

# 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

## Inhaltsverzeichnis

---

	Rdn.	Seite
<b>E) Nebenkosten als Bestandteil des Mietzinses</b>		
I. Grundsätzliches . . . . .	1077	18
II. Einzelfragen		
1. Miethöhe		
a) MHG . . . . .	1079	19
b) Mietwucher und Mietpreisüberhöhung . . . . .	1080	19
2. Kauton . . . . .	1081	19
3. Minderung . . . . .	1082	20
4. Kündigung . . . . .	1084	20
5. Verjährung . . . . .	1086	21
6. Wohnungsvermittlung . . . . .	1087	21
7. Streitwert . . . . .	1088	21
<b>F) Nebenkostenumlegung nach Art des Mietverhältnisses</b>		
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
<b>G) Nebenkosten bei beendetem Mietverhältnis</b>		
I. Grundsätzliches . . . . .	1100	24
II. Verspätete Rückgabe . . . . .	1108	25
<b>H) Einführung des Euro</b>		
I. Leistungsvereinbarung in DM oder Euro . . . . .	1114	27
II. Abrechnung . . . . .	1117	27
III. Rundungsdifferenzen . . . . .	1118	27
<b>I) Entwurf eines Wohnungsbaureformgesetzes</b> . . . . .	1119	28
<b>II. Teil: Voraussetzungen und Durchführung der Nebenkostenumlegung</b>		
<b>A) Grundsätzliches</b> . . . . .	2000	29
<b>B) Heizkostenverordnung</b> . . . . .	2002	29
<b>C) Mietverhältnisse ohne gesetzliche Beschränkung (Geschäftsraummiete)</b> . . . . .	2003	30

	Rdn.	Seite
<b>D) Anwendungsbereich des § 4 MHG (Nicht preisgebundener Wohnraum)</b>		
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

## Inhaltsverzeichnis

---

	Rdn.	Seite
<b>E) Anwendungsbereich der NMV 1970 (Preisgebundener Wohnraum)</b>		
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
<b>F) Anwendungsbereich des § 6 MHG (Saarland)</b> .....	2116	63
<b>G) Anwendungsbereich des § 7 MHG (Bergmannswohnungen)</b> .....	2119	64
 <b>III. Teil: Umlegungsmaßstäbe</b>		
<b>A) Allgemeines</b>		
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>B) Anzuwendende Verteilungsmaßstäbe – erstmalige Festlegung</b>		
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
<b>IV. Festlegung durch den Vermieter</b>		
1. Voraussetzungen .....	3035	72
2. Billiges Ermessen .....	3036	72
 <b>C) Änderung der Umlegungsmaßstäbe</b>		
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
 <b>III. Verpflichtung zur Änderung</b>		
1. Grundsätzliches .....	3115	85

## Inhaltsverzeichnis

---

	Rdn.	Seite
2. Verpflichtung des Vermieters .....	3116	85
3. Zustimmungsverpflichtung der Mieter .....	3121	87
<b>D) Einzelne Umlegungsmaßstäbe</b>		
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. Erfarbter 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
<b>E) Aufteilung nach Wohnräumen und sonstigen Räumen</b>		
I. Neubaumietenverordnung 1970 .....	3144	95
II. Sonstige Mietverhältnisse .....	3147	97
III. Heizkostenverordnung .....	3151	98
<b>F) Fehler bei der Feststellung der tatsächlichen Grundlagen</b>		
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
<b>IV. Teil: Die einzelnen Nebenkosten</b>		
<b>A) Die einzelnen Betriebskosten</b>		
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
<b>II.</b>	<b>Umlegbare Kosten</b>		
1.	Kosten des Wasserverbrauchs und Grundgebühren .....	4019	105
2.	Kosten der Verbrauchserfassung und Abrechnung.....	4021	106
3.	Kosten der hauseigenen Wasserversorgungsanlage .....	4024 a	106
4.	Kosten der Wasseraufbereitungsanlage.....	4024 b	106
<b>III.</b>	<b>Kostenverteilung</b>		
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
<b>IV.</b>	<b>Sonstiges</b>		
1.	Zählerdifferenzen .....	4025	109
2.	Verstoß gegen eichrechtliche Bestimmungen....	4025 c	110
3.	Erfassungsmängel.....	4025 e	110
<b>Nr. 3.</b>	<b>Die Kosten der Entwässerung</b>		
I.	Zu den umlegungsfähigen Kosten .....	4026	111
<b>II.</b>	<b>Umlegungsmaßstäbe</b>		
1.	Preisfreier Mietraum.....	4030	111
2.	Anwendungsbereich der NMV 1970 .....	4034	112
<b>Nr. 4.</b>	<b>Heizkosten</b>		
I.	Allgemeines .....	4038	114
II.	Zu den umlegungsfähigen Kosten .....	4039	114
<b>III.</b>	<b>Umlegungsmaßstäbe</b>		
1.	Nicht preisgebundener Mietraum .....	4046	114
2.	Anwendungsbereich der §§ 22, 23 NMV 1970 ...	4047	115
<b>Nr. 5.</b>	<b>Warmwasserkosten</b>		
I.	Zu den umlegungsfähigen Kosten .....	4064	116
<b>II.</b>	<b>Umlegungsmaßstäbe</b>		
		4066	116
<b>Nr. 6.</b>	<b>Die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen</b>		
		4071	117
<b>Nr. 7.</b>	<b>Die Kosten des Betriebs des maschinellen Personen- oder Lastenaufzuges</b>		
I.	Zu den umlegungsfähigen Kosten .....	4073	118
<b>II.</b>	<b>Umlegungsmaßstäbe</b>		
1.	Anwendungsbereich der NMV 1970 .....	4078	118
2.	Vermietungen ohne Preisbindungen .....	4086	120
<b>Nr. 8.</b>	<b>Die Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr</b>		
I.	<b>Straßenreinigung</b>		
1.	Zu den umlegungsfähigen Kosten .....	4088	120
2.	Umlegungsmaßstäbe.....	4093	121

## Inhaltsverzeichnis

---

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

	Rdn.	Seite
<b>IV. Sonstiges</b>		
1. Kostenaufteilung .....	4145 a	139
2. Beschäftigung eines Hauswärts nach Vertragsschluß .....	4145 d	140
3. Mangelhafte Arbeitsleistung.....	4145 f	141
<b>Nr. 15. Die Kosten des Betriebs der Gemeinschafts- antennenanlage und des Breitbandkabelnetzes</b>		
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
<b>Nr. 16. Die Kosten des Betriebs der maschinellen Wascheinrichtung</b>		
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
<b>Nr. 17. Sonstige Betriebskosten</b>		
I. Allgemeines .....	4176	148
II. Umlegbare Kosten .....	4178	149
III. Nicht über Nr. 17 umlegbare Kosten .....	4186	150
<b>B) Das Umlageausfallwagnis</b>		
I. Begriff.....	4198	152
II. Umlegungsfähigkeit.....	4199	153
III. Begrenzung nach § 25 a NMV 1970 .....	4201	153
<b>C) Zuschläge und Vergütungen</b>		
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

## Inhaltsverzeichnis

---

	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
 <b>D) Sonstige Nebenkosten, insbesondere bei der Geschäftsraummiete</b>		
I. Verwaltungskosten		
1. Begriff .....	4221	158
2. Umlegbarkeit		
a) Wohnraum .....	4224	159
b) Geschäftsräum .....	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

 <b>A) Abrechnungspflicht</b>		
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) Ausschlußfrist 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>B) Abrechnungszeitraum</b>		
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
<b>C) Abrechnungseinheit</b>		
I. Unmittelbarer Anwendungsbereich der Zweiten Berech-nungsverordnung		
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
<b>D) Anforderungen an die Abrechnung</b>		
I. Grundsätzliches .....	5058	176
II. Einzelfragen .....	5063	177
III. Fehler und mangelnde Ordnungsmäßigkeit .....	5068 a	180
IV. Fehlerfolgen .....	5069	181
<b>E) Nachweis der Einnahmen und Ausgaben</b>		
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
<b>F) Rückzahlungen und Nachzahlungen</b>		
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

## Inhaltsverzeichnis

---

	Rdn.	Seite
V. Vorbehaltzahlung .....	5124	193
VI. Darlegungs- und Beweislast		
1. Nachforderungen .....	5124 a	194
2. Rückforderungen .....	5124 b	194
<b>G) Änderung der Abrechnung</b>		
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
<b>H) Vermieter- / Mieterwechsel, Zwangsverwaltung, Insolvenz</b>		
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
<b>II. Ausnahmen</b>		
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
<b>III. Rechtsgeschäftliche Regelungen</b>		
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

<b>I. Pflicht zur Verbrauchserfassung</b>		
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

## Inhaltsverzeichnis

---

	Rdn.	Seite
<b>II. Meßgeräte (Ausstattungen zur Verbrauchserfassung)</b>		
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
<b>III. Kostentragung</b>		
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
<b>C) Kostenverteilung</b>		
1. Pflicht zur Kostenverteilung .....	6103	232
<b>II. Gesamtkosten für Wärme und Warmwasser</b>		
1. Grundsätzliches.....	6104	232
2. Verbundene Anlagen .....	6105	232
<b>III. Vorerfassung</b>		
1. Vorerfassung bei verschiedenen Ausstattungen oder aus sachgerechten Gründen.....	6110	234
2. Vorerfassung gemeinschaftlich genutzter Räume .....	6111	234
<b>IV. Kostenverteilung auf die Nutzer</b>		
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
<b>4. Kostenaufteilung bei Nutzerwechsel</b>		
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
<b>D) Berücksichtigungsfähige Kosten</b>		
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
<b>E) Kürzungsrecht</b>		
I. Grundsätzliches .....	6206	257
II. Voraussetzungen		

## Inhaltsverzeichnis

---

	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
<b>F) Kostenumlegung bei Nichtanwendbarkeit der Heizkostenverordnung</b>		
I. Abrechnung außerhalb des Anwendungsbereichs der Heizkostenverordnung .....	6220	260
II. Einzelheizungen .....	6221	261
<b>VII. Teil: Hinweise, Beispiele, Checklisten</b>		
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
<b>VIII. Teil: Gesetzes- und Verordnungstexte</b>		
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
<b>Stichwortverzeichnis .....</b>		<b>343</b>