

Inhaltsverzeichnis

Rdn. Seite

Abkürzungs- und Literaturverzeichnis

XXVII

I. Teil: Bedeutung, Begriffsbestimmungen und andere Grundsatzfragen

A) Bedeutung

I. Grundsätzliches	1000	1
II. Verhältnis der Mieter untereinander	1003	1
III. Zweck der Nebenkostenumlegung	1006	2
IV. Nebenkosten und Nebenleistungen	1010	3
V. Leistungserbringung durch Dritte	1016	4

B) Begriffsbestimmungen

I. Nebenkosten	1019	4
II. Betriebskosten		
1. Grundsätzliches	1021	5
2. Kosten des Betriebes		
a) Positive Abgrenzung	1024	5
b) Negative Abgrenzung		
aa) Verwaltungskosten	1026	6
bb) Reparaturen	1028	6
cc) Anschaffungen und Ersatzteile	1035	8
3. Laufende Entstehung	1036	8
4. Tatsächliches Entstehen der Kosten		
a) Grundsätzliches	1039	8
b) Eigenleistungen des Vermieters	1045	10
c) Darlegungs- und Beweislast	1049	10
III. Umlageausfallwagnis, Vergütungen, Zuschläge	1052	11
IV. Sonstige Nebenkosten	1053	11

C) Erforderlichkeit

I. Grundlagen	1054	12
II. Beurteilung der Erforderlichkeit	1055	12
III. Beweislast	1060	13

D) Umsatzsteuer

I. Grundsätzliches	1062	14
II. Zahlungspflicht des Mieters	1065	15
III. Fallkonstellationen	1072	16

	Rdn.	Seite
E) Nebenkosten als Bestandteil des Mietzinses		
I. Grundsätzliches.	1077	18
II. Einzelfragen		
1. Miethöhe		
a) MHG	1079	19
b) Mietwucher und Mietpreisüberhöhung	1080	19
2. Kautions	1081	19
3. Minderung	1082	20
4. Kündigung	1084	20
5. Verjährung	1086	21
6. Wohnungsvermittlung	1087	21
7. Streitwert	1088	21
F) Nebenkostenumlegung nach Art des Mietverhältnisses		
I. Grundsätzliches.	1089	22
II. Anwendungsbereich der NMV 1970 (Preisgebundener Wohnraum)	1090	22
III. Neue Länder (Beitrittsgebiet)	1091	22
IV. Anwendungsbereich des § 4 MHG (Nicht preisgebundener Wohnraum)	1094	23
V. Anwendungsbereich des § 6 MHG (Saarland)	1097	24
VI. Anwendungsbereich des § 7 MHG (Bergmannswohnungen)	1098	24
VII. Sonstige Mietverhältnisse (Geschäftsraummiete)	1099	24
G) Nebenkosten bei beendetem Mietverhältnis		
I. Grundsätzliches.	1100	24
II. Verspätete Rückgabe	1108	25
H) Einführung des Euro		
I. Leistungsvereinbarung in DM oder Euro	1114	27
II. Abrechnung	1117	27
III. Rundungsdifferenzen	1118	27
I) Entwurf eines Wohnungsbaureformgesetzes	1119	28
 II. Teil: Voraussetzungen und Durchführung der Nebenkostenumlegung		
A) Grundsätzliches	2000	29
B) Heizkostenverordnung	2002	29
C) Mietverhältnisse ohne gesetzliche Beschränkung (Geschäftsraummiete)	2003	30

	Rdn.	Seite
D) Anwendungsbereich des § 4 MHG (Nicht preisgebundener Wohnraum)		
I. Grundsätzliches		
1. Zwei Varianten der Betriebskostenumlegung	2006	31
2. Einschränkung der Vertragsfreiheit.	2007	31
3. Umlegbare Nebenkosten	2009	32
4. Umlegungsmaßstäbe	2010	32
II. Nebenkostenumlegung im Wege der Abrechnung		
1. Vereinbarung		
a) Notwendigkeit einer Vereinbarung.	2011	32
b) Inhalt der Vereinbarung	2013	33
c) Bestimmtheit	2014 b	34
d) Neue Betriebskosten.	2017	36
e) Rückwirkungsklauseln	2017 c	37
f) Sonderproblem: »Sonstige Betriebskosten«	2017 g	38
2. Änderung der Vereinbarung	2017 i	39
3. Vorauszahlungen		
a) Vereinbarung	2020	41
b) Angemessenheit	2022	42
c) Erhöhung der Vorauszahlungen		
aa) Vertragliche Regelung.	2027	43
bb) Einseitige Erhöhungserklärung.	2032	44
d) Herabsetzung der Vorauszahlungen	2036 a	45
4. Zahlungspflicht des Mieters	2036 c	45
5. Abrechnung.	2037	46
6. Beweislast	2037 a	46
III. Betriebskostenumlegung bei Inklusivmieten		
1. Grundsätzliches.	2038	47
2. Verhältnis zu §§ 2, 3 und 10 Abs. 1 MHG	2039	47
3. Ausschluß des Erhöhungsrechts	2041	48
4. Erhöhung der Betriebskosten	2044	49
5. Durchführung der Mieterhöhung		
a) Schriftform.	2049	51
b) Vertretung.	2051	51
c) Begründung		
aa) Allgemeines	2052	51
bb) Wohnungseigentum.	2057	52
d) Anteilige Umlegung.	2058	52
e) Nachweis	2059	53
6. Wirkung der Erhöhungserklärung		
a) Einseitige Erklärung.	2060	53
b) Künftige Erhöhung.	2061	53
c) Rückwirkende Erhöhung	2063	53
IV. Betriebskostenpauschalen.	2071	54
V. Ermäßigung der Betriebskosten	2077	56

	Rdn.	Seite
E) Anwendungsbereich der NMV 1970 (Preisgebundener Wohnraum)		
I. Betriebskostenumlegung durch Vertrag oder einseitige Erklärung des Vermieters	2083	57
II. Umlegbare Betriebskosten	2091	58
III. Umlegungsmaßstab.	2095	59
IV. Vorauszahlungen		
1. Zulässigkeit	2096	59
2. Vereinbarung	2097	59
3. Einseitige Erklärung des Vermieters	2098	59
V. Abrechnung		
1. Allgemeines.	2102	60
2. Besonderheiten	2104	61
VI. Bekanntgabepflicht		
1. Verpflichtung des Vermieters	2107	61
2. Folgen unterbliebener Mitteilung	2111	62
VII. Sonstige Nebenkosten.	2115	63
F) Anwendungsbereich des § 6 MHG (Saarland)	2116	63
G) Anwendungsbereich des § 7 MHG (Bergmannswohnungen)	2119	64
 III. Teil: Umlegungsmaßstäbe		
A) Allgemeines		
I. Bedeutung	3000	65
II. Korrespondierende Regelungen	3002	65
III. Einzelfallgerechtigkeit und Praktikabilität	3004	66
IV. Grundsatz der freien Auswahl	3007	67
V. Maßgeblichkeit der Kostenart.	3009	67
VI. Leerstehende Räume.	3010 a	67
B) Anzuwendende Verteilungsmaßstäbe – erstmalige Festlegung		
I. Grundsätzliches.	3011	68
II. Gesetzliche Regelungen		
1. Heizkostenverordnung	3015	69
2. MHG	3016	69
3. Neubaumietenverordnung 1970		
a) Vorwegabzug	3017	69
b) Grundsatz: Wohnfläche	3019	70
c) Ausnahmen.	3021	70
III. Vertragliche Regelungen.	3028	71

	Rdn.	Seite
IV. Festlegung durch den Vermieter		
1. Voraussetzungen	3035	72
2. Billiges Ermessen	3036	72
C) Änderung der Umlegungsmaßstäbe		
I. Grundsätzliches	3041	74
II. Zulässigkeit der Änderung		
1. § 4 Abs. 5 MHG		
a) Allgemeines	3045	74
b) Erfasste Kostenarten	3049	75
c) Umlegungsmaßstäbe		
aa) Wasserversorgung	3050	75
bb) Entwässerung	3052	76
cc) Müllabfuhr	3053	76
d) Bestimmungsrechte des Vermieters		
aa) Allgemeines	3054	76
bb) Änderung bei Mietverträgen mit Abrechnung ...	3067	77
cc) Änderung bei Inklusivmietverträgen und Pauschalen.	3069	77
dd) Abrechnung mit dem Leistungserbringer	3071	78
e) Duldungspflichten, Kostentragung, Einwendungen		
aa) Duldungspflichten	3076	79
bb) Einwendungen der Mieter	3079	79
cc) Kostentragung	3080 a	80
f) Erklärung des Vermieters		
aa) Einseitige empfangsbedürftige Willens- erklärung	3081	80
bb) Schriftform	3082	80
cc) Wirksamkeitszeitpunkt	3083	80
dd) Inhalt	3085	81
g) Herabsetzung des Mietzinses und der Betriebs- kostenvorauszahlungen		
aa) Herabsetzung von Inklusivmietzins und Pauschalen.	3087	81
bb) Herabsetzung von Betriebskostenvoraus- zahlungen	3090	82
h) Abdingbarkeit	3091	82
i) Vermietetes Wohnungseigentum	3095	83
2. (weggefallen)		
3. § 6 HeizkostenV	3103	83
4. Vertragliche Änderung	3104	83
5. Einseitige Änderung durch den Vermieter	3107	84
6. Änderung bei Verweisung auf Regelungen Dritter	3114	85
III. Verpflichtung zur Änderung		
1. Grundsätzliches	3115	85

	Rdn.	Seite
2. Verpflichtung des Vermieters	3116	85
3. Zustimmungspflicht der Mieter	3121	87
D) Einzelne Umlegungsmaßstäbe		
I. Wohn- und Nutzfläche		
1. Grundsätzliches	3122	87
2. Wohnflächenberechnung	3125 a	88
3. Beweislast	3126	90
4. Abrechnung	3127	90
II. Umbauter Raum	3129	90
III. Mieteinheit	3131	91
IV. Personenzahl	3132	91
V. Erfasster Verbrauch	3136	92
VI. Direkte Kostenzuordnung und Nutzergruppen	3138 g	94
VII. Miteigentumsanteile	3139	94
VIII. Sonstige Umlegungsmaßstäbe	3141	94
IX. Aufzugskosten	3142	95
X. Heizkostenverordnung	3143	95
E) Aufteilung nach Wohnräumen und sonstigen Räumen		
I. Neubaumietenverordnung 1970	3144	95
II. Sonstige Mietverhältnisse	3147	97
III. Heizkostenverordnung	3151	98
F) Fehler bei der Feststellung der tatsächlichen Grundlagen		
I. Allgemeines	3152	98
II. Fehler bei bereits erfolgter Anwendung		
1. Anfechtung	3153	99
2. Anpassung	3156	99
III. Veränderungen	3158	100
IV. Anwendung falscher Grundlagen bei der Umlegung	3160	100
IV. Teil: Die einzelnen Nebenkosten		
A) Die einzelnen Betriebskosten		
Vorbemerkung	4000	101
Die einzelnen Betriebskosten entsprechend Anlage 3 zu § 27 II. BV		
Nr. 1. Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks		
I. Zu den umlegungsfähigen Kosten	4003	101
II. Umlegungsmaßstäbe	4005	102
III. Einzelfragen zur Durchführung der Umlegung	4007	103
Nr. 2. Die Kosten der Wasserversorgung		
I. Allgemeine Umlegungsvoraussetzungen		
1. Grundsätzliches	4012	104

	Rdn.	Seite
2. Verhältnis zu anderen Positionen	4015	104
II. Umlegbare Kosten		
1. Kosten des Wasserverbrauchs und Grund- gebühren	4019	105
2. Kosten der Verbrauchserfassung und Abrechnung	4021	106
3. Kosten der hauseigenen Wasserversorgungs- anlage	4024 a	106
4. Kosten der Wasseraufbereitungsanlage	4024 b	106
III. Kostenverteilung		
1. Anwendungsbereich der NMV 1970	4024 d	107
2. Wohnraum im Anwendungsbereich des § 4 MHG	4024 h	107
3. Geschäftsraummiete	4024 j	108
4. Kostenverteilung bei Verwendung von Zählern ..	4024 k	108
IV. Sonstiges		
1. Zählerdifferenzen	4025	109
2. Verstoß gegen eichrechtliche Bestimmungen ...	4025 c	110
3. Erfassungsmängel	4025 e	110
Nr. 3. Die Kosten der Entwässerung		
I. Zu den umlegungsfähigen Kosten	4026	111
II. Umlegungsmaßstäbe		
1. Preisfreier Mietraum	4030	111
2. Anwendungsbereich der NMV 1970	4034	112
Nr. 4. Heizkosten		
I. Allgemeines	4038	114
II. Zu den umlegungsfähigen Kosten	4039	114
III. Umlegungsmaßstäbe		
1. Nicht preisgebundener Mietraum	4046	114
2. Anwendungsbereich der §§ 22, 23 NMV 1970 ...	4047	115
Nr. 5. Warmwasserkosten		
I. Zu den umlegungsfähigen Kosten	4064	116
II. Umlegungsmaßstäbe	4066	116
Nr. 6. Die Kosten verbundener Heizungs- und Warm- wasserversorgungsanlagen	4071	117
Nr. 7. Die Kosten des Betriebs des maschinellen Personen- oder Lastenaufzuges		
I. Zu den umlegungsfähigen Kosten	4073	118
II. Umlegungsmaßstäbe		
1. Anwendungsbereich der NMV 1970	4078	118
2. Vermietungen ohne Preisbindungen	4086	120
Nr. 8. Die Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr		
I. Straßenreinigung		
1. Zu den umlegungsfähigen Kosten	4088	120
2. Umlegungsmaßstäbe	4093	121

	Rdn.	Seite
II. Müllabfuhr		
1. Zu den umlegungsfähigen Kosten.	4094	121
2. Umlegungsmaßstäbe		
a) Preisgebundener Wohnraum.	4096	122
b) Preisfreier Wohnraum.	4097	123
c) Sonstige Mietverhältnisse.	4098	123
Nr. 9. Die Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung		
I. Kosten der Hausreinigung		
1. Zu den umlegungsfähigen Kosten.	4099	123
2. Umlegungsmaßstäbe.	4101	124
3. Kostenumlegung und Reinigungspflicht.	4102	125
II. Ungezieferbekämpfung		
1. Zu den umlegungsfähigen Kosten.	4103	125
2. Umlegungsmaßstäbe.	4104	126
3. Verpflichtungen des Mieters.	4105	126
Nr. 10. Die Kosten der Gartenpflege		
I. Nutzbarkeit als Umlegungsvoraussetzung.	4107	126
II. Umlegungsfähige Kosten		
1. Garten.	4110	127
2. Spielplatz.	4114	128
3. Plätze, Zugänge, Zufahrten.	4115	128
4. Geräte.	4118	129
III. Umlegungsmaßstäbe.	4118 a	129
IV. Sonstiges.	4118 b	129
Nr. 11. Die Kosten der Beleuchtung		
I. Zu den umlegungsfähigen Kosten.	4119	130
II. Umlegungsmaßstäbe.	4121 c	131
III. Sonstiges.	4121 e	131
Nr. 12. Die Kosten der Schornsteinreinigung.	4122	131
Nr. 13. Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung		
I. Zu den umlegungsfähigen Kosten.	4124	132
II. Umlegungsmaßstäbe.	4126	132
III. Sonstiges.	4128 a	133
Nr. 14. Die Kosten für den Hauswart		
I. Umlegungsfähige Kosten		
1. Der als Hauswart Tätige.	4129	134
2. Hauswarttätigkeiten		
a) Grundsatz.	4130	134
b) Instandhaltung und Instandsetzung.	4132	135
c) Erneuerung.	4133	136
d) Schönheitsreparaturen.	4134	136
e) Hausverwaltung.	4135	136
3. Ansetzbare Kosten.	4137	137
II. Verhältnis zu anderen Positionen.	4142	138
III. Umlegungsmaßstäbe.	4145	139

	Rdn.	Seite
IV. Sonstiges		
1. Kostenaufteilung	4145 a	139
2. Beschäftigung eines Hauswarts nach Vertragsschluß	4145 d	140
3. Mangelhafte Arbeitsleistung	4145 f	141
Nr. 15. Die Kosten des Betriebs der Gemeinschafts- antennenanlage und des Breitbandkabelnetzes		
I. Gemeinschafts-Antennenanlage	4146	142
II. Mit einem Breitbandkabelnetz verbundene Verteilungsanlage		
1. Zu den umlegungsfähigen Kosten	4148	142
2. Umlegungsmaßstäbe		
a) Nicht preisgebundener Mietraum	4150	143
b) Anwendungsbereich der NMV 1970	4151	143
3. Sonstiges	4153	143
Nr. 16. Die Kosten des Betriebs der maschinellen Wascheinrichtung		
I. Grundsätzliches	4158	144
II. Umlegbare Kosten	4160	145
III. Kostenverteilung		
1. Nicht preisgebundener Mietraum		
a) Allgemeines	4163	146
b) Münzwaschgeräte	4164	147
2. Anwendungsbereich der NMV 1970		
a) Kostenumlegung	4166	147
b) Keine Vorauszahlungen	4171	148
Nr. 17. Sonstige Betriebskosten		
I. Allgemeines	4176	148
II. Umlegbare Kosten	4178	149
III. Nicht über Nr. 17 umlegbare Kosten	4186	150
B) Das Umlageausfallwagnis		
I. Begriff	4198	152
II. Umlegungsfähigkeit	4199	153
III. Begrenzung nach § 25 a NMV 1970	4201	153
C) Zuschläge und Vergütungen		
I. Allgemeines	4203	154
II. Zuschläge (§ 26 NMV 1970)		
1. Benutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken	4205	154
2. Zuschlag für die Untervermietung von Wohnraum	4207	155
3. Zuschlag wegen Ausgleichszahlung nach § 7 WoBindG.	4210	156

	Rdn.	Seite
4. Zuschlag zur Deckung erhöhter laufender Aufwendungen, die nur für einen Teil der Wohnungen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit entstehen.	4211	156
5. Zuschlag für Nebenleistungen des Vermieters, die nicht allgemein üblich sind oder nur einzelnen Mietern zugute kommen	4215	157
6. Zuschlag für Wohnungen, die durch den Ausbau von Zubehörräumen neu geschaffen wurden	4216	157
III. Vergütungen	4217	157
D) Sonstige Nebenkosten, insbesondere bei der Geschäftsraummiete		
I. Verwaltungskosten		
1. Begriff	4221	158
2. Umlegbarkeit		
a) Wohnraum	4224	159
b) Geschäftsraum	4227	160
II. Centermanagement	4229	160
III. Werbemaßnahmen	4230	161
IV. Versicherungen	4232	161
V. Urheberrechtsgebühren	4233	162
VI. Heiz- und Warmwasserkosten	4234	162
VII. Bewachungskosten	4236	162
V. Teil: Die Nebenkostenabrechnung		
A) Abrechnungspflicht		
I. Grundsätzliches.	5000	163
II. Abrechnungsfrist		
1. Grundsatz	5006	164
2. Jahresfrist		
a) Neubaumietenverordnung 1970	5007	164
b) Sonstige Mietverhältnisse	5013	165
3. Nicht fristgerechte Abrechnung		
a) Geltendmachung des Erfüllungsanspruches	5014	165
b) Ausschußfrist für Nachforderungen		
aa) Neubaumietenverordnung 1970	5015	165
bb) Sonstige Mietverhältnisse	5027	167
c) Verwirkung	5028	168
d) Zurückbehaltungsrecht	5031	169
e) Rückforderungsanspruch des Mieters	5032	169
f) Kündigung	5032 a	170

	Rdn.	Seite
B) Abrechnungszeitraum		
I. Abrechnungszeitraum bei Wohnraum	5033	170
II. Abrechnungszeitraum bei sonstigen Mietverhältnissen	5037	170
III. Änderung des Abrechnungszeitraumes	5038	171
IV. Auf den Abrechnungszeitraum entfallende Kosten	5039	171
C) Abrechnungseinheit		
I. Unmittelbarer Anwendungsbereich der Zweiten Berechnungsverordnung		
1. Grundsätzliches	5043	172
2. Gebäude	5044	172
3. Wirtschaftseinheit	5046	173
II. Sonstige Mietverhältnisse		
1. Grundsätzliches	5048	174
2. Vertragliche Regelung	5049	174
3. Fehlen einer vertraglichen Regelung	5050	174
4. Änderung	5057 b	175
D) Anforderungen an die Abrechnung		
I. Grundsätzliches	5058	176
II. Einzelfragen	5063	177
III. Fehler und mangelnde Ordnungsmäßigkeit	5068 a	180
IV. Fehlerfolgen	5069	181
E) Nachweis der Einnahmen und Ausgaben		
I. Belegeinsicht		
1. Anspruchsinhalt	5071	182
2. Ort der Belegeinsicht	5088	185
3. Bevollmächtigung	5093	186
II. Fotokopien	5094	186
III. Fehlerfolgen		
1. Erfüllungsanspruch	5100	187
2. Fälligkeit von Nachzahlungen	5101	188
3. Zurückbehaltungsrecht	5102	188
F) Rückzahlungen und Nachzahlungen		
I. Grundsätzliches	5105	189
II. Fälligkeit und Verzug		
1. Rückzahlungen	5106	189
2. Nachzahlungen	5107	189
III. Verjährung und Verwirkung		
1. Verjährung	5113	191
2. Verwirkung	5115	192
IV. Rückforderungsanspruch bei unterbliebener Abrechnung	5120	193

	Rdn.	Seite
V. Vorbehaltszahlung	5124	193
VI. Darlegungs- und Beweislast		
1. Nachforderungen	5124 a	194
2. Rückforderungen	5124 b	194
G) Änderung der Abrechnung		
I. Recht und Pflicht zur Änderung		
1. Recht zur Änderung	5125	194
2. Verpflichtung zur Änderung	5130	195
II. Nach- und Rückzahlungen		
1. Grundsätzliches	5132	196
2. Ausschluß durch Schuldbestätigungsvertrag und Anerkenntnis	5135	196
3. Ausschluß nach Treu und Glauben	5138	198
H) Vermieter- / Mieterwechsel, Zwangsverwaltung, Insolvenz		
I. Vermieterwechsel		
1. Rechtsgeschäftlicher Vermieterwechsel	5138 a	198
2. Erbfall	5138 b	199
3. Gesetzlicher Eintritt in das Mietverhältnis		
a) Grundsätzliches	5138 c	199
b) Vermieterwechsel innerhalb eines Abrechnungszeit- raumes.	5139	199
c) Vermieterwechsel nach Ablauf eines Abrechnungs- zeitraumes.	5141	200
II. Zwangsverwaltung	5143	200
III. Insolvenz des Vermieters		
1. Abrechnungen	5146	201
2. Zahlungen des Mieters	5147	201
3. Rückzahlungen	5148	202
IV. Mieterwechsel		
1. Mieterwechsel kraft Gesetzes	5153	203
2. Vertraglicher Mieterwechsel	5156	203
 VI. Teil: Die Heizkostenverordnung		
A) Anwendungsbereich, Ausnahmen, rechtsgeschäftliche Regelungen		
I. Anwendungsbereich		
1. Grundsätzliches		
a) Weiter Anwendungsbereich	6000	205
b) Preisgebundener Wohnraum.	6001	205
c) Beitrittsgebiet	6003	205
d) Versorgungsmöglichkeiten	6006	206

	Rdn.	Seite
2. Nutzer	6008	208
3. Versorgung durch den Gebäudeeigentümer (§ 1 Abs. 1 HeizkostenV)	6010	209
4. Dem Gebäudeeigentümer Gleichgestellte		
a) Grundsätzliches	6012	210
b) Überlassungsberechtigte	6013	210
c) Anlagenbetreiber	6015	211
d) Wohnungseigentum	6018	211
5. Lieferer	6023	213
II. Ausnahmen		
1. Grundsätzliches	6025	214
2. Die Einzelfälle		
a) Unmöglichkeit	6027	214
b) Unverhältnismäßigkeit	6030	215
c) Keine Verbrauchsbeeinflussung	6037	216
d) Besondere Nutzungsverhältnisse	6041	217
e) Energiesparende Versorgungsanlagen	6043	217
f) Hausanlagen für Wärme- und Warmwasser- lieferung	6047	218
g) Generalklausel	6049	218
III. Rechtsgeschäftliche Regelungen		
1. Vereinbarung als Umlegungsvoraussetzung	6050 b	219
2. Grundsätzlicher Vorrang der Heizkostenverordnung	6051	219
3. Zulässige Regelungen		
a) Zwei Wohnungen, von denen der Vermieter eine selbst bewohnt	6054	220
b) Umfang des Vorranges	6060	221
c) Zugelassene Regelungen	6060 b	222
4. Anpassung der Mietverträge		
a) Grundsätzliches	6060 c	222
b) Vertrag	6060 d	222
c) Bestimmung durch den Vermieter	6060 e	222
B) Verbrauchserfassung		
I. Pflicht zur Verbrauchserfassung		
1. Verpflichtungen des Gebäudeeigentümers		
a) Grundsatz	6061	224
b) Gemeinschaftlich genutzte Räume	6062	224
c) Vorerfassung bei verschiedenen Ausstattungen zur Verbrauchserfassung	6066	225
d) Vorerfassung aus sachgerechten Gründen	6068	225
2. Rechte und Pflichten der Nutzer		
a) Rechte der Nutzer	6072	226
b) Pflichten der Nutzer	6074	226

	Rdn.	Seite
II. Meßgeräte (Ausstattungen zur Verbrauchserfassung)		
1. Anforderungen an die Meßgeräte	6079	227
2. Beschaffung der Ausstattungen zur Verbrauchs- erfassung		
a) Wahlrecht des Gebäudeeigentümers	6083	228
b) Erwerb der Ausstattungen	6084	229
c) Anmietung und sonstige Gebrauchsüberlassung	6085	229
III. Kostentragung		
1. Kosten der Verbrauchserfassung	6097	231
2. Kosten der Ausstattungen zur Verbrauchserfassung		
a) Erwerb durch den Gebäudeeigentümer	6098	231
b) Beschaffung durch Gebrauchsüberlassung	6101	231
C) Kostenverteilung		
I. Pflicht zur Kostenverteilung	6103	232
II. Gesamtkosten für Wärme und Warmwasser		
1. Grundsätzliches	6104	232
2. Verbundene Anlagen	6105	232
III. Vorerfassung		
1. Vorerfassung bei verschiedenen Ausstattungen oder aus sachgerechten Gründen	6110	234
2. Vorerfassung gemeinschaftlich genutzter Räume	6111	234
IV. Kostenverteilung auf die Nutzer		
1. Umlegungsmaßstäbe		
a) Zulässige Umlegungsmaßstäbe		
aa) Verbrauchsabhängiger Anteil	6115	235
bb) Verbrauchsunabhängiger Anteil	6118	236
b) Festlegung der Umlegungsmaßstäbe	6120 a	237
c) Änderung der Umlegungsmaßstäbe		
aa) Grundsätzliches	6123	238
bb) Voraussetzungen für die Änderung	6126	238
d) Vertragliche Änderung	6130	239
2. Heizkostenvorauszahlungen und Heizkosten- abrechnung		
a) Vorauszahlungen	6131	239
b) Abrechnung	6132	239
3. Kostenverteilung in Sonderfällen		
a) Voraussetzungen	6137	241
b) Verbrauchsermittlung		
aa) Bestimmungsrecht des Gebäudeeigentümers	6146	243
bb) Frühere Abrechnungszeiträume	6147	244
cc) Vergleichbare Räume	6149	244
dd) Heranziehung weiterer Kriterien	6152	245
ee) Berücksichtigung des Ergebnisses	6153	245
ff) Beweislast	6154	245

	Rdn.	Seite
c) Ausschluß der verbrauchsabhängigen Kosten- verteilung	6155	245
4. Kostenaufteilung bei Nutzerwechsel		
a) Grundsätzliches	6157 a	245
b) Kostenaufteilung auf Grund einer Zwischenablesung		
aa) Zwischenablesung	6158	246
bb) Kostenaufteilung	6159	246
c) Entbehrlichkeit der Zwischenablesung	6166	247
d) Rechtsgeschäftliche Bestimmungen	6170	248
e) Kosten der Zwischenablesung	6173	249

D) Berücksichtigungsfähige Kosten

I. Kosten der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage		
1. Grundsätzliches	6175	250
2. Die einzelnen Betriebskosten		
a) Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung	6179	251
b) Kosten des Betriebsstroms	6184	252
c) Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage	6186	252
d) Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebs- bereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann	6188	253
e) Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes	6189	253
f) Kosten der Messungen nach dem Bundes- Immissionsschutzgesetz	6190	254
g) Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung	6191	254
h) Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung	6193	254
II. Kosten der Wärmelieferung	6196	255
III. Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasser- versorgungsanlage		
1. Grundsätzliches	6200	255
2. Kosten der Wasserversorgung	6201	256
3. Kosten der Wassererwärmung	6204	256
IV. Kosten der Warmwasserlieferung	6205	256

E) Kürzungsrecht

I. Grundsätzliches	6206	257
II. Voraussetzungen		

	Rdn.	Seite
1. Grundsätzliches	6210	257
2. Einzelfälle	6211	258
III. Wirkung		
1. Höhe	6214	259
2. Geltendmachung	6215	259
3. Sonstige Rechte	6216 a	260
IV. Ausschluß des Kürzungsrechts	6217	260

F) Kostenumlegung bei Nichtanwendbarkeit der Heizkostenverordnung

I. Abrechnung außerhalb des Anwendungsbereichs der Heizkostenverordnung	6220	260
II. Einzelheizungen	6221	261

VII. Teil: Hinweise, Beispiele, Checklisten

Wichtiger Hinweis	7000	263
1. Hinweise zur Erleichterung der Nebenkostenumlegung	7001	263
2. Beispiel einer Betriebskostenabrechnung	7002	266
3. Beispiel einer Betriebskostenabrechnung nach der NMV 1970	7003	268
4. Beispiel für eine verbrauchsabhängige Verteilung der Kosten der Wasserversorgung	7004	273
5. Checkliste: Überprüfung einer Nebenkostenabrechnung	7005	274
6. Checkliste: Überprüfung einer Heizkostenabrechnung nach der HeizkostenV	7006	275
7. Beispiel einer einseitigen Erhöhungserklärung für Betriebskostenvorauszahlungen	7007	276
8. Beispiel einer Erhöhung der Vorauszahlungen auf die Betriebskosten nach der NMV 1970	7008	277
9. Beispiel einer einseitigen Erhöhung der Inklusivmiete wegen gestiegener Betriebskosten	7009	278
10. Checkliste: Überprüfung einer Mieterhöhung nach § 4 Abs. 2 MHG	7010	279
11. Beispiel einer Erklärung zur Einführung einer verbrauchsabhängigen Abrechnung für Wasserkosten	7011	280
12. Beispiel für eine Klage auf Betriebskostennachzahlung	7012	281
13. Beispiel für eine Klageerwiderung auf die Klage auf Betriebskostennachzahlung	7013	283

VIII. Teil: Gesetzes- und Verordnungstexte

BGB §§ 125, 126, 196, 197, 201, 242, 315, 316, 535, 536, 546, 549 a, 554, 554 a, 564 b, 566, 571	8000	287
--	------	-----

	Rdn.	Seite
MHG §§ 1–4, 6–11, 14, 17	8001	294
WoBindG §§ 1, 8–8 b, 10	8002	303
II. BV §§ 1, 18, 26, 27, 42–44, Anlagen 2 und 3	8003	308
NMV 1970 §§ 1, 4–6, 20–29, 37	8004	319
HeizkostenV – vollständig	8005	329
AGBG §§ 1, 9, 24, 24 a	8006	338
WoVermG §§ 3, 6	8007	340
 Stichwortverzeichnis		 343