

Inhaltsübersicht

Rdn. Seite

Abkürzungs- und Literaturverzeichnis XXV

I. Teil: Bedeutung, Begriffsbestimmungen und andere Grundsatzfragen 1

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. Kautiön.	1046 b	12
VIII. Streitwert	1046 c	13

E) Verschiedene Regelungsbereiche

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

II. Teil: Voraussetzungen und Durchführung der Nebenkostenumlegung

A) Grundsätzliches	2000	21
B) Heizkostenverordnung	2002	21
C) Mietverhältnisse ohne gesetzliche Beschränkung.	2003	21
D) Anwendungsbereich des § 4 MHG (Nicht preisgebender Wohnraum)		
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
5. Durchführung der Mieterhöhung		
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
6. Wirkung der Erhöhungserklärung		
a) Einseitige Erklärung	2060	38
b) Künftige Erhöhung	2061	39
c) Rückwirkende Erhöhung	2063	39
IV. Betriebskostenpauschalen	2071	40
V. Ermäßigung der Betriebskosten	2077	41
E) Anwendungsbereich der NMV 1970 (Preisgebundener Wohnraum)		
I. Betriebskostenumlegung durch Vertrag oder einseitige Erklärung des Vermieters	2083	42
II. Umlegbare Betriebskosten	2091	44
III. Umlegungsmaßstab	2095	44
IV. Vorauszahlungen		
1. Zulässigkeit	2096	45
2. Vereinbarung	2097	45
3. Einseitige Erklärung des Vermieters	2098	45
V. Abrechnung		
1. Allgemeines	2102	46
2. Besonderheiten	2104	46
VI. Bekanntgabepflicht		
1. Verpflichtung des Vermieters	2107	47
2. Folgen unterbliebener Mitteilung	2111	47
VII. Sonstige Nebenkosten	2115	48
F) Anwendungsbereich des § 6 MHG (Saarland)	2116	48
G) Anwendungsbereich des § 7 MHG (Bergmannswohnungen)	2119	49

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

	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
III. Verpflichtung zur Änderung		
1. Grundsätzliches	3115	68
2. Verpflichtung des Vermieters	3116	68
3. Zustimmungspflichtung der Mieter	3121	69
D) Einzelne Umlegungsmaßstäbe		
I. Wohn- und Nutzfläche	3122	70
II. Umbauter Raum	3127	71
III. Leerraummieten	3129	72
IV. Mieteinheit	3131	72
V. Personenzahl	3132	72
VI. Erfasster Verbrauch	3136	73
VII. Miteigentumsanteile	3139	74
VIII. Sonstige Umlegungsmaßstäbe	3141	74
IX. Aufzugskosten	3142	75
X. Heizkostenverordnung	3143	75

	Rdn.	Seite
E) Aufteilung nach Wohnräumen und sonstigen Räumen		
I. Neubaumietenverordnung 1970	3144	75
II. Sonstige Mietverhältnisse	3147	76
III. Heizkostenverordnung.....	3151	77
F) Fehler bei der Feststellung der tatsächlichen Grundlagen		
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
 IV. Teil: Die einzelnen Nebenkosten		
A) Die einzelnen Betriebskosten		
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

	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 Warm-		
wasserversorgungsanlagen	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 Ungeziefer-		
bekämpfung		
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 Hauswarts 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) Das Umlageausfallwagnis		
I. Begriff	4198	125
II. Umlegungsfähigkeit	4199	125
III. Begrenzung nach § 25a NMV 1970	4201	125
 C) Zuschläge und Vergütungen		
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 Aufwen- dungen, 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 Mieter 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) Ausschußfrist 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

	Rdn.	Seite
III. Fehler und mangelnde Ordnungsmäßigkeit	5068a	145
IV. Fehlerfolgen	5069	146
E) Nachweis der Einnahmen und Ausgaben		
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
F) Rückzahlungen und Nachzahlungen		
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. Vorbehaltszahlung	5124	157
G) Änderung der Abrechnung		
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
H) Vermieter- / Mieterwechsel, Zwangsverwaltung		
I. Vermieterwechsel		
1. Vermieterwechsel innerhalb eines Abrechnungszeit-		
raumes	5139	160
2. Vermieterwechsel nach Ablauf eines Abrechnungs-		
zeitraumes	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 Warmwasser- lieferung	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

	Rdn.	Seite
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 Warmwassser		
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 Heizkosten- abrechnung		
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 Kosten- verteilung	6155	194
4. Kostenaufteilung bei Nutzerwechsel		
a) Kostenverteilung auf Grund einer Zwischen- ablesung		
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 Warmwasserversorgungsanlage		
1. Grundsätzliches	6200	203
2. Kosten der Wasserversorgung	6201	203
3. Kosten der Wassererwärmung	6204	204
IV. Kosten der Warmwasserlieferung	6205	204
E) Kürzungsrecht		
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
F) Kostenumlegung bei Nichtanwendbarkeit der Heizkostenverordnung		
I. Abrechnung außerhalb des Anwendungsbereichs der Heizkostenverordnung	6220	208
II. Einzelheizungen	6221	208

VII. Teil: Muster

Wichtiger Hinweis	7000	209
Muster einer Betriebskostenabrechnung	7001	209
Muster einer einseitigen Erhöhungserklärung für Betriebskostenvorauszahlungen	7002	210
Muster einer einseitigen Erhöhung der Inklusivmiete wegen gestiegener Betriebskosten	7003	211
Muster einer Erklärung zur Einführung einer verbrauchsabhängigen 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
Stichwortverzeichnis		281