

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Inhaltsübersicht	VII
Abkürzungs- und Literaturverzeichnis	XXI

A. Begriff der Betriebskosten	1
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 bestimmungsgemäßigem 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 Hauswartstätigkeit	58
b) Abgrenzung der Hauswartstätigkeit 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. Umlage der Betriebskosten	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
III. Vereinbarung einer Nettomiete/Teilinklusivmiete mit Vorauszahlungen	98
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
IV. Vereinbarung einer Nettomiete/Teilinklusivmiete mit Pauschale	118
V. Mietstruktur und Preisbindung	120
1. Laufende Preisbindung	120
2. Beendete Preisbindung	121
VI. Besonderheiten bei der Vermietung von Gewerberaum	121
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
C. Umlage erhöhter oder neuer Betriebskosten	129
I. Brutto(warm/Inklusiv)miete/Bruttokaltmiete	129
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
D. Ermäßigung von Betriebskosten und Kostenausgliederung durch Direktabrechnung	151
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 Formulklausel	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
E. Erhebung von Betriebskostenvorauszahlungen	161
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
III. Fälligkeit	178
IV. Wegfall der Vorauszahlungspflicht	180
1. Zeitweiser Wegfall	180
2. Endgültiger Wegfall	180
V. Abtretung/ Aufrechnung/ Pfändung von Vorauszahlungen	181
F. Umlageschlüssel	185
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 erfasste 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. Gemeinschaftsantenne und Breitband[kabel]anschluss	266
a) Gemeinschaftsantenne	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

G. Abrechnungspflicht, Abrechnungsfrist und Abrechnungszeitraum

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
III. Abrechnungszeitraum	303
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
H. Abrechnung	317
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
III. 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. Ergänzung der 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) Enttäushtes 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 Teilklausivmiete/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
I. Abrechnungssaldo	419
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
J. Betriebskostenprozess	439
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. Kursorische 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
K. Heizkosten	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
VI. Ausnahmen von der HeizKV (§ 11 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 3, Abs. 2 HeizKV)	557
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
VII. Kürzungsrecht des Mieters (§ 12 Abs. 1 HeizKV)	565
1. Voraussetzungen	565
a) Grundsätze	565
b) § 9a HeizKV	566
2. Folgen	567
VIII. Übergangsregelungen (§ 12 Abs. 2 HeizKV)	568

Anhang

I. Muster	569
1. Umlagevereinbarungen	569
1.1 Wohnraum	569
1.1.1 Brutto/Bruttokalt/Teilklausivmiete 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
	Anhang II. Gesetzes- und Verordnungstexte	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
	Sachregister	629