

Inhaltsübersicht

V. Teil:	Die einzelnen Mietnebenkosten	233
A.	Die einzelnen Betriebskosten entsprechend § 2 BetrKV	233
B.	Das Umlageausfallwagnis	315
C.	Zuschläge und Vergütungen	317
D.	Sonstige Mietnebenkosten, insbesondere bei Geschäftsraummiete	322
VI. Teil:	Die Heizkostenverordnung	331
A.	Regelungs- und Anwendungsbereich, Ausnahmen, rechtsgeschäftliche Regelungen	331
B.	Verbrauchserfassung	352
C.	Kostenverteilung	365
D.	Durchführung der Aufteilung	387
E.	Umfasste Kosten	388
F.	Heizkostenvorauszahlungen und Heizkostenabrechnung	390
G.	Kürzungsrecht	394
H.	Kostenumlegung bei Nichtanwendbarkeit der Heizkostenverordnung	399
VII. Teil:	Der Mietnebenkostenprozess	403
A.	Prozessuales	403
B.	Zwangsvollstreckung	418
VIII. Teil:	Hinweise, Beispiele, Checklisten	421
IX. Teil:	Gesetzes- und Verordnungstexte	453

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 13. Auflage	V
Inhaltsübersicht	VII
Inhaltsverzeichnis	IX
Abkürzungsverzeichnis	XXXVII

I. Teil: Bedeutung, Begriffsbestimmungen und andere Grundsatzfragen. .	1
A. Bedeutung	1
I. Grundsätzliches	1
II. Verhältnis der Mieter untereinander	1
III. Zweck der Nebenkostenumlegung	1
IV. Nebenkosten und Nebenleistungen	2
1. Verhältnis von Nebenkosten und Leistungen des Vermieters	2
2. Nebenkosten und Verpflichtung des Vermieters zu Nebenleistungen	3
B. Begriffsbestimmungen.	4
I. Nebenkosten	4
II. Betriebskosten	4
1. Grundsätzliches	4
2. Kosten des Betriebes	5
a) Positive Abgrenzung	5
b) Negative Abgrenzung	5
aa) Verwaltungskosten	5
bb) Instandhaltung und Instandsetzung	5
cc) Anschaffungen und Ersatzteile	7
3. Laufende Entstehung.	7
4. Tatsächliches Entstehen der Kosten	8
a) Grundsätzliches.	8
b) Eigenleistungen des Vermieters	9
5. Kosten des Vermieters	10
6. Eigentum am Grundstück oder bestimmungsgemäßer Gebrauch	11
III. Umlageausfallwagnis, Vergütungen, Zuschläge	11
IV. Sonstige Nebenkosten	11
C. Wirtschaftlichkeitsgrundsatz	12
I. Grundlagen	12
II. Beurteilung der Wirtschaftlichkeit	12
1. Allgemeines	12
2. Unnötige Kosten	13
a) Grundsatz	13
b) Überprüfungs- und Wartungskosten	13

aa)	Vertragliche Vereinbarungen	13
bb)	Zwingende gesetzliche Vorschriften	14
cc)	Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften	14
dd)	Versicherungsbedingungen	14
ee)	Richtlinien der Unternehmerverbände	14
ff)	Normen	14
gg)	Entscheidung des Vermieters	15
c)	Nicht geschuldete Zahlungen	15
d)	Säumnis des Vermieters	15
e)	Nicht anfallende Kosten und Doppelbeauftragung	15
3.	Erforderlichkeit in Bezug auf das Mietobjekt	16
a)	Grundsatz	16
b)	Einzelfälle	16
c)	Veränderungen	17
4.	Höhe der Kosten	17
5.	Unwirtschaftliche Anlagen, Mängel, fehlende Überwachung	18
6.	Organisationskompetenz des Vermieters	19
7.	Verursachungsbezogene Abrechnung	19
8.	Interessenabwägung	20
9.	Kostenkontrolle	21
III.	Unabdingbarkeit	21
IV.	Verstoß gegen den Wirtschaftlichkeitsgrundsatz	21
1.	Preisfreier Wohnraum	21
a)	Grundsätzliches	21
b)	Verschulden	22
aa)	Grundlagen	22
bb)	Einzelfragen	22
(1)	Gesetzliche Regelung	22
(2)	Empfehlungen	22
(3)	Normen	23
(4)	Unternehmerempfehlungen	23
(5)	Ausschreibungen	23
(6)	Vermietung von Eigentumswohnungen	23
c)	Darlegungs- und Beweislast	23
aa)	Grundsätzliches	23
bb)	Einzelheiten	24
2.	Preisgebundener Wohnraum	25
3.	Nichtwohnraummietverhältnisse	25
4.	Verjährung	25
D.	Umsatzsteuer	27
I.	Grundsätzliches	27
II.	Zahlungspflicht des Mieters	27
III.	Fallkonstellationen	28

1. Es besteht keine Umsatzsteuerpflicht und der Vermieter stellt auch keine Umsatzsteuer gesondert in Rechnung:	28
2. Es besteht keine Umsatzsteuerpflicht, der Vermieter stellt aber Umsatzsteuer in Rechnung:	29
3. Es besteht Umsatzsteuerpflicht, die zusätzliche Zahlung von Umsatzsteuer ist aber nicht vereinbart:	29
4. Es besteht Umsatzsteuerpflicht und die Zahlung von Umsatzsteuer ist im Mietvertrag vereinbart:	29
5. (Teil-) Inklusivmiete und Pauschalen:	30
E. Nebenkosten als Bestandteil der Miete	31
I. Grundsätzliches	31
1. Preisfreier Wohnraum	31
2. Preisgebundener Wohnraum	31
3. Geschäftsräume	31
II. Begriff der Miete	32
III. Auswirkungen auf Einzelregelungen	32
1. Mieterhöhung nach §§ 557 ff. BGB	32
2. Mietwucher und Mietpreisüberhöhung	33
3. Mietsicherheiten	33
4. Minderung	33
a) Modernisierung	34
5. Kündigung	34
6. Wohnungsvermittlung	35
7. Streitwert und Beschwer	35
F. Verrechnung von Teilzahlungen auf die Mietnebenkosten	36
I. Grundsätzliches	36
II. Nebenkostenvorauszahlungen	36
III. Nachzahlungen	37
IV. Pauschalen	37
V. Anrechnung auf die Kautions	37
G. Umlegbare Kosten	38
I. Grundsätzliches	38
II. Wohnraum	38
1. Allgemeines	38
2. Preisgebundener Wohnraum (NMV 1970)	38
a) Anwendungsbereich	38
b) Umlegbare Beträge	38
3. Preisfreier Wohnraum	38
III. Geschäftsräume und sonstige Räume	38

H. Nebenkosten bei beendetem Mietverhältnis	40
I. Grundsätzliches	40
1. Dauer der Kostentragungspflicht	40
2. Kostenermittlung	40
3. Kautions	41
II. Verspätete Rückgabe	41
III. Nachhaftung bei Gesellschaft als Mieterin	42
I. Nicht zustande gekommenes Mietverhältnis	43
J. Untermiete	45
K. Wohnungs- und Teileigentum	46
I. Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer für Betriebskosten	46
II. Kostenumlegung bei vermietetem Wohnungs- und Teileigentum	46
L. Schätzungen	48
I. Zulässigkeit von Schätzungen	48
II. Einzelne Voraussetzungen für die Zulässigkeit einer Schätzung	48
1. Unmöglichkeit der Verbrauchserfassung	48
2. Unwirtschaftlichkeit	48
3. Anfall der Kosten	49
4. Ausreichende Schätzgrundlagen	49
III. Durchführung einer Schätzung – Schätzgrundlagen	49
1. Allgemeines	49
2. Schätzgrundlagen	49
a) Andere Abrechnungszeiträume	49
b) Vergleichbare Wohnungen	50
c) Durchschnittsverbrauch im Haus	50
d) Zähler mit abgelaufener Eichfrist	50
e) Kapazität von Geräten	50
f) Hochrechnungen	51
g) Verträge	51
h) Erfahrungswerte	51
i) Verschulden	51
IV. Darstellung in der Abrechnung	51
V. Schadensersatz	52
VI. Prozessuales	52
1. Grundsatz	52
2. Zulässigkeit der Schätzung	52
3. Schätzgrundlagen	53
4. Gegenrechte des Mieters	53

5. Überprüfung der Ermessensentscheidung	53
6. Schätzung durch das Gericht	53
M. Übergangsprobleme.	55
I. Betriebskostenverordnung	55
II. Heizkostenverordnung	56
III. Breitbandnetz	56
II. Teil: Inklusivmieten und Pauschalen	57
A. Inklusivmieten.	57
I. Grundsätzliches	57
II. Veränderung der Miethöhe wegen veränderter Betriebskosten	57
1. Wohnraum	57
2. Geschäftsraum	58
III. Übergang von der Inklusivmiete zur Nebenkostenumlegung	58
1. Einvernehmliche Regelung	58
2. Möglichkeiten einseitiger Regelungen kraft Gesetzes	58
a) HeizkostenV	58
b) Geschäftsraummiete	58
c) Preisgebundener Wohnraum	58
d) Preisfreier Wohnraum	59
aa) Grundsätzliches	59
bb) Voraussetzungen	60
cc) Durchführung	61
dd) Folgen	62
ee) Duldungspflicht des Mieters	62
3. Möglichkeiten einseitiger Regelungen kraft Vertrages	63
a) Wohnraum	63
b) Sonstige Räume	64
B. Pauschalen.	65
I. Grundsätzliches	65
II. Zulässige Vereinbarungen	65
1. Wohnraum	65
a) Wohnraum allgemein	65
b) Besondere Wohnraummietverhältnisse	66
c) Preisgebundener Wohnraum	66
2. Geschäftsraum	67
III. Notwendigkeit einer Vereinbarung	67
IV. Inhalt der Vereinbarung	67
1. Vereinbarung der Pauschale	67
2. Was umfasst die Pauschale?	68
3. Erhöhung	69

V.	Misslungene Abrechnungsvereinbarung als Vereinbarung einer Pauschale? ..	69
VI.	Änderung der Pauschalvereinbarung.	70
	1. Einvernehmliche Regelung.	70
	2. Einseitige Änderung.	70
VII.	Schriftform.	70
VIII.	Erhöhung und Senkung der Pauschale.	72
	1. Gesetzliche Regelung.	72
	a) Anwendungsbereich.	72
	b) Erhöhung der Betriebskostenpauschale.	72
	aa) Erhöhung der Betriebskosten.	72
	bb) Vergleichszeitpunkt.	74
	cc) Vereinbarung der Erhöhungsmöglichkeit.	74
	dd) Erhöhungsbetrag.	75
	ee) Durchführung der Erhöhung.	75
	ff) Folge der Erhöhungserklärung.	76
	gg) Kontrollrechte des Mieters.	77
	c) Herabsetzung der Pauschale.	77
	d) Relative Unabdingbarkeit.	78
	2. Vertragliche Regelungen.	79
	a) Einvernehmliche Veränderung der Höhe der Pauschale.	79
	b) Vertragliche Änderungsvorbehalte für den Vermieter.	79
	aa) Wohnraum.	79
	bb) Geschäftsraum.	79
	c) Stillschweigende Änderung durch vorbehaltslose Zahlung.	80
III.	Teil: Nebenkostenumlegung mit Abrechnung.	81
A.	Voraussetzungen.	81
	I. Grundsätzliches.	81
	II. Vereinbarung.	81
	1. Vereinbarung der Abrechnung.	81
	2. Einzelaufzählung der Kostenpositionen.	82
	3. Bezugnahme auf die BetrKV und andere Vorschriften.	82
	4. Bestimmtheit.	83
	a) Grundsätzliches.	83
	b) Einzelfälle aus der Rechtsprechung.	85
	5. Neue Betriebskosten.	87
	a) Grundsätzliches.	87
	b) Nichtpreisgebundener Wohnraum.	87
	c) Preisgebundener Wohnraum.	87
	d) Geschäftsräume.	88
	e) Einzelfälle.	88
	6. Rückwirkungsklauseln.	89
	7. Sonderproblem: »Sonstige Betriebskosten«.	90
III.	Bekanntgabepflicht bei preisgebundenem Wohnraum.	90

1.	Verpflichtung des Vermieters	90
2.	Folgen unterbliebener Mitteilung	91
IV.	Einseitige Festlegung durch den Vermieter	91
1.	HeizkostenV	91
2.	Übergang zur verursachungsbezogenen Abrechnung bei preisfreiem Wohnraum	92
3.	Beitrittsgebiet	92
4.	Preisgebundener Wohnraum	92
V.	Änderung	93
1.	Änderungsvertrag	93
2.	Anspruch auf Änderung	94
3.	Einseitige Maßnahmen	95
B.	Vorauszahlungen	96
I.	Grundsätzliches	96
II.	Vereinbarung	96
III.	Einseitige Bestimmung	96
IV.	Fälligkeit	97
V.	Angemessenheit	97
1.	Grundsatz	97
2.	Zu niedrige Vorauszahlungen	98
a)	Grundsätzliches	98
b)	Arglistinwand, Treu und Glauben	98
c)	Anfechtung	98
d)	Kündigung	98
e)	Schadensersatz	99
f)	Umdeutung in eine Pauschale	100
g)	Zusicherung	100
3.	Zu hohe Vorauszahlungen	100
VI.	Erhöhung der Vorauszahlungen	101
1.	Vertragliche Regelung	101
2.	Einseitige Erhöhung durch den Vermieter	102
a)	Preisfreier Wohnraum	102
aa)	Voraussetzungen	102
bb)	Durchführung der Erhöhung	104
cc)	Wirkung	105
dd)	Umfang der Erhöhung	106
ee)	Unterlassene Erhöhung	107
ff)	Teilweise Unabdingbarkeit	107
gg)	Darlegungs- und Beweislast	108
b)	Preisgebundener Wohnraum	108
c)	Geschäftsräume und besondere Mietverhältnisse	109
VII.	Herabsetzung der Vorauszahlungen	109
1.	Vertragliche Regelungen	109

2. Einseitige Erklärung	109
a) Preisfreier Wohnraum	109
b) Preisgebundener Wohnraum	110
c) Geschäftsräume und besondere Mietverhältnisse	110
VIII. Einwendungen und Einreden	111
C. Abrechnung	112
I. Abrechnungspflicht	112
1. Grundsätzliches	112
2. Teilabrechnungen und getrennte Abrechnungen	113
II. Abrechnungsfrist	114
1. Jahresfrist	114
a) Anwendungsbereich	114
aa) Wohnraum	114
bb) Geschäftsraum	114
cc) Abweichende Vereinbarungen	114
dd) Keine Vorauszahlungsverpflichtung	115
b) Fristwahrung	115
aa) Fristablauf	115
bb) Eingang beim Mieter	116
cc) Mängel der Abrechnung	116
2. Nicht fristgerechte Abrechnung	116
a) Geltendmachung des Erfüllungsanspruches	116
b) Ausschlussfrist für Nachforderungen	117
aa) Wohnraum	117
(1) Grundsätzliches	117
(2) Nachforderungen	117
(3) Abrechnungsfehler	117
(4) Vertretenmüssen	118
(5) Wegfall des Abrechnungshindernisses	121
(6) Darlegungs- und Beweislast	121
(7) Abweichende Vereinbarungen	121
bb) Geschäftsraum	121
c) Verwirkung	122
d) Zurückbehaltungsrecht	123
e) Keine Nachforderungen von Rückständen	124
f) Verzugszinsen	124
g) Rückforderungsanspruch des Mieters	125
h) Schadensersatz	126
i) Kündigung	126
j) Kautions	126
k) Stillschweigende Vertragsänderung	126
III. Abrechnungszeitraum	126
1. Grundsätzliches	126

2.	Abrechnungszeitraum bei Wohnraum	127
3.	Abrechnungszeitraum bei Geschäftsraummietverhältnissen	127
4.	Änderung des Abrechnungszeitraumes	127
5.	Auf den Abrechnungszeitraum entfallende Kosten	128
a)	Grundsätzliches	128
b)	Auswahl der Methode	129
aa)	Grundsätzliches Wahlrecht des Vermieters	129
bb)	Einschränkungen	129
	(1) Vertragliche Vereinbarungen	129
	(2) Besonders gelagerte Fälle eines Mieterwechsels	130
	(3) Sonderproblem Heizkostenverordnung	130
c)	Einzelheiten zum Leistungsprinzip	130
d)	Einzelheiten zum Abflussprinzip	131
aa)	Keine Aufteilung auf verschiedene Abrechnungszeiträume ...	131
bb)	Abschlags- und Vorauszahlungen	131
cc)	Nachzahlungen des Vermieters	132
dd)	Kosten der Verbrauchserfassung	132
ee)	Vermietung von Eigentumswohnungen	132
ff)	Grobe Unbilligkeit	132
IV.	Grundsätzliche Anforderungen an die Abrechnung	132
1.	Formelle Wirksamkeit und materielle Richtigkeit	132
2.	Die Formeln des BGH.	133
3.	Die Anwendung der Formeln	133
4.	Preisgebundener Wohnraum	134
V.	Die Anforderungen an die Abrechnung im Einzelnen	135
1.	Schriftliche Niederlegung und Schriftform	135
a)	Preisfreier Wohnraum und Geschäftsraum	135
b)	Preisgebundener Wohnraum	135
2.	Verfasser der Abrechnung	136
3.	Vollmacht	136
4.	Mietobjekt	136
5.	Mieter	136
6.	Abrechnungszeitraum	136
7.	Auf den Abrechnungszeitraum entfallende Kosten	137
8.	Verständlichkeit und Nachvollziehbarkeit	137
9.	Erläuterungen	137
a)	Erforderliche Erläuterungen	137
b)	Nachholung von Erläuterungen	138
10.	Angabe der Gesamtkosten und ihre Zusammensetzung	139
a)	Einzelne Kostenarten	139
b)	Kostenaufteilung	140
11.	Verbrauchsangaben	140
12.	Mitteilung und Erläuterung der Abrechnungsmaßstäbe	140
13.	Abrechnungseinheiten	142
14.	Vorausteilungen	142

15. Berechnung des Anteils des Mieters	143
16. Mieterwechsel	143
17. Angabe der Vorauszahlungen	143
18. Feststellung des Gesamtergebnisses	144
19. Steuerdienliche Angaben	144
20. Vorlage von Belegen	144
21. Kostenpositionen des Vorjahres	144
22. Schätzungen	145
23. Ermessen	145
24. Schreib- und Rechenfehler	145
25. Falschbezeichnungen	145
26. Ungerechtfertigte Vorbehalte	145
27. Vermietung von Wohnungs- und Teileigentum	146
28. Heiz- und Warmwasserkosten	146
VI. Abweichende Vereinbarungen	146
VII. Fehlerfolgen	147
1. Abrechnungsanspruch	147
2. Fristversäumung	147
3. Teilweise Unwirksamkeit	147
4. Anspruch auf Neuberechnung	147
5. Fälligkeit von Nachzahlungen	147
6. Kündigung	148
7. Steuerdienliche Angaben	148
8. Schadensersatzanspruch des Mieters	148
9. Rückgewähr einer Überzahlung	148
10. Sonstiges	148
11. Schadensersatzanspruch gegen den Abrechnungsersteller	148
 D. Einwendungen – Änderung der Abrechnung	 149
I. Einwendungen des Mieters	149
1. Grundsätzliches	149
2. Gesetzliche Ausschlussfrist für Einwendungen	149
a) Dogmatische Einordnung	149
b) Preisfreier Wohnraum	149
aa) Voraussetzungen	149
bb) Mitteilung des Mieters	150
cc) Nicht-Vertreten-Müssen	151
dd) Folgen nicht rechtzeitiger Einwendungen	152
ee) Unabdingbarkeit	153
ff) Darlegungs- und Beweislast	153
c) Preisgebundener und nach dem WoFG geförderter Wohnraum	153
d) Geschäftsräume	154
3. Schuldbestätigungsvertrag	154
4. Vertrauensschutz	155

5.	Vertragliche Einwendungsregelungen.	155
II.	Änderungen durch den Vermieter.	155
1.	Erstellung einer neuen Abrechnung.	155
2.	Änderung.	156
III.	Abstellen auf die Einzelabrechnung.	157
E.	Belegeinsicht – Fotokopien.	158
I.	Belegeinsicht.	158
1.	Anspruchsvoraussetzungen.	158
2.	Anspruchsinhalt.	158
3.	Ort der Belegeinsicht.	160
4.	Hilfspersonen und Bevollmächtigung.	162
II.	Fotokopien.	162
1.	Anspruch des Mieters.	162
a)	Preisgebundener Wohnraum.	162
b)	Sonstige Mietverhältnisse.	162
2.	Kostenerstattung.	163
III.	Wegfall des Anspruchs.	164
IV.	Weigerung des Vermieters.	165
1.	Erfüllungsanspruch.	165
2.	Fälligkeit von Nachzahlungen.	165
3.	Zurückbehaltungsrecht.	165
4.	Einwand des Rechtsmissbrauches.	166
V.	Auskunftsanspruch.	166
F.	Nachzahlungen und Rückzahlungen.	167
I.	Nachzahlungen.	167
1.	Fälligkeit.	167
a)	Grundsatz.	167
b)	Überprüfungsfrist.	167
c)	Rechtsgeschäftliche Fälligkeitsregelungen.	168
d)	Einziehungsermächtigung.	168
2.	Verzug.	168
3.	Verjährung.	169
4.	Verwirkung.	169
5.	Sonstige Gegenrechte.	170
II.	Rückzahlungen.	170
1.	Rückzahlung aus einer Abrechnung.	170
2.	Unterbliebene und korrigierte Abrechnung.	171
3.	Fehlende Belegeinsicht.	172
4.	Rückzahlung nicht geschuldeter Zahlungen.	172
5.	Vorbehaltszahlung.	173

G. Vermieter-/Mieterwechsel, Zwangsverwaltung, Insolvenz.	174
I. Vermieterwechsel	174
1. Rechtsgeschäftlicher Vermieterwechsel	174
2. Erbfall	174
3. Gesetzlicher Eintritt in das Mietverhältnis	174
a) Grundsätzliches	174
b) Vermieterwechsel innerhalb eines Abrechnungszeitraumes	174
c) Vermieterwechsel nach Ablauf eines Abrechnungszeitraumes	175
II. Zwangsverwaltung	176
III. Insolvenz des Vermieters	177
1. Abrechnungen	177
2. Zahlungen des Mieters	177
3. Rückzahlungen	177
IV. Mieterwechsel	178
1. Mieterwechsel kraft Gesetzes	178
2. Vertraglicher Mieterwechsel	178
3. Mieterwechsel anlässlich der Scheidung	179
4. Kostenaufteilung	179
V. Insolvenz des Mieters	179
IV. Teil: Kostenverteilung – Abrechnungsmaßstäbe.	181
A. Grundsätze	181
I. Bedeutung	181
II. Einzelfallgerechtigkeit, Praktikabilität und Ökologie	181
III. Stimmigkeit	182
1. Notwendigkeit abgestimmter Regelungen	182
2. Unstimmige Regelungen	182
IV. Leer stehende Räume	183
1. Grundsätzliches	183
2. Verursachungsabhängige Kosten	183
3. Recht und Pflicht zur Änderung	184
V. Mehrstufige Kostenverteilung	185
B. Umlegungseinheit	187
I. Preisgebundener Wohnraum	187
1. Grundsätzliches	187
2. Gebäude	187
3. Wirtschaftseinheit	187
4. Auftragsvergabe für mehrere Wirtschaftseinheiten	188
II. Preisfreier Wohnraum und Geschäftsraum	188
1. Grundsätzliches	188
2. Vertragliche Regelung	189
3. Fehlen einer vertraglichen Regelung	189
III. Änderung	191

IV. Wirkung.....	191
C. Festlegung der Abrechnungsmaßstäbe.....	192
I. Grundsätzliches.....	192
1. Gesetzliche Vorgaben.....	192
2. Berechnungsweisen der Versorger.....	192
II. Erstmalige Festlegung.....	192
1. Preisgebundener Wohnraum.....	192
a) Grundsatz: Wohnfläche.....	192
b) Ausnahmen.....	193
c) Vertragliche Regelungen.....	193
2. Preisfreier Wohnraum.....	193
a) Gesetzliche Regelung.....	193
aa) Wohnfläche.....	193
bb) Verbrauch oder Verursachung.....	194
b) Vertrag.....	195
aa) Grundsätzliches.....	195
bb) Einschränkung der Vertragsfreiheit.....	195
cc) Einzelfragen.....	196
c) Festlegung durch den Vermieter.....	197
aa) Voraussetzungen.....	197
bb) Billiges Ermessen.....	198
3. Geschäftsraum.....	199
III. Änderung.....	199
1. Grundsätzliches.....	199
2. Vertragliche Änderung.....	199
3. Einseitige Änderung durch den Vermieter.....	200
a) Gesetzliche Änderungsbefugnisse.....	200
aa) HeizkostenV.....	200
bb) Preisfreier Wohnraum.....	200
cc) Preisgebundener Wohnraum.....	201
dd) Geschäftsraummietverhältnisse.....	201
ee) Störung der Geschäftsgrundlage.....	202
b) Vertraglicher Änderungsvorbehalt.....	202
4. Änderung bei Verweisung auf Regelungen Dritter.....	203
5. Verpflichtung zur Änderung.....	203
a) Verpflichtung des Vermieters.....	203
b) Zustimmungspflicht der Mieter.....	205
IV. Änderung von Abrechnungskreisen.....	205
D. Einzelne Umlegungsmaßstäbe.....	206
I. Wohn- und Nutzfläche.....	206
1. Grundsätzliches.....	206
2. Flächenberechnung.....	206

a)	Grundsätzliches	206
b)	Vereinbarte Berechnungsmethode	207
c)	Fehlen einer ausdrücklichen Vereinbarung	208
d)	Prozessuales	209
3.	Vereinbarte Flächen	209
a)	Grundsätzliches	209
aa)	Zulässigkeit einer Flächenvereinbarung	209
bb)	Vorliegen einer Flächenvereinbarung	210
cc)	Einseitige Bestimmung	210
dd)	Differenzen	210
ee)	Flächenänderungen	211
b)	Einzelfälle	211
aa)	Vereinbarung aller Einzelflächen und Gesamtflächen in allen Mietverträgen	211
bb)	Einzel- und Gesamtfläche jeweils nur in einem Mietvertrag . .	211
cc)	Vereinbarung von Einzelflächen ohne Vereinbarung einer Gesamtfläche	211
dd)	Wohnflächenvereinbarungen nur mit einem Teil der Mieter . .	212
ee)	Über- oder Unterschreiten der 10 %-Grenze	212
4.	Anwendung der Wohnflächenverordnung	213
a)	Grundsätzliches	213
b)	Besonderheiten der Wohnflächenberechnung für Mietnebenkosten	213
5.	Beweislast	215
6.	Abrechnung	215
II.	Personenzahl	215
1.	Grundsätzliches	215
2.	Zahl der Bewohner	216
a)	Bewohner	216
b)	Melderechtliche Registrierung	216
3.	Zu- und Abschläge	217
4.	Abrechnung	217
5.	Beweislast	217
III.	Verbrauchs- und Verursachungserfassung	217
1.	Grundsätzliches	217
2.	Beweislast	218
3.	Erfassungsmängel	219
IV.	Miteigentumsanteile	220
V.	Mieteinheit	220
VI.	Umbauter Raum	220
VII.	Sonstige Umlegungsmaßstäbe	220
E.	Vorausteilungen	222
I.	Abzug nicht umlegbarer Kosten	222
II.	Vorausteilung auf Umlegungseinheiten	222

III.	Aufteilung auf verschiedene Kostenpositionen	222
IV.	Sondervorteile und fehlende Benutzungsmöglichkeit	222
V.	Aufteilung nach Wohnräumen und Geschäftsräumen	223
1.	Preisgebundener Wohnraum	223
2.	Preisfreier Wohnraum	225
a)	Grundsatz	225
b)	Vereinbarung	225
c)	Erhebliche Mehrbelastung	225
aa)	Erheblichkeit	225
bb)	Darlegungs- und Beweislast	226
d)	Flächenberechnung	227
e)	Abrechnung und Veränderung von Betriebskosten	227
3.	Verschiedenartige Gewerbebetriebe	227
VI.	Heizkostenverordnung	227
E.	Direkte Kostenzuordnung	228
G.	Veränderung der tatsächlichen Gegebenheiten	229
H.	Fehlerfolgen	230
I.	Falsche Umlegungsmaßstäbe und unzulässige Umlegungseinheiten	230
II.	Fehler bei der Feststellung der tatsächlichen Grundlagen	230
1.	Falsche Tatsachen	230
2.	Fehler bei der Festlegung der Abrechnungsmaßstäbe	230
3.	Zukünftige Abrechnungen	231
V. Teil:	Die einzelnen Mietnebenkosten	233
A.	Die einzelnen Betriebskosten entsprechend § 2 BetrKV	233
Nr. 1.	Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks	233
I.	Umlegbare Kosten	233
1.	Umlegungsfähige Kosten	233
2.	Umlegungsvereinbarung	234
II.	Kostenverteilung	234
1.	Einzelverteilung	234
2.	Leerstand	234
3.	Voraufteilung	234
4.	Wohnungseigentum	235
III.	Einzelfragen zur Durchführung der Umlegung	235
Nr. 2.	Die Kosten der Wasserversorgung	236
I.	Allgemeine Umlegungsvoraussetzungen	236
1.	Grundsätzliches	236
2.	Verhältnis zu anderen Positionen	237

II.	Umlegbare Kosten	238
1.	Kosten des Wasserverbrauchs und Grundgebühren	238
2.	Kosten der Verbrauchserfassung und Kostenaufteilung	238
3.	Wartungskosten für Wassermengenregler	239
4.	Kosten der hauseigenen Wasserversorgungsanlage	239
5.	Kosten der Wasseraufbereitungsanlage	239
III.	Kostenverteilung	239
1.	Anwendungsbereich der NMV 1970	239
2.	Preisfreier Wohnraum	240
3.	Geschäftsraummiete	241
4.	Vorerfassung außerhalb der NMV 1970	241
5.	Kostenverteilung bei Verwendung von Zählern	241
a)	Allgemeines	241
b)	Bedeutung der eichrechtlichen Bestimmungen	242
c)	Erfassungsmängel	242
d)	Zählerdifferenz	243
e)	Betretungsrecht	244
f)	Mieterwechsel	244
g)	Darlegungs- und Beweislast	245
IV.	Sonstiges	245
Nr. 3.	Die Kosten der Entwässerung	245
I.	Umlegbare Kosten	245
II.	Umlegungsvereinbarung	246
III.	Kostenverteilung	246
1.	Preisfreier Mietraum	246
2.	Anwendungsbereich der NMV 1970	247
IV.	Wirtschaftlichkeitsgrundsatz	248
Nr. 4. a)	Die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage	248
I.	Umlegbare Kosten	248
1.	Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung	248
a)	Brennstoffkosten	248
b)	Lieferkosten	249
2.	Kosten des Betriebsstroms	249
3.	Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage.	250
4.	Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebsicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft ...	250
5.	Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes	251
6.	Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz.	251
7.	Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung.	251
8.	Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Eichkosten und der Kosten der Berechnung und Aufteilung	252
9.	Kosten der Verbrauchsanalyse	253

10. Leasing- und Mietkosten	253
II. Kostenverteilung	254
Nr. 4. b) Die Kosten des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage. . .	254
Nr. 4. c) Die Kosten der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a.	255
I. Umlegbare Kosten	255
1. Umlagefähige Kosten.	255
a) Entgelt für die Wärmelieferung.	255
b) Betriebskosten für die Hausanlagen.	255
c) Pachtzahlungen an den Vermieter	256
2. Umlegungsvereinbarungen	256
3. Wirtschaftlichkeitsgrundsatz	256
II. Kostenverteilung	256
III. Abrechnung	256
Nr. 4. d) Die Kosten der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten.	257
Nr. 5. a) Die Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage .	257
I. Kosten der Wasserversorgung	257
II. Kosten der Wassererwärmung.	258
III. Kostenverteilung	258
Nr. 5. b) Die Kosten der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a	258
Nr. 5. c) Die Kosten der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten . . .	258
Nr. 6. Die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanla- gen.	259
Nr. 7. Die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzuges	259
I. Umlegbare Kosten	259
II. Kostenverteilung	260
1. Vermietungen ohne Preisbindung	260
2. Anwendungsbereich der NMV 1970.	261
3. Vorerfassung	262
4. Wohnungseigentum.	262
Nr. 8. Die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung	262
I. Straßenreinigung	263
1. Umlagefähige Kosten	263
2. Umlegungsvereinbarungen	263
3. Abrechnungsmaßstäbe.	264
4. Abrechnung.	264
5. Vornahme durch die Mieter.	264
a) Verpflichtung des Mieters	264
b) Änderung	265
6. Wohnungseigentum.	266
II. Müllbeseitigung	266
1. Umlegbare Kosten	266
a) Einzelne Kosten	266

b) Wirtschaftlichkeit	267
c) Umlegungsvereinbarung	268
2. Abrechnungsmaßstäbe	268
a) Preisgebundener Wohnraum	268
b) Preisfreier Wohnraum	268
c) Sonstige Mietverhältnisse	269
d) Vorerfassung	269
3. Abrechnung	269
4. Sonstiges	269
Nr. 9. Die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung	270
I. Kosten der Gebäudereinigung	270
1. Umlegbare Kosten	270
a) Reinigungsgegenstände	270
aa) Grundsätzliches	270
bb) Einzelfälle	271
b) Umlegbare Aufwendungen	272
aa) Personalkosten	272
bb) Sachkosten	272
c) Nicht als Betriebskosten umlegbare Reinigungskosten	273
aa) Abgrenzung zu Instandsetzungskosten	273
bb) Rechtswidrige Verschmutzungen	273
cc) Laufende Entstehung	273
2. Kostenverteilung	274
3. Kostenumlegung und Reinigungspflicht	274
4. Wirtschaftlichkeitsgrundsatz	275
5. Wohnungseigentum	275
II. Ungezieferbekämpfung	275
1. Umlegbare Kosten	275
2. Umlegungsmaßstäbe	276
3. Abrechnung	276
4. Pflichten des Mieters	276
Nr. 10. Die Kosten der Gartenpflege	277
I. Nutzbarkeit als Umlegungsvoraussetzung	277
II. Umlegbare Kosten	277
1. Garten	277
a) Grundsätzliches	277
b) Einzelfälle	278
c) Wirtschaftlichkeitsgrundsatz	280
2. Spielplatz	280
3. Plätze, Zugänge, Zufahrten	280
III. Kostenverteilung	281
IV. Sonstiges	282
Nr. 11. Die Kosten der Beleuchtung	283
I. Umlegbare Kosten	283
II. Kostenverteilung	283

III. Sonstiges	284
IV. Wohnungseigentum	284
Nr. 12. Die Kosten der Schornsteinreinigung	284
Nr. 13. Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung	284
I. Umlegbare Kosten	285
1. Umlegungsfähige Kosten	285
a) Grundsätzliches.	285
b) Wirtschaftlichkeitsgrundsatz.	285
c) Einzelne Versicherungen	286
2. Umlegungsvereinbarung	288
II. Kostenverteilung	288
III. Angaben in der Abrechnung.	290
IV. Sonstiges	290
Nr. 14. Die Kosten für den Hauswart	291
I. Umlegbare Kosten	291
1. Der als Hauswart Tätige	291
2. Hauswarttätigkeiten.	291
a) Positive Abgrenzung	291
b) Negative Abgrenzung	292
aa) Instandhaltung und Instandsetzung	292
bb) Erneuerung.	293
cc) Schönheitsreparaturen.	293
dd) Hausverwaltung	293
c) Einzelfragen	293
aa) Reparaturen, insbesondere Schönheitsreparaturen.	293
bb) Wartung	294
cc) Handwerker und andere Dienstleister	294
dd) Kontroll- und Überwachungstätigkeiten	294
ee) Wachdienst	295
ff) Bereitschaftsdienst oder Notfalldienste	295
gg) Pförtnertätigkeit	295
hh) Abrechnungen.	296
ii) Kontaktpflege und Mitteilungen.	296
jj) Heizung und Warmwasser.	296
kk) Vermietungstätigkeiten	297
ll) Entgelt	297
mm) Vertretung.	297
nn) Sachaufwendungen	297
oo) Sonstiges.	298
d) Kostenaufteilung.	298
e) Wirtschaftlichkeitsgrundsatz	300
II. Verhältnis zu anderen Positionen	300
III. Kostenverteilung	301
IV. Sonstiges	301
Nr. 15. Die Kosten.	302

I.	Gemeinschafts-Antennenanlage	302
II.	Mit einem Breitbandnetz verbundene Verteilanlage	303
1.	Umlegbare Kosten	303
a)	Umlagefähige Kosten	303
b)	Umlegungsvereinbarung	303
2.	Umlegungsmaßstäbe	304
a)	Anwendungsbereich der NMV 1970	304
b)	Nicht preisgebundener Mietraum	304
3.	Sonstiges	304
Nr. 16.	Die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege	305
I.	Grundsätzliches	305
II.	Umlegungsfähige Kosten	306
III.	Kostenverteilung	307
1.	Nicht preisgebundener Mietraum	307
a)	Allgemeines.	307
b)	Münzwaschgeräte	307
c)	Elektronische Verbrauchserfassung	308
2.	Anwendungsbereich der NMV 1970	308
a)	Kostenumlegung.	308
b)	Keine Vorauszahlungen.	308
c)	Abrechnung bei Verwendung von Münzgeräten	309
Nr. 17.	Sonstige Betriebskosten	309
I.	Allgemeines	309
II.	Umlegbare Kosten	309
III.	Nicht über Nr. 17 umlegbare Kosten	312
B.	Das Umlageausfallwagnis	315
I.	Preisgebundener Wohnraum	315
1.	Grundsatz	315
2.	Umlegungsfähigkeit	315
3.	Begrenzung	315
II.	Sonstige Mietverhältnisse	316
C.	Zuschläge und Vergütungen	317
I.	Allgemeines	317
II.	Die einzelnen Zuschläge.	317
1.	Benutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken	317
a)	§ 26 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 NMV 1970	317
b)	Preisfreier Wohnraum	318
2.	Zuschlag für die Untervermietung von Wohnraum (§ 26 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 3 NMV 1970)	318
3.	Zuschlag wegen Ausgleichszahlung nach § 7 WoBindG (§ 26 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 4 NMV 1970)	319

4.	Zuschlag zur Deckung erhöhter laufender Aufwendungen, die nur für einen Teil der Wohnungen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit entstehen (§ 26 Abs. 1 Nr. 4, Abs. 5 NMV 1970)	319
5.	Zuschlag für Nebenleistungen des Vermieters, die nicht allgemein üblich sind oder nur einzelnen Mietern zugutekommen (§ 26 Abs. 1 Nr. 5, Abs. 6 NMV 1970)	320
6.	Zuschlag für Wohnungen, die durch den Ausbau von Zubehörräumen neu geschaffen wurden (§ 26 Abs. 1 Nr. 6, Abs. 7 NMV 1970).	320
III.	Vergütungen.	320
1.	Allgemeines	320
2.	Vergütung	320
3.	Einzelfälle	321
D.	Sonstige Mietnebenkosten, insbesondere bei Geschäftsraummiete	322
I.	Verwaltungskosten	322
1.	Begriff	322
2.	Umlegbarkeit.	323
a)	Wohnraum	323
b)	Geschäftsraum	324
II.	Centermanagement und Objektbetreuung	325
III.	Werbemaßnahmen	325
1.	Werbung durch den Vermieter.	325
2.	Werbegemeinschaften	325
IV.	Versicherungen.	326
V.	Heiz- und Warmwasserkosten	326
VI.	Bewachungskosten	327
VII.	Instandhaltung/Instandsetzung.	327
VIII.	Kosten bei Ein- und Auszug.	328
1.	Gebühr bei Vertragsabschluss.	328
2.	Gebühr bei Auszug	329
3.	Preisgebundener Wohnraum	329
IX.	Sonstige Kosten	329
VI.	Teil: Die Heizkostenverordnung	331
A.	Regelungs- und Anwendungsbereich, Ausnahmen, rechtsgeschäftliche Regelungen	331
I.	Regelungsbereich	331
II.	Anwendungsbereich	331
1.	Grundsätzliches	331
2.	Preisgebundener Wohnraum	332
3.	Beitrittsgebiet	332
III.	Versorgung mit Wärme und Warmwasser.	332
1.	Grundsätzliches	332
2.	Wärmecontracting.	332

a)	Verweisung an Wärmelieferer	333
b)	Umlegung der Wärmelieferungskosten durch den Vermieter.	333
IV.	Nutzer	335
V.	Gebäudeeigentümer	336
VI.	Dem Gebäudeeigentümer Gleichgestellte	337
1.	Grundsätzliches	337
2.	Überlassungsberechtigte	337
3.	Anlagenbetreiber	337
4.	Vermietung von Wohnungseigentum	338
VII.	Wärme- und Warmwasserlieferer	339
VIII.	Ausnahmen	339
1.	Grundsätzliches	339
2.	Die Einzelfälle	340
a)	Passivhausregelung	340
b)	Unmöglichkeit	340
c)	Unverhältnismäßigkeit	342
d)	Keine Verbrauchsbeeinflussung bei älteren Gebäuden	343
e)	Besondere Nutzungsverhältnisse	343
f)	Energiesparende Versorgungsanlagen	344
g)	Hausanlagen für Wärme- und Warmwasserlieferung	344
h)	Generalklausel.	344
IX.	Heizkostenverordnung und rechtsgeschäftliche Regelungen	345
1.	Vorrang der HeizkostenV	345
2.	Umfang des Vorrangs.	345
3.	Zugelassene Regelungen	347
a)	Zwei Wohnungen, von denen der Vermieter eine selbst bewohnt	347
b)	Sonstige	348
4.	Anpassung der Mietverträge.	348
a)	Grundsätzliches.	348
aa)	Vertrag oder einseitige Bestimmung	348
bb)	Einzubeziehende Kosten	349
b)	Mietverträge mit Abrechnungspflicht	349
aa)	Verbrauchsabhängige Abrechnung	349
bb)	Verbrauchsunabhängige Abrechnung	349
c)	Mietverträge mit Heizungs- und Warmwasserpauschale	349
d)	Mietverträge mit genereller Nebenkostenpauschale	350
e)	Inklusivmiete	350
f)	Vorauszahlungen.	351
g)	Abrechnung	351
h)	Annex: Wohnungseigentum	351
B.	Verbrauchserfassung	352
I.	Pflicht zur Verbrauchserfassung	352
1.	Verpflichtungen des Gebäudeeigentümers	352

a)	Grundsätzliches.	352
b)	Überwiegend ungedämmte Leitungen.	352
c)	Vorerfassung gemeinschaftlich genutzter Räume.	353
d)	Vorerfassung bei verschiedenen Ausstattungen zur Verbrauchserfassung	354
e)	Vorerfassung aus sachgerechten Gründen	354
f)	Mitteilungspflicht	355
2.	Rechte und Pflichten der Nutzer	356
a)	Rechte der Nutzer.	356
b)	Pflichten der Nutzer	356
aa)	Anbringung der Ausstattungen	356
bb)	Durchführung der Ablesung.	357
II.	Messgeräte (Ausstattungen zur Verbrauchserfassung)	357
1.	Anforderungen an die Messgeräte	357
a)	Grundsätzliches.	357
b)	Übergangsregelungen	358
c)	Ungenauigkeiten und Fehler.	358
2.	Beschaffung der Ausstattungen zur Verbrauchserfassung	359
a)	Wahlrecht des Gebäudeeigentümers	359
b)	Erwerb der Ausstattungen	359
c)	Anmietung und sonstige Gebrauchsüberlassung	360
aa)	Beteiligungspflicht	360
bb)	Beteiligungsverfahren	360
cc)	Unterbleiben der Mitteilung	360
dd)	Widerspruch der Nutzer	361
ee)	Sonderproblem: Vermietung von Wohnungseigentum	361
ff)	Wirtschaftlichkeitsgrundsatz.	362
III.	Kostentragung	363
1.	Kosten der Verbrauchserfassung.	363
2.	Kosten der Ausstattungen zur Verbrauchserfassung	363
a)	Erwerb durch den Gebäudeeigentümer.	363
b)	Beschaffung durch Gebrauchsüberlassung.	363
C.	Kostenverteilung	365
I.	Pflicht zur Kostenverteilung	365
II.	Gesamtkosten für Wärme und Warmwasser	365
1.	Grundsätzliches	365
2.	Verbundene Anlagen	365
a)	Grundsatz.	365
b)	Ermittlung der auf die zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallenden Wärmemenge.	365
c)	Ermittlung des auf die zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallenden Brennstoffverbrauchs	366
d)	Darstellung in der Abrechnung.	367

III.	Vorerfassung	367
1.	Vorerfassung bei verschiedenen Ausstattungen oder aus sachgerechten Gründen	367
2.	Vorerfassung gemeinschaftlich genutzter Räume	367
IV.	Kostenverteilung auf die Nutzer	368
1.	Umlegungsmaßstäbe	368
a)	Zulässige Umlegungsmaßstäbe	368
aa)	Verbrauchsabhängiger Anteil	368
bb)	Verbrauchsunabhängiger Anteil	369
(1)	Wohn- und Nutzfläche	369
(2)	Umbauter Raum	369
(3)	Beheizte Räume	370
cc)	Verschuldete Kosten	370
dd)	Leerstände und Kaltverdunstung	370
b)	Festlegung der Umlegungsmaßstäbe	371
aa)	Festlegung durch den Vermieter	371
bb)	Vereinbarte Abrechnungsmaßstäbe	372
c)	Änderung der Umlegungsmaßstäbe durch den Vermieter	373
aa)	Grundsätzliches	373
bb)	Voraussetzungen für die Änderung	373
d)	Vertragliche Änderung	374
2.	Kostenverteilung in Sonderfällen	375
a)	Voraussetzungen	375
aa)	Grundsätzliches	375
bb)	Zwingende Gründe	375
cc)	Einmalige oder wiederholte Anwendung	377
b)	Verbrauchsermittlung	377
aa)	Bestimmungsrecht des Gebäudeeigentümers	377
bb)	Vergleichbare Zeiträume	378
cc)	Vergleichbare Räume	378
dd)	Durchschnittsverbrauch	379
ee)	Sonstige Schätzungen	379
ff)	Berücksichtigung des Ergebnisses	380
gg)	Beweislast	380
c)	Ausschluss der verbrauchsabhängigen Kostenverteilung	380
d)	Abrechnung	381
e)	Schadensersatzansprüche	381
3.	Kostenaufteilung bei Nutzerwechsel	381
a)	Grundsätzliches	381
b)	Kostenverteilung aufgrund einer Zwischenablesung	382
aa)	Zwischenablesung	382
bb)	Kostenverteilung	382
c)	Entbehrlichkeit der Zwischenablesung	383
d)	Rechtsgeschäftliche Bestimmungen	384
e)	Kosten der Zwischenablesung	384

f) Fehlerfolge	386
D. Durchführung der Aufteilung	387
E. Umfasste Kosten	388
I. Grundsätzliches	388
II. Die einzelnen Kostenpositionen	388
F. Heizkostenvorauszahlungen und Heizkostenabrechnung	390
I. Grundsätzliches	390
II. Abrechnungseinheit	390
III. Abrechnungs- und Ablesezeitraum	391
IV. Einzelangaben in der Abrechnung	391
V. Beweislast	393
G. Kürzungsrecht	394
I. Grundsätzliches	394
II. Voraussetzungen	394
1. Grundsätzliches	394
2. Einzelfälle	395
III. Wirkung	397
1. Höhe	397
2. Geltendmachung	397
IV. Sonstige Rechte	398
H. Kostenumlegung bei Nichtanwendbarkeit der Heizkostenverordnung ..	399
I. Abrechnung außerhalb des Anwendungsbereiches der Heizkostenverord- nung	399
II. Einzelheizungen	399
III. Anwendungsbereich des § 22 NMV 1970	400
IV. Fernwärme und Fernwarmwasser	400
VII. Teil: Der Mietnebenkostenprozess	403
A. Prozessuales	403
I. Zuständigkeit	403
II. Klageantrag	403
III. Besondere Klageformen	404
1. Stufenklage	404
2. Feststellungsklage	404
3. Klage auf künftige Leistung	405
4. Urkundenprozess	405

a)	Grundsätzliches	405
b)	Nebenkostenvorauszahlung	405
c)	Nebenkostennachzahlungen	406
d)	Nebenkostenrückzahlung	406
e)	Nebenkostenpauschalen	407
5.	Einstweilige Verfügung	407
IV.	Substantiierung des Sachvortrages	408
1.	Grundsätzliches	408
2.	Klage des Vermieters auf Nebenkostenvorauszahlungen	408
3.	Klage des Vermieters auf Nebenkostennachzahlungen	408
a)	Vortrag des Vermieters	408
b)	Bestreiten des Mieters	410
c)	Einwendungen und Einreden des Mieters	411
d)	Rechtskraft	411
4.	Klage des Mieters auf Nebenkostenrückzahlung	412
a)	Klage aufgrund einer Abrechnung	412
b)	Klage bei unterbliebener Nebenkostenabrechnung	412
c)	Rückforderung bei Zahlung unter Vorbehalt	412
5.	Berichtigung der Abrechnung	412
6.	Billiges Ermessen	412
VI.	Wohn- und Nutzfläche	413
VII.	Beweisfragen	413
1.	Schätzungen nach § 287 ZPO	413
2.	Urkunden	413
VIII.	Vorlage einer Abrechnung und Ablauf der Abrechnungsfrist im Prozess	414
1.	Abrechnung während des Prozesses	414
2.	Ablauf der Abrechnungsfrist während des Prozesses	415
IX.	Kosten	415
X.	Streitwert und Beschwer	416
1.	Mietnebenkostenprozess	416
2.	Berücksichtigung der Nebenkosten beim Streitwert nach § 41 GKG, § 8 ZPO	417
3.	Sonstiges	417
XI.	Streitverkündung	417
B.	Zwangsvollstreckung	418
I.	Mietnebenkostenprozess	418
1.	Titulierter Anspruch auf Nebenkostenvorauszahlungen	418
2.	Erteilung einer Nebenkostenabrechnung	418
3.	Einsicht in die Abrechnungsbelege	419
4.	Überlassung von Kopien	419
5.	Abgabe einer Willenserklärung	420
6.	Vollstreckungsabwehrklage bei nachträglicher Abrechnung	420
II.	Pfändbarkeit von Mietnebenkostenforderungen	420

III. Eidesstattliche Versicherung	420
VIII. Teil: Hinweise, Beispiele, Checklisten	421
1. Hinweise zur Erleichterung der Nebenkostenumlegung	421
a) Gestaltung des Mietvertrages	421
b) Vorbereitende Maßnahmen für die Abrechnung	422
c) Durchführung der Abrechnung	423
d) Besonderheiten bei der Vermietung von Wohnungs- und Teileigen- tum	423
2. Checkliste: Kontrolle der Nebenkostenvereinbarung	424
3. Checkliste: Kostenpositionen bei der Vermietung von Gewerberäumen	426
4. Beispiel einer Betriebskostenabrechnung	428
5. Beispiel einer Betriebskostenabrechnung und eines Ansatzes des Um- lageausfallwagnisses nach der NMV 1970	429
6. Beispiel für eine verbrauchsabhängige Verteilung der Kosten der Was- serversorgung	435
7. Checkliste: Zählerdifferenzen	436
8. Beispiel für eine Grundsteueraufteilung nach Wohn- und Geschäftsräu- men	436
9. Beispiel: Verschiedene Abrechnungszeiträume Versorger/Vermieter	436
10. Hinweise zur Überprüfung einer Mietnebenkostenabrechnung	437
a) Allgemeines	437
b) Wann empfiehlt sich eine Kontrolle besonders?	437
c) Häufigste Fehler	437
d) Belegeinsicht und Fotokopien	438
11. Checkliste: Überprüfung einer Nebenkostenabrechnung	439
12. Checkliste: Überprüfung einer Heizkostenabrechnung nach der Heiz- kostenV	442
13. Beispiel für eine Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen durch den Vermieter	443
14. Checkliste für die Überprüfung einer Erhöhung der Betriebskostenvor- auszahlungen nach § 560 Abs. 4 BGB	443
15. Beispiel für eine Herabsetzung der Betriebskostenvorauszahlungen durch den Mieter nach § 560 Abs. 4 BGB	444
16. Beispiel einer Erhöhung der Vorauszahlungen auf die Betriebskosten nach der NMV 1970	444
17. Checkliste: Überprüfung einer Erhöhung der Betriebskostenvorauszah- lungen nach der NMV 1970	445
18. Beispiel einer einseitigen Erhöhung der Betriebskostenpauschale	445
19. Checkliste: Überprüfung einer Erhöhung der Betriebskostenpauschale nach § 560 BGB	446
20. Beispiel für eine Herabsetzung der Betriebskostenpauschale nach § 560 Abs. 3 BGB	446
21. Schema: Übergang zur verbrauchs- oder verursachungsbezogenen Ab- rechnung durch Erklärung des Vermieters	447

22. Beispiel einer Erklärung zur Einführung einer verbrauchsabhängigen Abrechnung der Kosten der Wasserversorgung.	447
23. Checkliste: Anpassung der Abrechnungsmaßstäbe an eine Änderung der Kostenverteilung im Wohnungs- und Teileigentum.	448
24. Beispiel für eine Klage auf Betriebskostennachzahlung.	448
25. Beispiel für eine Klageerwiderung auf die Klage auf Betriebskostennachzahlung	450
 IX. Teil: Gesetzes- und Verordnungstexte.	453
BGB: §§ 125–126b, 305–307, 315, 316, 535, 549, 550, 554, 556, 556a, 560, 578. . .	453
EGBGB: Art. 229, §§ 3, 5, 6	460
WoFG: §§ 19, 50	462
WoBindG: §§ 1, 10	463
Gesetz zur Überleitung der sozialen Wohnraumförderung auf die Länder (Wohnraumförderungsüberleitungsgesetz – WoFÜG) § 2	465
II. BV: §§ 1, 24–28, 42, Anlage 2.	466
NMV 1970: §§ 1, 4–6, 20–29, 37	472
BetrKV.	480
HeizkostenV	484
WoFIV §§ 1–5	496
II. BV: §§ 42, 43, 44, Anlage 3 a. F.	499
MietRÄndG.	504
 Stichwortverzeichnis.	 509