . . . .	5033	137
II. Abrechnungszeitraum bei sonstigen Mietverhältnissen	5037	138
III. Änderung des Abrechnungszeitraumes . . . . .	5038	138
IV. Auf den Abrechnungszeitraum entfallende Kosten . . . . .	5039	138

### C) Abrechnungseinheit

I. Unmittelbarer Anwendungsbereich der Zweiten Berechnungsverordnung		
1. Grundsätzliches . . . . .	5043	139
2. Gebäude . . . . .	5044	139
3. Wirtschaftseinheit . . . . .	5046	139
II. Sonstige Mietverhältnisse		
1. Grundsätzliches . . . . .	5048	140
2. Vertragliche Regelung . . . . .	5049	140
3. Fehlen einer vertraglichen Regelung . . . . .	5050	141

### D) Anforderungen an die Abrechnung

I. Grundsätzliches . . . . .	5058	142
II. Einzelfragen . . . . .	5063	143

## Inhaltsübersicht

---

		Rdn. Seite
III.	Fehler und mangelnde Ordnungsmäßigkeit.....	5068a 145
IV.	Fehlerfolgen.....	5069 146
 <b>E) Nachweis der Einnahmen und Ausgaben</b>		
I.	Belegeinsicht	
1.	Anspruchsinhalt .....	5071 146
2.	Ort der Belegeinsicht .....	5088 148
3.	Bevollmächtigung.....	5093 149
II.	Fotokopien .....	5094 150
III.	Fehlerfolgen	
1.	Erfüllungsanspruch .....	5100 151
2.	Fälligkeit von Nachzahlungen .....	5101 151
3.	Zurückbehaltungsrecht .....	5102 151
 <b>F) Rückzahlungen und Nachzahlungen</b>		
I.	Grundsätzliches .....	5105 152
II.	Fälligkeit und Verzug	
1.	Rückzahlungen .....	5106 152
2.	Nachzahlungen .....	5107 153
III.	Verjährung und Verwirkung	
1.	Verjährung.....	5113 154
2.	Verwirkung .....	5115 155
IV.	Rückforderungsanspruch bei unterbliebener	
	Abrechnung .....	5120 156
V.	Vorbehaltzahlung .....	5124 157
 <b>G) Änderung der Abrechnung</b>		
I.	Recht und Pflicht zur Änderung	
1.	Recht zur Änderung .....	5125 157
2.	Verpflichtung zur Änderung .....	5130 158
II.	Nach- und Rückzahlungen	
1.	Grundsätzliches.....	5132 159
2.	Ausschluß durch Schuldbestätigungsvertrag .....	5135 159
 <b>H) Vermieter- / Mieterwechsel, Zwangsverwaltung</b>		
I.	Vermieterwechsel	
1.	Vermieterwechsel innerhalb eines Abrechnungszeitraumes.....	5139 160
2.	Vermieterwechsel nach Ablauf eines Abrechnungszeitraumes .....	5141 161

	Rdn.	Seite
II. Zwangsverwaltung . . . . .	5143	161
III. Mieterwechsel . . . . .	5146	162

## **VI. Teil: Heizkostenverordnung**

### **A) Anwendungsbereich, Ausnahmen, rechtsgeschäftliche Regelungen**

#### **I. Anwendungsbereich**

##### **1. Grundsätzliches**

a) Weiter Anwendungsbereich . . . . .	6000	163
b) Preisgebundener Wohnraum . . . . .	6001	163
c) Beitrittsgebiet . . . . .	6003	163

##### **2. Versorgung durch den Gebäudeeigentümer**

a) Grundsätzliches . . . . .	6006	164
b) Gebäudeeigentümer . . . . .	6007	164
c) Nutzer . . . . .	6008	164
d) Versorgungsarten . . . . .	6010	165

##### **3. Dem Gebäudeeigentümer Gleichgestellte**

a) Grundsätzliches . . . . .	6012	166
b) Überlassungsberechtigte . . . . .	6013	166
c) Anlagenbetreiber . . . . .	6015	166
d) Wohnungseigentum . . . . .	6018	167

##### **4. Lieferer . . . . .**

	6023	168
--	------	-----

#### **II. Ausnahmen**

##### **1. Grundsätzliches . . . . .**

	6025	168
--	------	-----

##### **2. Die Einzelfälle**

a) Unmöglichkeit . . . . .	6027	169
b) Unverhältnismäßigkeit . . . . .	6030	169
c) Keine Verbrauchsbeeinflussung . . . . .	6037	170
d) Besondere Nutzungsverhältnisse . . . . .	6041	171
e) Energiesparende Versorgungsanlagen . . . . .	6043	171
f) Hausanlagen für Wärme- und Warmwasserlieferung . . . . .	6047	172
g) Generalklausel . . . . .	6049	172

#### **III. Rechtsgeschäftliche Regelungen**

##### **1. Grundsätzlicher Vorrang der Heizkostenverordnung**

6051	173
------	-----

##### **2. Zulässige Regelungen**

a) Zwei Wohnungen, von denen der Vermieter eine selbst bewohnt . . . . .	6054	173
b) Sonstiges . . . . .	6060	174

**B) Verbrauchserfassung**

I.	Pflicht zur Verbrauchserfassung	
1.	Verpflichtungen des Gebäudeeigentümers	
a)	Grundsatz .....	6061 175
b)	Gemeinschaftlich genutzte Räume .....	6062 175
c)	Vorerfassung bei verschiedenen Ausstattungen zur Verbrauchserfassung.....	6066 175
d)	Vorerfassung aus sachgerechten Gründen .....	6068 176
2.	Rechte und Pflichten der Nutzer	
a)	Rechte der Nutzer.....	6072 176
b)	Pflichten der Nutzer .....	6074 176
II.	Ausstattungen zur Verbrauchserfassung	
1.	Anforderungen an die Ausstattungen.....	6079 177
2.	Beschaffung der Ausstattungen zur Verbrauchs- erfassung	
a)	Wahlrecht des Gebäudeeigentümers.....	6083 179
b)	Erwerb der Ausstattungen .....	6084 179
c)	Anmietung und sonstige Gebrauchsüberlassung .	6085 179
III.	Kostentragung	
1.	Kosten der Verbrauchserfassung.....	6097 181
2.	Kosten der Ausstattungen zur Verbrauchserfassung	
a)	Erwerb durch den Gebäudeeigentümer .....	6098 181
b)	Beschaffung durch Gebrauchsüberlassung.....	6101 181

**C) Kostenverteilung**

I.	Pflicht zur Kostenverteilung.....	6103 182
II.	Gesamtkosten für Wärme und Warmwasser	
1.	Grundsätzliches .....	6104 182
2.	Verbundene Anlagen.....	6105 182
III.	Vorerfassung	
1.	Vorerfassung bei verschiedenen Ausstattungen oder aus sachgerechten Gründen.....	6110 184
2.	Vorerfassung gemeinschaftlich genutzter Räume...	6111 184
IV.	Kostenverteilung auf die Nutzer	
1.	Umlegungsmaßstäbe	
a)	Zulässige Umlegungsmaßstäbe	
aa)	Verbrauchsabhängiger Anteil.....	6115 185
bb)	Verbrauchsunabhängiger Anteil.....	6118 185
b)	Festlegung der Umlegungsmaßstäbe .....	6120a 186

	Rdn. Seite
c) Änderung der Umlegungsmaßstäbe	
aa) Grundsätzliches .....	6123 187
bb) Voraussetzungen für die Änderung .....	6126 188
d) Vertragliche Änderung .....	6130 189
2. Heizkostenvorauszahlungen und Heizkostenabrechnung	
a) Vorauszahlungen .....	6131 189
b) Abrechnung .....	6132 189
3. Kostenverteilung in Sonderfällen	
a) Voraussetzungen.....	6137 191
b) Verbrauchsermittlung	
aa) Bestimmungsrecht des Gebäudeeigentümers	6146 193
bb) Frühere Abrechnungszeiträume.....	6147 193
cc) Vergleichbare Räume.....	6149 193
dd) Heranziehung weiterer Kriterien .....	6152 194
ee) Berücksichtigung des Ergebnisses.....	6153 194
ff) Beweislast .....	6154 194
c) Ausschluß der verbrauchsabhängigen Kostenverteilung .....	6155 194
4. Kostenaufteilung bei Nutzerwechsel	
a) Kostenverteilung auf Grund einer Zwischenablesung	
aa) Zwischenablesung .....	6157 195
bb) Keine Zwischenabrechnung.....	6158 195
cc) Kostenverteilung .....	6159 195
b) Entbehrlichkeit der Zwischenablesung .....	6166 196
c) Rechtsgeschäftliche Bestimmungen.....	6170 197
d) Kosten der Zwischenablesung .....	6173 198

## D) Berücksichtigungsfähige Kosten

I. Kosten der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage	
1. Grundsätzliches .....	6175 199
2. Die einzelnen Betriebskosten	
a) Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung .....	6179 200
b) Kosten des Betriebsstroms .....	6184 200
c) Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage .....	6186 201

	Rdn. Seite
d) Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann .....	6188 201
e) Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes .....	6189 201
f) Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz .....	6190 202
g) Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung .....	6191 202
h) Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung .....	6193 202
II. Kosten der Wärmelieferung .....	6196 203
III. Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasser-versorgungsanlage	
1. Grundsätzliches .....	6200 203
2. Kosten der Wasserversorgung .....	6201 203
3. Kosten der Wassererwärmung .....	6204 204
IV. Kosten der Warmwasserlieferung .....	6205 204
 <b>E) Kürzungsrecht</b>	
I. Grundsätzliches .....	6206 205
II. Voraussetzungen	
1. Grundsätzliches .....	6210 205
2. Einzelfälle .....	6211 206
III. Wirkung	
1. Höhe .....	6214 206
2. Geltendmachung .....	6215 207
IV. Ausschluß des Kürzungsrechts .....	6217 207
 <b>F) Kostenumlegung bei Nichtanwendbarkeit der Heizkostenverordnung</b>	
I. Abrechnung außerhalb des Anwendungsbereichs der Heizkostenverordnung .....	6220 208
II. Einzelheizungen .....	6221 208

Rdn. Seite

**VII. Teil: Muster**

Wichtiger Hinweis .....	7000	209
Muster einer Betriebskostenabrechnung.....	7001	209
Muster einer einseitigen Erhöhungserklärung für Betriebs- kostenvorauszahlungen.....	7002	210
Muster einer einseitigen Erhöhung der Inklusivmiete wegen gestiegener Betriebskosten .....	7003	211
Muster einer Erklärung zur Einführung einer verbrauchsab- hängigen Abrechnung für Wasserkosten .....	7004	213

**VIII. Teil: Gesetzes- und Verordnungstexte**

BGB §§ 125, 126, 196, 197, 201, 242, 315, 316, 535, 536, 546, 549a, 554, 554a, 564b, 566, 571.....	8000	215
MHG - vollständig .....	8001	222
WoBindG §§ 1, 8 - 8b, 10.....	8002	234
II. WoBauG §§ 87a, 88b, 111 .....	8003	239
II. BV §§ 1, 18, 26, 27, 42 - 44, Anlagen 2 und 3 .....	8004	242
NMV 1970 §§ 1, 4, 6, 20 - 29, 37.....	8005	253
BetrKostUV - vollständig .....	8006	263
HeizkostenV - vollständig .....	8007	268
AGBG §§ 1, 9, 24, 24a.....	8008	277
WoVermG §§ 3, 6 .....	8009	279
 <b>Stichwortverzeichnis .....</b>		281