

Inhaltsübersicht

I. Teil:	Bedeutung, Begriffsbestimmungen und andere Grundsatzfragen	1
A.	Bedeutung	1
B.	Begriffsbestimmungen	4
C.	Wirtschaftlichkeitsgrundsatz	12
D.	Umsatzsteuer	26
E.	Nebenkosten als Bestandteil der Miete	29
F.	Verrechnung von Teilzahlungen auf die Mietnebenkosten	34
G.	Umlegbare Kosten	36
H.	Nebenkosten bei beendetem Mietverhältnis	37
I.	Nicht zustande gekommenes Mietverhältnis	40
J.	Untermiete	41
K.	Wohnungs- und Teileigentum	42
L.	Schätzungen	43
M.	Übergangsprobleme	49
II. Teil:	Inklusivmieten und Pauschalen	53
A.	Inklusivmieten	53
B.	Pauschalen	60
III. Teil:	Nebenkostenumlegung mit Abrechnung	77
A.	Voraussetzungen	77
B.	Vorauszahlungen	95
C.	Abrechnung	111
D.	Belegeinsicht – Fotokopien	151
E.	Einwendungen des Mieters	160
F.	Änderungen durch den Vermieter	168
G.	Nachzahlungen und Rückzahlungen	170
H.	Vermieter-/Mieterwechsel, Zwangsverwaltung, Insolvenz	177
IV. Teil:	Kostenverteilung – Abrechnungsmaßstäbe	185
A.	Grundsätze	185
B.	Umlegungseinheit	189
C.	Festlegung der Abrechnungsmaßstäbe	194
D.	Einzelne Umlegungsmaßstäbe	210
E.	Voraufteilungen	225
F.	Direkte Kostenzuordnung	231
G.	Veränderung der tatsächlichen Gegebenheiten	231
H.	Fehlerfolgen	232

V. Teil:	Die einzelnen Mietnebenkosten	235
A.	Die einzelnen Betriebskosten entsprechend	
	§ 2 BetrKV	235
B.	Das Umlageausfallwagnis	322
C.	Zuschläge und Vergütungen	323
D.	Sonstige Mietnebenkosten, insbesondere bei Geschäftsräummierte	328
VI. Teil:	Die Heizkostenverordnung	337
A.	Regelungs- und Anwendungsbereich, Ausnahmen, rechtsgeschäftliche Regelungen	337
B.	Verbrauchserfassung	356
C.	Kostenverteilung	369
D.	Durchführung der Aufteilung	392
E.	Umfasste Kosten	393
F.	Kürzungsrecht	394
G.	Kostenumlegung bei Nichtanwendbarkeit der Heizkostenverordnung	400
H.	Heizkostenvorauszahlungen und Heizkostenabrechnung	402
I.	Einführung der Wärmelieferung (Wärmecontracting)	406
VII. Teil:	Der Mietnebenkostenprozess	421
A.	Prozessuale	421
B.	Zwangsvollstreckung	439
VIII. Teil:	Hinweise, Beispiele, Checklisten	443
A.	Hinweise zur Erleichterung der Nebenkostenumlegung	443
B.	Checkliste: Kontrolle der Nebenkostenvereinbarung	446
C.	Checkliste: Kostenpositionen bei der Vermietung von Gewerberäumen	448
D.	Beispiel einer Betriebskostenabrechnung	450
E.	Beispiel einer Betriebskostenabrechnung und eines Ansatzes des Umlageausfallwagnisses nach der NMV 1970	452
F.	Beispiel für eine verbrauchsabhängige Verteilung der Kosten der Wasserversorgung	457
G.	Checkliste: Zählerdifferenzen	458
H.	Beispiel für eine Grundsteueraufteilung nach Wohn- und Geschäftsräumen	458
I.	Beispiel: Verschiedene Abrechnungszeiträume Versorger/Vermieter	459
J.	Hinweise zur Überprüfung einer Mietnebenkostenabrechnung	459

K.	Checkliste: Überprüfung einer Nebenkostenabrechnung	461
L.	Checkliste: Überprüfung einer Heizkostenabrechnung nach der HeizkostenV	464
M.	Beispiel für eine Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen durch den Vermieter	465
N.	Checkliste für die Überprüfung einer Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen nach § 560 Abs. 4 BGB	466
O.	Beispiel für eine Herabsetzung der Betriebskostenvorauszahlungen durch den Mieter nach § 560 Abs. 4 BGB	466
P.	Beispiel einer Erhöhung der Vorauszahlungen auf die Betriebskosten nach der NMV 1970	466
Q.	Checkliste: Überprüfung einer Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen nach der NMV 1970 . .	467
R.	Beispiel einer einseitigen Erhöhung der Betriebskostenpauschale	467
S.	Checkliste: Überprüfung einer Erhöhung der Betriebskostenpauschale nach § 560 BGB	469
T.	Beispiel für eine Herabsetzung der Betriebskostenpauschale nach § 560 Abs. 3 BGB	469
U.	Schema: Übergang zur verbrauchs- oder verursachungsbezogenen Abrechnung durch Erklärung des Vermieters	469
V.	Beispiel einer Erklärung zur Einführung einer verbrauchsabhängigen Abrechnung der Kosten der Wasserversorgung	470
W.	Checkliste: Anpassung der Abrechnungsmaßstäbe an eine Änderung der Kostenverteilung im Wohnungs- und Teileigentum	470
X.	Beispiel für eine Klage auf Betriebskostennachzahlung .	471
Y.	Beispiel für eine Klageerwiderung auf die Klage auf Betriebskostennachzahlung	473
IX. Teil:	Gesetzes- und Verordnungstexte	475
Stichwortverzeichnis		523

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 14. Auflage	V
Inhaltsübersicht	VII
Inhaltsverzeichnis	XI
Abkürzungsverzeichnis	XLIII
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	9
a) Grundsätzliches	9
b) Rückzahlungen an den Vermieter	9
c) Beweislast	10
d) Eigenleistungen des Vermieters	10
5. Kosten des Vermieters	11
6. Eigentum am Grundstück oder bestimmungsgemäßer Gebrauch	11
III. Umlageausfallwagnis, Vergütungen, Zuschläge	11
IV. Sonstige Nebenkosten	12
C. Wirtschaftlichkeitsgrundsatz	12
I. Grundsätzliches	12
1. Regelungen	12
2. Unabdingbarkeit	12

Inhaltsverzeichnis

II.	Beurteilung der Wirtschaftlichkeit	13
1.	Allgemeines	13
2.	Unnötige Kosten	13
a)	Grundsatz	13
b)	Überprüfungs- und Wartungskosten	14
aa)	Vertragliche Vereinbarungen	14
bb)	Zwingende gesetzliche Vorschriften	14
cc)	Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften	14
dd)	Versicherungsbedingungen	14
ee)	Richtlinien der Unternehmerverbände	14
ff)	Normen	15
gg)	Entscheidung des Vermieters	15
c)	Nicht geschuldete Zahlungen	15
d)	Säumnis des Vermieters	15
e)	Nicht anfallende Kosten und Doppelbeauftragung	16
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	19
6.	Organisationskompetenz des Vermieters	19
7.	Verursachungsbezogene Abrechnung	20
8.	Interessenabwägung	20
9.	Kostenkontrolle	21
III.	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	26
I. Grundsätzliches	26
II. Zahlungspflicht des Mieters	27
III. Falkonstellationen	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:	28
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:	29
E. Nebenkosten als Bestandteil der Miete	29
I. Grundsätzliches	29
1. Preisfreier Wohnraum	29
2. Preisgebundener Wohnraum	30
3. Geschäftsräume	30
II. Begriff der Miete	30
III. Auswirkungen auf Einzelregelungen	31
1. Mieterhöhung nach §§ 557 ff. BGB	31
2. Mietwucher und Mietpreisüberhöhung	31
3. Mietsicherheiten	32
4. Minderung	32
5. Modernisierung	33
6. Kündigung	33
7. Wohnungsvermittlung	34
8. Streitwert und Beschwer	34
F. Verrechnung von Teilzahlungen auf die Mietnebenkosten	34
I. Grundsätzliches	34
II. Nebenkostenvorauszahlungen	35
III. Nachzahlungen	35
IV. Pauschalen	36
V. Anrechnung auf die Kaution	36
G. Umlegbare Kosten	36
I. Grundsätzliches	36
II. Wohnraum	36
1. Allgemeines	36
2. Preisgebundener Wohnraum (NMV 1970)	37

a) Anwendungsbereich	37
b) Umlegbare Beträge	37
3. Preisfreier Wohnraum	37
III. Geschäftsräume und sonstige Räume	37
H. Nebenkosten bei beendetem Mietverhältnis	37
I. Grundsätzliches	37
1. Dauer der Kostentragungspflicht	37
2. Kostenermittlung	38
3. Kaution	38
II. Verspätete Rückgabe	39
1. Grundsätzliches	39
2. Vorauszahlungen und Abrechnung	39
3. Pauschalen	40
4. Inklusivmieten	40
III. Nachhaftung bei Gesellschaft als Mieterin	40
I. Nicht zustande gekommenes Mietverhältnis	40
J. Untermiete	41
K. Wohnungs- und Teileigentum	42
I. Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer für Betriebskosten	42
II. Kostenumlegung bei vermietetem Wohnungs- und Teileigentum	42
L. Schätzungen	43
I. Zulässigkeit von Schätzungen	43
II. Einzelne Voraussetzungen für die Zulässigkeit einer Schätzung	43
1. Unmöglichkeit der Verbrauchserfassung	44
2. Unwirtschaftlichkeit	44
3. Anfall der Kosten	44
4. Ausreichende Schätzgrundlagen	44
III. Durchführung einer Schätzung – Schätzgrundlagen	45
1. Allgemeines	45
2. Schätzgrundlagen	45
a) Andere Abrechnungszeiträume	45
b) Vergleichbare Wohnungen	45
c) Durchschnittsverbrauch im Haus	46
d) Zähler mit abgelaufener Eichfrist	46
e) Kapazität von Geräten	46
f) Hochrechnungen	46

g) Verträge	46
h) Erfahrungswerte	47
i) Verschulden	47
IV. Darstellung in der Abrechnung	47
V. Schadensersatz	48
VI. Prozessuale	48
1. Grundsatz	48
2. Zulässigkeit der Schätzung	48
3. Schätzgrundlagen	48
4. Gegenrechte des Mieters	49
5. Überprüfung der Ermessensentscheidung	49
6. Schätzung durch das Gericht	49
 M. Übergangsprobleme	49
I. Betriebskostenverordnung	49
II. Heizkostenverordnung	51
III. Breitbandnetz	51
 II. Teil: Inklusivmieten und Pauschalen	53
A. Inklusivmieten	53
I. Grundsätzliches	53
II. Veränderung der Miethöhe wegen veränderter Betriebskosten	53
1. Wohnraum	53
2. Geschäftsräum	53
III. Übergang von der Inklusivmiete zur Nebenkostenumlegung	54
1. Einvernehmliche Regelung	54
2. Möglichkeiten einseitiger Regelungen kraft Gesetzes	54
a) HeizkostenV	54
b) Geschäftsräummiere	54
c) Preisgebundener Wohnraum	54
d) Preisfreier Wohnraum	55
aa) Grundsätzliches	55
bb) Voraussetzungen	56
cc) Durchführung	57
dd) Folgen	58
ee) Duldungspflicht des Mieters	58
3. Möglichkeiten einseitiger Regelungen kraft Vertrages	59
a) Wohnraum	59
b) Sonstige Räume	59
 B. Pauschalen	60
I. Grundsätzliches	60
II. Zulässige Vereinbarungen	61

Inhaltsverzeichnis

1.	Wohnraum	61
a)	Wohnraum allgemein	61
b)	Besondere Wohnraummieverhältnisse	62
c)	Preisgebundener Wohnraum	62
2.	Geschäftsraum	62
III.	Notwendigkeit einer Vereinbarung	63
IV.	Inhalt der Vereinbarung	63
1.	Vereinbarung der Pauschale	63
2.	Was umfasst die Pauschale?	63
3.	Erhöhung	65
V.	Misslungene Abrechnungsvereinbarung als Vereinbarung einer Pauschale?	65
VI.	Änderung der Pauschalvereinbarung	65
1.	Einvernehmliche Regelung	65
2.	Einseitige Änderung	66
VII.	Schriftform	66
VIII.	Erhöhung und Senkung der Pauschale	67
1.	Gesetzliche Regelung	67
a)	Anwendungsbereich des § 560 BGB	67
b)	Erhöhung der Betriebskostenpauschale	68
aa)	Erhöhung der Betriebskosten	68
bb)	Vergleichszeitpunkt	69
cc)	Vereinbarung der Erhöhungsmöglichkeit	70
dd)	Erhöhungsbetrag	70
ee)	Durchführung der Erhöhung	70
(1)	Einseitige empfangsbedürftige Erklärung	70
(2)	Textform	71
(3)	Abrechnungsmaßstab	71
(4)	Begründung	71
ff)	Folge der Erhöhungserklärung	72
gg)	Kontrollrechte des Mieters	73
hh)	Fehlerfolgen	73
c)	Herabsetzung der Pauschale	73
d)	Relative Unabdingbarkeit	74
2.	Vertragliche Regelungen	75
a)	Einvernehmliche Veränderung der Höhe der Pauschale	75
b)	Vertragliche Änderungsvorbehalte für den Vermieter	75
aa)	Wohnraum	75
bb)	Geschäftsraum	75
c)	Stillschweigende Änderung durch vorbehaltlose Zahlung	76
III. Teil: Nebenkostenumlegung mit Abrechnung	77	
A. Voraussetzungen	77	
I. Grundsätzliches	77	
II. Vereinbarung	77	

1.	Vereinbarung der Abrechnung	77
2.	Einzelaufzählung der Kostenpositionen	78
3.	Bezugnahme auf die BetrKV und andere Vorschriften	78
4.	Bestimmtheit	80
a)	Grundsätzliches	80
aa)	Bestimmtheitserfordernis	80
bb)	Maßgeblichkeit des Parteiwillens	80
cc)	Nebenkosten und Betriebskosten	81
dd)	Zeitpunkt	81
ee)	Unwirksamkeit	81
b)	Einzelfragen	82
aa)	Individualisierung der umzulegenden Kosten/Unwirksamkeit	82
bb)	Einschränkende Auslegung	83
cc)	Ausreichende Vereinbarungen	83
c)	Abrechnungsmaßstäbe	84
d)	Einzelne Kostenarten	84
5.	Neue Betriebskosten	87
a)	Grundsätzliches	87
b)	Nichtpreisgebundener Wohnraum	87
c)	Preisgebundener Wohnraum	87
d)	Geschäftsräume	87
e)	Einzelfälle	88
aa)	Regelungen im Mietvertrag	88
bb)	Gesetzlich neu zugelassene Betriebskosten	88
cc)	Modernisierung	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		95
I.	Grundsätzliches	95
II.	Vereinbarung	95

Inhaltsverzeichnis

III.	Einseitige Bestimmung	96
IV.	Fälligkeit	96
V.	Angemessenheit	96
1.	Grundsatz	96
2.	Zu niedrige Vorauszahlungen	97
a)	Grundsätzliches	97
b)	Arglesteinwand, Treu und Glauben	97
c)	Anfechtung	97
d)	Kündigung	98
e)	Schadensersatz	98
f)	Umdeutung in eine Pauschale	99
g)	Zusicherung	99
3.	Zu hohe Vorauszahlungen	100
VI.	Erhöhung der Vorauszahlungen	100
1.	Vertragliche Regelung	100
a)	Vereinbarung im Einzelfall	100
b)	Vereinbarung einer Zustimmungsverpflichtung	100
2.	Einseitige Erhöhung durch den Vermieter	101
a)	Preisfreier Wohnraum	101
aa)	Voraussetzungen	101
(1)	Vereinbarung von Vorauszahlungen	101
(2)	Kein Ausschluss des Erhöhungsrechts	101
(3)	Vorherige Abrechnung	102
(4)	Erhöhung der Betriebskosten	103
(5)	Verschiedene Abrechnungskreise	103
(6)	Widersprüchliche Erklärungen	103
bb)	Durchführung der Erhöhung	104
cc)	Wirkung	105
dd)	Umfang der Erhöhung	105
ee)	Unterlassene Erhöhung	107
ff)	Teilweise Unabdingbarkeit	107
gg)	Darlegungs- und Beweislast	107
b)	Preisgebundener Wohnraum	107
c)	Geschäftsräume und besondere Mietverhältnisse	108
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
d)	Beweislast	110
VIII.	Einwendungen und Einreden	111

C. Abrechnung	111
I. Grundsätzliches	111
II. Abrechnungspflicht	112
1. Grundsätzliches	112
a) Abrechnungsanspruch	112
b) Abrechnung ohne Vorauszahlungen?	112
c) Zugang	113
d) Verjährung	113
III. Teilabrechnungen und getrennte Abrechnungen	113
IV. Abrechnungsfrist	114
1. Jahresfrist	114
a) Anwendungsbereich	114
aa) Wohnraum	114
bb) Geschäftsräum	114
cc) Abweichende Vereinbarungen	115
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) Geschäftsräum	122
c) Verwirkung	122
d) Zurückbehaltungsrecht	123
e) Keine Nachforderungen von Rückständen	124
f) Verzugszinsen	125
g) Rückforderungsanspruch des Mieters	125
h) Schadensersatz	126
i) Kündigung	126
j) Kaution	126
k) Stillschweigende Vertragsänderung	126
V. Abrechnungszeitraum	126
1. Grundsätzliches	126
2. Abrechnungszeitraum bei Wohnraum	127
3. Abrechnungszeitraum bei Geschäftsräummetverhältnissen	128

4. Änderung des Abrechnungszeitraumes	128
5. Auf den Abrechnungszeitraum entfallende Kosten	128
a) Grundsätzliches	128
b) Auswahl der Methode	129
aa) Grundsätzliches Wahlrecht des Vermieters	129
bb) Einschränkungen	130
(1) Vertragliche Vereinbarungen	130
(2) Besonders gelagerte Fälle eines Mieterwechsels	130
(3) Sonderproblem Heizkostenverordnung	131
c) Einzelheiten zum Leistungsprinzip	131
d) Einzelheiten zum Abflussprinzip	132
aa) Keine Aufteilung auf verschiedene Abrechnungszeiträume	132
bb) Abschlags- und Vorauszahlungen	132
cc) Nachzahlungen des Vermieters	132
dd) Kosten der Verbrauchserfassung	132
ee) Vermietung von Eigentumswohnungen	132
ff) Grobe Unbilligkeit	133
VI. Grundsätzliche Anforderungen an die Abrechnung	133
1. Formelle Wirksamkeit und materielle Richtigkeit	133
2. Die Formeln des BGH	133
3. Die Anwendung der Formeln	134
4. Preisgebundener Wohnraum	135
VII. 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	137
6. Abrechnungszeitraum	137
7. Auf den Abrechnungszeitraum entfallende Kosten	137
8. Verständlichkeit und Nachvollziehbarkeit	137
9. Erläuterungen	138
a) Erforderliche Erläuterungen	138
b) Nachholung von Erläuterungen	139
c) Widersprüche	139
10. Kostenpositionen des Vorjahres	139
11. Vorlage von Belegen	140
12. Angabe der Gesamtkosten und ihre Zusammensetzung	140
a) Einzelne Kostenarten	140
b) Kostenaufteilung	141
13. Voraufteilungen	141
14. Minderung	142
15. Verbrauchsangaben	142

16. Mitteilung und Erläuterung der Abrechnungsmaßstäbe	142
17. Abrechnungseinheiten	144
18. Berechnung des Anteils des Mieters	144
19. Mieterwechsel	144
20. Angabe der Vorauszahlungen	145
a) Grundsätzliches	145
b) Sollvorauszahlungen	145
c) Minderung	146
d) Fehlerfolgen	146
21. Feststellung des Gesamtergebnisses	146
22. Steuerdienliche Angaben	146
23. Schätzungen	147
24. Ermessen	147
25. Schreib- und Rechenfehler	147
26. Falschbezeichnungen	147
27. Vorbehalte	148
28. Vermietung von Wohnungs- und Teileigentum	148
29. Heiz- und Warmwasserkosten	149
VIII. Abweichende Vereinbarungen	149
IX. Fehlerfolgen	149
1. Abrechnungsanspruch	149
2. Fristversäumung	149
3. Teilweise Unwirksamkeit	150
4. Anspruch auf Neuberechnung	150
5. Fälligkeit von Nachzahlungen	150
6. Kündigung	150
7. Steuerdienliche Angaben	150
8. Schadensersatzanspruch des Mieters	151
9. Rückgewähr einer Überzahlung	151
10. Sonstiges	151
11. Schadensersatzanspruch gegen den Abrechnungsersteller	151
 D. Belegeinsicht – Fotokopien	 151
I. Belegeinsicht	151
1. Anspruchsvoraussetzungen	151
2. Anspruchsinhalt	152
3. Durchführung der Belegeinsicht	153
4. Ort der Belegeinsicht	154
5. Hilfspersonen und Bevollmächtigung	155
II. Fotokopien	156
1. Anspruch des Mieters	156
a) Preisgebundener Wohnraum	156
b) Sonstige Mietverhältnisse	156
2. Kostenerstattung	158

III.	Wegfall des Anspruchs	159
IV.	Weigerung des Vermieters	159
1.	Erfullungsanspruch	159
2.	Fälligkeit von Nachzahlungen	159
3.	Zurückbehaltungsrecht	159
4.	Einwand des Rechtsmissbrauches	160
V.	Auskunftsanspruch	160
E.	Einwendungen des Mieters	160
I.	Grundsätzliches	160
II.	Gesetzliche Ausschlussfrist für Einwendungen	160
1.	Dogmatische Einordnung	160
2.	Preisfreier Wohnraum	161
a)	Grundsätzliches	161
b)	Voraussetzungen	161
aa)	Vereinbarung der Betriebskostenumlegung	161
bb)	Wirksame Abrechnung	161
cc)	Frist	162
dd)	Form	162
ee)	Substantiierung	162
ff)	Mehrere Mieter	163
c)	Nicht-Vertreten-Müssen	163
d)	Folgen nicht rechtzeitiger Einwendungen	164
e)	Unabdingbarkeit	165
f)	Darlegungs- und Beweislast	166
3.	Preisgebundener und nach dem WoFG geförderter Wohnraum	166
4.	Geschäftsräume	166
III.	Schuldbestätigungsvertrag	166
IV.	Verwirkung und Treu und Glauben	167
V.	Vertragliche Einwendungsregelungen	167
F.	Änderungen durch den Vermieter	168
I.	Erstellung einer neuen Abrechnung	168
II.	Änderung	168
III.	Abstellen auf die Einzelabrechnung	169
G.	Nachzahlungen und Rückzahlungen	170
I.	Nachzahlungen	170
1.	Fälligkeit	170
a)	Grundsatz	170
b)	Überprüfungsfrist	170

c) Rechtsgeschäftliche Fälligkeitsregelungen	171
d) SEPA-Lastschrift	171
2. Verzug	171
3. Verjährung	172
4. Verwirkung	173
5. Sonstige Gegenrechte	173
II. Rückzahlungen	174
1. Rückzahlung aus einer Abrechnung	174
2. Unterbliebene und korrigierte Abrechnung	175
3. Fehlende Belegeinsicht	175
4. Rückzahlung nicht geschuldetter Zahlungen	175
5. Vorbehaltzahlung	176
III. Aufrechnung	177
 H. Vermieter-/Mieterwechsel, Zwangsverwaltung, Insolvenz	177
I. Vermieterwechsel	177
1. Rechtsgeschäftlicher Vermieterwechsel	177
2. Erbfall	177
3. Gesetzlicher Eintritt in das Mietverhältnis	178
a) Grundsätzliches	178
b) Vermieterwechsel innerhalb eines Abrechnungszeitraumes	178
c) Vermieterwechsel nach Ablauf eines Abrechnungszeitraumes	178
II. Zwangsverwaltung	179
1. Erstellung der Abrechnung	179
2. Nach- und Rückzahlungen	180
III. Insolvenz des Vermieters	180
1. Abrechnungen	180
2. Zahlungen des Mieters	181
3. Rückzahlungen	181
IV. Mieterwechsel	182
1. Mieterwechsel kraft Gesetzes	182
2. Vertraglicher Mieterwechsel	182
3. Mieterwechsel anlässlich der Scheidung	182
4. Kostenaufteilung	183
V. Insolvenz des Mieters	183
 IV. Teil: Kostenverteilung – Abrechnungsmaßstäbe	185
A. Grundsätze	185
I. Bedeutung	185
II. Einzelfallgerechtigkeit, Praktikabilität und Ökologie	185
III. Stimmigkeit	186
1. Notwendigkeit abgestimmter Regelungen	186
2. Unstimmige Regelungen	186

Inhaltsverzeichnis

IV.	Leer stehende Räume	187
1.	Grundsätzliches	187
2.	Generelle Änderung des Abrechnungsmaßstabes	188
V.	Mehrstufige Kostenverteilung	189
B. Umlegungseinheit		189
I.	Preisgebundener Wohnraum	189
1.	Grundsätzliches	189
2.	Gebäude	189
3.	Wirtschaftseinheit	190
4.	Auftragsvergabe für mehrere Wirtschaftseinheiten	191
II.	Preisfreier Wohnraum und Geschäftsraum	191
1.	Grundsätzliches	191
2.	Vertragliche Regelung	191
3.	Fehlen einer vertraglichen Regelung	192
III.	Änderung	193
IV.	Wirkung	194
C. Festlegung der Abrechnungsmaßstäbe		194
I.	Grundsätzliches	194
1.	Gesetzliche Vorgaben	194
2.	Berechnungsweisen der Versorger	194
II.	Erstmalige Festlegung	195
1.	Preisgebundener Wohnraum	195
a)	Grundsatz: Wohnfläche	195
b)	Ausnahmen	195
c)	Vertragliche Regelungen	195
2.	Preisfreier Wohnraum	196
a)	Gesetzliche Regelung	196
aa)	Wohnfläche	196
bb)	Verbrauch oder Verursachung	196
b)	Vertrag	197
aa)	Grundsätzliches	197
bb)	Einschränkung der Vertragsfreiheit	198
cc)	Einzelfragen	199
c)	Festlegung durch den Vermieter	200
aa)	Voraussetzungen	200
bb)	Billiges Ermessen	200
3.	Geschäftsraum	201
III.	Änderung	202
1.	Grundsätzliches	202
2.	Vertragliche Änderung	202

3. Gesetzliche Änderungsbefugnisse	203
a) HeizkostenV	203
b) Einführung einer verursachungsabhängigen Abrechnung bei Wohnraummietverhältnissen	203
aa) Grundsätzliches	203
bb) Voraussetzungen	203
(1) Abweichende Vereinbarung	203
(2) Verursachungserfassung	204
(3) Verbrauchsabhängige Abrechnung	204
(4) Wirtschaftlichkeitsgrundsatz	204
cc) Durchführung	204
dd) Folgen	205
c) Preisgebundener Wohnraum	205
d) Geschäftsraummietverhältnisse	205
e) Störung der Geschäftsgrundlage	206
4. Vertraglicher Änderungsvorbehalt	206
a) Voraussetzungen	206
b) Durchführung	207
c) Folge	207
5. Änderung bei Verweisung auf Regelungen Dritter	207
6. Verpflichtung zur Änderung	207
a) Verpflichtung des Vermieters	207
b) Zustimmungsverpflichtung der Mieter	209
IV. Änderung von Abrechnungskreisen	209
 D. Einzelne Umlegungsmaßstäbe	210
I. Wohn- und Nutzfläche	210
1. Grundsätzliches	210
2. Flächenberechnung	210
a) Grundsätzliches	210
b) Vereinbarte Berechnungsmethode	212
c) Fehlen einer ausdrücklichen Vereinbarung	212
d) Prozessuale	213
3. Vereinbarte Flächen	213
a) Grundsätzliches	213
aa) Zulässigkeit einer Flächenvereinbarung	213
bb) Vorliegen einer Flächenvereinbarung	214
cc) Einseitige Bestimmung	214
dd) Differenzen	214
ee) Flächenänderungen	215
b) Einzelfälle	215
aa) Vereinbarung aller Einzelflächen und Gesamtflächen in allen Mietverträgen	215
bb) Einzel- und Gesamtfläche jeweils nur in einem Mietvertrag	215

cc) Vereinbarung von Einzelflächen ohne Vereinbarung einer Gesamtfläche	215
dd) Wohnflächenvereinbarungen nur mit einem Teil der Mieter	216
ee) Über- oder Unterschreiten der 10 %-Grenze	216
4. Anwendung der Wohnflächenverordnung	217
a) Grundsätzliches	217
b) Besonderheiten der Wohnflächenberechnung für Mietnebenkosten	218
5. Beweislast	219
6. Abrechnung	219
II. Personenzahl	219
1. Grundsätzliches	219
2. Zahl der Bewohner	220
a) Bewohner	220
b) Melderechtliche Registrierung	221
3. Zu- und Abschläge	221
4. Abrechnung	221
5. Beweislast	222
III. Verbrauchs- und Verursachungserfassung	222
1. Grundsätzliches	222
2. Beweislast	223
3. Erfassungsmängel	224
IV. Miteigentumsanteile	224
V. Mieteinheit	224
VI. Umbauter Raum	224
VII. Sonstige Umlegungsmaßstäbe	225
 E. Voraufteilungen	225
I. Abzug nicht umlegbarer Kosten	225
II. Voraufteilung auf Umlegungseinheiten	225
III. Aufteilung auf verschiedene Kostenpositionen	226
IV. Sondervorteile und fehlende Benutzungsmöglichkeit	226
V. Aufteilung nach Wohnräumen und Geschäftsräumen	227
1. Preisgebundener Wohnraum	227
2. Preisfreier Wohnraum	228
a) Grundsatz	228
b) Vereinbarung	229
c) Erhebliche Mehrbelastung	229
aa) Erheblichkeit	229
bb) Darlegungs- und Beweislast	230
d) Flächenberechnung	230
e) Abrechnung und Veränderung von Betriebskosten	230
3. Verschiedenartige Gewerbebetriebe	231
VI. Heizkostenverordnung	231

F. Direkte Kostenzuordnung	231
G. Veränderung der tatsächlichen Gegebenheiten	231
H. Fehlerfolgen	232
I. Falsche Umlegungsmaßstäbe und unzulässige Umlegungseinheiten	232
II. Fehler bei der Feststellung der tatsächlichen Grundlagen	232
1. Falsche Tatsachen	232
2. Fehler bei der Festlegung der Abrechnungsmaßstäbe	233
3. Zukünftige Abrechnungen	233
V. Teil: Die einzelnen Mietnebenkosten	235
A. Die einzelnen Betriebskosten entsprechend § 2 BetrKV	235
Nr. 1. Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks	235
I. Umlegbare Kosten	235
1. Umlegungsfähige Kosten	235
2. Umlegungsvereinbarung	236
II. Kostenverteilung	236
1. Einzelverteilung	236
2. Leerstand	236
3. Voraufteilung	237
4. Wohnungseigentum	237
III. Einzelfragen zur Durchführung der Umlegung	237
Nr. 2. Die Kosten der Wasserversorgung	238
I. Allgemeine Umlegungsvoraussetzungen	238
1. Grundsätzliches	238
2. Verhältnis zu anderen Positionen	239
II. Umlegbare Kosten	240
1. Kosten des Wasserverbrauchs und Grundgebühren	240
2. Kosten der Verbrauchserfassung und Kostenaufteilung	240
3. Wartungskosten für Wassermengenregler	241
4. Kosten der hauseigenen Wasserversorgungsanlage	241
5. Kosten der Wasseraufbereitungsanlage	241
III. Kostenverteilung	241
1. Anwendungsbereich der NMV 1970	241
2. Preisfreier Wohnraum	242
3. Geschäftsräummierte	243
4. Vorerfassung außerhalb der NMV 1970	243
5. Kostenverteilung bei Verwendung von Zählern	244
a) Allgemeines	244
b) Bedeutung der eichrechtlichen Bestimmungen	244
c) Erfassungsmängel	245
d) Zählerdifferenz	246

Inhaltsverzeichnis

e) Betretungsrecht	247
f) Mieterwechsel	247
g) Darlegungs- und Beweislast	247
IV. Sonstiges	248
Nr. 3. Die Kosten der Entwässerung	248
I. Umlegbare Kosten	248
II. Umlegungsvereinbarung	249
III. Kostenverteilung	249
1. Preisfreier Mietraum	249
2. Anwendungsbereich der NMV 1970	250
IV. Wirtschaftlichkeitsgrundsatz	250
Nr. 4. a) Die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage	250
I. Umlegbare Kosten	251
1. Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung	251
a) Brennstoffkosten	251
b) Lieferkosten	252
2. Kosten des Betriebsstroms	252
3. Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage	252
4. Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft	253
5. Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes	253
6. Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz	253
7. Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung	254
8. Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Eichkosten und der Kosten der Berechnung und Aufteilung	254
9. Kosten der Verbrauchsanalyse	255
10. Leasing- und Mietkosten	256
11. Kraft-Wärme-Kopplung	256
II. Kostenverteilung	256
Nr. 4. b) Die Kosten des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage	257
Nr. 4. c) Die Kosten der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a	257
I. Umlegbare Kosten	257
1. Umlagefähige Kosten	257
a) Entgelt für die Wärmelieferung	257
b) Betriebskosten für die Hausanlagen	258
c) Pachtzahlungen an den Vermieter	258
d) Wirtschaftlichkeitsgrundsatz	258
2. Umlegungsvereinbarungen	259
3. Wirtschaftlichkeitsgrundsatz	259
II. Kostenverteilung	259
III. Abrechnung	259

Nr. 4. d) Die Kosten der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten	259
I. Umlegbare Kosten	260
II. Umlegungsvereinbarung	260
Nr. 5. a) Die Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage	260
I. Kosten der Wasserversorgung	260
II. Kosten der Wassererwärmung	261
III. Kostenverteilung	261
Nr. 5. b) Die Kosten der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a	261
Nr. 5. c) Die Kosten der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten	261
Nr. 6. Die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen	262
Nr. 7. Die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzuges	262
I. Umlegbare Kosten	262
II. Kostenverteilung	263
1. Vermietungen ohne Preisbindung	263
2. Anwendungsbereich der NMV 1970	264
3. Vorerfassung	265
4. Wohnungseigentum	265
Nr. 8. Die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung	265
I. Straßenreinigung/umlegungsfähige Kosten	266
1. Erfasste Flächen	266
2. Erfasste Tätigkeiten	266
3. Umlegbare Kosten	266
4. Umlegungsvereinbarungen	266
5. Abrechnungsmaßstäbe	267
6. Abrechnung	267
7. Vornahme durch die Mieter	267
a) Verpflichtung des Mieters	267
b) Anwendung werkvertraglicher Grundsätze	268
c) Änderung	269
8. Wohnungseigentum	269
II. Müllbeseitigung	270
1. Umlegbare Kosten	270
a) Einzelne Kosten	270
b) Wirtschaftlichkeit	271
c) Umlegungsvereinbarung	272
2. Abrechnungsmaßstäbe	272
a) Preisgebundener Wohnraum	272
b) Preisfreier Wohnraum	273
c) Sonstige Mietverhältnisse	273
d) Vorerfassung	273
3. Abrechnung	274
4. Sonstiges	274

Inhaltsverzeichnis

Nr. 9. Die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung	274
I. Kosten der Gebäudereinigung	275
1. Umlegbare Kosten	275
a) Reinigungsgegenstände	275
aa) Grundsätzliches	275
bb) Einzelfälle	275
b) Reinigung aus besonderem Anlass	276
aa) Instandsetzung	276
bb) Rechtswidrige Verschmutzungen	277
cc) Ein- und Auszug	277
c) Umlegbare Aufwendungen	277
aa) Personalkosten	277
bb) Sachkosten	278
d) Wirtschaftlichkeitsgrundsatz	278
2. Kostenverteilung	278
3. Kostenumlegung und Reinigungspflicht	279
a) Übertragung der Reinigungspflicht	279
b) Änderung	279
c) Pflichtverletzung	280
d) Sonstiges	280
4. Wirtschaftlichkeitsgrundsatz	280
5. Wohnungseigentum	280
II. Ungezieferbekämpfung	281
1. Umlegbare Kosten	281
2. Umlegungsmaßstäbe	281
3. Abrechnung	281
4. Pflichten des Mieters	281
Nr. 10. Die Kosten der Gartenpflege	282
I. Nutzung als Umlegungsvoraussetzung	282
II. Umlegbare Kosten	283
1. Garten	283
a) Grundsätzliches	283
b) Einzelfälle	283
c) Wirtschaftlichkeitsgrundsatz	285
2. Spielplatz	286
3. Plätze, Zugänge, Zufahrten	286
III. Kostenverteilung	286
IV. Sonstiges	288
Nr. 11. Die Kosten der Beleuchtung	288
I. Verhältnis zu anderen Positionen	288
II. Umlegbare Kosten	289
III. Kostenverteilung	289
IV. Sonstiges	290
V. Wohnungseigentum	290

Nr. 12. Die Kosten der Schornsteinreinigung	290
Nr. 13. Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung	290
I. Umlegbare Kosten	290
1. Umlegungsfähige Kosten	290
a) Grundsätzliches	290
b) Wirtschaftlichkeitsgrundsatz	291
c) Einzelne Versicherungen	292
2. Umlegungsvereinbarung	294
II. Kostenverteilung	294
1. Abrechnungsmaßstäbe	294
2. Aufteilung nach Wohn- und Geschäftsräumen	295
3. Abrechnungs- und Wirtschaftseinheit	295
4. Sammelversicherungen	295
III. Angaben in der Abrechnung	296
IV. Sonstiges	296
1. Regressverzicht des Versicherers	296
2. Versicherungsverpflichtung des Mieters	297
Nr. 14. Die Kosten für den Hauswart	297
I. Umlegbare Kosten	298
1. Der als Hauswart Tätige	298
2. Hauswarttätigkeiten	298
a) Positive Abgrenzung	298
b) Negative Abgrenzung	299
aa) Instandhaltung und Instandsetzung	299
bb) Erneuerung	299
cc) Schönheitsreparaturen	299
dd) Hausverwaltung	300
c) Einzelfragen	300
aa) Reparaturen	300
bb) Wartung	300
cc) Handwerker und andere Dienstleister	300
dd) Kontroll- und Überwachungstätigkeiten	300
ee) Wachdienst	301
ff) Bereitschaftsdienst oder Notfalldienste	302
gg) Pförtneraktivität	302
hh) Abrechnungen	302
ii) Kontakt- und Mitteilungen	303
jj) Heizung und Warmwasser	303
kk) Vermietungstätigkeiten	303
ll) Entgelt	303
mm) Vertretung	304
nn) Sachaufwendungen	304
oo) Sonstiges	304
d) Kostenaufteilung bei Ausführung verschiedener Tätigkeiten	305
e) Wirtschaftlichkeitsgrundsatz	307

Inhaltsverzeichnis

II.	Verhältnis zu anderen Positionen	307
III.	Umlegungsvereinbarung	308
IV.	Kostenverteilung	308
V.	Sonstiges	308
Nr. 15.	Die Kosten	309
I.	Gemeinschafts-Antennenanlage	309
II.	Mit einem Breitbandnetz verbundene Verteilanlage	309
1.	Umlegbare Kosten	309
a)	Umlagefähige Kosten	309
b)	Umlegungsvereinbarung	310
2.	Umlegungsmaßstäbe	311
a)	Anwendungsbereich der NMV 1970	311
b)	Nicht preisgebundener Mietraum	311
3.	Sonstiges	311
Nr. 16.	Die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege	312
I.	Grundsätzliches	312
II.	Umlegungsfähige Kosten	313
III.	Kostenverteilung	314
1.	Nicht preisgebundener Mietraum	314
a)	Allgemeines	314
b)	Münzwaschgeräte	314
c)	Elektronische Verbrauchserfassung	314
2.	Anwendungsbereich der NMV 1970	315
a)	Kostenumlegung	315
b)	Keine Vorauszahlungen	315
c)	Abrechnung bei Verwendung von Münzgeräten	316
Nr. 17.	Sonstige Betriebskosten	316
I.	Allgemeines	316
II.	Einzelfragen	316
 B.	Das Umlageausfallwagnis	322
I.	Preisgebundener Wohnraum	322
1.	Grundsatz	322
2.	Umlegungsfähigkeit	322
3.	Begrenzung	322
II.	Sonstige Mietverhältnisse	323
 C.	Zuschläge und Vergütungen	323
I.	Allgemeines	323
II.	Die einzelnen Zuschläge	324
1.	Benutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken	324
a)	§ 26 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 NMV 1970	324
b)	Preisfreier Wohnraum	324

2.	Zuschlag für die Untervermietung von Wohnraum (§ 26 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 3 NMV 1970)	325
3.	Zuschlag wegen Ausgleichszahlung nach § 7 WoBindG (§ 26 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 4 NMV 1970)	325
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)	325
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)	326
6.	Zuschlag für Wohnungen, die durch den Ausbau von Zubehörräumen neu geschaffen wurden (§ 26 Abs. 1 Nr. 6, Abs. 7 NMV 1970)	326
III.	Vergütungen	327
1.	Allgemeines	327
2.	Vergütung	327
3.	Einzelfälle	327
D.	Sonstige Mietnebenkosten, insbesondere bei Geschäftsraummiete	328
I.	Verwaltungskosten	328
1.	Begriff	328
2.	Umlegbarkeit	329
a)	Wohnraum	329
b)	Geschäftsraum	330
c)	Wirtschaftlichkeitsgrundsatz	331
II.	Centermanagement und Objektbetreuung	331
III.	Werbemaßnahmen	332
1.	Werbung durch den Vermieter	332
2.	Werbegemeinschaften	332
IV.	Versicherungen	332
V.	Heiz- und Warmwasserkosten	333
VI.	Bewachungskosten	334
VII.	Instandhaltung/Instandsetzung	334
VIII.	Kosten bei Ein- und Auszug	335
1.	Gebühr bei Vertragsabschluss	335
2.	Gebühr bei Auszug	335
3.	Preisgebundener Wohnraum	336
IX.	Sonstige Kosten	336
VI.	Teil: Die Heizkostenverordnung	337
A.	Regelungs- und Anwendungsbereich, Ausnahmen, rechtsgeschäftliche Regelungen	337
I.	Ermächtigungsgrundlage und Verordnungszweck	337
II.	Regelungsumfang der HeizkostenV	337
1.	Anwendungsbereich der HeizkostenV	337
a)	Grundsätzliches	337

Inhaltsverzeichnis

b)	Preisgebundener Wohnraum	337
c)	Beitrittsgebiet	337
d)	Wohnungseigentum	337
III.	Regelungsbereich	338
IV.	Versorgung mit Wärme und Warmwasser	338
V.	Nutzer	338
VI.	Gebäudeeigentümer	339
VII.	Dem Gebäudeeigentümer Gleichgestellte	340
1.	Grundsätzliches	340
2.	Überlassungsberechtigte	340
3.	Anlagenbetreiber	341
4.	Vermietung von Wohnungseigentum	341
VIII.	Wärme- und Warmwasserlieferer	342
IX.	Ausnahmen	343
1.	Grundsätzliches	343
2.	Die Einzelfälle	344
a)	Passivhausregelung	344
b)	Unmöglichkeit	344
c)	Unverhältnismäßigkeit	345
d)	Keine Verbrauchsbeeinflussung bei älteren Gebäuden	347
e)	Besondere Nutzungsverhältnisse	347
f)	Energiesparende Versorgungsanlagen	347
g)	Hausanlagen für Wärme- und Warmwasserlieferung	348
h)	Generalklausel	348
X.	Heizkostenverordnung und rechtsgeschäftliche Regelungen	349
1.	Vorrang der HeizkostenV	349
2.	Umfang des Vorrangs	349
3.	Zugelassene Regelungen	351
a)	Zwei Wohnungen, von denen der Vermieter eine selbst bewohnt	351
b)	Sonstige	352
4.	Anpassung der Mietverträge	352
a)	Grundsätzliches	352
aa)	Vertrag oder einseitige Bestimmung	352
bb)	Einzubehaltende Kosten	353
b)	Mietverträge mit Abrechnungspflicht	353
aa)	Verbrauchsabhängige Abrechnung	353
bb)	Verbrauchsunabhängige Abrechnung	353
c)	Mietverträge mit Heizungs- und Warmwasserpauschale	354
d)	Mietverträge mit genereller Nebenkostenpauschale	354
e)	Inklusivmiete	354
f)	Vorauszahlungen	355
g)	Abrechnung	355
h)	Annex: Wohnungseigentum	356

B. Verbrauchserfassung	356
I. Pflicht zur Verbrauchserfassung	356
1. Verpflichtungen des Gebäudeeigentümers	356
a) Grundsätzliches	356
b) Überwiegend ungedämmte Leitungen	356
c) Vorerfassung gemeinschaftlich genutzter Räume	357
d) Vorerfassung bei verschiedenen Ausstattungen zur Verbrauchserfassung	358
e) Vorerfassung aus sachgerechten Gründen	358
f) Mitteilungspflicht	359
2. Rechte und Pflichten der Nutzer	360
a) Rechte der Nutzer	360
b) Pflichten der Nutzer	361
aa) Anbringung der Ausstattungen	361
bb) Durchführung der Ablesung	362
II. Messgeräte (Ausstattungen zur Verbrauchserfassung)	362
1. Anforderungen an die Messgeräte	362
a) Grundsätzliches	362
b) Übergangsregelungen	362
c) Ungenauigkeiten und Fehler	363
2. Beschaffung der Ausstattungen zur Verbrauchserfassung	364
a) Wahlrecht des Gebäudeeigentümers	364
b) Erwerb der Ausstattungen	364
c) Anmietung und sonstige Gebrauchsüberlassung	364
aa) Beteiligungspflicht	364
bb) Beteiligungsverfahren	365
cc) Unterbleiben der Mitteilung	365
dd) Widerspruch der Nutzer	366
ee) Sonderproblem: Vermietung von Wohnungseigentum	366
ff) Wirtschaftlichkeitsgrundsatz	367
III. Kostentragung	367
1. Kosten der Verbrauchserfassung	367
2. Kosten der Ausstattungen zur Verbrauchserfassung	368
a) Erwerb durch den Gebäudeeigentümer	368
b) Beschaffung durch Gebrauchsüberlassung	368
C. Kostenverteilung	369
I. Pflicht zur Kostenverteilung	369
II. Gesamtkosten für Wärme und Warmwasser	369
1. Grundsätzliches	369
2. Verbundene Anlagen	369
a) Grundsatz	369
b) Ermittlung der auf die zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallenden Wärmemenge	369

Inhaltsverzeichnis

c) Ermittlung des auf die zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallenden Brennstoffverbrauchs	370
d) Darstellung in der Abrechnung	371
III. Vorerfassung	371
1. Vorerfassung bei verschiedenen Ausstattungen oder aus sachgerechten Gründen	371
2. Vorerfassung gemeinschaftlich genutzter Räume	371
IV. Kostenverteilung auf die Nutzer	372
1. Zulässige Umlegungsmaßstäbe	372
a) Verbrauchsabhängiger Anteil	372
b) Verbrauchsunabhängiger Anteil	373
aa) Wohn- und Nutzfläche	373
(1) Grundlagen	373
(2) Anwendung	374
bb) Umbauter Raum	374
cc) Beheizte Räume	374
(1) Begriff	374
(2) Anwendung	375
c) Verschuldete Kosten	376
d) Leerstände und Kaltverdunstung	376
2. Festlegung der Umlegungsmaßstäbe	376
a) Festlegung durch den Vermieter	376
b) Vereinbarte Abrechnungsmaßstäbe	378
3. Änderung der Umlegungsmaßstäbe durch den Vermieter	378
a) Grundsätzliches	378
b) Voraussetzungen für die Änderung	379
c) Durchführung	380
d) Vertragliche Änderung	380
4. Kostenverteilung in Sonderfällen	381
a) Voraussetzungen	381
aa) Grundsätzliches	381
bb) Zwingende Gründe	381
cc) Einmalige oder wiederholte Anwendung	383
b) Verbrauchsermittlung	383
aa) Bestimmungsrecht des Gebäudeeigentümers	383
bb) Vergleichbare Zeiträume	384
cc) Vergleichbare Räume	385
dd) Durchschnittsverbrauch	385
ee) Sonstige Schätzungen	385
ff) Berücksichtigung des Ergebnisses	386
gg) Beweislast	386
c) Ausschluss der verbrauchsabhängigen Kostenverteilung	386
d) Abrechnung	387
e) Fehlerfolgen	387

5. Kostenaufteilung bei Nutzerwechsel	388
a) Grundsätzliches	388
b) Kostenverteilung aufgrund einer Zwischenablesung	388
aa) Zwischenablesung	388
bb) Kostenverteilung	388
c) Entbehrlichkeit der Zwischenablesung	390
d) Rechtsgeschäftliche Bestimmungen	390
e) Kosten der Zwischenablesung	391
f) Fehlerfolge	392
 D. Durchführung der Aufteilung	 392
 E. Umfasste Kosten	 393
I. Grundsätzliches	393
II. Die einzelnen Kostenpositionen	393
 F. Kürzungsrecht	 394
I. Grundsätzliches	394
II. Verhältnis zu anderen Rechten	394
III. Voraussetzungen	395
1. Grundsätzliches	395
2. Einzelfälle	396
IV. Wirkung	398
1. Höhe	398
2. Geltendmachung	399
V. Schadloshaltung beim Abrechnungsunternehmen	399
 G. Kostenumlegung bei Nichtanwendbarkeit der Heizkostenverordnung	 400
I. Abrechnung außerhalb des Anwendungsbereiches der Heizkostenverordnung	400
II. Einzelheizungen	400
III. Anwendungsbereich des § 22 NMV 1970	401
IV. Fernwärme und Fernwarmwasser	401
 H. Heizkostenvorauszahlungen und Heizkostenabrechnung	 402
I. Grundsätzliches	402
II. Abrechnungseinheit	402
III. Abrechnungs- und Ablesezeitraum	403
IV. Einzelangaben in der Abrechnung	403
V. Beweislast	406

Inhaltsverzeichnis

I. Einführung der Wärmelieferung (Wärmecontracting)	406
I. Vorbemerkung	406
II. Verweisung an Wärmelieferer	406
III. Vertragliche Regelung bei Mietbeginn	407
IV. Übergang zur Wärmelieferung bei bestehendem Mietverhältnis	407
1. Allgemeines	407
2. Normzweck	408
3. Anwendungsbereich	408
a) Betroffene Objekte	408
aa) Wohnräume, Geschäftsräume, Pacht	408
bb) Preisgebundener Wohnraum	409
cc) Wohnungseigentum	409
b) Laufende Mietverhältnisse	410
c) Kostentragungspflicht des Mieters	410
aa) Umlegung mit Abrechnung	410
bb) Inklusivmieten und Pauschalen	410
cc) Einzelheizungen	411
d) Folgeverträge	411
4. Voraussetzungen	411
a) Neue Anlage	411
b) Verbesserung der Betriebsführung	412
c) Anschluss an ein Wärmenetz	412
d) Verbesserte Effizienz	412
e) Keine höheren Kosten	413
f) Keine vertragliche Regelung erforderlich	413
g) Zeitpunkt	414
5. Umstellungsankündigung	414
6. Folgen	414
7. Abweichende Vereinbarungen	415
a) Zu Lasten des Mieters	415
b) Zugunsten des Mieters	415
8. Fehlerfolgen	416
a) Fehlen der Voraussetzungen des § 556c Abs. 1 BGB	416
aa) Verteuerung	416
bb) Verbilligung	417
b) Fehlende oder fehlerhafte Umstellungsankündigung	417
c) Schadensersatz	417
9. Beweislast	417
10. Nichtwohnraummietverhältnisse	417
a) Grundsätzliches	417
b) Fehlen einer vertraglichen Regelung	418
c) Regelungen in Neuverträgen	418
d) Regelungen in Altverträgen	418
aa) Grundsätzliches	418
bb) Keine Erwähnung der Wärmelieferung	418

cc) Umlegungsvereinbarung zu den Wärmelieferungskosten	419
e) Vertragsänderungen	419
f) Wärmeliefervertrag	419
VII. Teil: Der Mietnebenkostenprozess	421
A. Prozessuale	421
I. Zuständigkeit	421
II. Klageantrag	421
III. Besondere Klageformen	422
1. Stufenklage	422
2. Feststellungsklage	422
a) Verpflichtung zur Zahlung Mietnebenkosten	422
b) Abrechnungsmaßstäbe	422
c) Wirksamkeit einer Abrechnung	423
3. Klage auf künftige Leistung	423
4. Urkundenprozess	423
a) Grundsätzliches	423
aa) Urkundenprozess auch für Mietsachen	423
bb) Urkunden	424
cc) Unstreitige Tatsachen	424
dd) Urkundenvorlage	424
b) Einzelne Vereinbarungen	425
aa) Vereinbarung der Umlegung	425
bb) Abrechnungsmaßstäbe	425
cc) Wirtschaftlichkeitsgrundsatz	425
c) Nebenkostenvorauszahlung	425
d) Nebenkostennachzahlungen	426
e) Nebenkostenrückzahlung	427
f) Nebenkostenpauschalen	427
5. Einstweilige Verfügung	428
IV. Substantiierung des Sachvortrages	428
1. Grundsätzliches	428
2. Klage des Vermieters auf Nebenkostenvorauszahlungen	428
3. Klage des Vermieters auf Nebenkostennachzahlungen	429
a) Vortrag des Vermieters	429
b) Bestreiten des Mieters	430
c) Einwendungen und Einreden des Mieters	431
4. Klage des Mieters auf Nebenkostenrückzahlung	432
a) Klage aufgrund einer Abrechnung	432
b) Klage bei unterbliebener Nebenkostenabrechnung	432
c) Rückforderung bei Zahlung unter Vorbehalt	432
5. Berichtigung der Abrechnung	433
V. Billiges Ermessen	433
VI. Wohn- und Nutzfläche	433

VII.	Beweisfragen	434
1.	Schätzungen nach § 287 ZPO	434
2.	Urkunden	434
VIII.	Vorlage einer Abrechnung und Ablauf der Abrechnungsfrist im Prozess	434
1.	Abrechnung während des Prozesses	434
2.	Ablauf der Abrechnungsfrist während des Prozesses	435
IX.	Kosten	436
X.	Streitwert und Beschwer	437
1.	Mietnebenkostenprozess	437
2.	Berücksichtigung der Nebenkosten beim Streitwert nach § 41 GKG, § 8 ZPO	438
3.	Sonstiges	438
XI.	Streitverkündung	438
XII.	Rechtskraft	438
B.	Zwangsvollstreckung	439
I.	Mietnebenkostenprozess	439
1.	Titulierter Anspruch auf Nebenkostenvorauszahlungen	439
2.	Erteilung einer Nebenkostenabrechnung	439
3.	Einsicht in die Abrechnungsbelege	440
4.	Überlassung von Kopien	440
5.	Abgabe einer Willenserklärung	441
6.	Vollstreckungsabwehrklage bei nachträglicher Abrechnung	441
II.	Pfändbarkeit von Mietnebenkostenforderungen	441
1.	Forderungen des Vermieters	441
2.	Rückforderungen des Mieters	441
III.	Vermögensauskunft	442
VIII. Teil: Hinweise, Beispiele, Checklisten	443	
A.	Hinweise zur Erleichterung der Nebenkostenumlegung	443
I.	Gestaltung des Mietvertrages	443
II.	Vorbereitende Maßnahmen für die Abrechnung	444
III.	Durchführung der Abrechnung	445
IV.	Besonderheiten bei der Vermietung von Wohnungs- und Teileigentum	445
B.	Checkliste: Kontrolle der Nebenkostenvereinbarung	446
C.	Checkliste: Kostenpositionen bei der Vermietung von Gewerberäumen	448
D.	Beispiel einer Betriebskostenabrechnung	450

E. Beispiel einer Betriebskostenabrechnung und eines Ansatzes des Umlageausfallwagnisses nach der NMV 1970	452
F. Beispiel für eine verbrauchsabhängige Verteilung der Kosten der Wasserversorgung	457
G. Checkliste: Zählerdifferenzen	458
H. Beispiel für eine Grundsteueraufteilung nach Wohn- und Geschäftsräumen	458
I. Beispiel: Verschiedene Abrechnungszeiträume Versorger/Vermieter	459
J. Hinweise zur Überprüfung einer Mietnebenkostenabrechnung	459
I. Allgemeines	459
II. Wann empfiehlt sich eine Kontrolle besonders?	459
III. Häufigste Fehler	460
IV. Belegeinsicht und Fotokopien	461
K. Checkliste: Überprüfung einer Nebenkostenabrechnung	461
L. Checkliste: Überprüfung einer Heizkostenabrechnung nach der HeizkostenV	464
M. Beispiel für eine Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen durch den Vermieter	465
N. Checkliste für die Überprüfung einer Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen nach § 560 Abs. 4 BGB	466
O. Beispiel für eine Herabsetzung der Betriebskostenvorauszahlungen durch den Mieter nach § 560 Abs. 4 BGB	466
P. Beispiel einer Erhöhung der Vorauszahlungen auf die Betriebskosten nach der NMV 1970	466

Inhaltsverzeichnis

Q. Checkliste: Überprüfung einer Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen nach der NMV 1970	467
R. Beispiel einer einseitigen Erhöhung der Betriebskostenpauschale	467
S. Checkliste: Überprüfung einer Erhöhung der Betriebskostenpauschale nach § 560 BGB	469
T. Beispiel für eine Herabsetzung der Betriebskostenpauschale nach § 560 Abs. 3 BGB	469
U. Schema: Übergang zur verbrauchs- oder verursachungsbezogenen Abrechnung durch Erklärung des Vermieters	469
V. Beispiel einer Erklärung zur Einführung einer verbrauchsabhängigen Abrechnung der Kosten der Wasserversorgung	470
W. Checkliste: Anpassung der Abrechnungsmaßstäbe an eine Änderung der Kostenverteilung im Wohnungs- und Teileigentum	470
X. Beispiel für eine Klage auf Betriebskostennachzahlung	471
Y. Beispiel für eine Klageerwiderung auf die Klage auf Betriebskostennachzahlung	473
IX. Teil: Gesetzes- und Verordnungstexte	475
Stichwortverzeichnis	523