

Inhaltsübersicht

Inhaltsverzeichnis	XI
Abkürzungs- und Literaturverzeichnis	XXIX
A. Begriff der Betriebskosten	1
B. Umlage der Betriebskosten	85
C. Umlage erhöhter oder neuer Betriebskosten	115
D. Ermäßigung von Betriebskosten und Kostenausgliederung durch Direktabrechnung	133
E. Erhebung von Betriebskostenvorauszahlungen	143
F. Umlageschlüssel	161
G. Abrechnungspflicht, Abrechnungsfrist und Abrechnungszeitraum	237
H. Abrechnung	273
I. Abrechnungssaldo	373
J. Betriebskostenprozess	389
K. Heizkosten	425
Sachregister	561

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 11. Auflage	V
Aus dem Vorwort zur 1. Auflage	VII
Inhaltsübersicht	IX
Abkürzungs- und Literaturverzeichnis	XXIX
A. Begriff der Betriebskosten	1
I. Vorbemerkung	1
II. Definition des § 556 Abs. 1 S. 2 BGB bzw. § 1 BetrKV	2
1. Kosten des Eigentümers/Vermieters	2
a) Unmittelbare Mieterleistungen	3
b) Eigenleistungen des Eigentümers/Vermieters	3
aa) Zulässigkeit des Ansatzes	3
bb) Voraussetzungen des Ansatzes	4
cc) Umfang des Ansatzes	4
2. Kosten durch das Eigentum am Grundstück oder seines bestimmungsgemäßigen Gebrauchs	6
a) Kosten durch das Eigentum	6
b) Kosten aus bestimmungsgemäßem Gebrauch	7
3. Laufende Kosten	7
4. Entstandene/entstehende Kosten	8
5. Abgrenzung zu anderen Kosten	9
a) Verwaltungskosten	9
b) Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten	11
c) Kapitalkosten	11
III. Definitionen des Betriebskostenkatalogs gem. § 2 BetrKV	13
1. Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks	13
a) Grundsätze	13
b) Grundsteuererhöhungen	15
2. Kosten der Wasserversorgung	16
a) Kosten des Wasserverbrauchs	17
aa) Grundsätze	17
bb) Außergewöhnlicher Wasserverbrauch	17
b) Grundgebühren	18
c) Zählerkosten	18
d) Kosten der Berechnung und Aufteilung auf einzelne Nutzer	22
aa) Preisfreier Wohnraum und Gewerberaum	22
bb) Preisgebundener Wohnraum	23
e) Hauseigene Wasserversorgungsanlage	23
aa) Wassergewinnung	23
bb) Wasserverteilung	23
f) Wasseraufbereitungsanlage	23
g) Überprüfung der Wasserqualität	24
3. Kosten der Entwässerung	25
4. Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs	27
a) Betriebsstrom, Beaufsichtigung, Bedienung und Überwachung der Anlage	27

Inhaltsverzeichnis

b) Pflege und regelmäßige Prüfung der Betriebsbereitschaft und -sicherheit einschl. der Einstellung durch eine Fachkraft	27
c) Reinigung der Anlage	30
5. Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung	30
a) Straßenreinigung	31
aa) Grundsätze	31
bb) Übernahme durch Mieter	31
cc) Winterdienst	32
(1) Grundsätze	32
(2) Verwendung von Räumgeräten	32
(3) Dauernde Verhinderung des Mieters	32
b) Müllbeseitigung	33
6. Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung	37
a) Gebäudereinigung	37
b) Ungezieferbekämpfung	38
7. Kosten der Gartenpflege	39
a) Gärten	39
b) Spielplätze	44
c) Plätze, Zugänge, Zufahrten	45
8. Kosten der Beleuchtung	46
9. Kosten der Schornsteinreinigung	47
10. Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung	48
a) Sachversicherungen	48
b) Haftpflichtversicherungen	51
c) Sonstige Versicherungen	52
d) Umlagefähige Kosten	52
11. Kosten für den Hauswart	54
a) Inhalt der Hauswarttätigkeit	54
b) Abgrenzung der Hauswarttätigkeit zu anderen Arbeiten	55
aa) Grundsätze	55
bb) Ermittlung der nicht umlagefähigen Kosten	56
cc) Abgrenzung durch getrennte Verträge	57
c) Ansatzfähige Kosten	57
aa) Personalkosten	57
bb) Sachkosten	58
d) Sonstiges	59
12. Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage	59
13. Kosten des Betriebs der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage	60
a) Verträge nach altem Recht bis zum 30.6.2024	61
b) Rechtslage ab dem 1.7.2024	62
c) Telekommunikationsverträge „neben“ dem Mietvertrag	63
14. Kosten des Betriebs der mittels Glasfaser mit einem öffentlichen Netz verbundenen Verteileranlage	64
15. Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege	64
a) Gewerberaum und preisfreier Wohnraum	65
b) Preisgebundener Wohnraum	66
16. Sonstige Betriebskosten	66
a) Grundsätze	66
b) Sonderproblem Wartungskosten	67
c) Einzelne sonstige Betriebskosten	69

Inhaltsverzeichnis

B. Umlage der Betriebskosten	85
I. Notwendigkeit und Rechtsfolge einer Umlagevereinbarung	85
II. Vereinbarungen zur Mietstruktur	86
1. Brutto(warm/Inklusiv)miete	86
2. Bruttokaltmiete	87
3. Teilinklusivmiete	88
4. Nettomiete	88
5. Änderung der Mietstruktur	89
III. Vereinbarung einer Nettomiete/Teilinklusivmiete mit Vorauszahlungen ..	90
1. Ausdrückliche Vereinbarung	90
a) Umlage und vom Mieter zu tragende Betriebskosten	90
aa) Preisfreier Wohnraum und Gewerberaum	90
bb) Preisgebundener Wohnraum	94
b) Pauschale Bezugnahme auf Vorschriften zu den Betriebskosten	95
c) Folgen für die Umlegbarkeit	95
d) Bezugnahme auf veralteten Betriebskostenkatalog	96
e) Sonderfall sonstige Betriebskosten	97
f) Kombination von genereller Bezugnahme und Angabe einzelner Betriebskostenarten	97
g) Umlage bei vermieteten Eigentumswohnungen	99
2. Schlüssige Vereinbarung	99
a) Stillschweigende Konkretisierung	99
b) Stillschweigende Vertragsänderung	100
aa) Abrechnung ohne entsprechende Vereinbarung	100
bb) Unterlassene Abrechnung/unterlassene Kostenansätze	103
3. Folgen einer unwirksamen Vereinbarung	104
a) Vollständig unwirksame Abwälzung	104
b) Teilweise unwirksame Abwälzung	105
IV. Vereinbarung einer Nettomiete/Teilinklusivmiete mit Pauschale	106
V. Mietstruktur und Preisbindung	107
1. Laufende Preisbindung	107
2. Beendete Preisbindung	108
VI. Besonderheiten bei der Vermietung von Gewerberaum	108
1. Grundsätze	108
2. Umlage von Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten	109
a) Allgemeine Abwälzung	110
b) Konkrete Abwälzung	110
3. Umlage von Verwaltungskosten	111
4. Umsatzsteuer auf die Betriebskosten	113
C. Umlage erhöhter oder neuer Betriebskosten	115
I. Brutto(warm/Inklusiv)miete/Bruttokaltmiete	115
1. Grundsätze	115
2. Gewerberaum	116
3. Preisfreier Wohnraum	116
a) Einseitige Umlage von Mehrbelastungen bei Altverträgen	117
aa) Zulässigkeit der Umlage	117
bb) Inhalt der Mehrbelastungsabrede	117
cc) Weitere Voraussetzungen für die Umlage	118
(1) Kostenanstieg	118
(2) Rückwirkende Mehrbelastungen	119

Inhaltsverzeichnis

dd) Verfahren bei der Umlage	120
(1) Form	120
(2) Inhalt	120
ee) Fälligkeit der Umlage	122
b) Umlage von Mehrbelastungen im Rahmen einer Mieterhöhung bei Alt- und Neuverträgen	123
aa) Pauschale Erhöhung mit Durchschnittskosten	123
bb) Differenzierte Erhöhung mit konkreten Kosten	123
II. Teilinklusivmiete	124
III. Nettomiete	125
1. Grundsätze	125
2. Ansatz neuer Betriebskosten	125
3. Ansatz rückwirkender Mehrbelastungen	127
IV. Erhöhung bei Pauschalen	128
1. Wohnraum	128
2. Gewerberaum	129
V. Erhöhung infolge Modernisierung	129
 D. Ermäßigung von Betriebskosten und Kostenausgliederung durch Direktabrechnung	133
I. Vorbemerkung	133
II. Ermäßigung von Pauschalen nach § 560 Abs. 3 BGB	133
III. Ermäßigung von Betriebskostenanteilen bei Altverträgen nach Art. 229 § 3 Abs. 4 EGBGB	135
IV. Kostenausgliederung durch Direktabrechnung	136
1. Einseitige Erklärung des Vermieters	136
2. Vereinbarung durch Formularklausel	136
a) Grundsätze	136
b) Finanzieller Ausgleich für den Mieter	137
aa) Nettomiete mit Vorauszahlungen	137
bb) Nettomiete mit Pauschale	137
cc) Betriebskostenanteil der Teilinklusivmiete	138
3. Tatsächliche Inanspruchnahme von Leistungen	138
4. Gewährleistungsfolgen	139
5. Besonderheiten bei Gewerberaum	139
a) Auslagerung von Ver- und Entsorgungsleistungen auf Dritte	140
b) Pflicht des Mieters zur Anbietersuche oder Übernahme durch den Vermieter	141
 E. Erhebung von Betriebskostenvorauszahlungen	143
I. Vereinbarung der Vorauszahlungspflicht	143
1. Grundsätze	143
2. Unklare Vereinbarung	144
3. Freiwillige Überzahlung des Mieters	146
II. Höhe der Vorauszahlungen	146
1. Vereinbarung der Höhe	146
a) Angemessenheit	146
b) Zu hohe Vorauszahlungen	147
c) Zu niedrige Vorauszahlungen	147
2. Erhöhungsrecht des Vermieters	148
a) Gewerberaum	148

Inhaltsverzeichnis

b) Preisfreier Wohnraum	149
aa) Anpassungsrecht	149
bb) Voraussetzungen	149
(1) Grundsätze	149
(2) Zeitpunkt der Anpassung	150
(3) Weitere Anpassung	150
cc) Berechnung	150
dd) Form	151
c) Preisgebundener Wohnraum	152
aa) Erläuterung und Berechnung	152
bb) Verbot rückwirkender Erhöhungen	153
cc) Anforderung und Wirkungszeitpunkt der Erhöhung	153
3. Kürzungsrecht des Mieters	153
a) Grundsätze	153
b) Kollision von Vermieter- und Mietererklärungen zur Höhe der Vorauszahlungen	154
III. Fälligkeit	155
IV. Wegfall der Vorauszahlungspflicht	156
1. Zeitweiser Wegfall	156
2. Endgültiger Wegfall	157
V. Abtretung/Aufrechnung/Pfändung von Vorauszahlungen	158
 F. Umlageschlüssel	161
I. Vorbemerkung	161
II. Festlegung im Mietvertrag	162
1. Grundsätze	162
2. Fehlende Bestimmung	163
a) Wohnraum	163
b) Gewerberaum	163
III. Änderung des Umlageschlüssels	164
1. Vorbemerkung	164
2. Änderungsrecht des Vermieters	164
a) Grundsätze	164
b) Änderungsrecht durch Formularklausel	165
c) Änderungsrecht ohne vertraglichen Vorbehalt	166
d) Bedeutung für den vermietenden Wohnungseigentümer	167
3. Änderungsanspruch des Mieters	167
4. Wiederholte Änderung	168
5. Umstellung auf Umlage nach Verbrauch oder Verursachung	168
a) Grundsätze	168
b) Abrechnung nach Verbrauch	170
c) Abrechnung nach Verursachung	170
d) Form und Inhalt der Änderungserklärung	171
IV. Einzelne Umlageschlüssel	171
1. Umlage nach der Zahl der Mietobjekte	172
2. Umlage nach dem Verhältnis der Nutz-/Wohnflächen oder des umbauten Raums	172
a) Grundsätze	172
aa) Verteilung nach Flächenanteilen	172
bb) Verteilung nach umbauter Fläche	174
cc) Verteilung nach umbautem Raum	174

Inhaltsverzeichnis

b) Flächenberechnung	174
aa) Grundsätze	174
bb) Maßgebliche Fläche	179
(1) Ausdrückliche Vereinbarung	179
(2) Stillschweigende Vereinbarung	180
(3) Zeitlicher Geltungsbereich	181
(4) Verstoß gegen Bauordnungsrecht	181
cc) Einheitlichkeit der Berechnung	182
c) Differenz zwischen vereinbarter und tatsächlicher Nutz-/Wohnfläche	182
d) Fläche einer Hausmeisterwohnung oder eines Verwalterbüros	184
3. Umlage nach der Zahl der Nutzer	184
a) Grundsätze	184
b) Nachteile des Personenschlüssels	184
c) Verwendung des Personenschlüssels	186
4. Umlage nach dem unterschiedlichen Verbrauch	187
a) Vorbemerkung	187
b) Umlageschlüssel	187
aa) Grundsätze	187
bb) Verbrauchsabhängige Kosten	188
cc) Verbrauchsunabhängige Kosten	189
c) Erfassungsfehler: Zulässigkeit einer Verbrauchsschätzung	189
aa) Verfahren bei Zählerdifferenzen	191
bb) Verfahren bei unterlassener Ablesung	194
cc) Verfahren bei defekten Zählern und Leitungsschäden	195
d) Erfassungsfehler: Umlage nach Fläche und Anspruchskürzung	195
5. Umlage nach der unterschiedlichen Verursachung	195
a) Müllbeseitigung	196
b) Aufzug	196
c) Maschinelle Wascheinrichtungen	196
6. Umlage nach dem Verhältnis der Mieten	196
V. Kostenumlage in Misch- und Sonderfällen	197
1. Verteilung bei Abrechnungseinheiten	197
a) Preisgebundener Wohnraum	197
b) Preisfreier Wohnraum	198
2. Verteilung bei Wohn- und Teileigentum außerhalb § 556 Abs. 3 BGB	200
a) Kosten aller Einheiten	200
b) Kosten der einzelnen Eigentumswohnung	201
3. Verteilung bei gemischt genutzten Objekten	202
a) Preisgebundener Wohnraum	202
b) Preisfreier Wohnraum und Gewerberaum	202
4. Verteilung bei Leerstand	205
a) Grundsätze	205
b) Umlage nach Flächenschlüssel	205
aa) Grundsätze	205
bb) Störung der Geschäftsgrundlage	206
(a) Grundsätze	206
(b) Folgen	207
c) Umlage nach erfasstem Verbrauch/erfasster Verursachung	208
d) Umlage nach Personenschlüssel	209
aa) Grundsätze	209

Inhaltsverzeichnis

bb) Verbrauchsunabhängige Kosten	209
cc) Verbrauchsabhängige Kosten	210
5. Mehrere Mietverträge innerhalb einer Mietsache	211
VI. Umlageschlüssel bei den einzelnen Betriebskostenarten	211
1. Grundsteuer	211
a) Grundsatz	211
b) Umlage bei gemischt genutzten Objekten	212
2. Wasser und Entwässerung	214
a) Gewerberaum	214
b) Preisgebundener Wohnraum	214
c) Preisfreier Wohnraum	214
aa) Grundsätze	214
bb) Umlage bei gemischt genutzten Objekten	215
cc) Umlage bei Objekten mit Garagen/Stellplätzen	216
3. Aufzug	217
a) Gewerberaum	217
b) Preisgebundener Wohnraum	217
c) Preisfreier Wohnraum	217
aa) Grundsätze	217
bb) Beteiligung des Erdgeschossmieters	218
cc) Umlage bei gemischt genutzten Objekten	219
4. Straßenreinigung und Müllbeseitigung	220
a) Straßenreinigung	220
b) Müllbeseitigung	221
5. Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung	221
6. Gartenpflege	222
7. Beleuchtung, Schornsteinreinigung	223
8. Sach- und Haftpflichtversicherung	223
a) Glasbruchversicherung	223
b) Versicherung gemischt genutzter Objekte	223
c) Sammelversicherungen	225
9. Hauswart	225
10. Gemeinschaftsanterne und Breitbandanschluss	225
a) Gemeinschaftsanterne	225
b) Breitbandanschluss	226
aa) Preisgebundener Wohnraum	226
bb) Preisfreier Wohnraum	227
11. Einrichtungen für die Wäschepflege	227
a) Preisgebundener Wohnraum	227
b) Preisfreier Wohnraum	228
VII. Kostenverteilung bei Wohnungseigentum (§ 556a Abs. 3 BGB)	229
1. Allgemeines	229
2. Regelungszweck	229
3. Tatbestand und Rechtsfolge (Satz 1)	230
a) Vermietung von Wohnungseigentum	230
b) Fehlen anderweitiger Parteivereinbarungen	230
c) Anpassung an die Kostenverteilung der Wohnungseigentümer	230
4. Schranke billigen Ermessens (Satz 2)	231
a) Missverständlichkeit von Wortlaut und Gesetzesbegründung	231
b) Verstoß gegen des Wirtschaftlichkeitsgebot	232
5. Verhältnis zur HeizKV	233
6. Darstellung in der Betriebskostenabrechnung	233

Inhaltsverzeichnis

7. Auswirkung auf bestehende Mietverträge	234
a) Verträge ohne Regelung zur Kostenverteilung	234
b) Verträge mit Regelung zur Verteilung der Betriebskosten	234
G. Abrechnungspflicht, Abrechnungsfrist und Abrechnungszeitraum	237
I. Abrechnungspflicht	237
1. Grundsätze	237
2. Verstoß gegen die Abrechnungspflicht	238
a) Anspruch auf Abrechnungserteilung	238
b) Zurückbehaltungsrecht im fortlaufendes Mietverhältnis	239
c) Rückforderungsanspruch im beendetes Mietverhältnis	240
d) Erstellung einer prüffähigen Abrechnung	243
3. Vermieterwechsel im Abrechnungszeitraum	243
4. Vermieterwechsel nach Ablauf des Abrechnungszeitraums	244
5. Mieterwechsel im Abrechnungszeitraum	245
II. Abrechnungsfrist	245
1. Dauer der Frist	245
a) Grundsätze	245
b) Verlängerung der Frist	246
c) Verkürzung der Frist	246
2. Einhaltung der Frist	247
a) Anforderungen an die Abrechnung	247
b) Rechtzeitigkeit der Abrechnung	248
aa) Grundsätze	248
bb) Entschuldigte Verspätung	248
(1) Erstellung der Abrechnung	249
(a) Beschaffung der Abrechnungsunterlagen	249
(b) Anfertigung der Abrechnung	250
(c) Abrechnung durch WEG-Verwalter	250
(d) Abrechnung durch Zwangsverwalter	251
(2) Zugang beim Mieter	251
(a) Verspäteter Zugang	252
(b) Bestrittener Zugang	254
(c) Vereitelter Zugang	254
c) Teilabrechnung über einzelne Betriebskosten	255
3. Weitere Folgen des Fristablaufs	256
a) Wegfall des Anspruchs auf Leistung der Vorauszahlungen	256
b) Ausschluss von Nachforderungen bei Wohnraum	257
aa) Grundsätze	257
bb) Ausschluss bei der Ausgabenabrechnung	259
cc) Rückzahlungsanspruch des Mieters	260
c) Besonderheiten bei Gewerberaum	260
III. Abrechnungszeitraum	261
1. Maßgeblicher Zeitraum	261
2. Ansatzfähige Kosten	263
a) Grundsätze	263
b) Abrechnung bei unterschiedlichem Verbrauchs- und Abrechnungszeitraum	265
c) Probleme bei der Ausgabenabrechnung	266
aa) Offene Fragen	266
bb) Verfahren bei Mieterwechsel	267

Inhaltsverzeichnis

d) Vermietung von Wohnungs- oder Teileigentum	268
aa) Vermietung von Wohnungseigentum	268
bb) Vermietung von Teileigentum	269
e) In mehrjährigem Turnus anfallende Betriebskosten	269
f) Aperiodisch anfallende Betriebskostensteigerungen	270
IV. Kautionsabrechnung vor Fristablauf	270
H. Abrechnung	273
I. Grundlagen	273
1. Zweck und Rechtsnatur der Abrechnung	273
2. Fragen des Datenschutzes	274
II. Grundsatz der Wirtschaftlichkeit	277
1. Geltungsbereich des Wirtschaftlichkeitsgrundsatzes	277
2. Inhalt des Wirtschaftlichkeitsgrundsatzes	278
a) Grundsätze	278
b) Varianten zur Höhe der Kosten	280
aa) Fremdvergabe von Leistungen	280
bb) Organisatorische Veränderungen	282
cc) Kostenkontrolle	283
(1) Grundsätze	283
(2) Überprüfung berechneter Leistungen	284
dd) Betrieb unwirtschaftlicher Anlagen	285
c) Einzelne Betriebskostenarten	287
aa) Grundsteuer	287
bb) Wasserversorgung	288
cc) Entwässerung	289
dd) Aufzug	290
ee) Straßenreinigung	290
ff) Müllbeseitigung	290
(1) Grundsätze	290
(2) Kosten externer Dienstleister	291
(a) Varianten	291
(b) Umlagefähige Kosten	292
gg) Gebäudereinigung	294
hh) Gartenpflege	295
ii) Beleuchtung	296
jj) Schornsteinreinigung	296
kk) Versicherungen	296
ll) Hauswart	298
mm) Antennen, Breitbandanschluss	299
nn) Heizöl	299
oo) Sonstige Betriebskosten	300
3. Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgrundsatzes	300
a) Darlegungs- und Beweislast	300
b) Verschulden des Vermieters	301
III. Form und Inhalt der Mitteilung der Abrechnung	302
1. Form	302
2. Inhalt	303
a) Berechtigung zur Mitteilung	303
b) Adressat der Mitteilung	304
c) Angabe des Abrechnungsobjekts	304
3. Folgen einer fehlerhaften Mitteilung	305

Inhaltsverzeichnis

IV. Inhalt der Abrechnung	305
1. Vorbemerkung	305
2. Notwendiger Inhalt	306
a) Grundsätze	306
b) Einzelne Anforderungen	309
aa) Gesamtkosten	309
(1) Angabe aller Kostenarten	309
(2) Angabe der Gesamtkosten je Kostenart	312
bb) Umlageschlüssel	314
(1) Unzureichende Angaben	314
(2) Bereinigte Angaben	317
(3) Unverständliche Umlageschlüssel	317
cc) Berechnung des Anteils des Mieters	317
dd) Abzug der Vorauszahlungen	318
ee) Verständlichkeit	319
ff) Heizkostenabrechnung	320
c) Folge von Fehlern	320
aa) Grundsätze	320
bb) Schadensersatzansprüche des Vermieters gegen Dritte	321
d) Besonderheiten bei preisgebundenem Wohnraum	322
3. Ergänzender Inhalt	323
a) Angabe der Rechnungsdaten	323
b) Angabe der Verbrauchsdaten	323
c) Erläuterung der Abrechnung	324
4. Abrechnung rückwirkend erhöhter Grundsteuer	325
a) Fortlaufendes Mietverhältnis	326
b) Beendetes Mietverhältnis	326
c) Abrechnung bei Mieterwechsel	326
d) Zeitraum der Nachbelastung	326
5. Abrechnung bei Mieterwechsel in der Abrechnungsperiode	327
a) Umlage nach festem Maßstab	327
b) Umlage nach Verbrauch	328
6. Abrechnung bei Vermieterwechsel in der Abrechnungsperiode	328
7. Abrechnung für Wohnungs- und Teileigentum	329
a) Grundsätze	329
b) Fehlerhafte Verwalterabrechnung	330
c) Ordnungsgemäße Verwalterabrechnung	330
d) Mieterwechsel	332
8. Abrechnung bei Zwangs- und Insolvenzverwaltung	332
a) Zwangsverwaltung	332
b) Insolvenzverwaltung	333
9. Einzelfragen	333
a) Minderung und Betriebskostenabrechnung	333
b) Ansatz von Umsatzsteuer	335
c) Ausweis haushaltsnaher Dienst- und Handwerkerleistungen	336
V. Umlage des Glasfaserbereitstellungsentgelts (Abs. 3a)	338
1. Regelungszweck	338
2. Glasfaserbereitstellungsentgelt	338
3. Regelungsgehalt	339
4. Abrechnungsfähigkeit des Glasfaserbereitstellungsentgelts	340
a) Betriebskosteneigenschaft	340
b) Vertragliche Kostenumlage	340
c) Wirtschaftliche Umsetzung	340

Inhaltsverzeichnis

d) Allgemeine Wirtschaftlichkeit (S. 1)	341
e) Aufwändige Maßnahme	341
f) Darlegungs- und Beweislast/Einwendungserfordernis	341
VI. Korrektur der Abrechnung	342
1. Gewerberaum	342
2. Wohnraum	343
3. Folgen eines Anerkenntnisses	344
VII. Einwände des Mieters gegen die Abrechnung	345
1. Übermäßige Nachforderung wegen zu geringer Vorauszahlungen	345
a) Enttäuschtes Vertrauen des Mieters	345
b) Schuldhaftes Verhalten des Vermieters	346
aa) Grundlagen eines Schadensersatzanspruchs	346
bb) Gegenstand des Schadensersatzanspruchs	347
c) Inhalt der Einwendungen	351
d) Folgen und Grenzen des Ausschlusses	353
aa) Ansatz nicht umlagefähiger Kosten	353
bb) Ansatz in Teilinklusivmiete/Pauschale enthaltener Kosten	354
(1) Varianten	354
(2) Stellungnahme	354
cc) Minderung	356
VIII. Prüfungsrechte des Mieters	356
1. Einsicht in die Belege	356
a) Herleitung, Wegfall und Abdingbarkeit	356
b) Original oder elektronisches Dokument	357
c) Umfang der Einsicht	358
d) Vorbereitung und Kosten der Einsicht	362
e) Ort der Einsicht	363
f) Verweigerung der Einsicht	364
2. Anspruch auf Überlassung von Kopien oder elektronischer Dateien	365
a) Vorbemerkung- Schwindende praktische Relevanz	365
b) Anspruch des Mieters	366
aa) Preisgebundener Wohnraum	366
bb) Preisfreier Wohnraum und Gewerberaum	366
(1) Vertraglicher Anspruch des Mieters	366
(2) Anspruch des Mieters aus berechtigten Gründen	366
(a) Rechtsprechung des BGH	366
(b) Sonstige berechtigte Gründe	368
c) Anspruch des Vermieters auf Auslagenerstattung	369
d) Verweigerung von digitalen Belegen oder Belegkopien	370
3. Kontrolle der Zählerstände	371
4. Versicherung an Eides statt (§ 259 Abs. 2 BGB)	371
I. Abrechnungssaldo	373
I. Gläubiger und Schuldner	373
1. Grundsätze	373
2. Insolvenzverwaltung	374
II. Fälligkeit und Verzug	374
1. Nachforderung des Vermieters	374
2. Guthaben des Mieters	376

Inhaltsverzeichnis

III. Durchsetzbarkeit der Nachforderung	376
1. Preisfreier Wohnraum und Gewerberaum	376
a) Grundsatz: Sofortige Fälligkeit	376
b) Bestehen eines Zurückbehaltungsrechts	376
c) Ausübung und Folgen des Zurückbehaltungsrechts	377
2. Preisgebundener Wohnraum	378
IV. Abtretung/Aufrechnung/Pfändung	378
V. Verjährung	379
1. Nachforderung des Vermieters	379
2. Abrechnungsrecht	379
3. Zahlungsansprüche des Mieters	380
a) Preisgebundener Wohnraum	381
b) Preisfreier Wohnraum und Gewerberaum	381
4. Folge der Verjährung	382
VI. Verwirkung	382
1. Grundsätze	382
2. Wohnraum	383
a) Eingeschränkte Bedeutung	383
b) Verbliebene Fälle	383
aa) Zeitmoment	383
bb) Umstandsmoment	383
cc) Beispiele	384
3. Gewerberaum	384
a) Grundsätze	384
b) Folge der Verwirkung	386
VII. Vergleich	386
VIII. Kündigung wegen Verzug mit der Nachforderung	387
1. Fristlose Kündigung gem. § 543 BGB	387
 J. Betriebskostenprozess	389
I. Zuständiges Gericht	389
1. Örtliche Zuständigkeit	389
2. Sachliche Zuständigkeit	389
3. Besonderheiten bei Zwischenvermietung	390
II. Zahlungsklagen des Vermieters	390
1. Klage auf Leistung der vertraglich geschuldeten Vorauszahlungen	390
a) Schlüssigkeit der Klage	390
b) Abrechnung/Ablauf der Abrechnungsfrist im Verfahren	391
2. Nachforderung aus einer Abrechnung	392
a) Schlüssigkeit der Klage	392
aa) Vorbemerkung: Einwendungserfordernis des Mieters und gerichtlicher Prüfungsumfang	392
bb) Erforderlicher Inhalt der Klageschrift	393
cc) Nicht erforderlicher Vortrag	393
b) Gerichtliche Prüfung der Abrechnung	394
c) Zugang der Abrechnung	395
d) Abrechnungszeitraum	396
e) Ansatz der vereinbarten Betriebskosten	396
f) Notwendiger Inhalt der Abrechnung	397
aa) Gesamtkosten	397
bb) Umlageschlüssel	397

Inhaltsverzeichnis

cc) Abzug der Vorauszahlungen	398
dd) Behandlung einzelner formeller Fehler	399
g) Ergänzender Inhalt der Abrechnung	399
h) Nachforderung bei Abrechnung nach Sollvorauszahlungen	400
i) Einwände des Mieters	400
aa) Grundsätze	400
bb) Vorwegabzüge	403
cc) Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot	406
dd) Zurückbehaltungsrecht	411
3. Erhöhung einer Pauschale oder nicht separat ausgewiesener Betriebskosten	412
4. Klageart	413
5. Mietsaldoklage	414
III. Klagen des Mieters	416
1. Klage auf Abrechnung	416
2. Klage aus den Prüfungsrechten	418
3. Klage auf Ermäßigung der Miete	419
4. Zahlungsklagen	420
IV. Sofortiges Anerkenntnis, Erledigung des Rechtsstreits und Vergleich	421
K. Heizkosten	425
I. Vorrang und Ziele der Heizkostenverordnung	425
1. Grundsätze – Regelungszweck/richtlinienumsetzende Funktion	425
a) Zweck der Verordnung	425
b) Richtlinienumsetzung	425
c) Pflicht zur richtlinienkonformen Normanwendung bzw. -auslegung	426
d) Begriffsbestimmung und Anwendungsbereich	427
2. Erfordernis der Subsidiaritätsanordnung in § 556 Abs. 2 S. 1 BGB	428
3. Folge für die vereinbarte Mietstruktur	429
a) Unwirksamkeit abweichender Vereinbarungen von Beginn an	429
b) Auswirkung auf die Brutto-/Inklusivmiete	431
c) Auswirkung auf Pauschalen	432
aa) Heizkostenpauschale	432
bb) Nebenkostenpauschale	432
4. Erstellung der Heizkostenabrechnung	433
5. Funktion des COKostAufG	433
6. Wohnungseigentum	436
II. Pflicht zur Verbrauchserfassung	438
1. Ausstattungspflicht	438
2. Duldungspflicht	438
III. Abrechnungsfähige Kosten	439
1. Heizkosten	439
a) Kosten nach der HeizKV und Parteiaabreden	439
b) Kosten gem. § 7 Abs. 2 HeizKV	440
aa) Kosten des verbrauchten Stroms sowie der Brennstoffe und ihrer Lieferung	440
(1) Kosten des verbrauchten Stroms	440
(2) Kosten der verbrauchten Brennstoffe	440
(3) Kosten der Lieferung	441
bb) Kosten des Betriebsstroms	441
cc) Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage ...	442

Inhaltsverzeichnis

(1) Heizung mit Gas, Öl oder Strom	442
(2) Heizung mit Holzpellets oder Holzhackschnitzeln	443
(3) Heizung mit Kohle	443
dd) Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft	444
ee) Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes	445
(1) Reinigung der Anlage	445
(2) Reinigung des Betriebsraums	446
ff) Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz	446
gg) Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung	446
(1) Anmietung	446
(2) Wirtschaftlichkeit	447
hh) Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung	448
ii) Kosten der Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen gemäß § 6a HeizKV	449
jj) Sonstige Kosten	449
(1) Tankversicherung, Energieausweis	449
(2) Anodenschutzanlagen, Feuerlöscher	449
(3) Reparaturen, Abschreibungen	450
kk) KWK-Anlage	450
c) Kosten gem. § 7 Abs. 4 HeizKV	451
aa) Kosten der Wärmelieferung	451
(1) Arten der Wärmelieferung	451
(a) Fernwärme	451
(b) Nahwärme	451
(c) Betriebsführungscontracting	452
(2) Wirtschaftliche Bedeutung	452
(3) Grundsätze der Umstellung auf Wärmelieferung	453
(4) Umstellung nach altem Recht	453
(a) Ausgeschlossene Umstellung	453
(b) Vereinbarung des Umstellungsrechts	454
(c) Modernisierung und Wärmelieferung	456
(5) Umstellung nach neuem Recht (§ 556c BGB)	457
(6) Vertragsschluss mit dem Contractor	463
(7) Mieterhöhung und Wärmelieferung	464
bb) Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen	465
(1) Fernwärme	465
(2) Nahwärme	466
2. Warmwasserkosten	466
a) Grundlagen	466
b) Getrennte Warmwasseranlage (§ 8 HeizKV)	466
aa) Umlageschlüssel (§ 8 Abs. 1 HeizKV)	466
bb) Umlagefähige Kosten	467
(1) Grundsätze	467
(2) Prüfung auf Legionellen	467
(a) Grundlagen	467
(b) Folgen	468
cc) Kosten der Warmwasserlieferung und deren Verteilung	469

Inhaltsverzeichnis

c) Verbundene Warmwasseranlage (§ 9 HeizKV)	469
aa) Grundlagen	469
bb) Bestimmung des anteiligen Energieverbrauchs	470
IV. Umlageschlüssel für Heizkosten	472
1. § 7 Abs. 1 HeizKV	472
a) § 7 Abs. 1 S. 1 HeizKV	472
aa) Grundsätze	472
bb) Änderung des Umlageschlüssels (§ 6 Abs. 4 HeizKV)	473
b) § 7 Abs. 1 S. 2–5 HeizKV	474
aa) § 7 Abs. 1 S. 2 HeizKV	474
(1) Grundsätze	474
(2) Anreiz zu sparsamem Verbrauchsverhalten	474
(3) Überwiegend gedämmte Leitungen	475
(4) Austausch der Heizkostenverteiler	477
bb) § 7 Abs. 1 S. 3 HeizKV	478
cc) § 7 Abs. 1 S. 4 HeizKV	482
dd) § 7 Abs. 1 S. 5 HeizKV	482
(1) Beheizte Fläche	482
(2) Behandlung von Leerständen	483
2. § 7 Abs. 3 HeizKV	484
3. § 10 HeizKV	484
4. Sonderfälle	485
a) Geräteausfall oder andere zwingende Gründe fehlender Erfassung (§ 9a HeizKV)	485
aa) Regelungszweck	485
bb) Voraussetzungen	486
cc) Ersatzverfahren	488
(1) Grundsätze	488
(2) Andere Abrechnungszeiträume desselben Nutzers	488
(3) Andere vergleichbare Räume	489
(4) Durchschnittsverbrauch des Gebäudes oder der Nutzergruppe	490
dd) Begrenzte Zulässigkeit der Ersatzverfahren	490
b) Nutzerwechsel (§ 9b HeizKV)	490
aa) Vorrang rechtsgeschäftlicher Bestimmungen	490
bb) Aufteilung nach § 9b HeizKV	491
V. Voraussetzungen für die verbrauchsabhängige Abrechnung	493
1. Zugelassene Ausstattung	493
2. Fernablesbarkeit/Interoperabilität	494
3. Smart-Meter-Gateway-Anbindbarkeit	495
4. Schutzprofile und technische Richtlinien	496
5. Nachrüstungspflichten	497
6. Kürzungsrecht des Nutzers	497
7. Zurverfügungstellung des Schlüsselmaterials	498
a) Hintergrund	498
b) Regelungsinhalt, Berechtigter und Verpflichteter	498
8. Vollständige Ausstattung	499
9. Einheitliche Ausstattung	499
10. Vorerfassung bei nicht einheitlicher Ausstattung	500
11. Zeitnahe Ablesung	501
a) Grundsätze	501
b) Ankündigung	501
12. Mindestverbrauch bei Verdunstungsgeräten	502

Inhaltsverzeichnis

VI. Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen (§ 6a HeizKV)	502
1. Regelungszweck	502
2. Verhältnis zur Heizkostenabrechnung	503
3. Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen	503
a) Verbrauchsinformationen	503
b) Abrechnungsinformationen	504
c) Mitteilungsintervall	505
d) Form der Mitteilung	505
4. Mit der Heizkostenabrechnung zu erteilende Informationen	506
5. Unberührtheit der Pflichten aus § 556 Abs. 3 BGB (Abs. 4)	506
6. Nicht auf tatsächlichem Verbrauch beruhende Abrechnungen	506
VII. Datenverarbeitung (§ 6b HeizKV)	507
1. Regelungszweck	507
2. Ermöglichung der Datenverarbeitung	507
3. Beschränkung der Datenverarbeitung	508
4. Löschungspflicht	509
VIII. Ausnahmen von der HeizKV (§ 11 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 3, Abs. 2 HeizKV) ..	509
1. Fälle des § 11 Abs. 1 Nr. 1a HeizKV	510
2. Fälle des § 11 Abs. 1 Nr. 1b HeizKV	510
a) Technische Unmöglichkeit	510
aa) Besondere Heizungen	510
bb) Einrohrheizung	511
(1) Vertikale Einrohrheizungen	511
(2) Horizontale Einrohrheizungen	512
cc) Ausnahmen	512
b) Wirtschaftliche Unmöglichkeit	512
3. Fälle des § 11 Abs. 1 Nr. 1c HeizKV	514
4. Fälle des § 11 Abs. 1 Nr. 3 HeizKV	515
5. § 11 Abs. 2 HeizKV zu Warmwasser	516
IX. Kürzungsrechte des Mieters (§ 12 Abs. 1 HeizKV)	516
1. Kürzung bei nicht verbrauchsbezogener Abrechnung	516
a) Grundsätze	516
b) Voraussetzung	517
c) § 9a HeizKV	518
d) § 9 Abs. 2 S. 2 HeizKV	519
2. Kürzung bei unzureichenden Ausstattungen oder Informationen	520
a) Grundsätze	520
b) Voraussetzungen	520
c) Kritik	521
3. Kumulierte Kürzung	522
4. Folgen	522
5. Darlegungs- und Beweislast	523
a) Prozessuale Relevanz der Kürzungsrechte von 3%	523
b) Normqualität der Kürzungsrechte	524
c) Folge für die Darlegungs- und Beweislast	524
d) Ausstattungen der Erfassungsgeräte	524
e) Mitteilung der Informationspflichten	525
X. Übergangsregelungen (§ 12 Abs. 2, 3 HeizKV)	526
XI. Die Heizkostenabrechnung	526
1. Grundsatz der Wirtschaftlichkeit	526
2. Plausibilität der Abrechnung	527
3. Notwendiger Inhalt	528
a) Grundsätze	528

Inhaltsverzeichnis

b) Fachbegriffe, Abkürzungen	529
c) Rechenschritte	530
d) Schätzungen	530
e) Kostenaufteilungen	531
aa) Aufteilung der CO-Kosten	531
bb) Klein-KWK-Anlagen	531
cc) Verbundene Anlagen	531
dd) Verwendung von Gradtagszahlen bei Nutzerwechsel	531
ee) Contracting	532
f) Verbrauchskosten des Stroms und des Brennstoffs	532
g) Zählerstände	533
h) Betriebsstrom	534
i) Umlageschlüssel	534
j) Informationen gem. § 6a Abs. 3 und 5 HeizKV	535
4. Einwände der Mieter	535
a) Lagenachteile	535
b) Technische Fehler der Heizkostenverteiler	536
aa) Ungeeignete Geräte	536
bb) Skalierungsfehler	537
cc) Montagefehler	537
dd) Messfehler	538
ee) Sonstige Fehler	538
c) Anlagenfehler	538
aa) Heizkörperverkleidungen, Vorhänge	538
bb) Wärmequellen	539
cc) Wärmeverluste der Steigleitung	540
dd) Überdimensionierung der Heizkörper	540
ee) Mängel der Heizanlage	541
d) Ablesefehler	541
5. Mitteilung des Ableseergebnisses (§ 6 Abs. 1 S. 2 HeizKV)	541
a) Grundsätze	541
b) Ausnahmen	543
6. Belegeinsicht des Mieters	544

Anhang

I. Muster	545
1. Umlagevereinbarungen	545
1.1 Wohnraum	545
1.1.1 Brutto-/Bruttokalt-/Teilinklusivmiete bei Neuverträgen über Wohnraum ab 1.9.2001	545
1.1.2 Nettomiete mit Betriebskostenpauschale	545
1.2 Gewerberaum	546
1.2.1 Brutto-/Bruttokaltmiete	546
1.2.2 Teilinklusivmiete	546
1.2.3 Nettomiete mit Betriebskostenpauschale	548
1.3 Wohn- und Gewerberaum: Nettomiete mit Vorauszahlungen	548
2. Wohnraum: Erhöhung einer Pauschale/des Betriebskostenanteils einer Brutto-, Bruttokaltoder Teilinklusivmiete bei Altmietverträgen	551
2.1 Standarderhöhung für die Zukunft	551
2.1.1 Einzelerhöhung	551
2.1.2 Sammelerhöhung	551
2.2 Standard-Einzelerhöhung mit Rückwirkung	552

Inhaltsverzeichnis

2.3 Komplexe Sammelerhöhung	552
2.3.1 Mitteilung einer Erhöhung	552
2.3.2 Sammelerhöhung	553
3. Abrechnungen	555
3.1 Abrechnung einheitlich genutztes Objekt (Wohnung oder Gewerbe)	555
3.2 Abrechnung gemischt genutztes Objekt (Wohnungen und Gewerbe)	557
Sachregister	561