

Inhaltsübersicht

	Seite
Inhaltsverzeichnis	VII
Abkürzungsverzeichnis	XXIX
I. Teil: Bedeutung, Begriffsbestimmungen und andere Grundsatzfragen	1
II. Teil: Inklusivmieten und Pauschalen	37
III. Teil: Nebenkostenumlegung mit Abrechnung	63
IV. Teil: Kostenverteilung – Abrechnungsmaßstäbe	145
V. Teil: Die einzelnen Mietnebenkosten	185
VI. Teil: Die Heizkostenverordnung	263
VII. Teil: Der Mietnebenkostenprozess	329
VIII. Teil: Hinweise, Beispiele, Checklisten	345
IX. Teil. Gesetzes- und Verordnungstexte	373
Stichwortverzeichnis	421

Inhaltsverzeichnis

Rdn. Seite

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	2

B) Begriffsbestimmungen

I.	Nebenkosten	1019	4
II.	Betriebskosten		
1.	Grundsätzliches	1021	4
2.	Kosten des Betriebes		
a)	Positive Abgrenzung	1024	5
b)	Negative Abgrenzung		
aa)	Verwaltungskosten	1026	6
bb)	Instandhaltung und Instandsetzung	1028	6
cc)	Anschaffungen und Ersatzteile	1035	8
3.	Laufende Entstehung	1036	8
4.	Tatsächliches Entstehen der Kosten		
a)	Grundsätzliches	1039	9
b)	Eigenleistungen des Vermieters	1045	10
c)	Darlegungs- und Beweislast	1049	11
III.	Umlageausfallwagnis, Vergütungen, Zuschläge	1051	11
IV.	Sonstige Nebenkosten	1052	11

C) Wirtschaftlichkeitsgrundsatz

I.	Grundlagen	1053	12
II.	Beurteilung der Wirtschaftlichkeit		
1.	Allgemeines	1055	12
2.	Unnötige Kosten	1057	13
3.	Erforderlichkeit in Bezug auf das Mietobjekt	1061	14
4.	Höhe der Kosten	1066	15
5.	Unwirtschaftliche Anlagen, Mängel, fehlende Überwachung	1069	16
6.	Organisationskompetenz des Vermieters	1071	17
7.	Interessenabwägung	1072	17
III.	Unabdingbarkeit	1075a	18
IV.	Verstoß gegen den Wirtschaftlichkeitsgrundsatz	1076	18
V.	Darlegungs- und Beweislast	1077	19

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
D) Umsatzsteuer		
I. Grundsätzliches	1080	20
II. Zahlungspflicht des Mieters	1083	21
III. Fallkonstellationen		
1. Es besteht keine Umsatzsteuerpflicht und der Vermieter stellt auch keine Umsatzsteuer gesondert in Rechnung: ..	1090	22
2. Es besteht keine Umsatzsteuerpflicht, der Vermieter stellt aber Umsatzsteuer in Rechnung:	1091	22
3. Es besteht Umsatzsteuerpflicht, die zusätzliche Zahlung von Umsatzsteuer ist aber nicht vereinbart:	1092	23
4. Es besteht Umsatzsteuerpflicht und die Zahlung von Umsatzsteuer ist im Mietvertrag vereinbart:	1093	23
5. (Teil-)Inklusivmiete und Pauschalen:	1094	24
E) Nebenkosten als Bestandteil der Miete		
I. Grundsätzliches		
1. Preisfreier Wohnraum	1095	24
2. Preisgebundener Wohnraum	1098	25
3. Geschäftsräume	1099	25
II. Begriff der Miete	1100	25
III. Auswirkungen auf Einzelregelungen		
1. Mieterhöhung nach §§ 557 ff. BGB	1102	26
2. Mietwucher und Mietpreisüberhöhung	1104	26
3. Mietsicherheiten	1105	27
4. Minderung	1108	27
5. Kündigung	1111	28
6. Wohnungsvermittlung	1114	28
7. Streitwert und Beschwer	1115	29
F) Verrechnung von Teilzahlungen auf die Mietnebenkosten		
I. Grundsätzliches	1116	29
II. Nebenkostenvorauszahlungen	1117	30
III. Nachzahlungen	1118	30
IV. Pauschalen	1119	30
V. Anrechnung auf die Kaution	1120	30
G) Umlegbare Kosten		
I. Grundsätzliches	1121	31
II. Wohnraum		
1. Allgemeines	1122	31
2. Preisgebundener Wohnraum (NMV 1970)		
a) Anwendungsbereich	1123	31
b) Umlegbare Beträge	1124	32
3. Preisfreier Wohnraum	1125	32

	Rdn.	Seite
III. Geschäftsräume und sonstige Räume	1126	32
H) Nebenkosten bei beendetem Mietverhältnis		
I. Grundsätzliches	1127	32
II. Verspätete Rückgabe	1136	34
I) Fehlender Mietvertrag	1142	35
J) Währungsumstellung	1145	36
K) Übergangsregelungen zur Miet- und Schuldrechtsreform	1147	36
 II. Teil: Inklusivmieten und Pauschalen		
A) Inklusivmieten		
I. Grundsätzliches	2000	37
II. Veränderung der Miethöhe wegen veränderter Betriebskosten		
1. Wohnraum	2002	37
2. Geschäftsräum	2006	38
III. Übergang von der Inkusivmiete zur Nebenkostenumlegung		
1. Einvernehmliche Regelung	2007	38
2. Möglichkeiten einseitiger Regelungen kraft Gesetzes		
a) HeizkostenV	2011	39
b) Geschäftsräummiete	2012	39
c) Preisgebundener Wohnraum	2013	39
d) Preisfreier Wohnraum		
aa) Grundsätzliches	2015	39
bb) Voraussetzungen	2022	41
cc) Folgen	2033	42
3. Möglichkeiten einseitiger Regelungen kraft Vertrages		
a) Wohnraum	2035	43
b) Sonstige Räume	2036	43
B) Pauschalen		
I. Grundsätzliches	2042	44
II. Zulässige Vereinbarungen		
1. Wohnraum		
a) Wohnraum allgemein	2044	45
b) Besondere Wohnraummietverhältnisse	2049	46
c) Preisgebundener Wohnraum	2052	46
2. Geschäftsräum	2053	47
III. Notwendigkeit einer Vereinbarung	2054	47
IV. Inhalt der Vereinbarung		
1. Vereinbarung der Pauschale	2055	47

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
2. Was umfasst die Pauschale?	2057	48
3. Erhöhung.....	2068	50
V. Misslungene Abrechnungsvereinbarung als Vereinbarung einer Pauschale?	2069	51
VI. Änderungen der Pauschalvereinbarung 1. Einvernehmliche Regelung	2071	51
2. Einseitige Änderung	2072	51
VII. Schriftform	2076	52
VIII. Erhöhung und Senkung der Pauschale 1. Gesetzliche Regelung a) Anwendungsbereich	2081	53
b) Erhöhung der Betriebskostenpauschale aa) Erhöhung der Betriebskosten	2082	53
bb) Vergleichszeitpunkt	2091	55
cc) Vereinbarung der Erhöhungsmöglichkeit	2093	56
dd) Erhöhungsbetrag	2094	56
ee) Durchführung der Erhöhung der Pauschale	2095	56
ff) Folge der Erhöhungserklärung	2107	58
gg) Kontrollrechte des Mieters	2114	58
c) Herabsetzung der Pauschale	2115	59
d) Abweichende Vereinbarungen	2121	60
e) Übergangsregelung	2122	60
2. Vertragliche Regelungen a) Einvernehmliche Veränderung der Höhe der Pauschale	2123	60
b) Vertragliche Änderungsvorbehalte für den Vermieter aa) Wohnraum	2124	61
bb) Geschäftsraum	2125	61
c) Stillschweigende Änderung durch vorbehaltlose Zahlung	2127	61

III. Teil: Nebenkostenumlegung mit Abrechnung

A) Voraussetzungen

I. Grundsätzliches.....	3000	63
II. Vereinbarung 1. Vereinbarung der Abrechnung	3003	63
2. Einzelaufzählung der Kostenpositionen	3006	64
3. Bezugnahme auf § 27 II. BV, § 19 Abs. 2 WoFG, § 556 BGB.....	3009	64
4. Bestimmtheit a) Grundsätzliches	3011	65
b) Einzelfälle aus der Rechtsprechung	3018	67
5. Neue Betriebskosten a) Grundsätzliches	3032	69

	Rdn.	Seite
b) Einzelfälle	3034	70
c) Preisgebundener Wohnraum.....	3035 d	71
6. Rückwirkungsklauseln	3036	71
7. Sonderproblem: »Sonstige Betriebskosten«	3040	72
III. Bekanntgabepflicht bei preisgebundenem Wohnraum		
1. Verpflichtung des Vermieters	3041	72
2. Folgen unterbliebener Mitteilung	3045	73
IV. Einseitige Festlegung durch den Vermieter		
1. HeizkostenV	3051	74
2. Übergang zur verursachungsbezogenen Abrechnung bei preisfreiem Wohnraum	3052	74
3. Beitrittsgebiet	3053	74
4. Preisgebundener Wohnraum	3054	74
V. Änderung		
1. Änderungsvertrag	3058	75
2. Anspruch auf Änderung	3064	77
3. Änderungsvorbehalt und einseitige Maßnahmen	3065	77
B) Vorauszahlungen		
I. Grundsätzliches	3067	78
II. Vereinbarung.....	3070	78
III. Einseitige Bestimmung.....	3072	79
IV. Fälligkeit.....	3076	79
V. Angemessenheit		
1. Grundsatz	3078	79
2. Zu niedrige Vorauszahlungen		
a) Grundsätzliches	3080	80
b) Arglisteinwand	3081	80
c) Anfechtung.....	3082 a	81
d) Schadensersatz	3083	81
e) Umdeutung in eine Pauschale	3085	82
f) Zusicherung	3085 a	82
3. Zu hohe Vorauszahlungen.....	3086	82
VI. Erhöhung der Vorauszahlungen		
1. Vertragliche Regelung.....	3088	83
2. Einseitige Erhöhung durch den Vermieter		
a) Preisfreier Wohnraum		
aa) Voraussetzungen	3094	84
bb) Durchführung der Erhöhung.....	3102 e	86
cc) Wirkung.....	3104	87
dd) Umfang der Erhöhung.....	3109	87
ee) Unterlassene Erhöhung	3113	89
ff) Teilweise Unabdingbarkeit	3115	89
b) Preisgebundener Wohnraum.....	3116	89
c) Geschäftsräume und besondere Mietverhältnisse	3122	90

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
VII. Herabsetzung der Vorauszahlungen		
1. Vertragliche Regelungen	3127	91
2. Einseitige Erklärung		
a) Preisfreier Wohnraum	3128	91
b) Preisgebundener Wohnraum	3130	92
c) Geschäftsräume und besondere Mietverhältnisse	3131	92
VIII. Einwendungen und Einreden	3135	93
 C) Abrechnung		
I. Abrechnungspflicht		
1. Grundsätzliches	3139	93
2. Teilabrechnungen und getrennte Abrechnungen	3143	94
II. Abrechnungsfrist		
1. Grundsatz	3144	95
2. Jahresfrist		
a) Wohnraum	3145	95
b) Geschäftsräum	3151	96
c) Abweichende Vereinbarungen	3151a	96
3. Nicht fristgerechte Abrechnung		
a) Geltendmachung des Erfüllungsanspruches	3152	97
b) Ausschlussfrist für Nachforderungen		
aa) Wohnraum	3153	97
bb) Geschäftsräum	3169	100
c) Verwirkung	3171	101
d) Zurückbehaltungsrecht	3178	102
e) Keine Nachforderungen von Rückständen	3181	103
f) Verzugszinsen	3182	103
g) Rückforderungsanspruch des Mieters	3183	104
h) Schadensersatz	3187	105
i) Kündigung	3188	105
j) Kaution	3189	105
III. Abrechnungszeitraum		
1. Grundsätzliches	3189 a	105
2. Abrechnungszeitraum bei Wohnraum	3190	106
3. Abrechnungszeitraum bei Geschäftsräummiet-verhältnissen	3195	106
4. Änderung des Abrechnungszeitraumes	3196	107
5. Auf den Abrechnungszeitraum entfallende Kosten	3198	107
IV. Anforderungen an die Abrechnung		
1. Grundsätzliches	3203	108
2. Mindestinhalt	3206	109
3. Einzelfragen	3213	110
4. Abweichende Vereinbarungen	3227	113
5. Fehler und mangelnde Ordnungsmäßigkeit	3228	113
6. Fehlerfolgen	3249	115

	Rdn.	Seite
D) Einwendungen – Änderung der Abrechnung		
I. Einwendungen des Mieters		
1. Grundsätzliches	3254	116
2. Gesetzliche Ausschlussfrist für Einwendungen		
a) Preisfreier Wohnraum	3256	116
b) Preisgebundener Wohnraum.	3268	119
c) Geschäftsräume	3269	120
3. Schuldbestätigungsvertrag	3271	120
4. Vertrauensschutz.	3273 a	121
5. Vertragliche Einwendungsregelungen.	3274	121
II. Änderungen durch den Vermieter		
1. Erstellung einer neuen Abrechnung	3276	122
2. Änderung.	3279	122
III. Abstellen auf Einzelabrechnung.	3286	124
E) Belegeinsicht – Fotokopien		
I. Belegeinsicht		
1. Anspruchsinhalt	3287	124
2. Ort der Belegeinsicht	3303	127
3. Bevollmächtigung	3311	129
II. Fotokopien		
1. Anspruch des Mieters	3312	129
2. Kostenerstattung	3316	130
III. Wegfall des Anspruches	3321 a	131
IV. Weigerung des Vermieters		
1. Erfüllungsanspruch	3322	132
2. Fälligkeit von Nachzahlungen.	3324	132
3. Zurückbehaltungsrecht	3325	132
4. Einwand des Rechtsmissbrauches.	3327	133
F) Nachzahlungen und Rückzahlungen		
I. Nachzahlungen		
1. Fälligkeit	3328	133
2. Verzug	3334	134
3. Verjährung	3337	135
4. Verwirkung	3338	135
5. Sonstige Gegenrechte	3343	136
II. Rückzahlungen		
1. Rückzahlung aus einer Abrechnung	3344	137
2. Unterbliebene Abrechnung	3350	137
3. Rückzahlung nicht geschuldeter Zahlungen	3351	138
4. Vorbehaltzahlung.	3353	138

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
G) Vermieter-/Mieterwechsel, Zwangsverwaltung, Insolvenz		
I. Vermieterwechsel		
1. Rechtsgeschäftlicher Vermieterwechsel	3355	139
2. Erbfall	3356	139
3. Gesetzlicher Eintritt in das Mietverhältnis		
a) Grundsätzliches	3357	139
b) Vermieterwechsel innerhalb eines Abrechnungs- zeitraumes	3358	140
c) Vermieterwechsel nach Ablauf eines Abrechnungs- zeitraumes	3361	140
II. Zwangsverwaltung	3364	141
III. Insolvenz des Vermieters		
1. Abrechnungen	3370	142
2. Zahlungen des Mieters	3371	142
3. Rückzahlungen	3372	142
IV. Insolvenz des Mieters	3378	143
V. Mieterwechsel		
1. Mieterwechsel kraft Gesetzes	3379	143
2. Vertraglicher Mieterwechsel	3382	144
IV. Teil: Kostenverteilung – Abrechnungsmaßstäbe		
A) Grundsätze		
I. Bedeutung	4000	145
II. Einzelfallgerechtigkeit, Praktikabilität und Ökologie	4003	145
III. Stimmigkeit		
1. Notwendigkeit abgestimmter Regelungen	4006	146
2. Unstimmige Regelungen	4008	147
IV. Leer stehende Räume	4010	147
V. Mehrstufige Kostenverteilung	4015	149
B) Umlegungseinheit		
I. Preisgebundener Wohnraum		
1. Grundsätzliches	4019	149
2. Gebäude	4020	150
3. Wirtschaftseinheit	4022	150
4. Auftragsvergabe für mehrere Wirtschaftseinheiten	4026 a	151
II. Preisfreier Wohnraum und Geschäftsräum		
1. Grundsätzliches	4027	151
2. Vertragliche Regelung	4030	152
3. Fehlen einer vertraglichen Regelung	4031	152
III. Änderung	4041	154
C) Festlegung der Abrechnungsmaßstäbe		
I. Grundsätzliches		

	Rdn.	Seite
1. Gesetzliche Vorgaben	4045	154
2. Berechnungsweisen der Versorger	4049 a	155
II. Erstmalige Festlegung		
1. Preisgebundener Wohnraum		
a) Grundsatz: Wohnfläche	4050	155
b) Ausnahmen.....	4053	155
c) Vertragliche Regelungen	4061	156
2. Preisfreier Wohnraum		
a) Gesetzliche Regelung.....	4062	156
b) Vertrag	4069	158
c) Festlegung durch den Vermieter		
aa) Voraussetzungen.....	4076	159
bb) Billiges Ermessen	4081	159
3. Geschäftsraum.....	4049 a	161
III. Änderung		
1. Grundsätzliches.....	4090	161
2. Vertragliche Änderung	4094	162
3. Einseitige Änderung durch den Vermieter		
a) Gesetzliche Änderungsbefugnisse		
aa) HeizkostenV	4097	163
bb) Preisfreier Wohnraum.....	4098	163
cc) Preisgebundener Wohnraum	4105	164
dd) Geschäftsraummietverhältnisse	4108	164
b) Vertraglicher Änderungsvorbehalt	4109	165
4. Änderung bei Verweisung auf Regelungen Dritter.....	4115	166
5. Verpflichtung zur Änderung		
a) Verpflichtung des Vermieters	4116	166
b) Zustimmungsverpflichtung der Mieter.....	4122	167
D) Einzelne Umlegungsmaßstäbe		
I. Wohn- und Nutzfläche		
1. Grundsätzliches.....	4123	167
2. Wohnflächenberechnung.....	4126	168
3. Fiktive Flächen	4130	170
4. Beweislast	4135	171
5. Abrechnung.....	4136	171
II. Umbauter Raum	4138	172
III. Mieteinheit	4140	172
IV. Personenzahl	4141	172
V. Verbrauchs- und Verursachungserfassung	4151	174
VI. Miteigentumsanteile	4157	175
VII. Sonstige Umlegungsmaßstäbe	4159	176
E) Voraufteilungen		
I. Abzug nicht umlegbarer Kosten.....	4166	176

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
II. Voraufteilung auf Umlegungseinheiten	4167	177
III. Aufteilung auf verschiedene Kostenpositionen	4169	177
IV. Sondervorteile für bestimmte Mieter	4171	177
V. Aufteilung nach Wohnräumen und Geschäftsräumen		
1. Preisgebundener Wohnraum	4172	178
2. Preisfreier Wohnraum	4181	179
VI. Heizkostenverordnung	4189	181
F) Direkte Kostenzuordnung	4190	182
G) Veränderung der tatsächlichen Gegebenheiten	4193	182
H) Fehlerfolgen		
I. Falsche Umlegungsmaßstäbe und unzulässige Umlegungseinheiten	4196	183
II. Fehler bei der Feststellung der tatsächlichen Grundlagen	4198	183
V. Teil: Die einzelnen Mietnebenkosten		
A) Die einzelnen Betriebskosten		
Vorbemerkung	5000	185
Die einzelnen Betriebskosten entsprechend der Anlage 3 zu § 27 II. BV		
Nr. 1. Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks		
I. Zu den umlegungsfähigen Kosten	5003	185
II. Kostenverteilung	5006	186
III. Einzelfragen zur Durchführung der Umlegung	5011	187
Nr. 2. Die Kosten der Wasserversorgung		
I. Allgemeine Umlegungsvoraussetzungen		
1. Grundsätzliches	5016	188
2. Verhältnis zu anderen Positionen	5019	189
II. Umlegbare Kosten		
1. Kosten des Wasserverbrauchs und Grundgebühren	5023	190
2. Kosten der Verbrauchserfassung und Kostenaufteilung	5025	190
3. Wartungskosten für Wassermengenregler	5028 a	191
4. Kosten der hauseigenen Wasserversorgungsanlage	5029	191
5. Kosten der Wasseraufbereitungsanlage	5030	192
III. Kostenverteilung		
1. Anwendungsbereich der NMV 1970	5032	192
2. Preisfreier Wohnraum	5036	193
3. Geschäftsräummierte	5039	193
4. Kostenverteilung bei Verwendung von Zählern		
a) Allgemeines	5040	194
b) Bedeutung der eichrechtlichen Bestimmungen	5043	194

	Rdn.	Seite
c) Erfassungsmängel	5046	195
d) Zählerdifferenz	5049	195
e) Betretungsrecht	5056	197
IV. Sonstiges	5056 a	197
Nr. 3. Die Kosten der Entwässerung		
I. Zu den umlegungsfähigen Kosten	5057	198
II. Kostenverteilung		
1. Preisfreier Mietraum	5064	199
2. Anwendungsbereich der NMV 1970	5067	199
Nr. 4. Heizkosten		
I. Zu den umlegungsfähigen Kosten	5068	201
II. Umlegungsmaßstäbe		
1. Nicht preisgebundener Mietraum	5076	201
2. Anwendungsbereich der §§ 22, 23 NMV 1970	5077	202
Nr. 5. Warmwasserkosten		
I. Zu den umlegungsfähigen Kosten	5086	203
II. Umlegungsmaßstäbe	5088	204
Nr. 6. Die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasser- versorgungsanlagen	5092	204
Nr. 7. Die Kosten des Betriebs des maschinellen Personen- oder Lastenaufzugs		
I. Zu den umlegungsfähigen Kosten	5094	205
II. Umlegungsmaßstäbe		
1. Anwendungsbereich der NMV 1970	5099	206
2. Vermietungen ohne Preisbindung	5107	207
Nr. 8. Die Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr		
I. Straßenreinigung		
1. Zu den umlegungsfähigen Kosten	5109	208
2. Umlegungsmaßstäbe	5114	209
3. Abrechnung	5115	209
II. Müllabfuhr		
1. Zu den umlegungsfähigen Kosten	5116	209
2. Umlegungsvereinbarung	5123	211
3. Umlegungsmaßstäbe		
a) Preisgebundener Wohnraum	5124	211
b) Preisfreier Wohnraum	5126	212
c) Sonstige Mietverhältnisse	5128	212
4. Sonstiges	5129	213
Nr. 9. Die Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung		
I. Kosten der Hausreinigung		
1. Zu den umlegungsfähigen Kosten	5131	213
2. Umlegungsmaßstäbe	5138	215
3. Kostenumlegung und Reinigungspflicht	5139	215
II. Ungezieferbekämpfung		
1. Zu den umlegungsfähigen Kosten	5142	216

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
2. Umlegungsmaßstäbe	5143	216
3. Verpflichtungen des Mieters	5144	216
Nr.10. Die Kosten der Gartenpflege		
I. Nutzbarkeit als Umlegungsvoraussetzung	5146	217
II. Umlegungsfähige Kosten		
1. Garten	5151	218
2. Spielplatz.....	5158	219
3. Plätze, Zugänge, Zufahrten	5159	220
4. Geräte	5163	220
III. Kostenverteilung	5164	220
IV. Sonstiges.....	5168	221
Nr. 11. Die Kosten der Beleuchtung		
I. Zu den umlegungsfähigen Kosten	5171	222
II. Umlegungsmaßstäbe.....	5177	222
III. Sonstiges.....	5179	223
Nr. 12. Die Kosten der Schornsteinreinigung		
Nr. 13. Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung		
I. Zu den umlegungsfähigen Kosten	5182	223
II. Kostenverteilung	5188	225
III. Sonstiges.....	5195	226
Nr. 14. Die Kosten für den Hauswart		
I. Umlegungsfähige Kosten		
1. Der als Hauswart Tätige.....	5199	227
2. Hauswarttätigkeiten		
a) Positive Abgrenzung.....	5200	228
b) Negative Abgrenzung		
aa) Instandhaltung und Instandsetzung.....	5205	229
bb) Erneuerung.....	5206	229
cc) Schönheitsreparaturen.....	5207	230
dd) Hausverwaltung.....	5208	230
c) Einzelfälle.....	5209	230
d) Kostenaufteilung.....	5243	232
3. Umlegungsfähige Kosten	5249	234
II. Verhältnis zu anderen Positionen	5264	235
III. Kostenverteilung	5269	236
IV. Sonstiges.....	5270 a	236
Nr. 15. Die Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage und des Breitbandkabelnetzes		
I. Gemeinschaftsantennenanlage	5274	238
II. Mit einem Breitbandkabelnetz verbundene Verteilungsanlage		
1. Zu den umlegungsfähigen Kosten		
a) Umlegbare Kosten	5276	238
b) Umlegungsvereinbarung.....	5279	239
2. Umlegungsmaßstäbe		
a) Anwendungsbereich der NMV 1970	5280	239

	Rdn.	Seite
b) Nicht preisgebundener Mietraum	5282	239
3. Sonstiges	5283	240
Nr.16. Die Kosten des Betriebs der maschinellen Wascheinrichtung		
I. Grundsätzliches	5286	241
II. Umlegbare Kosten	5290	242
III. Kostenverteilung		
1. Nicht preisgebundener Mietraum		
a) Allgemeines	5299	243
b) Münzwaschgeräte	5300	243
c) Chipkarten	5301 a	244
2. Anwendungsbereich der NMV 1970		
a) Kostenumlegung	5302	244
b) Keine Vorauszahlungen	5307	245
c) Abrechnung bei Verwendung von Münzgeräten	5307 a	245
Nr.17. Sonstige Betriebskosten		
I. Allgemeines	5308	245
II. Umlegbare Kosten	5312	246
III. Nicht über Nr. 17 umlegbare Kosten	5339	248
B) Das Umlageausfallwagnis		
I. Begriff	5365	250
II. Umlegungsfähigkeit	5366	251
III. Begrenzung nach § 25 a NMV 1970	5368	251
C) Zuschläge und Vergütungen		
I. Allgemeines	5370	252
II. Zuschläge		
1. Benutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken (§ 26 Abs. 1. Nr. 1, Abs. 2 NMV 1970)	5372	252
2. Zuschlag für die Untervermietung von Wohnraum (§ 26 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 3 NMV 1970)	5376	253
3. Zuschlag wegen Ausgleichszahlung nach § 7 WoBindG (§ 26 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 4 NMV 1970)	5379	254
4. Zuschlag zur Deckung erhöhter laufender Aufwendungen, die nur für einen Teil der Wohnungen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit entstehen (§ 26 Abs. 1 Nr. 4, Abs. 5 NMV 1970)	5380	254
5. Zuschlag für Nebenleistungen des Vermieters, die nicht allgemein üblich sind oder nur einzelnen Mietern zugute kommen (§ 26 Abs. 1 Nr. 5, Abs. 6 NMV 1970)	5385	255
6. Zuschlag für Wohnungen, die durch den Ausbau von Zubehörräumen neu geschaffen wurden (§ 26 Abs. 1 Nr. 6, Abs. 7 NMV 1970)	5386	255
III. Vergütungen	5387	255

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
D) Sonstige Nebenkosten, insbesondere bei Geschäftsraummiete		
I. Verwaltungskosten		
1. Begriff	5395	257
2. Umlegbarkeit		
a) Wohnraum	5405	259
b) Geschäftsräum	5407	259
II. Centermanagement	5410	260
III. Werbemaßnahmen	5411	260
IV. Versicherungen	5415	261
V. Urheberrechtsgebühren	5416	261
VI. Heiz- und Warmwasserkosten	5417	261
VII. Bewachungskosten	5419	262

VI. Teil: Die Heizkostenverordnung

A) Regelungs- und Anwendungsbereich, Ausnahmen, rechtsgeschäftliche Regelungen

I. Regelungsgehalt	6000	263
II. Anwendungsbereich		
1. Grundsätzliches		
a) Weiter Anwendungsbereich	6004	263
b) Preisgebundener Wohnraum	6006	264
c) Beitragsgebiet	6010	264
III. Versorgungsmöglichkeiten		
1. Grundsätzliches	6012	264
2. Wärmecontracting		
a) Verweisung an Wärmelieferer	6014	265
b) Umlegung der Wärmelieferungskosten durch Vermieter	6016	266
IV. Nutzer	6023	267
V. Versorgung durch den Gebäudeeigentümer (§ 1 Abs. 1 HeizkostenV)	6028	268
VI. Dem Gebäudeeigentümer Gleichgestellte		
1. Grundsätzliches	6034	269
2. Überlassungsberechtigte	6035	270
3. Anlagenbetreiber	6037	270
4. Vermietung von Wohnungseigentum	6040	271
VII. Lieferer	6046	272
VIII. Ausnahmen		
1. Grundsätzliches	6050	273
2. Die Einzelfälle		
a) Unmöglichkeit	6053	274
b) Unverhältnismäßigkeit	6056	275
c) Keine Verbrauchsbeeinflussung	6064	276

	Rdn.	Seite
d) Besondere Nutzungsverhältnisse	6068	277
e) Energiesparende Versorgungsanlagen	6070	277
f) Hausanlagen für Wärme- und Warmwasserlieferung ..	6074	278
g) Generalklausel	6076	278
IX. Heizkostenverordnung und rechtsgeschäftliche Regelungen		
1. Grundsätzliches.....	6079	279
2. Grundsätzlicher Vorrang der Heizkostenverordnung	6080	279
3. Zulässige Regelungen		
a) Zwei Wohnungen, von denen der Vermieter eine selbst bewohnt	6086	280
b) Zugelassene Regelungen	6092	281
c) Umfang des Vorranges	6093	281
4. Anpassung der Mietverträge		
a) Grundsätzliches	6095	282
b) Vertrag	6096	282
c) Bestimmung durch den Vermieter	6097	283
B) Verbrauchserfassung		
I. Pflicht zur Verbrauchserfassung		
1. Verpflichtungen des Gebäudeeigentümers		
a) Grundsatz	6106	285
b) Vorerfassung gemeinschaftlich genutzter Räume	6107	285
c) Vorerfassung bei verschiedenen Ausstattungen zur Verbrauchserfassung.....	6112	286
d) Vorerfassung aus sachgerechten Gründen.....	6114	286
2. Rechte und Pflichten der Nutzer		
a) Rechte der Nutzer.....	6118	287
b) Pflichten der Nutzer	6120	287
II. Messgeräte (Ausstattungen zur Verbrauchserfassung)		
1. Anforderungen an die Messgeräte	6126	288
2. Beschaffung der Ausstattungen zur Verbrauchserfassung		
a) Wahlrecht des Gebäudeeigentümers	6134	290
b) Erwerb der Ausstattungen	6135	290
c) Anmietung und sonstige Gebrauchsüberlassung	6136	290
III. Kostentragung		
1. Kosten der Verbrauchserfassung.....	6149	292
2. Kosten der Ausstattungen zur Verbrauchserfassung		
a) Erwerb durch den Gebäudeeigentümer	6150	292
b) Beschaffung durch Gebrauchsüberlassung	6153	293
C) Kostenverteilung		
I. Pflicht zur Kostenverteilung.....	6156	294
II. Gesamtkosten für Wärme und Warmwasser		
1. Grundsätzliches.....	6157	294
2. Verbundene Anlagen.....	6158	294

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
III. Vorerfassung		
1. Vorerfassung bei verschiedenen Ausstattungen oder aus sachgerechten Gründen	6163	296
2. Vorerfassung gemeinschaftlich genutzter Räume	6165	296
IV. Kostenverteilung auf die Nutzer		
1. Umlegungsmaßstäbe		
a) Zulässige Umlegungsmaßstäbe		
aa) Verbrauchsabhängiger Anteil	6169	297
bb) Verbrauchsunabhängiger Anteil	6172	298
b) Festlegung der Umlegungsmaßstäbe	6176	299
c) Änderung der Umlegungsmaßstäbe		
aa) Grundsätzliches	6180	300
bb) Voraussetzungen für die Änderung	6185	301
d) Vertragliche Änderung	6189	302
2. Heizkostenvorauszahlungen und Heizkostenabrechnung		
a) Vorauszahlungen	6190	302
b) Abrechnung	6191	302
3. Kostenverteilung in Sonderfällen		
a) Voraussetzungen	6198	304
b) Verbrauchsermittlung		
aa) Bestimmungsrecht des Gebäudeeigentümers	6211	307
bb) Frühere Abrechnungszeiträume	6212	307
cc) Vergleichbare Räume	6214	307
dd) Heranziehung weiterer Kriterien	6217	308
ee) Berücksichtigung des Ergebnisses	6218	308
ff) Beweislast	6219	308
c) Ausschluss der verbrauchsabhängigen Kostenverteilung	6220	308
d) Schätzungen	6222 a	309
e) Schadensersatzansprüche	6222 b	309
4. Kostenaufteilung bei Nutzerwechsel		
a) Grundsätzliches	6223	310
b) Kostenverteilung auf Grund einer Zwischenablesung		
aa) Zwischenablesung	6226	310
bb) Kostenverteilung	6227	310
c) Entbehrllichkeit der Zwischenablesung	6234	312
d) Rechtsgeschäftliche Bestimmungen	6238	312
e) Kosten der Zwischenablesung	6241	313
f) Fehlerfolge	6245	314
D) Umfasste Kosten		
I. Grundsätzliches	6246	315
II. Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage		
1. Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung	6251	315

	Rdn.	Seite
2. Kosten des Betriebsstroms	6261	317
3. Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage.....	6263	317
4. Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann	6269	318
5. Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes	6271	318
6. Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissions-schutzgesetz	6272	319
7. Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung .	6273	319
8. Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchs-erfassung einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung	6275	319
III. Kosten der Wärmelieferung	6283	320
1. Entgelt für die Wärmelieferung	6284	320
2. Betriebskosten für die Hausanlagen.....	6287	321
IV. Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungs-anlage		
1. Grundsätzliches.....	6290	322
2. Kosten der Wasserversorgung.....	6291	322
3. Kosten der Wassererwärmung.....	6295	323
V. Kosten der Warmwasserlieferung.....	6296	323
 E) Kürzungsrecht		
I. Grundsätzliches	6297	323
II. Voraussetzungen		
1. Grundsätzliches.....	6299	324
2. Einzelfälle		
a) Ein Kürzungsrecht besteht:	6300	324
b) Kein Kürzungsrecht besteht:	6309	325
III. Wirkung		
1. Höhe	6316	325
2. Geltendmachung.....	6318	326
IV. Sonstige Rechte	6320	326
 F) Kostenumlegung bei Nichtanwendbarkeit der Heizkosten-verordnung		
I. Abrechnung außerhalb des Anwendungsbereiches der Heizkostenverordnung	6322	327
II. Einzelheizungen	6323	327

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
VII. Teil: Der Mietnebenkostenprozess		
A) Prozessuale		
I. Zuständigkeit	7000	329
II. Klageantrag	7001	329
III. Besondere Klageformen		
1. Stufenklage	7006	330
2. Feststellungsklage	7009	330
3. Klage auf künftige Leistung	7011	331
4. Urkundenprozess	7012	331
IV. Substantiierung des Sachvortrages		
1. Grundsätzliches	7013	331
2. Klage des Vermieters auf Nebenkostenvorauszahlungen ..	7014	332
3. Klage des Vermieters auf Nebenkostennachzahlungen		
a) Vortrag des Vermieters	7017	332
b) Bestreiten des Mieters	7027	334
c) Einwendungen und Einreden des Mieters	7031	335
4. Klage des Mieters auf Nebenkostenrückzahlung		
a) Klage auf Grund einer Abrechnung	7033	335
b) Klage bei unterbliebener Nebenkostenabrechnung ..	7034	335
c) Rückforderung bei Zahlung unter Vorbehalt	7037	336
V. Billiges Ermessen	7038	336
VI. Wohn- und Nutzfläche	7039	337
VII. Schätzungen nach § 287 ZPO	7042	337
VIII. Vorlage einer Abrechnung und Ablauf der Abrechnungsfrist im Prozess		
1. Abrechnung während des Prozesses	7043	337
2. Ablauf der Abrechnungsfrist während des Prozesses ..	7048	338
IX. Kosten	7049	338
X. Streitwert und Beschwer		
1. Mietnebenkostenprozess	7057	340
2. Berücksichtigung der Nebenkosten beim Streitwert nach §§ 8 ZPO, 16 GKG	7062	341
B) Zwangsvollstreckung		
I. Mietnebenkostenprozess		
1. Titulierter Anspruch auf Nebenkostenvorauszahlungen ..	7064	341
2. Erteilung einer Nebenkostenabrechnung	7066	342
3. Einsicht in die Abrechnungsbelege	7068	343
4. Überlassung von Kopien	7072	343
5. Abgabe einer Willenserklärung	7075	344
II. Pfändbarkeit von Mietnebenkostenforderungen	7076	344

	Rdn.	Seite
VIII. Teil: Hinweise, Beispiele, Checklisten		
Wichtiger Hinweis	8000	345
1. Hinweise zur Erleichterung der Nebenkostenumlegung	8001	345
2. Checkliste: Kontrolle der Nebenkostenvereinbarung	8002	348
3. Beispiel einer Betriebskostenabrechnung	8003	351
4. Beispiel einer Betriebskostenabrechnung nach der NMV 1970.....	8004	352
5. Beispiel für eine verbrauchsabhängige Verteilung der Kosten der Wasserversorgung	8005	357
6. Beispiel für eine Grundsteueraufteilung nach Wohn- und Geschäftsräumen	8006	358
7. Beispiel: Verschiedene Abrechnungszeiträume Versorger/Vermieter.....	8007	358
8. Checkliste: Überprüfung einer Nebenkostenabrechnung	8008	359
9. Checkliste: Überprüfung einer Heizkostenabrechnung nach der HeizkostenV	8009	361
10. Beispiel für eine Erhöhung der Betriebskostenvoraus- zahlungen durch den Vermieter.....	8010	363
11. Checkliste für die Überprüfung einer Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen nach § 560 Abs. 4 BGB	8011	363
12. Beispiel für eine Herabsetzung der Betriebskosten- vorauszahlungen nach § 560 Abs. 4 BGB.....	8012	364
13. Beispiel einer Erhöhung der Vorauszahlungen auf die Betriebskosten nach der NMV 1970	8013	364
14. Beispiel einer einseitigen Erhöhung der Betriebskosten- pauschale	8014	365
15. Checkliste: Überprüfung einer Erhöhung der Betriebs- kostenpauschale nach § 560 BGB	8015	366
16. Beispiel für eine Herabsetzung der Betriebskosten- pauschale nach § 560 Abs. 3 BGB	8016	367
17. Beispiel einer Erklärung zur Einführung einer verbrauchsabhängigen Abrechnung der Kosten der Wasserversorgung	8017	367
18. Beispiel für eine Klage auf Betriebskostennachzahlung.....	8018	368
19. Beispiel für eine Klageerwiderung auf die Klage auf Betriebskostennachzahlung.....	8019	370
IX. Teil: Gesetzes und Verordnungstexte		
BGB: §§ 125, 126, 126a, 126b, 305–307, 315, 316, 535, 549, 550, 554, 556, 556a, 560, 578.....	9000	373
EGBGB: Art. 229 §§ 3, 5, 6.....	9001	382
WoFG §§ 19, 50	9001 a	385
WoBindG: §§ 1, 10.....	9002	387
II. BV: §§ 1, 24–28, 42–44, Anlagen 2 und 3.....	9003	389

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
NMV 1970: §§1, 4–6, 20–29, 37	9004	402
HeizkostenV – vollständig	9005	411
Stichwortverzeichnis		421