

## Inhaltsübersicht

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

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 11. Auflage .....	V
Aus dem Vorwort zur 1. Auflage .....	VII
Inhaltsübersicht .....	IX
Abkürzungs- und Literaturverzeichnis .....	XXIX

<b>A. Begriff der Betriebskosten</b> .....	<b>1</b>
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 bestimmungsgemäßen 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 Hauswartstätigkeit .....	54
b) Abgrenzung der Hauswartstätigkeit 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

<b>B. Umlage der Betriebskosten</b>	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
<b>C. Umlage erhöhter oder neuer Betriebskosten</b>	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. Teilklausivmiete .....	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
<b>D. Ermäßigung von Betriebskosten und Kostenausgliederung durch Direktabrechnung .....</b>	<b>133</b>
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 Teilklausivmiete .....	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
<b>E. Erhebung von Betriebskostenvorauszahlungen .....</b>	<b>143</b>
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

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
<b>F. Umlageschlüssel .....</b>	<b>161</b>
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

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. Gemeinschaftsantenne und Breitbandanschluss .....	225
a) Gemeinschaftsantenne .....	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
<b>G. Abrechnungspflicht, Abrechnungsfrist und Abrechnungszeitraum .....</b>	<b>237</b>
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) Vereiteter 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

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
<b>H. Abrechnung .....</b>	<b>273</b>
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

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) Enttäushtes Vertrauen des Mieters .....	345
b) Schuldhaftes Verhalten des Vermieters .....	346
aa) Grundlagen eines Schadensersatzanspruchs .....	346
bb) Gegenstand des Schadensersatzanspruchs .....	347
2. Ausschlussfrist für Einwendungen .....	348
a) Zweck und Geltungsbereich .....	348
b) Beginn und Dauer der Frist .....	349
c) Inhalt der Einwendungen .....	351
d) Folgen und Grenzen des Ausschlusses .....	353
aa) Ansatz nicht umlagefähiger Kosten .....	353
bb) Ansatz in Teilklausivmiete/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
<b>I. Abrechnungssaldo .....</b>	<b>373</b>
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
<b>J. Betriebskostenprozess .....</b>	<b>389</b>
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

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
<b>K. Heizkosten</b> .....	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 Parteiabreden .....	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 Gebrauchsüber- lassung 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

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

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 Steigeleitung .....	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