

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	V
Inhaltsübersicht .....	VII
Abkürzungs- und Literaturverzeichnis .....	XXI
<b>A. Begriff der Betriebskosten .....</b>	<b>1</b>
I. Vorbemerkung .....	1
II. Definition des § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB bzw. § 1 BetrKV .....	1
1. Kosten des Eigentümers/Vermieters .....	2
a) Unmittelbare Mieterleistungen .....	2
b) Eigenleistungen des Eigentümers/Vermieters .....	2
aa) Zulässigkeit des Ansatzes .....	2
bb) Voraussetzungen des Ansatzes .....	4
cc) Umfang des Ansatzes .....	4
2. Kosten durch das Eigentum am Grundstück oder seines bestimmungsgemäßen Gebrauchs .....	5
a) Kosten durch das Eigentum .....	5
b) Kosten aus bestimmungsgemäßem Gebrauch .....	5
3. Laufende Kosten .....	6
4. Entstandene/entstehende Kosten .....	7
5. Abgrenzung zu anderen Kosten .....	7
a) Verwaltungskosten .....	7
b) Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten .....	9
c) Kapitalkosten .....	10
III. Definitionen des Betriebskostenkatalogs gem. § 2 BetrKV .....	10
1. Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks .....	11
a) Grundsätze .....	11
b) Grundsteuererhöhungen .....	13
2. Kosten der Wasserversorgung .....	15
a) Kosten des Wasserverbrauchs .....	15
aa) Grundsätze .....	15
bb) Außergewöhnlicher Wasserverbrauch .....	16
b) Grundgebühren .....	17
c) Zählerkosten .....	17
d) Kosten der Berechnung und Aufteilung auf einzelne Nutzer .....	20
aa) Preisfreier Wohnraum und Gewerberaum .....	20
bb) Preisgebundener Wohnraum .....	21
e) Hauseigene Wasserversorgungsanlage .....	21
aa) Wassergewinnung .....	21
bb) Wasserverteilung .....	21
f) Wasseraufbereitungsanlage .....	22
g) Überprüfung der Wasserqualität .....	22
3. Kosten der Entwässerung .....	23
4. Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs .....	27
a) Betriebsstrom, Beaufsichtigung, Bedienung und Überwachung der Anlage .....	27

b) Pflege und regelmäßige Prüfung der Betriebsbereitschaft und -sicherheit einschl. der Einstellung durch eine Fachkraft .....	27
c) Reinigung der Anlage .....	31
5. Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung .....	31
a) Straßenreinigung .....	31
aa) Grundsätze .....	31
bb) Übernahme durch Mieter .....	32
cc) Winterdienst .....	33
(a) Grundsätze .....	33
(b) Verwendung von Räumgeräten .....	33
(c) Dauernde Verhinderung des Mieters .....	34
b) Müllbeseitigung .....	35
6. Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung .....	39
a) Gebäudereinigung .....	39
b) Ungezieferbekämpfung .....	40
7. Kosten der Gartenpflege .....	41
a) Gärten .....	42
b) Spielplätze .....	47
c) Plätze, Zugänge, Zufahrten .....	48
8. Kosten der Beleuchtung .....	49
9. Kosten der Schornsteinreinigung .....	50
10. Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung .....	52
a) Sachversicherungen .....	52
b) Haftpflichtversicherungen .....	55
c) Sonstige Versicherungen .....	57
d) Umlagefähige Kosten .....	57
11. Kosten für den Hauswart .....	58
a) Inhalt der Hauswarttätigkeit .....	58
b) Abgrenzung der Hauswarttätigkeit zu anderen Arbeiten	59
aa) Grundsätze .....	59
bb) Ermittlung der nicht umlagefähigen Kosten .....	60
cc) Abgrenzung durch getrennte Verträge .....	62
c) Ansatzfähige Kosten .....	62
aa) Personalkosten .....	62
bb) Sachkosten .....	64
d) Sonstiges .....	64
12. Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage .....	65
13. Kosten des Betriebs der mit einem Breitband[kabel]netz verbundenen privaten Verteilanlage .....	66
14. Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege	68
a) Gewerberaum und preisfreier Wohnraum .....	68
b) Preisgebundener Wohnraum .....	70
15. Sonstige Betriebskosten .....	71
a) Grundsätze .....	71
b) Sonderproblem Wartungskosten .....	72
c) Einzelne sonstige Betriebskosten .....	75
<b>B. Umlage der Betriebskosten .....</b>	93
I. Notwendigkeit einer Vereinbarung .....	93
II. Vereinbarungen zur Mietstruktur .....	94
1. Brutto(warm/Inklusiv)miete .....	94
2. Bruttokaltmiete .....	95

3. Teilinklusivmiete .....	95
4. Nettomiete .....	96
5. Änderung der Mietstruktur .....	97
<b>III. Vereinbarung einer Nettomiete/Teilinklusivmiete mit Vorauszahlungen .....</b>	<b>98</b>
1. Ausdrückliche Vereinbarung .....	98
a) Konkrete Angabe der umlagefähigen Betriebskosten .....	98
aa) Preisfreier Wohnraum und Gewerberaum .....	98
bb) Preisgebundener Wohnraum .....	103
b) Pauschale Bezugnahme auf Vorschriften zu den Betriebskosten .....	104
aa) Generelle Bezugnahme .....	104
(a) Wirksamkeit für die Abwälzung.....	104
(b) Weitreichende Folgen für die Umlegbarkeit .....	106
(c) Bezugnahme auf veralteten Betriebskostenkatalog ..	107
(d) Sonderfall sonstige Betriebskosten .....	108
bb) Kombination von genereller Bezugnahme und Angabe einzelner Betriebskostenarten.....	108
cc) Bezugnahme bei vermieteten Eigentumswohnungen..	110
2. Schlüssige Vereinbarung .....	111
a) Stillschweigende Konkretisierung .....	111
b) Stillschweigende Vertragsänderung .....	112
aa) Abrechnung ohne entsprechende Vereinbarung .....	112
bb) Unterlassene Abrechnung/unterlassene Kostenansätze .....	115
3. Folgen einer unwirksamen Vereinbarung .....	116
a) Vollständig unwirksame Abwälzung .....	116
b) Teilweise unwirksame Abwälzung .....	118
<b>IV. Vereinbarung einer Nettomiete/Teilinklusivmiete mit Pauschale .....</b>	<b>118</b>
<b>V. Mietstruktur und Preisbindung .....</b>	<b>120</b>
1. Laufende Preisbindung .....	120
2. Beendete Preisbindung .....	121
<b>VI. Besonderheiten bei der Vermietung von Gewerberaum .....</b>	<b>121</b>
1. Grundsätze .....	121
2. Umlage von Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten .....	122
a) Allgemeine Abwälzung .....	122
b) Konkrete Abwälzung .....	123
3. Umlage von Verwaltungskosten .....	124
4. Mehrwertsteuer auf die Betriebskosten .....	126
<b>C. Umlage erhöhter oder neuer Betriebskosten .....</b>	<b>129</b>
<b>I. Brutto(warm/Inklusiv)miete/Bruttokaltmiete .....</b>	<b>129</b>
1. Grundsätze .....	129
2. Gewerberaum .....	130
3. Preisfreier Wohnraum .....	131
a) Einseitige Umlage von Mehrbelastungen bei Altverträgen	132
aa) Zulässigkeit der Umlage .....	132
bb) Inhalt der Mehrbelastungsabrede .....	133
cc) Weitere Voraussetzungen für die Umlage .....	134
(a) Kostenanstieg .....	134
(b) Rückwirkende Mehrbelastungen .....	136

dd) Verfahren bei der Umlage .....	137
(a) Form .....	137
(b) Inhalt .....	138
ee) Fälligkeit der Umlage .....	140
c) Umlage von Mehrbelastungen im Rahmen einer Mieterhöhung bei Alt- und Neuverträgen .....	140
aa) Pauschale Erhöhung mit Durchschnittskosten .....	141
bb) Differenzierte Erhöhung mit konkreten Kosten .....	143
II. Teilinklusivmiete .....	144
III. Nettomiete .....	145
1. Grundsätze .....	145
2. Ansatz neuer Betriebskosten .....	145
3. Ansatz rückwirkender Mehrbelastungen .....	147
IV. Erhöhung bei Pauschalen .....	148
1. Wohnraum .....	148
2. Gewerberaum .....	149
V. Erhöhung infolge Modernisierung .....	150
<b>D. Ermäßigung von Betriebskosten und Kostenausgliederung durch Direktabrechnung .....</b>	<b>151</b>
I. Vorbemerkung .....	151
II. Ermäßigung von Pauschalen nach § 560 Abs. 3 BGB .....	151
III. Ermäßigung von Betriebskostenanteilen bei Altverträgen nach Art. 229 § 3 Abs. 4 EGBGB .....	154
IV. Kostenausgliederung durch Direktabrechnung .....	154
1. Einseitige Erklärung des Vermieters .....	155
2. Vereinbarung durch Formularklausel .....	155
a) Grundsätze .....	155
b) Finanzieller Ausgleich für den Mieter .....	156
aa) Nettomiete mit Vorauszahlungen .....	156
bb) Nettomiete mit Pauschale .....	157
cc) Betriebskostenanteil der Teilinklusivmiete .....	157
3. Tatsächliche Inanspruchnahme von Leistungen .....	158
4. Gewährleistungsfolgen .....	158
<b>E. Erhebung von Betriebskostenvorauszahlungen .....</b>	<b>161</b>
I. Vereinbarung der Vorauszahlungspflicht .....	161
1. Grundsätze .....	161
2. Unklare Vereinbarung .....	163
II. Höhe der Vorauszahlungen .....	164
1. Vereinbarung der Höhe .....	164
a) Grundsätze .....	164
b) Zu hohe Vorauszahlungen .....	165
c) Zu niedrige Vorauszahlungen .....	165
2. Erhöhungsrecht des Vermieters .....	166
a) Gewerberaum .....	166
b) Preisfreier Wohnraum .....	168
aa) Anpassungsrecht .....	168
bb) Voraussetzungen .....	168
(a) Grundsätze .....	168
(b) Zeitpunkt der Anpassung .....	169
(c) Weitere Anpassung .....	170

cc) Berechnung .....	171
dd) Form .....	172
c) Preisgebundener Wohnraum .....	173
aa) Erläuterung und Berechnung .....	173
bb) Verbot rückwirkender Erhöhungen .....	174
cc) Anforderung und Wirkungszeitpunkt der Erhöhung ..	175
3. Kürzungsrecht des Mieters .....	176
a) Grundsätze .....	176
b) Kollision von Vermieter- und Mietererklärungen zur Höhe der Vorauszahlungen .....	177
II. Fälligkeit .....	178
IV. Wegfall der Vorauszahlungspflicht .....	180
1. Zeitweiser Wegfall .....	180
2. Endgültiger Wegfall .....	180
V. Abtretung/Aufrechnung/Pfändung von Vorauszahlungen .....	181
<b>F. Umlageschlüssel .....</b>	<b>185</b>
I. Vorbemerkung .....	185
II. Festlegung im Mietvertrag .....	186
1. Grundsätze .....	186
2. Fehlende Bestimmung .....	186
a) Wohnraum .....	186
b) Gewerberaum .....	187
III. Änderung des Umlageschlüssels .....	188
1. Vorbemerkung .....	188
2. Änderungsrecht des Vermieters .....	188
a) Grundsätze .....	188
b) Änderungsrecht durch Formularklausel .....	189
c) Änderungsrecht ohne vertraglichen Vorbehalt .....	191
d) Bedeutung für den vermietenden Wohnungseigentümer ..	192
3. Änderungsanspruch des Mieters .....	193
4. Wiederholte Änderung .....	194
5. Umstellung auf Umlage nach Verbrauch oder Verursachung	195
a) Grundsätze .....	195
b) Abrechnung nach Verbrauch .....	196
c) Abrechnung nach Verursachung .....	197
d) Form und Inhalt der Änderungserklärung .....	198
IV. Einzelne Umlageschlüssel .....	199
1. Umlage nach der Zahl der Mietobjekte .....	199
2. Umlage nach dem Verhältnis der Nutz-/Wohnflächen oder des umbauten Raums .....	200
a) Grundsätze .....	200
aa) Verteilung nach Flächenanteilen .....	200
bb) Verteilung nach umbauter Fläche .....	202
cc) Verteilung nach umbautem Raum .....	202
b) Flächenberechnung .....	202
aa) Grundsätze .....	202
bb) Maßgebliche Fläche .....	205
(a) Ausdrückliche Vereinbarung .....	205
(b) Stillschweigende Vereinbarung .....	206
(c) Zeitlicher Geltungsbereich .....	207
(d) Einzelfragen .....	208
cc) Einheitlichkeit der Berechnung .....	209

c) Differenz zwischen vereinbarter und tatsächlicher Nutz-/Wohnfläche .....	209
d) Fläche einer Hausmeisterwohnung oder eines Verwalterbüros .....	213
3. Umlage nach der Zahl der Nutzer .....	214
a) Grundsätze .....	214
b) Nachteile des Personenschlüssels .....	214
c) Verwendung des Personenschlüssels .....	216
4. Umlage nach dem unterschiedlichen Verbrauch .....	218
a) Vorbemerkung .....	218
b) Umlageschlüssel .....	218
aa) Grundsätze .....	218
bb) Verbrauchsabhängige Kosten .....	219
cc) Verbrauchsunabhängige Kosten .....	219
c) Verfahren bei Zählerdifferenzen .....	220
d) Verfahren bei unterlassener Ablesung .....	223
e) Verfahren bei defekten Zählern .....	224
5. Umlage nach der unterschiedlichen Verursachung .....	225
a) Müllbeseitigung .....	225
b) Aufzug .....	225
c) Maschinelle Wascheinrichtungen .....	226
6. Umlage nach dem Verhältnis der Mieten .....	226
V. Kostenumlage in Misch- und Sonderfällen .....	226
1. Verteilung bei Abrechnungseinheiten .....	226
a) Preisgebundener Wohnraum .....	226
b) Preisfreier Wohnraum .....	228
2. Verteilung bei Wohn- und Teileigentum .....	231
a) Kosten aller Einheiten .....	231
aa) Zulässigkeit der Umlage nach Mit-/Teileigentumsanteilen .....	233
bb) Vereinbarung der Umlage nach Eigentumsanteilen .....	234
b) Kosten der einzelnen Eigentumswohnung .....	234
3. Verteilung bei gemischt genutzten Objekten .....	236
a) Preisgebundener Wohnraum .....	236
b) Preisfreier Wohnraum und Gewerberaum .....	236
4. Verteilung bei Leerstand .....	240
a) Grundsätze .....	240
b) Umlage nach Flächenschlüssel .....	241
aa) Grundsätze .....	241
bb) Störung der Geschäftsgrundlage .....	242
(a) Grundsätze .....	242
(b) Folgen .....	243
(aa) Verbrauchsunabhängige Kosten .....	243
(bb) Nicht erfassste verbrauchsabhängige Kosten .....	244
c) Umlage nach erfasstem Verbrauch/erfasster Verursachung .....	245
d) Umlage nach Personenschlüssel .....	247
aa) Grundsätze .....	247
bb) Verbrauchsunabhängige Kosten .....	247
cc) Verbrauchsabhängige Kosten .....	248
VI. Umlageschlüssel bei den einzelnen Betriebskostenarten .....	248
1. Grundsteuer .....	248
a) Grundsatz .....	248
b) Umlage bei gemischt genutzten Objekten .....	249

2. Wasser und Entwässerung .....	251
a) Gewerberaum .....	251
b) Preisgebundener Wohnraum .....	251
c) Preisfreier Wohnraum .....	252
aa) Grundsätze .....	252
bb) Umlage bei gemischt genutzten Objekten .....	253
cc) Umlage bei Objekten mit Garagen .....	255
3. Aufzug .....	255
a) Gewerberaum .....	255
b) Preisgebundener Wohnraum .....	255
c) Preisfreier Wohnraum .....	256
aa) Grundsätze .....	256
bb) Beteiligung des Erdgeschossmieters .....	257
cc) Umlage bei gemischt genutzten Objekten .....	259
4. Straßenreinigung und Müllbeseitigung .....	259
a) Straßenreinigung .....	259
b) Müllbeseitigung .....	260
5. Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung .....	261
6. Gartenpflege .....	262
7. Beleuchtung, Schornsteinreinigung .....	263
8. Sach- und Haftpflichtversicherung .....	263
a) Glasbruchversicherung .....	263
b) Versicherung gemischt genutzter Objekte .....	264
c) Sammelversicherungen .....	265
9. Hauswart .....	266
10. Gemeinschaftsannte und Breitband[kabel]anschluss .....	266
a) Gemeinschaftsannte .....	266
b) Breitband[kabel]anschluss .....	268
aa) Preisgebundener Wohnraum .....	268
bb) Preisfreier Wohnraum .....	268
11. Einrichtungen für die Wäschepflege .....	268
a) Preisgebundener Wohnraum .....	268
b) Preisfreier Wohnraum .....	270
<b>G. Abrechnungspflicht, Abrechnungsfrist und Abrechnungszeitraum .....</b>	<b>273</b>
I. Abrechnungspflicht .....	273
1. Grundsätze .....	273
2. Verstoß gegen die Abrechnungspflicht .....	274
a) Fortlaufendes Mietverhältnis .....	274
b) Beendetes Mietverhältnis .....	276
c) Anspruch des Mieters auf Abrechnung .....	278
3. Vermieterwechsel im Abrechnungszeitraum .....	279
4. Vermieterwechsel nach Ablauf des Abrechnungszeitraums ..	280
5. Mieterwechsel im Abrechnungszeitraum .....	281
II. Abrechnungsfrist .....	282
1. Dauer der Frist .....	282
a) Grundsätze .....	282
b) Verlängerung der Frist .....	283
c) Verkürzung der Frist .....	283
2. Einhaltung der Frist .....	284
a) Anforderungen an die Abrechnung .....	284
b) Rechtzeitigkeit der Abrechnung .....	285
aa) Grundsätze .....	285

bb) Entschuldigte Verspätung .....	286
(a) Erstellung der Abrechnung .....	286
(aa) Beschaffung der Abrechnungsunterlagen .....	286
(bb) Anfertigung der Abrechnung .....	288
(cc) Abrechnung durch WEG-Verwalter .....	289
(dd) Abrechnung durch Zwangsverwalter .....	290
(b) Zugang beim Mieter .....	290
(aa) Verspäteter Zugang .....	290
(bb) Bestrittener Zugang .....	293
(cc) Vereitelter Zugang .....	293
c) Teilabrechnung .....	294
3. Folgen des Fristablaufs .....	296
a) Grundsätze .....	296
b) Ausschluss von Nachforderungen bei Wohnraum .....	297
aa) Grundsätze .....	297
bb) Ausschluss bei der Ausgabenabrechnung .....	300
cc) Rückzahlungsanspruch des Mieters .....	301
c) Folgen für den Vermieter von Gewerberaum .....	301
d) Folgen für den Mieter .....	302
<b>III. Abrechnungszeitraum .....</b>	<b>303</b>
1. Maßgeblicher Zeitraum .....	303
2. Ansatzfähige Kosten .....	305
a) Grundsätze .....	305
b) Abrechnung bei unterschiedlichem Verbrauchs- und Abrechnungszeitraum .....	307
c) Probleme bei der Ausgabenabrechnung .....	309
aa) Offene Fragen .....	309
bb) Verfahren bei Mieterwechsel .....	310
d) Vermietung von Wohnungs- oder Teileigentum .....	311
aa) Vermietung von Wohnungseigentum .....	311
bb) Vermietung von Teileigentum .....	313
e) In mehrjährigem Turnus anfallende Betriebskosten .....	313
f) Aperiodisch anfallende Betriebskostensteigerungen .....	315
<b>H. Abrechnung .....</b>	<b>317</b>
I. Rechtsnatur der Abrechnung .....	317
II. Grundsatz der Wirtschaftlichkeit .....	320
1. Geltungsbereich des Wirtschaftlichkeitsgrundsatzes .....	321
2. Inhalt des Wirtschaftlichkeitsgrundsatzes .....	321
a) Grundsätze .....	321
b) Varianten zur Höhe der Kosten .....	325
aa) Fremdvergabe von Leistungen .....	325
bb) Organisatorische Veränderungen .....	327
cc) Kostenkontrolle .....	328
(a) Grundsätze .....	328
(b) Überprüfung berechneter Leistungen .....	329
dd) Betrieb unwirtschaftlicher Anlagen .....	330
c) Einzelne Betriebskostenarten .....	333
aa) Grundsteuer .....	333
bb) Wasserversorgung .....	333
cc) Entwässerung .....	335
dd) Aufzug .....	336
ee) Straßenreinigung .....	337

ff)	Müllbeseitigung .....	337
	(a) Grundsätze .....	337
	(b) Kosten externer Dienstleister .....	338
	(aa) Varianten .....	338
	(bb) Umlagefähige Kosten .....	339
gg)	Gebäudereinigung .....	342
hh)	Gartenpflege .....	343
ii)	Beleuchtung .....	343
jj)	Schornsteinreinigung .....	344
kk)	Versicherungen .....	344
ll)	Hauswart .....	346
mm)	Antennen .....	348
nn)	Sonstige Betriebskosten .....	348
3.	Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgrundsatzes .....	348
a)	Grundsätze .....	348
b)	Verschulden des Vermieters .....	349
II.	Form und Inhalt der Mitteilung der Abrechnung .....	350
1.	Form .....	350
2.	Inhalt .....	352
	a) Berechtigung zur Mitteilung .....	352
	b) Adressat der Mitteilung .....	353
	c) Angabe des Abrechnungsobjekts .....	353
3.	Folgen einer fehlerhaften Mitteilung .....	354
IV.	Inhalt der Abrechnung .....	354
1.	Vorbemerkung .....	354
2.	Notwendiger Inhalt .....	354
	a) Grundsätze .....	354
	b) Einzelne Anforderungen .....	356
	aa) Gesamtkosten .....	356
	(a) Angabe aller Kostenarten .....	356
	(b) Angabe der Gesamtkosten je Kostenart .....	359
	bb) Umlageschlüssel .....	361
	(a) Unzureichende Angaben .....	361
	(b) Bereinigte Angaben .....	364
	(c) Unverständliche Umlageschlüssel .....	364
	cc) Berechnung des Anteils des Mieters .....	364
	dd) Abzug der Vorauszahlungen .....	364
	ee) Verständlichkeit .....	365
	c) Folge von Fehlern .....	366
	aa) Grundsätze .....	366
	bb) Schadensersatzansprüche des Vermieters gegen Dritte .....	367
	d) Besonderheiten bei preisgebundenem Wohnraum .....	368
3.	Ergänzender Inhalt .....	370
	a) Angabe der Rechnungsdaten .....	370
	b) Angabe der Verbrauchsdaten .....	370
	c) Erläuterung der Abrechnung .....	371
4.	Abrechnung rückwirkend erhöhter Grundsteuer .....	372
	a) Fortlaufendes Mietverhältnis .....	372
	b) Beendetes Mietverhältnis .....	373
	c) Abrechnung bei Mieterwechsel .....	373
	d) Zeitraum der Nachbelastung .....	373
5.	Abrechnung bei Mieterwechsel in der Abrechnungsperiode ....	375

a) Umlage nach festem Maßstab .....	375
b) Umlage nach Verbrauch .....	375
6. Abrechnung bei Vermieterwechsel in der Abrechnungsperiode .....	377
7. Abrechnung für Wohnungs- und Teileigentum .....	378
a) Grundsätze .....	378
b) Fehlerhafte Verwalterabrechnung .....	379
c) Ordnungsgemäße Verwalterabrechnung .....	379
d) Mieterwechsel .....	381
8. Abrechnung bei Zwangs- und Insolvenzverwaltung .....	381
a) Zwangsverwaltung .....	381
b) Insolvenzverwaltung .....	382
9. Einzelfragen .....	382
a) Minderung und Betriebskostenabrechnung .....	382
b) Ansatz von Mehrwertsteuer .....	384
c) Ausweis haushaltsnaher Dienst- und Handwerkerleistungen .....	385
V. Korrektur der Abrechnung .....	387
1. Gewerberaum .....	387
2. Wohnraum .....	388
3. Folgen eines Anerkenntnisses .....	389
VI. Einwände des Mieters gegen die Abrechnung .....	390
1. Übermäßige Nachforderung wegen zu geringer Vorauszahlungen .....	390
a) Enttäuschtes Vertrauen des Mieters .....	390
b) Schuldhaftes Verhalten des Vermieters .....	392
aa) Grundlagen eines Schadensersatzanspruchs .....	392
bb) Gegenstand des Schadensersatzanspruchs .....	393
2. Ausschlussfrist für Einwendungen .....	395
a) Geltungsbereich .....	395
b) Beginn und Dauer der Frist .....	396
c) Inhalt der Einwendungen .....	397
d) Folgen und Grenzen des Ausschlusses .....	399
aa) Ansatz nicht umlagefähiger Kosten .....	399
bb) Ansatz in Teilinklusivmiete/Pauschale enthaltener Kosten .....	400
(a) Varianten .....	400
(b) Stellungnahme .....	401
VII. Prüfungsrechte des Mieters .....	402
1. Einsicht in die Belege .....	402
a) Einsichtsrecht .....	402
b) Umfang der Einsicht .....	403
c) Vorbereitung und Kosten der Einsicht .....	406
d) Ort der Einsicht .....	406
e) Verweigerung der Einsicht .....	408
2. Überlassung von Belegkopien .....	409
a) Anspruch des Mieters auf Belegkopien .....	409
aa) Preisgebundener Wohnraum .....	409
bb) Preisfreier Wohnraum und Gewerberaum .....	410
(a) Vertraglicher Anspruch des Mieters .....	410
(b) Anspruch des Mieters aus berechtigten Gründen ...	411

(aa) Rechtsprechung des BGH .....	411
(bb) Sonstige berechtigte Gründe .....	413
b) Anspruch des Vermieters auf Auslagenerstattung .....	415
c) Verweigerung von Belegkopien .....	417
<b>I. Abrechnungssaldo .....</b>	<b>419</b>
I. Gläubiger und Schuldner .....	419
1. Grundsätze .....	419
2. Insolvenzverwaltung .....	420
II. Fälligkeit .....	421
1. Nachforderung des Vermieters .....	421
2. Guthaben des Mieters .....	422
III. Durchsetzbarkeit der Nachforderung .....	423
1. Preisfreier Wohnraum und Gewerberaum .....	423
a) Rechtsprechung des BGH .....	423
b) Bestehen eines Zurückbehaltungsrechts .....	424
c) Dauer des Zurückbehaltungsrechts .....	425
d) Zahlungsfristen .....	427
2. Preisgebundener Wohnraum .....	428
IV. Abtretung / Aufrechnung / Pfändung .....	428
V. Verjährung .....	429
1. Nachforderung des Vermieters .....	429
2. Zahlungsansprüche des Mieters .....	430
a) Preisgebundener Wohnraum .....	430
b) Preisfreier Wohnraum und Gewerberaum .....	431
3. Folge der Verjährung .....	432
VI. Verwirkung .....	432
1. Grundsätze .....	432
2. Wohnraum .....	433
a) Eingeschränkte Bedeutung .....	433
b) Verbliebene Fälle .....	433
aa) Zeitmoment .....	433
bb) Umstandsmoment .....	433
3. Gewerberaum .....	434
a) Grundsätze .....	434
b) Folge der Verwirkung .....	437
<b>J. Betriebskostenprozess .....</b>	<b>439</b>
I. Zuständiges Gericht .....	439
1. Örtliche Zuständigkeit .....	439
2. Sachliche Zuständigkeit .....	439
3. Besonderheiten bei Zwischenvermietung und Mischmietverhältnissen .....	439
II. Zahlungsklagen des Vermieters .....	440
1. Kurzursive Prüfungsfolge .....	440
2. Vorfragen .....	440
a) Separate Belastung des Mieters mit Betriebskosten .....	440
b) Pauschale oder Vorauszahlungen .....	441
c) Nachträgliche Vertragsänderung .....	441
3. Nachzahlung von Vorauszahlungen .....	442
4. Nachforderung aus einer Abrechnung .....	442

a) Schlüssigkeit der Klage .....	442
b) Zugang der Abrechnung .....	443
c) Abrechnungszeitraum .....	444
d) Ansatz der vereinbarten Betriebskosten .....	444
e) Notwendiger Inhalt der Abrechnung .....	445
aa) Gesamtkosten .....	445
bb) Umlageschlüssel .....	445
cc) Abzug der Vorauszahlungen .....	447
dd) Behandlung einzelner formeller Fehler .....	447
f) Ergänzender Inhalt der Abrechnung .....	448
g) Einwände des Mieters .....	448
aa) Grundsätze .....	448
bb) Vorwegabzüge .....	450
cc) Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot .....	451
dd) Zurückbehaltungsrecht .....	454
5. Erhöhung einer Pauschale oder nicht separat ausgewiesener Betriebskosten .....	455
6. Klageart .....	456
III. Klagen des Mieters .....	458
1. Klage auf Abrechnung .....	458
2. Klage aus den Prüfungsrechten .....	460
3. Klage auf Ermäßigung des Mietzinses .....	461
4. Zahlungsklagen .....	462
 <b>K. Heizkosten</b> .....	465
I. Vorrang der Heizkostenverordnung .....	465
1. Grundsätze .....	465
2. Folgen .....	466
a) Bruttomiete .....	467
b) Pauschalen .....	469
aa) Heizkostenpauschale .....	469
bb) Nebenkostenpauschale .....	469
3. Anpassung durch Heizkostenabrechnung .....	470
II. Abrechnungsfähige Kosten .....	471
1. Heizkosten .....	471
a) Grundsätze .....	471
b) Kosten gem. § 7 Abs. 2 HeizKV .....	472
aa) Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung .....	472
(a) Kosten der verbrauchten Brennstoffe .....	472
(b) Kosten der Lieferung .....	474
bb) Kosten des Betriebsstroms .....	474
cc) Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage .....	475
(a) Heizung mit Gas, Öl oder Strom .....	475
(b) Heizung mit Holzpellets oder Holzhackschnitzeln...	476
(c) Heizung mit Kohle .....	477
dd) Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft .....	477
ee) Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes .....	478

(a) Reinigung der Anlage .....	478
(b) Reinigung des Betriebsraums .....	480
ff) Kosten der Messungen nach dem Bundes- Immissionsschutzgesetz .....	480
gg) Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung .....	480
(a) Ausstattung .....	481
(b) Anmietung .....	482
(c) Wirtschaftlichkeit .....	483
hh) Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Ver- brauchserfassung einschließlich der Kosten Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung .....	484
ii) Kosten der Verbrauchsanalyse .....	485
jj) Sonstige Kosten .....	485
(a) Tankversicherung, Energieausweis .....	485
(b) Anodenschutzanlagen, Feuerlöscher .....	486
(c) Reparaturen, Abschreibungen .....	487
kk) Sonderfall Klein-KWK-Anlage .....	487
c) Kosten gem. § 7 Abs. 4 HeizKV .....	488
aa) Kosten der Wärmelieferung .....	488
(a) Arten der Wärmelieferung .....	488
(aa) Fernwärme .....	488
(bb) Nahwärme .....	489
(cc) Varianten ohne Wärmelieferung .....	489
(b) Wirtschaftliche Bedeutung .....	490
(c) Umstellung auf Wärmelieferung .....	491
(aa) Ausgeschlossene Umstellung .....	491
(bb) Vereinbarung des Umstellungsrechts .....	493
(cc) Vertragsschluss mit dem Contractor .....	496
(d) Modernisierung und Wärmelieferung .....	498
(e) Mieterhöhung und Wärmelieferung .....	499
bb) Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen .....	500
(a) Fernwärme .....	500
(b) Nahwärme .....	502
2. Warmwasserkosten .....	502
a) Grundlagen .....	502
b) Getrennte Warmwasseranlage (§ 8 HeizKV) .....	503
aa) Umlageschlüssel (§ 8 Abs. 1 HeizKV) .....	503
bb) Umlagefähige Kosten .....	503
(a) Grundsätze .....	503
(b) Prüfung auf Legionellen .....	504
(aa) Grundlagen .....	504
(bb) Folgen .....	505
(cc) Kosten der Warmwasserlieferung und deren Verteilung .....	506
c) Verbundene Warmwasseranlage (§ 9 HeizKV) .....	506
aa) Grundlagen .....	506
bb) Alte Abrechnungszeiträume .....	507
cc) Neue Abrechnungszeiträume .....	508
III. Umlageschlüssel für Heizkosten .....	509
1. § 7 Abs. 1 HeizKV .....	509

a) § 7 Abs. 1 Satz 1 HeizKV .....	509
aa) Grundsätze .....	509
bb) Änderung des Umlageschlüssels (§ 6 Abs. 4 HeizKV) ..	510
b) § 7 Abs. 1 Satz 2-5 HeizKV .....	511
aa) § 7 Abs. 1 Satz 2 HeizKV .....	511
(a) Grundsätze .....	511
(b) Sparsames Verbrauchsverhalten .....	511
(c) Überwiegend gedämmte Leitungen .....	513
(d) Austausch der Heizkostenverteiler .....	514
bb) § 7 Abs. 1 Satz 3 HeizKV .....	516
cc) § 7 Abs. 1 Satz 4 HeizKV .....	517
dd) § 7 Abs. 1 Satz 5 HeizKV .....	518
(a) Beheizte Fläche .....	518
(b) Behandlung von Leerständen .....	519
2. § 7 Abs. 3 HeizKV .....	520
3. § 10 HeizKV .....	520
4. Sonderfälle .....	521
a) Geräteausfall oder andere zwingende Gründe fehlender Erfassung (§ 9 a HeizKV) .....	521
aa) Voraussetzungen .....	521
bb) Ersatzverfahren .....	523
(a) Grundsätze .....	523
(b) Andere Abrechnungszeiträume desselben Nutzers	524
(c) Andere vergleichbare Räume .....	525
(d) Durchschnittsverbrauch des Gebäudes oder der Nutzergruppe .....	526
cc) Begrenzte Zulässigkeit der Ersatzverfahren .....	526
b) Nutzerwechsel (§ 9 b HeizKV) .....	527
aa) Vorrang rechtsgeschäftlicher Bestimmungen .....	527
bb) Aufteilung nach § 9 b HeizKV .....	528
IV. Voraussetzungen für die verbrauchsabhängige Abrechnung .....	530
1. Zugelassene Ausstattung .....	530
2. Vollständige Ausstattung .....	530
3. Vorerfassung bei nicht einheitlicher Ausstattung .....	531
4. Zeitnahe Ablesung .....	532
a) Grundsätze .....	532
b) Ankündigung .....	533
5. Mindestverbrauch bei Verdunstungsgeräten .....	534
V. Abrechnung .....	534
1. Grundsatz der Wirtschaftlichkeit .....	534
2. Plausibilität der Abrechnung .....	536
3. Notwendiger Inhalt .....	537
a) Grundsätze .....	537
b) Fachbegriffe, Abkürzungen .....	538
c) Rechenschritte .....	538
d) Schätzungen .....	539
e) Kostenaufteilungen .....	540
aa) Verbundene Anlagen und Klein-KWK-Anlagen .....	540
bb) Verwendung von Gradtagszahlen bei Nutzerwechsel....	541
cc) Contracting .....	541
f) Kosten des Brennstoffs .....	542
g) Zählerstände .....	543

h) Betriebsstrom .....	544
i) Umlageschlüssel .....	545
4. Einwände der Mieter .....	545
a) Lagenachteile .....	545
b) Technische Fehler der Heizkostenverteiler .....	547
aa) Ungeeignete Geräte .....	547
bb) Skalierungsfehler .....	548
cc) Montagefehler .....	548
dd) Sonstige Fehler .....	549
c) Anlagenfehler .....	550
aa) Heizkörperverkleidungen, Vorhänge .....	550
bb) Wärmequellen .....	551
cc) Wärmeverluste der Steigleitung .....	552
dd) Überdimensionierung der Heizkörper .....	552
ee) Mängel der Heizanlage .....	553
d) Ablesefehler .....	553
5. Mitteilung des Ableseergebnisses (§ 6 Abs. 1 Satz 2 HeizKV) .....	553
a) Grundsätze .....	553
b) Ausnahmen .....	555
6. Belegeinsicht des Mieters .....	556
<b>VI. Ausnahmen von der HeizKV (§ 11 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 3, Abs. 2 HeizKV).....</b>	<b>557</b>
1. Fälle des § 11 Abs. 1 Nr. 1 a HeizKV .....	558
2. Fälle des § 11 Abs. 1 Nr. 1 b HeizKV .....	558
a) Technische Unmöglichkeit .....	558
aa) Besondere Heizungen .....	558
bb) Einrohrheizung .....	558
(a) Vertikale Einrohrheizungen .....	558
(b) Horizontale Einrohrheizungen .....	560
cc) Ausnahmen .....	560
b) Wirtschaftliche Unmöglichkeit .....	560
3. Fälle des § 11 Abs. 1 Nr. 1 c HeizKV .....	562
4. Fälle des § 11 Abs. 1 Nr. 3 HeizKV .....	564
5. § 11 Abs. 2 HeizKV zu Warmwasser .....	564
<b>VII. Kürzungsrecht des Mieters (§ 12 Abs. 1 HeizKV).....</b>	<b>565</b>
1. Voraussetzungen .....	565
a) Grundsätze .....	565
b) § 9a HeizKV .....	566
2. Folgen .....	567
<b>VIII. Übergangsregelungen (§ 12 Abs. 2 HeizKV).....</b>	<b>568</b>

## Anhang

<b>I. Muster .....</b>	<b>569</b>
1. Umlagevereinbarungen .....	569
1.1 Wohnraum .....	569
1.1.1 Brutto/Bruttokalt/Teilinklusivmiete bei Neuverträgen über Wohnraum ab 1. 9. 2001 .....	569
1.1.2 Nettomiete mit Betriebskostenpauschale .....	570
1.2 Gewerberaum .....	570
1.2.1 Brutto/Bruttokaltmiete .....	570

---

1.2.2	Teilinklusivmiete .....	571
1.2.3	Nettomiete mit Betriebskostenpauschale .....	573
1.3	Wohn- und Gewerberaum: Nettomiete mit Vorauszahlungen .....	574
2.	Wohnraum: Erhöhung einer Pauschale/des Betriebskostenanteils einer Brutto-, Bruttokalt- oder Teilinklusivmiete bei Altmietverträgen .....	577
2.1	Standarderhöhung für die Zukunft .....	577
2.1.1	Einzelerhöhung .....	577
2.1.2	Sammelerhöhung .....	577
2.2	Standard-Einzelerhöhung mit Rückwirkung .....	579
2.3	Komplexe Sammelerhöhung .....	579
2.3.1	Mitteilung einer Erhöhung .....	579
2.3.2	Sammelerhöhung .....	580
3.	Abrechnungen .....	582
3.1	Abrechnung einheitlich genutztes Objekt (Wohnungen oder Gewerbe) .....	582
3.2	Abrechnung gemischt genutztes Objekt (Wohnungen und Gewerbe) .....	586
<b>Anhang II. Gesetzes- und Verordnungstexte .....</b>		590
1.	Bürgerliches Gesetzbuch .....	590
2.	Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (Verordnung über Heizkostenabrechnung – HeizkostenV) .....	606
3.	Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz – WoBindG) .....	614
4.	Verordnung über die Ermittlung der zulässigen Miete für preisgebundene Wohnungen (Neubaumietenverordnung 1970 – NMV 1970) .....	617
5.	Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz – WoFG) .....	622
6.	Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV) .....	623
<b>Sachregister .....</b>		629