

## Inhaltsübersicht

Abkürzungsverzeichnis . . . . .	XLI
Literaturverzeichnis . . . . .	XLV
Abbildungs- und Tabellenverzeichnis . . . . .	LX
Teil 1 – Betriebskosten im BGB . . . . .	1
I. Vor §§ 556, 556a, 556c und 560 BGB . . . . .	1
II. § 556 BGB – Vereinbarungen über Betriebskosten . . . . .	87
III. § 556a BGB – Abrechnungsmaßstab für Betriebskosten . . . . .	270
IV. § 556c BGB – Kosten der Wärmelieferung . . . . .	294
V. § 560 – Veränderungen von Betriebskosten . . . . .	353
Teil 2 – Betriebskostenverordnung . . . . .	367
Teil 3 – Heizkostenverordnung . . . . .	636
Anhang A – Checklisten . . . . .	888
Anhang B – Musterschreiben . . . . .	918
Register . . . . .	923

## Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis . . . . .	XLI
Literaturverzeichnis . . . . .	XLV
Abbildungs- und Tabellenverzeichnis . . . . .	LX
<b>Teil 1</b>	
<b>Betriebskosten im BGB . . . . .</b>	<b>1</b>
I. <b>Vor §§ 556, 556a, 556c und 560 BGB . . . . .</b>	<b>1</b>
1. Gesetzliche Vorschriften zum Betriebskostenrecht . . . . .	3
a) Vorschriften im BGB . . . . .	3
b) Öffentlich geförderter Wohnraum . . . . .	4
c) Betriebskostenverordnung . . . . .	5
aa) Inhalt . . . . .	5
bb) Verfassungsmäßigkeit . . . . .	6
d) Heizkostenverordnung . . . . .	9
2. Soziale, wirtschaftliche und ökologische Bedeutung der Betriebskosten . . . . .	9
a) Begriff der „Zweiten Miete“ . . . . .	9
b) Anteil der Betriebskosten an der Wohnkostenbelastung – soziales Element . . . . .	11
c) Wirtschaftliche Bedeutung – makroökonomische Ebene . . . . .	11
d) Anreize zur Ressourcenschonung – ökologische Ebene . . . . .	12
e) Investor-Nutzer-Dilemma? – Sicht des Vermieters . . . . .	13
3. Strategien zur Senkung der Betriebskosten . . . . .	14
a) Interessen des Mieters . . . . .	14
b) Interessen des Vermieters . . . . .	14
c) Vielfalt der beeinflussender Faktoren . . . . .	15
d) Einflussfaktoren auf Vermieterseite . . . . .	17
e) Kommunale Gebühren . . . . .	17
f) Transparenz als Voraussetzung für Vergleichbarkeit . . . . .	18
g) Benchmarks . . . . .	19
h) Betriebskostenspiegel . . . . .	20
i) Heizspiegel . . . . .	22
j) Heizkosten-Checks . . . . .	25
k) Energieausweis . . . . .	25
4. Grundsatz der Wirtschaftlichkeit . . . . .	27
a) Gesetzliche Grundlagen . . . . .	27
b) Inhalt des Wirtschaftlichkeitsgrundsatzes . . . . .	28
c) Fallgruppen für die Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgebots . . . . .	30
aa) Unnötige Betriebskosten . . . . .	30
bb) Erhebliche Kostensteigerung . . . . .	30
cc) Überhöhte Kosten . . . . .	32

d) Einschränkungen des Wirtschaftlichkeitsgrundsatzes . . . . .	33
aa) Rechtsprechung des BGH . . . . .	33
bb) Kritik an der Rechtsprechung des BGH . . . . .	34
e) Einzelfälle zum Wirtschaftlichkeitsgrundsatz . . . . .	35
f) Betriebskostenmanagement . . . . .	42
g) Einschaltung eines Regiebetriebs . . . . .	44
h) Wirtschaftlichkeitsgebot und Verwaltungsfehler des Vermieters. . . . .	46
aa) Beispiele für Verwaltungsfehler . . . . .	46
bb) Erfolgsaussichten . . . . .	48
i) Substanzierungs- und Beweislastfragen zum Wirtschaftlichkeitsgebot . . . . .	49
aa) Verteilung der Darlegungs- und Beweislast . . . . .	49
(1) Überblick zu den Darlegungspflichten beim Wirtschaftlichkeitsgebot . . . . .	50
(2) Darlegungslast des Mieters . . . . .	51
(3) Darlegungslast bei starken, unplausiblen Abweichungen . . . . .	53
(4) Darlegungslast für das fehlende Verschulden . . . . .	53
(5) Einsicht in die Abrechnungsbelege . . . . .	54
(6) Ergänzender Auskunftsanspruch des Mieters . . . . .	55
(7) Pflicht des Mieters zur Beschaffung von konkreten Vergleichswerten . . . . .	56
(8) Zumutbarkeit der Substanzierung . . . . .	56
(9) Hinweis auf überregionalen Betriebskostenspiegel genügt nicht. . . . .	58
(10) Erwiderungspflicht des Vermieters . . . . .	58
(11) Sekundäre Darlegungslast des Vermieters . . . . .	60
bb) Verteilung der Darlegungslast für unterschiedliche Fallkonstellationen . . . . .	61
(1) Darlegungslast bei unnötigen Betriebskosten . . . . .	62
(2) Darlegungslast bei erheblicher Kostensteigerung . . . . .	62
(a) Der Mieter macht einen Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot geltend . . . . .	62
(b) Der Mieter bestreitet die Korrektheit des Kostenansatzes . . . . .	63
(3) Darlegungslast bei überhöhten Kosten . . . . .	64
j) Rechtsfolgen bei Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgrundsatzes . . . . .	65
aa) Schadensersatzanspruch . . . . .	65
bb) Schadensberechnung . . . . .	66
5. Struktur der Miete . . . . .	67
a) Gesetzliches Leitbild gem. § 535 BGB . . . . .	67
b) Grundmiete . . . . .	68
c) Bruttomiete . . . . .	68
d) Teilinklusivmiete . . . . .	69
e) Erhöhung der Brutto- oder Teilinklusivmiete . . . . .	70
6. Mietverhältnisse über Geschäftsräume . . . . .	70
a) Grundregeln des § 549 Abs. 1 BGB . . . . .	70
b) Besonderheiten für Geschäftsräume . . . . .	70
c) Beispiele . . . . .	72
7. Prozessrechtliche Fragen . . . . .	73
a) Zuständigkeit des Gerichts . . . . .	73
b) Klage auf Zahlung von Betriebskostenvorauszahlungen . . . . .	74

---

c) Klage auf Zahlung des Abrechnungssaldos . . . . .	74
d) Klage auf Erteilung der Betriebskostenabrechnung . . . . .	75
e) Klage des Mieters auf Rückzahlung der Vorauszahlungen nach Ablauf der Abrechnungsfrist . . . . .	76
f) Klage auf Ausübung des Belegeinsichtsrechts . . . . .	77
g) Klage auf Anpassung von Betriebskosten . . . . .	79
h) Klage bei Änderungen der Betriebskostenstruktur . . . . .	80
i) Klage im Urkundenprozess . . . . .	81
j) Fragen des Gegenstandswerts von Betriebskostenklagen . . . . .	83
8. Vollstreckungsrechtliche Fragen . . . . .	84
a) Vollstreckung von Zahlungstiteln . . . . .	84
b) Vollstreckung von Herausgabetiteln . . . . .	85
c) Vollstreckung von Titeln auf Rechnungslegung . . . . .	85
<b>II. § 556 BGB – Vereinbarungen über Betriebskosten . . . . .</b>	<b>87</b>
1. Begriff der Betriebskosten . . . . .	92
a) Gesetzliche Definition . . . . .	92
b) Kalte Betriebskosten . . . . .	93
c) Warme Betriebskosten . . . . .	93
2. Vereinbarung über die Umlage von Betriebskosten . . . . .	94
a) Grundsätzliche Überlegungen . . . . .	94
aa) Notwendigkeit einer Vereinbarung . . . . .	94
bb) Bestimmtheitsgrundsatz . . . . .	94
cc) Rechtsfolgen einer unzureichenden Vereinbarung . . . . .	95
b) Fallkonstellationen zur Umlagevereinbarung . . . . .	96
c) Beispiele für unzureichende Umlagevereinbarungen . . . . .	97
aa) Komplette Unwirksamkeit der Umlagevereinbarung . . . . .	97
bb) Teilweise Unwirksamkeit der Umlagevereinbarung . . . . .	99
d) Bezugnahme auf den gesetzlichen Betriebskostenkatalog . . . . .	100
aa) Grundsatzentscheidungen des BGH . . . . .	100
bb) Kritik am BGH . . . . .	101
cc) Fallkonstellationen zur Bezugnahme auf den Betriebskostenkatalog	102
(1) Nach dem 1.1.2004 abgeschlossene Mietverträge mit Bezugnahme auf die Betriebskostenverordnung . . . . .	102
(2) Vor dem 1.1.2004 abgeschlossene Mietverträge mit Bezugnahme auf Anlage 3 zu § 27 der II. BV . . . . .	103
(3) Nach dem 1.1.2004 abgeschlossene Mietverträge mit Bezugnahme auf Anlage 3 zu § 27 II. BV . . . . .	104
e) Konkludente Vertragsänderung . . . . .	105
f) Deklaratorisches Schuldanerkenntnis . . . . .	107
g) Neu entstandene Betriebskosten . . . . .	109
aa) Mehrbelastungsklausel . . . . .	109
bb) Vereinbarung zur Umlage der neu entstandenen Kostenart . . . . .	111
cc) Nach Modernisierung entstandene Betriebskosten . . . . .	111
(1) Die gegensätzlichen Auffassungen . . . . .	111
(2) Stellungnahme . . . . .	112
(3) Ankündigungspflicht . . . . .	114
dd) Maßnahmen zur Schaffung einer Barrierefreiheit . . . . .	115
ee) Neu entstandene Betriebskosten im öffentlich geförderten Wohnungsbau . . . . .	115

h) Rechtsfolgen einer fehlenden Vereinbarung .....	115
i) Geschäftsraummietverhältnisse .....	116
aa) Vereinbarung von Betriebskosten .....	116
bb) Umlage von Verwaltungskosten .....	116
cc) Umlage von Instandhaltungskosten .....	117
dd) Bestimmtheitsgrundsatz .....	117
ee) Deklaratorisches Schuldnerkenntnis .....	118
ff) Vertragsänderung durch unterbliebene Abrechnung? .....	119
gg) Neu entstandene Betriebskosten .....	119
3. Pauschale und Vorauszahlung .....	119
a) Pauschale .....	119
b) Vorauszahlung .....	121
b) Pauschale oder Vorauszahlung vereinbart? .....	122
c) Fälligkeit .....	123
4. Angemessenheit der Vorauszahlungen .....	124
a) Begriff der Angemessenheit .....	124
b) Zu geringe Vorauszahlungen .....	126
c) Zusicherung, dass die Vorauszahlungen ausreichen .....	129
d) Zu hohe Vorauszahlungen .....	129
e) Unterschiedliche Vorauszahlungen für Heiz- und Betriebskosten .....	130
5. Abrechnungspflicht .....	130
a) Pflicht zur Rechnungslegung .....	130
b) Rechtsgrundlagen der Abrechnungspflicht .....	131
c) Verpflichteter der Abrechnung .....	132
d) Abrechnungspflicht bei Vermieterwechsel .....	133
aa) Veräußerung .....	133
bb) Grundsätzliches zur Abrechnungspflicht .....	134
cc) Erwerb einer Eigentumswohnung .....	135
dd) Sonstige Fälle des Rechtsübergangs .....	135
ee) Anordnung der Zwangsverwaltung .....	136
ff) Eröffnung des Insolvenzverfahrens .....	138
e) Adressat der Abrechnung .....	139
aa) Mietermehrheit .....	139
bb) Wechsel der Vertragspartei .....	140
f) Formelle Ordnungsmäßigkeit der Abrechnung .....	141
aa) Die Grundsätze zur formellen Ordnungsmäßigkeit .....	141
bb) Die Abgrenzung zwischen einem formellen und materiellen Fehler .....	142
cc) Die essenziellen Voraussetzungen für die formelle Wirksamkeit .....	146
(1) Voranzustellende Angaben .....	146
(a) Angaben zum Verfasser der Abrechnung .....	146
(b) Benennung des Objekts, auf das sich die Abrechnung bezieht .....	147
(c) Angabe des Abrechnungszeitraums .....	148
(2) Die vier Grundelemente nach dem BGH .....	148
(a) Zusammenstellung der Gesamtkosten .....	148
(aa) Keine Zusammenfassung mehrerer Kostenarten .....	149
(bb) Aufgliederung einer Kostenart nicht erforderlich .....	151
(cc) Bereinigung der Gesamtkosten um nicht umlagefähige Kostenanteile .....	151

(b) Angabe und Erläuterung der Umlageschlüssel . . . . .	154
(c) Berechnung des Mieteranteils . . . . .	156
(d) Abzug der Vorauszahlungen . . . . .	157
(aa) Angabe der geleisteten Vorauszahlungen . . . . .	157
(bb) Angabe von sog. Sollzahlungen . . . . .	157
(3) Nachvollziehbarkeit . . . . .	158
(a) Schätzwerte . . . . .	160
(b) Unverständliche Angaben und Abkürzungen . . . . .	161
dd) Nicht erforderliche Angaben und Voraussetzungen für die formelle Wirksamkeit . . . . .	161
ee) Teilunwirksamkeit . . . . .	164
ff) Besonderheiten der verbrauchsabhängigen Heizkostenabrechnung .	165
(1) Essenzielle Angaben . . . . .	166
(2) Nicht erforderliche Angaben und Voraussetzungen für die formelle Wirksamkeit . . . . .	166
(3) Nachvollziehbarkeit und Verständlichkeit der Heizkostenabrechnung . . . . .	168
(a) Eingeschränkte Voraussetzungen an die Nachvollziehbarkeit . . . . .	169
(b) Aufteilung nach Nutzergruppen . . . . .	169
(c) Abtrennung der Warmwasserkosten . . . . .	170
(d) Mieterwechsel . . . . .	170
(e) Angabe des Heizwerts . . . . .	170
(f) Angabe des Umrechnungsfaktors . . . . .	171
(g) Abzug erneuerbarer Energien und Aufteilung bei KWK-Anlagen . . . . .	171
gg) Rechtsfolgen der formellen Unwirksamkeit . . . . .	171
g) Form der Abrechnung . . . . .	173
h) Bildung von Wirtschaftseinheiten . . . . .	175
aa) Freifinanzierte Wohnungen . . . . .	175
(1) Festlegung nach billigem Ermessen . . . . .	175
(2) Voraussetzungen an die Gebäude und die Bewirtschaftung .	177
(a) Einheitliche Verwaltung . . . . .	177
(b) Unmittelbarer örtlicher Zusammenhang . . . . .	177
(c) Keine wesentlichen Unterschiede im Wohnwert . . . . .	178
(3) Darstellung in der Betriebskostenabrechnung . . . . .	178
bb) Öffentlich geförderte Wohnungen . . . . .	180
i) Verteilung von Gesamtkosten auf kleinere Einheiten . . . . .	180
j) Abrechnung gemischt genutzter Grundstücke . . . . .	181
aa) Gemischt genutztes Mietverhältnis . . . . .	181
bb) Gemischt genutztes Mietobjekt . . . . .	182
(1) Die Grundsätze . . . . .	182
(2) Die Sichtweise des BGH . . . . .	183
(3) Verteilung der Darlegungs- und Beweislast . . . . .	184
(4) Erhebliche Mehrbelastung . . . . .	185
(5) Gesonderte Beurteilung der einzelnen Betriebskosten . . . . .	186
(6) Vornahme der Kostentrennung . . . . .	187
(7) Vereinbarung zur Kostentrennung . . . . .	188
(8) Durchsetzung des Anspruchs auf Kostentrennung . . . . .	188

k) Abrechnung bei Leerstand . . . . .	189
aa) Behandlung von Leerstand für einzelne Verteilerschlüssel . . . . .	189
(1) Verteilung nach Flächenanteilen . . . . .	189
(a) Grundsatz: Vermieter trägt die Leerstandskosten . . . . .	189
(b) Änderung des Umlagemaßstabs in Ausnahmefällen . . . . .	190
(aa) Änderungsvertrag . . . . .	190
(bb) Relevanter Leerstand . . . . .	191
(2) Verteilung nach Wohneinheiten . . . . .	192
(3) Verteilung nach Personenzahl . . . . .	192
(4) Verteilung nach Verbrauchswerten . . . . .	194
(5) Verbrauchsabhängige Verteilung der Heiz- und Warmwasserkosten . . . . .	194
bb) Vereinbarungen zur Umlage bei Leerstand . . . . .	195
cc) Berücksichtigung von Leerstand im öffentlich geförderten Wohnraum . . . . .	196
dd) Darstellung in der Betriebskostenabrechnung . . . . .	197
l) Steuerliche Geltendmachung von Betriebskosten . . . . .	197
6. Abrechnungszeitraum . . . . .	198
a) Zeitraum von einem Jahr . . . . .	198
b) Abweichender Zeitraum . . . . .	199
aa) Grundsatz: Abweichung ist unzulässig . . . . .	199
bb) In Ausnahmefällen zulässige Abweichung . . . . .	200
cc) Rechtsfolgen bei einem abweichenden Abrechnungszeitraum . . . . .	202
c) Abweichung von Abrechnungs- und Ablesungszeitraum . . . . .	202
d) Teilabrechnung . . . . .	203
e) Unterschiedliche Abrechnungsperioden . . . . .	203
aa) Ein Vorauszahlungsbetrag für sämtliche Betriebskosten . . . . .	204
bb) Getrennte Vorauszahlung für die kalten und warmen Betriebskosten . . . . .	205
f) Leistungs- und Abflussprinzip . . . . .	205
aa) Die Grundsätze . . . . .	205
bb) Leistungsprinzip . . . . .	205
cc) Abflussprinzip . . . . .	206
(1) Maßgebender Zeitpunkt . . . . .	207
(2) Ausnahme bei Mieterwechsel . . . . .	208
dd) Sonderfall: Verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung . . . . .	208
ee) Kombination von Abfluss- und Leistungsprinzip . . . . .	209
ff) Wechsel des Abrechnungsprinzips . . . . .	210
g) In größeren Zeitabständen entstehende Betriebskosten . . . . .	211
7. Abrechnungsfrist . . . . .	213
a) Gesetzliche Grundlagen . . . . .	213
b) Begriff und Inhalt . . . . .	214
c) Änderung der Abrechnungsfrist . . . . .	215
d) Einhaltung der Frist . . . . .	216
aa) Formell wirksame Abrechnung . . . . .	216
bb) Zugang der Betriebskostenabrechnung . . . . .	216
cc) Das Silvester-Problem . . . . .	217
dd) Zugangsbeweis . . . . .	218
e) Rechtsfolgen der Fristversäumnis . . . . .	219

---

f) Nicht-Vertreten-Müssen der Verspätung . . . . .	222
g) Rechte des Mieters bei Fristversäumnis . . . . .	224
aa) Anspruch auf Vorlage der Abrechnung . . . . .	224
bb) Kein Anspruch auf Verzugszinsen . . . . .	225
cc) Zurückbehaltungsrecht . . . . .	225
dd) Rückforderung der Vorauszahlungen . . . . .	225
(1) Laufendes Mietverhältnis . . . . .	225
(2) Beendetes Mietverhältnis . . . . .	226
ee) Rückforderung der Nachzahlung . . . . .	228
8. Einwendungen des Mieters . . . . .	229
a) Rechtsgrundlage . . . . .	229
b) Inhalt des Einwendungsrechts . . . . .	229
c) Form der Einwendungen . . . . .	231
d) Frist zur Mitteilung der Einwendungen . . . . .	231
e) Ausschlusswirkung . . . . .	232
f) Kein Vertreten-Müssen der verspäteten Mitteilung von Einwendungen .	235
9. Belegprüfungsrecht des Mieters . . . . .	236
a) Rechtsgrundlage . . . . .	236
b) Inhalt und Umfang . . . . .	237
aa) Beschaffenheit der Belege . . . . .	237
bb) Gescannte Belege . . . . .	238
cc) Präsentation in geordneter Form . . . . .	239
c) Recht des Mieters auf Einsicht in die Belege . . . . .	240
aa) Vorlegungsort . . . . .	240
bb) Eigene Ablichtungen durch den Mieter . . . . .	243
cc) Umfang der Belegeinsicht . . . . .	244
dd) Belegprüfungspflicht . . . . .	246
ee) Ergänzender Auskunftsanspruch . . . . .	247
d) Überlassung von Belegkopien . . . . .	247
aa) Grundsatz: Kein Anspruch auf Übersendung von Kopien . . . . .	247
bb) Kritik . . . . .	248
cc) Anspruch auf Belegkopien in Ausnahmefällen . . . . .	249
(1) Zu weit entferntes Vermieterbüro . . . . .	250
(a) Zumutbarer Zeitaufwand . . . . .	250
(b) Zumutbare Entfernung . . . . .	250
(2) Weitere Ausnahmefälle . . . . .	251
(a) Unzureichende Physis des Mieters . . . . .	251
(b) Mieter und Vermieter sind zerstritten . . . . .	251
(c) Unvollständige Vorlage . . . . .	251
dd) Ersatz der Kopiekosten . . . . .	251
ee) Weitere Einzelheiten zur Überlassung von Belegkopien . . . . .	253
e) Ausübung der Kontrollrechte des Mieters durch Dritte . . . . .	254
f) Rechtsfolgen einer Verweigerung der Kontrollrechte durch den Vermieter . . . . .	254
aa) Zurückbehaltungsrecht . . . . .	254
bb) Weitere Rechte des Mieters . . . . .	255
10. Zahlungspflichten nach Abrechnung . . . . .	256
a) Guthaben des Mieters . . . . .	256
aa) Ansprüche gegen den Vermieter . . . . .	256

bb) Ansprüche in der Insolvenz des Vermieters . . . . .	258
(1) Abrechnungszeitraum beginnt nach Verfahrenseröffnung . . . . .	258
(2) Verfahren wird während des Abrechnungszeitraums eröffnet . . . . .	258
(3) Abrechnungszeitraum endet vor Verfahrenseröffnung . . . . .	258
b) Nachforderung des Vermieters . . . . .	259
aa) Fälligkeit der Nachforderung . . . . .	259
bb) Prüfungsrecht . . . . .	260
(1) Recht zur Prüfung . . . . .	260
(2) Dauer des Prüfungsrechts . . . . .	262
cc) Anwendung der Verzugsregeln . . . . .	263
(1) Verzug nach Mahnung gem. § 286 Abs. 1 BGB . . . . .	263
(2) Verzug aufgrund der Festlegung einer Frist gem. § 286 Abs. 2 Nr. 2 BGB . . . . .	263
(a) Keine einseitige Festlegung einer Frist . . . . .	263
(b) Vereinbarung einer Prüfungsfrist . . . . .	263
(3) Verzug nach der 30-Tage-Regelung gem. § 286 Abs. 3 BGB . . . . .	264
(4) Durchsetzung der Nachforderung des Vermieters . . . . .	265
11. Verjährung und Verwirkung . . . . .	265
a) Anspruch auf Vorlage der Abrechnung . . . . .	266
b) Zahlungsansprüche aus der Abrechnung . . . . .	267
c) Ansprüche auf Zahlung von Betriebskostenvorauszahlungen . . . . .	267
d) Verwirkung . . . . .	268
<b>III. § 556a BGB – Abrechnungsmaßstab für Betriebskosten . . . . .</b>	<b>270</b>
1. Anwendungsbereich und Bedeutung der Vorschrift . . . . .	271
2. Anzuwendender Umlagemaßstab . . . . .	271
a) Vorrang vertraglicher Vereinbarungen . . . . .	271
b) Einseitiges Bestimmungsrecht des Vermieters? . . . . .	273
aa) Fehlende Vereinbarung zur einseitigen Festlegung . . . . .	273
bb) Vereinbarung zur einseitigen Festlegung . . . . .	273
c) Vorrang gesetzlicher Regelungen . . . . .	274
d) Wohnfläche als gesetzlicher Umlagemaßstab . . . . .	275
aa) Unbilliger Verteilerschlüssel? . . . . .	275
bb) Anzusetzende Gesamtfläche . . . . .	276
cc) Bestimmung der Wohnfläche . . . . .	276
(1) Anzuwendende Vorschriften . . . . .	276
(2) Zur Wohnfläche gehörende Grundflächen und Räume . . . . .	277
(3) Nicht zur Wohnfläche gehörende Grundflächen und Räume . . . . .	277
(a) Zubehörräume . . . . .	277
(b) Bauordnungswidrige Räume . . . . .	278
(c) Geschäftsräume . . . . .	278
(4) Berechnung der Grundfläche . . . . .	279
(5) Anzurechnender Anteil einzelner Grundflächen . . . . .	279
dd) Abweichung von vereinbarter und tatsächlicher Wohnfläche . . . . .	280
(1) Toleranzgrenze von 10% . . . . .	280
(2) Größere Abweichungen als 10% . . . . .	282
e) Umlagemaßstab „Personen“ . . . . .	283
f) Umlagemaßstäbe „Verbrauch“ und „Verursachung“ . . . . .	285
3. Änderung des Umlagemaßstabs . . . . .	286

a) Umstellung auf „Verbrauch“ oder „Verursachung“ gem. § 556a Abs. 2 BGB . . . . .	287
aa) Voraussetzungen für die Umstellungserklärung . . . . .	287
bb) Form und Inhalt der Umstellungserklärung . . . . .	288
cc) Umstellung bei einer vereinbarten Bruttomiete . . . . .	288
dd) Wirkung der Umstellungserklärung . . . . .	289
ee) Herabsetzung der Miete . . . . .	289
ff) Unwirksamkeit abweichender Vereinbarungen . . . . .	290
b) Änderungsbefugnis des Vermieters in anderen Fällen . . . . .	290
(1) Vereinbarte Änderungsbefugnis zum Umlagemaßstab . . . . .	291
(2) Abänderung des Umlageschlüssels bei Leerstand . . . . .	291
c) Anspruch des Mieters auf Änderung des Umlagemaßstabs? . . . . .	292
<b>IV. § 556c BGB – Kosten der Wärmelieferung . . . . .</b>	<b>294</b>
1. Arten der Wärmelieferung . . . . .	296
a) Contracting . . . . .	296
aa) Das Grundkonzept des Contractings . . . . .	296
bb) Contractingmodelle . . . . .	297
b) Fernwärme . . . . .	298
2. Umstellung auf Wärmelieferung gem. § 556c BGB . . . . .	298
a) Gründe für die Einführung dieser Vorschrift . . . . .	298
b) Regelungsgehalt von § 556c BGB . . . . .	299
c) Einbezogene Mietverhältnisse . . . . .	300
aa) Preisgebundener Wohnraum . . . . .	300
bb) Gewerbliche Mietverhältnisse . . . . .	301
d) Voraussetzungen für die Umstellung nach § 556c BGB . . . . .	301
aa) Bestehendes Mietverhältnis . . . . .	301
bb) Mieter hat bisher die Betriebskosten für Wärme oder Warmwasser zu tragen . . . . .	301
(1) Vereinbarung zur Umlage der Kosten für Wärme oder Warmwasser . . . . .	302
(2) Entgegenstehende Vereinbarungen . . . . .	302
(a) Vereinbarung einer Bruttomiete oder „Warmmiete“ . . . . .	302
(b) Vereinbarung einer Pauschale für die Heiz- und Warmwasserkosten . . . . .	302
(3) Verpflichtung nach der Heizkostenverordnung . . . . .	303
cc) Bisherige Eigenversorgung durch den Vermieter . . . . .	304
(1) Bisherige Versorgung über eine Zentralheizung . . . . .	304
(2) Bisherige Versorgung über eine Einzelheizung . . . . .	304
(a) Keine Umstellung nach § 556c BGB . . . . .	304
(b) Rechtslage nach erstmaligem Einbau einer Zentralheizung . . . . .	304
(3) Bisherige Versorgung über Wärmelieferung . . . . .	305
dd) Übertragung auf einen Wärmelieferanten . . . . .	306
(1) Neu errichtete Anlage, § 556c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, 1. Alt. BGB . . . . .	307
(2) Anschluss an ein Wärmenetz, § 556c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, 2. Alt. BGB . . . . .	307
(a) „Klassische“ FernwärmeverSORGUNG . . . . .	307
(b) Ausnahme bei Anschluss- und Benutzungszwang . . . . .	308
(c) Anschluss an ein Blockheizkraftwerk und andere Arten von Wärmemetzen . . . . .	308
(3) Betriebsführungscontracting, § 556c Abs. 1 Satz 2 BGB . . . . .	309

(a)	Merkmale des Betriebsführungscontractings . . . . .	309
(b)	Verbesserung der Betriebsführung . . . . .	309
(c)	Jahresnutzungsgrad größer/gleich 80 % . . . . .	310
ee)	Abschluss eines Wärmeliefervertrags, §§ 2, 4 WärmeLV . . . . .	311
(1)	Sinn und Zweck von § 2 WärmeLV . . . . .	312
(2)	Sollangaben des Wärmeliefervertrags, § 2 Abs. 1 WärmeLV . .	312
(3)	Zwingender Inhalt des Wärmeliefervertrags, § 2 Abs. 2 WärmeLV . . . . .	313
(4)	Keine Vereinbarung von Mindestabnahmemengen oder Modernisierungsbeschränkungen, § 2 Abs. 3 WärmeLV . . . . .	314
ff)	Eigenständigkeit des Wärmelieferanten . . . . .	314
gg)	Effizienzverbesserung nach § 556c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BGB . . . . .	315
(1)	Nachweis der Effizienzverbesserung . . . . .	315
(2)	Nachhaltigkeit der Effizienzverbesserung . . . . .	316
(3)	Umfang der Effizienzverbesserung . . . . .	316
hh)	Kostenneutralität gem. § 556c Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BGB . . . . .	317
(1)	Anwendungsbereich . . . . .	317
(2)	Der Kostenvergleich nach §§ 8 – 10 WärmeLV . . . . .	317
(a)	Berechnung der bisherigen Kosten für die Eigenversorgung nach § 9 WärmeLV . . . . .	318
(b)	Berechnung der künftigen Kosten für die Wärmelieferung nach § 10 WärmeLV . . . . .	322
(c)	Ergebnis des Kostenvergleichs . . . . .	331
(d)	Anmerkung zur praktischen Umsetzung . . . . .	331
ii)	Kostenentwicklung . . . . .	332
(1)	Wirksamkeit von Preisänderungsklauseln . . . . .	332
(2)	Mangelnde Nachvollziehbarkeit von Preisänderungsklauseln .	334
e)	Rechtsfolgen nach § 556c BGB . . . . .	334
aa)	Rechtsfolgen bei Einhaltung der Umstellungsvoraussetzungen . .	334
bb)	Rechtsfolgen bei Nichteinhaltung der Umstellungsvoraussetzungen .	335
(1)	Rechtsverhältnis Vermieter – Mieter . . . . .	335
(a)	Begrenzte Kostenumlage . . . . .	335
(b)	Einwendungsfrist . . . . .	337
(c)	Rückforderungsanspruch . . . . .	337
(2)	Rechtsverhältnis Wärmelieferant – Vermieter . . . . .	337
(a)	Schadensersatzanspruch . . . . .	337
(b)	Auskunftsanspruch . . . . .	338
f)	Umstellungsankündigung gem. § 556c Abs. 2 BGB . . . . .	339
aa)	Formelle Voraussetzungen . . . . .	340
bb)	Rechtsfolgen einer unzureichenden Ankündigung . . . . .	340
g)	Nachteilsverbot nach § 556c Abs. 4 BGB . . . . .	341
h)	Zeitlicher Anwendungsbereich . . . . .	342
aa)	Inkrafttreten . . . . .	342
bb)	Bestehende Mietverhältnisse . . . . .	342
3.	Rechtslage vor Inkrafttreten von § 556c BGB . . . . .	343
a)	Umstellung auf Nahwärme . . . . .	343
b)	Umstellung auf Fernwärme . . . . .	344
c)	Konkludente Vereinbarung . . . . .	344
4.	Neu abgeschlossene Mietverträge . . . . .	345
5.	Anwendbarkeit der AVBFernwärmeV . . . . .	345

6.	Grundsatz der Wirtschaftlichkeit . . . . .	347
a)	Mögliche Verletzungen des Wirtschaftlichkeitsgebots . . . . .	347
aa)	Wirtschaftlichkeitsgebot und Kostenneutralität . . . . .	347
bb)	Wirtschaftlichkeitsgebot und Folgevertrag . . . . .	347
cc)	Wirtschaftlichkeitsgebot und Betriebsführungscontracting . . . . .	348
dd)	Einschaltung eines Zwischenhändlers . . . . .	349
b)	Einschränkungen bei der Durchsetzung des Wirtschaftlichkeitsgebots . . . . .	349
aa)	Bestehendes Mietverhältnis . . . . .	349
bb)	Kein Kostenvergleich mit anderen Versorgungsarten . . . . .	349
cc)	Vertragliche Bindungen des Vermieters . . . . .	350
dd)	Darlegungslast trägt der Mieter . . . . .	351
ee)	Kritik . . . . .	351
7.	Direktvertrag . . . . .	352
V.	<b>§ 560 – Veränderungen von Betriebskosten . . . . .</b>	353
1.	Regelungsgehalt und Anwendungsbereich . . . . .	354
2.	Anpassung der Pauschale . . . . .	354
a)	Erhöhung der Pauschale . . . . .	354
aa)	Vereinbarter Erhöhungsvorbehalt . . . . .	354
bb)	Form der Erhöhungserklärung . . . . .	355
cc)	Inhalt der Erhöhungserklärung . . . . .	356
dd)	Umfang der Erhöhung . . . . .	356
ee)	Wirksamkeitszeitpunkt . . . . .	357
ff)	Auskunftsanspruch des Mieters . . . . .	358
b)	Rückwirkende Erhöhung der Pauschale . . . . .	358
c)	Ermäßigung der Pauschale . . . . .	359
3.	Anpassung der Vorauszahlungen . . . . .	360
a)	Vorliegen einer Abrechnung als Voraussetzung . . . . .	360
b)	Weitere Anforderungen an eine Anpassung der Vorauszahlungen . . . . .	361
c)	Anpassung der Vorauszahlungen in angemessener Höhe . . . . .	363
4.	Geltung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit . . . . .	364
5.	Unwirksamkeit abweichender Vereinbarungen . . . . .	364
6.	Kündigung . . . . .	365
7.	Erhöhung einer Bruttomiete . . . . .	365
<b>Teil 2</b>		
<b>Betriebskostenverordnung . . . . .</b>		367
<b>§ 1 Betriebskosten . . . . .</b>		367
I.	Definition der Betriebskosten in der Betriebskostenverordnung . . . . .	368
II.	Begriff der Betriebskosten . . . . .	369
1.	Gesetzliche Definition . . . . .	369
2.	Zuordnung der Kosten auf den Eigentümer . . . . .	369
3.	Durch das Eigentum oder den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Objekts verursachte Kosten . . . . .	370
4.	Tatsächlich entstandene Kosten . . . . .	371
a)	Künftig anfallende Kosten . . . . .	371
b)	Kalkulatorische Kosten . . . . .	372
c)	Abzug von Einnahmen . . . . .	372
d)	Fiktive Kosten . . . . .	374

e) Vorratskäufe . . . . .	374
f) Abschlagszahlungen . . . . .	374
5. Laufende Entstehung der Kosten . . . . .	375
6. Im Betriebskostenkatalog genannte Kosten . . . . .	376
a) Ausdrückliche Benennung in der Aufstellung der Betriebskosten . . . . .	376
b) Offengestaltete Betriebskostenarten . . . . .	377
c) Umlage als sonstige Betriebskosten. . . . .	377
7. Eigenleistungen des Vermieters . . . . .	378
a) Eigenleistungen in persona . . . . .	378
b) Eigenleistungen durch unselbständige Dritte. . . . .	379
c) Umlagefähige Kosten . . . . .	380
d) Umstellung auf Eigenleistung . . . . .	380
e) Grundsatz der Wirtschaftlichkeit . . . . .	381
8. Einschaltung von Regiebetrieben . . . . .	381
9. Abgrenzung zu Verwaltungskosten . . . . .	382
10. Abgrenzung zu Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten . . . . .	384
11. Investitionen und Finanzierungen des Vermieters . . . . .	385
a) Zinszahlungen und Abschreibungen . . . . .	386
b) Leasing- und Anmietungskosten . . . . .	386
c) Öffentlich-rechtliche Beiträge . . . . .	388
12. Betriebskosten und Verkehrssicherungspflicht . . . . .	389
13. Gewerbliche Mietverhältnisse . . . . .	390
<b>§ 2 Aufstellung der Betriebskosten . . . . .</b>	<b>390</b>
I. Betriebskostenkatalog . . . . .	390
1. Geltungsbereich der Betriebskostenverordnung . . . . .	390
2. Im Betriebskostenkatalog ausdrücklich genannte Kosten . . . . .	373
II. Die einzelnen Betriebskostenarten . . . . .	393
1. Öffentliche Lasten des Grundstücks . . . . .	393
a) Umlagefähige Kosten . . . . .	393
b) Nicht umlagefähige Kosten . . . . .	394
c) Gemischte Nutzung des Gebäudes . . . . .	394
aa) Mehrkosten durch Gewerbebetriebe . . . . .	394
(1) Erhebliche Mehrbelastung . . . . .	394
(2) Stellungnahme . . . . .	395
(3) Aufteilung der Kostenbelastung . . . . .	396
(4) Darlegungslast . . . . .	398
bb) Mehrkosten durch Garagen und Stellplätze . . . . .	398
cc) Mietvertragliche Klausel zur einheitlichen Kostenbelastung . . . . .	399
dd) Erläuterungspflicht in der Betriebskostenabrechnung . . . . .	399
d) Einzelheiten zum Verteilerschlüssel . . . . .	400
aa) Unvermietete Wohnungen . . . . .	400
(1) Grundsteuererlass . . . . .	400
(2) Konsequenzen für die Kostenumlage . . . . .	401
bb) Kostenverteilung bei Eigentumswohnungen . . . . .	402
e) Rückwirkende Geltendmachung der Grundsteuer . . . . .	402
aa) Voraussetzungen für die Festsetzung durch die Kommune . . . . .	402
bb) Voraussetzungen für die rückwirkende Umlage im Mietverhältnis . . . . .	403
(1) Rechtslage bei einer vereinbarten Pauschale . . . . .	403

(2) Rechtslage bei vereinbarter Abrechnung .....	404
(a) Geltendmachung trotz Ablaufs der Ausschlussfrist .....	404
(b) Keine Verjährung des Nachforderungsanspruchs .....	404
(c) Drei-Monatsfrist .....	404
(d) Unbegrenzte Kostenumlage .....	405
(e) Anwendung des Abflussprinzips .....	405
(f) Beendete Mietverhältnisse .....	406
(3) Regelung für preisgebundene Wohnungen .....	407
f) Grundsatz der Wirtschaftlichkeit .....	407
2. Wasserversorgung .....	408
a) Umlagefähige Kosten .....	410
aa) Kosten des Wasserverbrauchs und die Grundgebühren .....	410
bb) Kosten der verbrauchsabhängigen Abrechnung .....	410
(1) Anmietung von Wasserzählern .....	410
(2) Eichkosten .....	410
(a) Eichfristen .....	411
(b) Eichung bedeutet Geräteaus tausch .....	412
(3) Kosten der Berechnung und Aufteilung .....	412
cc) Wassermengenregler .....	413
dd) Hauseigene Wasserversorgungsanlage .....	413
ee) Wasseraufbereitungsanlage .....	414
b) Nicht umlagefähige Kosten .....	414
aa) Instandsetzungskosten für Wasserzähler .....	414
bb) Andere Instandsetzungskosten .....	415
c) Gemischte Nutzung des Gebäudes .....	415
aa) Gewerbebetriebe .....	415
(1) Erforderlichkeit des Vorwegabzugs .....	416
(2) Durchführung des Vorwegabzugs .....	417
(a) Erfassung oder Schätzung? .....	417
(b) Berechnung des Kostenanteils .....	418
bb) Vorwegabzug in anderen Fällen .....	419
cc) Zusammenfassung .....	420
d) Einzelheiten zum Verteilerschlüssel .....	421
aa) Umstellung auf verbrauchsabhängige Abrechnung .....	421
bb) Unbilliger Verteilerschlüssel? .....	422
cc) Umlage der Grundgebühr bei verbrauchsabhängiger Abrechnung .....	423
dd) Leerstand .....	424
(1) Verteilung nach Wohnfläche .....	424
(2) Abrechnung nach Personenzahl .....	425
(3) Abrechnung nach Verbrauch .....	425
e) Einzelheiten zur Kostenumlage .....	426
aa) Zeitliche Zuordnung der Kosten .....	426
(1) Leistungsprinzip .....	426
(2) Keine Abrechnung anhand von Abschlagszahlungen .....	427
(3) Abrechnung nach dem Abflussprinzip .....	427
bb) Eichkosten .....	428
(1) Keine Umlage noch nicht entstandener Eichkosten .....	428
(2) Gleichmäßige Kostenverteilung .....	428
(3) Kostentransparenz .....	429

cc) Messdifferenzen . . . . .	430
(1) Gründe für die Messdifferenzen . . . . .	430
(2) Behandlung der Messdifferenzen bei der Kostenumlage . . . . .	432
(a) Gründe für größere Messdifferenzen als üblich . . . . .	432
(b) Umfang der zulässigen Messdifferenzen . . . . .	433
(aa) Die 20 %-Grenze nach der Rechtsprechung . . . . .	433
(bb) Stellungnahme . . . . .	434
(c) Kostenumlage bei größeren Messdifferenzen . . . . .	435
(d) Darlegungs- und Beweislast . . . . .	435
(e) Probleme bei Anwendung der Differenzmethode. . . . .	436
(aa) Pauschalwert für die Messdifferenz . . . . .	437
(bb) Verfahrensweise bei größeren Wasserverlusten . . . . .	438
dd) Fehler bei der Verbrauchserfassung . . . . .	438
(1) Erfassungsmängel. . . . .	438
(a) Totalausfall eines Zwischenzählers . . . . .	438
(b) Fehlerhafte Anzeige der Zwischenzähler. . . . .	438
(c) Nicht geeichte Zähler . . . . .	439
(d) Nicht zugängliche Wohnung . . . . .	440
(2) Schätzung . . . . .	440
(a) Ausfall eines Zählers. . . . .	440
(b) Ausfall mehrerer Zähler . . . . .	441
(c) Höchstgrenze . . . . .	441
(3) Kürzungsrecht . . . . .	441
(a) Anwendbarkeit. . . . .	441
(b) Höhe des Kürzungsbetrags . . . . .	442
ee) Ungewöhnlich hoher Gesamtverbrauch . . . . .	443
ff) Wirtschaftseinheit . . . . .	444
f) Grundsatz der Wirtschaftlichkeit . . . . .	444
aa) Wassersparende Maßnahmen. . . . .	444
bb) Kosten der verbrauchsabhängigen Abrechnung . . . . .	445
(1) Kostendifferenz. . . . .	445
(2) Laufende Kosten. . . . .	445
(3) Anmietung der Messgeräte. . . . .	446
(4) Kosten der Berechnung und Aufteilung . . . . .	447
(5) Höhe der Gebühren . . . . .	447
(aa) Fehlerhafter Gebührenbescheid . . . . .	447
(bb) Überdimensionierter Hauptwasserzähler. . . . .	447
g) Weitere rechtliche Aspekte im Zusammenhang mit dieser Betriebskostenart . . . . .	449
aa) Einbaupflicht für Wasserzähler . . . . .	449
bb) Modernisierung . . . . .	452
cc) Direktabrechnung . . . . .	452
3. Abwasserbeseitigung . . . . .	453
a) Umlagefähige Kosten . . . . .	453
aa) Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung. . . . .	453
bb) Betrieb einer nicht öffentlichen Anlage . . . . .	454
cc) Betrieb einer Entwässerungspumpe . . . . .	454
b) Nicht umlagefähige Kosten . . . . .	454
aa) Abwasserbeiträge . . . . .	454

bb) Instandhaltungskosten . . . . .	455
cc) Überprüfung und Reinigung von Abflussrohren. . . . .	456
dd) Verwaltungskosten . . . . .	456
c) Gemischte Nutzung des Gebäudes. . . . .	456
d) Einzelheiten zum Verteilerschlüssel . . . . .	456
aa) Verteilung anhand des Wasserverbrauchs . . . . .	456
bb) Verteilung der Kosten für das Niederschlagswasser . . . . .	457
e) Grundsatz der Wirtschaftlichkeit . . . . .	458
aa) Sprengwasserabzug . . . . .	458
bb) Zu klein bemessene Entwässerungsanlage . . . . .	458
cc) Kosten der Oberflächenentwässerung . . . . .	459
dd) Maßnahmen gegen den Gebührenbescheid. . . . .	459
f) Weitere rechtliche Aspekte im Zusammenhang mit dieser Betriebskostenart. . . . .	459
aa) Berechnungsgrundlage für die Abwasserkosten. . . . .	459
bb) Rechtmäßigkeit des Gebührenbescheides . . . . .	460
4. Heizung . . . . .	461
a) Umlagefähige Kosten . . . . .	462
aa) Kosten der Zentralheizung . . . . .	462
bb) Kosten der zentralen Brennstoffversorgungsanlage . . . . .	462
cc) Kosten der Wärmelieferung . . . . .	464
dd) Kosten von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten . . . . .	464
(1) Etagenheizungen. . . . .	464
(2) Gaseinzelfeuerstätten. . . . .	465
(3) Klausel zu Wartungskosten . . . . .	465
b) Nicht umlagefähige Kosten . . . . .	468
5. Warmwasser . . . . .	466
a) Umlagefähige Kosten . . . . .	467
aa) Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage. . . . .	467
bb) Kosten der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser . . . . .	467
cc) Kosten der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten . . . . .	467
b) Nicht umlagefähige Kosten . . . . .	468
6. Verbundene Anlagen . . . . .	468
7. Aufzug . . . . .	469
a) Umlagefähige Kosten . . . . .	469
aa) Kosten des Betriebsstroms . . . . .	469
bb) Kosten der Beaufsichtigung, Bedienung und Überwachung . . . . .	470
cc) Wartungs- und Überprüfungskosten . . . . .	471
dd) Kosten der Reinigung der Anlage . . . . .	472
b) Nicht umlagefähige Kosten . . . . .	472
aa) Instandhaltungskosten . . . . .	472
(1) Vollwartungsvertrag. . . . .	472
(2) Beseitigung einer Betriebsstörung . . . . .	475
(3) Austausch von Kleinteilen . . . . .	476
bb) Kosten der Haftpflichtversicherung . . . . .	477
c) Gemischte Nutzung des Gebäudes. . . . .	477
d) Einzelheiten zur Kostenumlage . . . . .	477
aa) Einbeziehung der Erdgeschossmieter . . . . .	477
bb) Fehlende Erreichbarkeit der Mieträume . . . . .	479
e) Grundsatz der Wirtschaftlichkeit . . . . .	479

8. Straßenreinigung und Müllbeseitigung . . . . .	480
a) Straßenreinigung . . . . .	480
aa) Umlagefähige Kosten . . . . .	481
(1) Gebühren der öffentlichen Straßenreinigung . . . . .	481
(2) Vom Vermieter veranlasste Reinigungsarbeiten . . . . .	481
(3) Winterdienst . . . . .	482
bb) Nicht umlagefähige Kosten . . . . .	482
cc) Gemischte Nutzung des Gebäudes . . . . .	483
dd) Einzelheiten zum Verteilerschlüssel . . . . .	483
ee) Grundsatz der Wirtschaftlichkeit . . . . .	483
ff) Weitere rechtliche Aspekte im Zusammenhang mit dieser Betriebskostenart . . . . .	485
(1) Vertragliche Übernahme durch den Mieter . . . . .	485
(a) Verpflichtung nur bei Vereinbarung . . . . .	485
(b) Entziehung der Reinigungsarbeiten . . . . .	485
(c) Unmöglichkeit der Vertragserfüllung . . . . .	485
(2) Einzelheiten zum Winterdienst . . . . .	486
(a) Umfang und Zeitpunkt . . . . .	486
(b) Besorgung der Streumittel und Arbeitsgeräte . . . . .	488
(c) Haftung . . . . .	488
b) Müllbeseitigung . . . . .	489
aa) Umlagefähige Kosten . . . . .	490
(1) Kosten für Müllkompressoren, -schlucker, -absauganlagen und Müllmengenerfassungsanlagen . . . . .	490
(2) Kosten der Berechnung und Aufteilung . . . . .	491
(3) Rechtslage für Mietverträge vor dem 1.1.2004 . . . . .	491
(4) Kosten der Sperrmüllabfuhr und Entrümpelung . . . . .	492
(5) Offener Tatbestand . . . . .	493
bb) Nicht umlagefähige Kosten . . . . .	494
(1) Mietkosten für Müllbehälter . . . . .	494
(2) Kosten eines Bauschuttcontainers . . . . .	494
cc) Gemischte Nutzung des Gebäudes . . . . .	494
dd) Einzelheiten zum Verteilerschlüssel . . . . .	495
(1) Verteilung nach festem Umlagemaßstab . . . . .	495
(2) Verursachungsabhängiger Umlagemaßstab . . . . .	496
ee) Einzelheiten zur Kostenumlage . . . . .	498
ff) Grundsatz der Wirtschaftlichkeit . . . . .	498
(1) Vermeidung von Überkapazitäten . . . . .	498
(2) Abschaffung der Biotonne . . . . .	499
(3) Müllsortierung organisieren . . . . .	499
(4) Auf ordnungsgemäßige Entsorgung hinwirken . . . . .	500
(5) „Mülltourismus“ entgegenwirken . . . . .	500
(6) Müllbehälter zur Leerung bereitstellen . . . . .	500
(7) Müllmanagement . . . . .	501
(a) Ist es zur Kosteneinsparung erforderlich, ein Fremdunternehmen zu beauftragen? . . . . .	502
(b) Ist die zu erzielende Einsparung als ausreichend anzusehen? . . . . .	503

(c) Sind das Entgelt für das Unternehmen und die einzelnen Leistungen angemessen? .....	504
(d) Zusammenfassung .....	504
(8) Müllschlucker und -absauganlagen .....	504
(9) Kürzung der berechneten Kosten .....	505
9. Gebäudereinigung .....	505
a) Umlagefähige Kosten .....	506
aa) Gebäudereinigungskosten .....	506
bb) Ungezieferbekämpfung .....	507
b) Nicht umlagefähige Kosten .....	508
c) Gemischte Nutzung des Gebäudes .....	508
d) Grundsatz der Wirtschaftlichkeit .....	509
aa) Reinigungskosten .....	509
bb) Kosten der Ungezieferbekämpfung .....	511
e) Weitere rechtliche Aspekte im Zusammenhang mit dieser Betriebskostenart .....	512
aa) Übertragung der Reinigungspflichten auf den Mieter .....	512
(1) Mietvertragliche Vereinbarung .....	512
(2) Umfang der Reinigungspflichten .....	513
bb) Verstöße gegen die Reinigungspflichten .....	514
10. Gartenpflege .....	515
a) Umlagefähige Kosten .....	516
aa) Einbezogene Grundstücksflächen .....	516
(1) Gärten und Grünflächen .....	517
(2) Spielplätze .....	518
(3) Parkplätze .....	518
(4) Parkähnliches Gelände .....	519
bb) Umfang der Pflegearbeiten .....	519
(1) Garten- und Grünflächen .....	519
(a) Erneuerung von Pflanzen .....	521
(b) Baumfällkosten .....	522
(aa) Kranke oder morsche, nicht mehr standfeste Bäume ..	522
(bb) Zu groß gewordene Bäume, Licht- und Sichtmangel ..	523
(cc) Sturmschäden .....	523
(dd) Nicht umlagefähige Baumfällkosten .....	523
(ee) Generell keine Umlagefähigkeit von Baumfällkosten ..	524
(ff) Stellungnahme .....	524
(c) Baumkontrolle .....	525
(2) Pflege der Spielplätze .....	525
(3) Pflege der sonstigen Grundstücksflächen .....	526
(4) Winterdienst .....	526
cc) Durchführung der Arbeiten .....	527
b) Nicht umlagefähige Kosten .....	528
aa) Anschaffungskosten .....	528
bb) Instandhaltungskosten .....	529
c) Gemischte Nutzung des Gebäudes .....	530
d) Bildung einer Wirtschaftseinheit .....	530
e) Grundsatz der Wirtschaftlichkeit .....	531
aa) Angemessenheit der Pflegearbeiten .....	531

(1) Reduzierung der Sprengwasserkosten . . . . .	532
(2) Gartenpflege als Vermieter-Hobby . . . . .	532
bb) Höhe der Personalkosten . . . . .	532
(1) Vergabe an eine Fremdfirma . . . . .	532
(2) Übertragung auf den Mieter . . . . .	533
(3) Gegenüber den Vorjahren differierende Kosten . . . . .	533
cc) Schlecht erfüllter Winterdienst . . . . .	534
f) Weitere rechtliche Aspekte im Zusammenhang mit dieser Betriebskostenart . . . . .	534
aa) Vereinbarung zur Gartennutzung durch den Mieter . . . . .	534
bb) Vereinbarung zur Gartenpflege durch den Mieter . . . . .	535
cc) Umfang der Gartenpflege . . . . .	536
dd) Übernahme der Kosten durch den Mieter . . . . .	538
ee) Rechte des Mieters bei Einschränkungen des Gartennutzungsrechts .	538
11. Beleuchtung . . . . .	539
a) Umlagefähige Kosten . . . . .	539
b) Nicht umlagefähige Kosten . . . . .	540
c) Gemischte Nutzung des Gebäudes . . . . .	541
d) Einzelheiten zum Verteilerschlüssel . . . . .	542
e) Grundsatz der Wirtschaftlichkeit . . . . .	542
12. Schornsteinreinigung . . . . .	543
a) Umlagefähige Kosten . . . . .	543
b) Nicht umlagefähige Kosten . . . . .	544
c) Gemischte Nutzung des Gebäudes . . . . .	544
d) Grundsatz der Wirtschaftlichkeit . . . . .	544
e) Einzelheiten zum Verteilerschlüssel . . . . .	544
f) Einzelheiten zur Kostenumlage . . . . .	545
aa) Kein Wahlrecht bei Zentralheizung . . . . .	545
bb) Nutzung des Schornsteins . . . . .	545
13. Sach- und Haftpflichtversicherung . . . . .	546
a) Umlagefähige Kosten . . . . .	547
aa) Sachversicherungen . . . . .	547
(1) Wohngebäudeversicherung . . . . .	547
(2) Elementarschadenversicherung . . . . .	547
(3) Terrorschadenversicherung . . . . .	548
(4) Weitere Sachversicherungen . . . . .	549
bb) Haftpflichtversicherungen . . . . .	549
(1) Gebäudehaftpflichtversicherung . . . . .	549
(2) Öltankversicherung . . . . .	549
b) Nicht umlagefähige Kosten . . . . .	550
aa) Vandalismusschadenversicherung . . . . .	550
bb) Weitere nicht umlagefähige Versicherungskosten . . . . .	552
c) Gemischte Nutzung des Gebäudes . . . . .	552
d) Einzelheiten zum Verteilerschlüssel . . . . .	554
e) Einzelheiten zur Kostenumlage . . . . .	554
f) Grundsatz der Wirtschaftlichkeit . . . . .	554
aa) Unnötiger Versicherungsschutz . . . . .	554
(1) Wohngebäudeversicherung . . . . .	555
(2) Glasbruchversicherung . . . . .	555

(3) Elementarschadensversicherung . . . . .	556
(4) Terrorschadenversicherung . . . . .	556
bb) Zu hohe Versicherungskosten . . . . .	557
cc) Stark gestiegene Versicherungskosten. . . . .	558
g) Weitere rechtliche Aspekte im Zusammenhang mit dieser Betriebskostenart. . . . .	558
aa) Mittelbarer Versicherungsschutz . . . . .	558
bb) Verpflichtung zum Abschluss einer Versicherung . . . . .	559
14. Hauswart . . . . .	560
a) Abgrenzung zwischen umlagefähigen und nicht umlagefähigen Kosten . . . . .	561
aa) Fehlende Definition des Aufgabenbereichs . . . . .	561
bb) Aufgabenbereiche und Umlagefähigkeit . . . . .	561
(1) Tätigkeiten, die andere Betriebskostenarten betreffen . . . . .	562
(2) Maßnahmen zur Einhaltung der Sicherheit und Ordnung. . . . .	564
(3) Wartung, Pflege und Überwachung haustechnischer Anlagen und Einrichtungen. . . . .	566
(4) Verwaltungsaufgaben . . . . .	567
(5) Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten. . . . .	569
cc) Umlagefähige Kosten der Hauswarttätigkeit . . . . .	570
dd) Nicht umlagefähige Kosten der Hauswarttätigkeit . . . . .	571
ee) Durchführung der Arbeiten . . . . .	572
ff) Abzug der nicht umlagefähigen Kosten . . . . .	573
(1) Pflicht zur Kostentrennung. . . . .	573
(2) Darstellung in der Betriebskostenabrechnung . . . . .	573
(3) Darlegungs- und Beweislast. . . . .	574
(4) Nachweis des nicht umlagefähigen Kostenanteils. . . . .	575
(5) Schätzung . . . . .	577
b) Gemischte Nutzung des Gebäudes. . . . .	579
c) Einzelheiten zur Kostenumlage . . . . .	580
aa) Einbeziehung des Hausmeisters . . . . .	580
bb) Gemeinsame Abrechnung mehrerer Gebäude . . . . .	580
cc) Tätigkeitsnachweis . . . . .	581
dd) Recht des Mieters auf Einsicht in den Hauswartvertrag . . . . .	582
d) Grundsatz der Wirtschaftlichkeit . . . . .	582
aa) Erforderlichkeit der Hausmeistertätigkeit. . . . .	582
bb) Beauftragung eines Unternehmens . . . . .	583
cc) Angemessenheit einzelner Leistungen. . . . .	585
dd) Höhe der Kosten . . . . .	585
(1) Angemessenheit . . . . .	585
(2) Erheblicher Kostenanstieg . . . . .	590
ee) Mangelhaft erbrachte Leistungen . . . . .	591
15. Gemeinschaftsantenne und Kabelfernsehen . . . . .	592
a) Gemeinschaftsantenne . . . . .	592
aa) Umlagefähige Kosten . . . . .	592
(1) Prüfung der Betriebsbereitschaft . . . . .	592
(2) Nutzungsentgelt . . . . .	593
(3) Betriebsstrom. . . . .	593
(4) Urheberrechtsgebühren . . . . .	594
(a) Rechtsgrundlage . . . . .	594

(b) Kostenumlage für „Alt“-Mietverträge . . . . .	595
bb) Nicht umlagefähige Kosten . . . . .	595
cc) Einzelheiten zum Verteilerschlüssel . . . . .	596
dd) Grundsatz der Wirtschaftlichkeit . . . . .	596
(1) Kostenvergleich Anmietung und Kauf . . . . .	596
(2) Wirtschaftlichkeit eines „Wartungsvertrags“ . . . . .	596
b) Kabelfernsehen . . . . .	597
aa) Umlagefähige Kosten . . . . .	597
bb) Nicht umlagefähige Kosten . . . . .	598
cc) Einzelheiten zum Verteilerschlüssel . . . . .	598
dd) Einzelheiten zur Kostenumlage . . . . .	598
16. Wäschepflege . . . . .	599
a) Umlagefähige Kosten . . . . .	600
aa) Einrichtungen für die Wäschepflege . . . . .	600
bb) Betriebsstrom . . . . .	600
cc) Überwachung, Pflege und Reinigung . . . . .	600
dd) Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit . . . . .	601
ee) Wasserkosten . . . . .	601
b) Nicht umlagefähige Kosten . . . . .	601
c) Einzelheiten zum Verteilerschlüssel . . . . .	602
d) Einzelheiten zur Kostenumlage . . . . .	602
e) Weitere rechtliche Aspekte im Zusammenhang mit dieser Betriebskostenart . . . . .	603
17. Sonstige Betriebskosten . . . . .	604
a) Einleitende Anmerkungen . . . . .	605
b) Einhaltung des Betriebskostenbegriffs . . . . .	605
aa) Wartungs- und Prüfungsarbeiten . . . . .	606
bb) Maßnahmen zur Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflicht . . . . .	608
c) Vereinbarung zur Kostenumlage . . . . .	609
aa) Spezifizierte Bezeichnung im Mietvertrag . . . . .	609
bb) Neu entstandene sonstige Betriebskosten . . . . .	610
d) Grundsatz der Wirtschaftlichkeit . . . . .	610
e) Darstellung in der Betriebskostenabrechnung . . . . .	611
f) Gewerbliche Mietverhältnisse . . . . .	611
g) Umlagefähigkeit einzelner sonstiger Betriebskosten . . . . .	612
aa) Im Rahmen von § 1 BetrKV und § 2 Nr. 1 bis 16 BetrKV dargestellte Kosten . . . . .	612
bb) Weitere Einzelfälle zu sonstigen Betriebskosten . . . . .	612
(1) Abflussrohre . . . . .	613
(2) Blitzschutzanlage . . . . .	613
(3) Dachflächen . . . . .	614
(4) Dachrinnenheizung . . . . .	614
(5) Dachrinnenreinigung . . . . .	615
(6) Elektrische Anlage . . . . .	615
(7) Fassadenreinigung . . . . .	616
(8) Feuerlöscher . . . . .	616
(9) Fußbodenheizung . . . . .	617
(10) Gasleitungen . . . . .	617
(11) Geländer . . . . .	617

---

(12) Gemeinschaftsräume . . . . .	618
(13) Graffiti. . . . .	618
(14) Klingel- und Gegensprechanlage. . . . .	618
(15) Lüftungsanlage . . . . .	619
(16) Pförtnerdienste . . . . .	619
(17) Rauchwarnmelder . . . . .	621
(a) Schutzzweck . . . . .	621
(b) Anforderungen an den Einbau und die laufende Prüfung . . . . .	622
(c) Landesrechtliche Regelungen zum Einbau und Betrieb von Rauchwarnmeldern . . . . .	623
(d) Pflicht des Mieters zur Duldung des Einbaus von Rauchwarnmeldern . . . . .	626
(aa) Ersteinbau . . . . .	626
(bb) Ersetzung mieterseits installierter Geräte . . . . .	627
(e) Umlagefähigkeit der Kosten für Rauchwarnmelder . . . . .	628
(aa) Laufende Prüfungskosten . . . . .	628
(bb) Instandhaltungskosten . . . . .	629
(cc) Anschaffungskosten . . . . .	629
(dd) Anmietungskosten für Rauchwarnmelder . . . . .	629
(f) Kostenumlage nach Ersteinbau trotz fehlender Vereinbarung . . . . .	630
(g) Grundsatz der Wirtschaftlichkeit . . . . .	631
(18) Rückstausicherung . . . . .	632
(19) Sauna/Schwimmbad . . . . .	632
(20) Sicherheitsbeleuchtung/Notstromaggregat . . . . .	633
(21) Trockensteigleitungen . . . . .	633
(22) Türschließanlagen/Rolltore . . . . .	633
(23) Überwachungsanlage/Alarmanlage . . . . .	634
(24) Wach- und Sicherheitsdienste . . . . .	634
<b>Teil 3</b>	
<b>Heizkostenverordnung . . . . .</b>	<b>636</b>
<b>Vor § 1 HeizkV . . . . .</b>	<b>636</b>
I. Historie. . . . .	636
II. Sinn und Zweck der Verordnung . . . . .	637
III. Ermächtigungsgrundlage . . . . .	637
IV. EU-Energieeffizienzrichtlinie. . . . .	638
V. Regelungsbereich – verbrauchsabhängige Verteilung der Kosten . . . . .	639
VI. Aufbau und Systematik der Heizkostenverordnung . . . . .	640
VII. Begriffsdefinitionen. . . . .	641
VIII. VDI-Richtlinien . . . . .	642
<b>§ 1 HeizkV – Anwendungsbereich . . . . .</b>	<b>643</b>
I. Anwendungsbereich . . . . .	644
1. Zentrale Heizungsanlage. . . . .	644
2. Zentrale Warmwasserversorgung. . . . .	645
3. Wärme- und Warmwasserlieferung . . . . .	645

II.	Verpflichtete Personen . . . . .	646
1.	Gebäudeeigentümer . . . . .	646
2.	Andere Verpflichtete nach § 1 Abs. 2 HeizkV . . . . .	646
III.	Direktabrechnung des Wärmelieferanten gem. § 1 Abs. 3 HeizkV . . . . .	647
IV.	Preisgebundener Wohnraum . . . . .	647
<b>§ 2</b>	<b>HeizkV – Vorrang vor rechtsgeschäftlichen Bestimmungen . . . . .</b>	648
I.	Einleitende Anmerkungen . . . . .	648
II.	Vorrang der Heizkostenverordnung . . . . .	648
1.	Unzulässige Vereinbarungen . . . . .	648
2.	Durchsetzung der verbrauchsabhängigen Abrechnung . . . . .	649
3.	Umstellung auf verbrauchsabhängige Abrechnung . . . . .	650
a)	Warmmiete . . . . .	650
aa)	Berechnungszeitpunkt . . . . .	650
bb)	Berechnungsverfahren . . . . .	651
b)	Pauschale . . . . .	652
III.	Ausnahme für Häuser mit Einliegerwohnungen . . . . .	653
1.	Einliegerwohnung . . . . .	653
2.	Abweichende Vereinbarungen . . . . .	653
<b>§ 3</b>	<b>HeizkV – Anwendung auf das Wohnungseigentum . . . . .</b>	654
I.	Einleitende Anmerkungen . . . . .	654
II.	Beschlusskompetenz der Eigentümergemeinschaft . . . . .	654
III.	Dreiecksverhältnis Eigentümergemeinschaft – Vermieter – Mieter . . . . .	655
<b>§ 4</b>	<b>HeizkV – Pflicht zur Verbrauchserfassung . . . . .</b>	656
I.	Einleitende Anmerkungen . . . . .	657
II.	Ausstattungspflicht des Gebäudeeigentümers . . . . .	657
1.	Auszustattende Räume . . . . .	657
2.	Auswahlermessungen . . . . .	658
III.	Duldungspflicht des Nutzers . . . . .	659
1.	Ankündigung der Installation . . . . .	659
2.	Verweigerung der Duldung . . . . .	660
IV.	Kauf der Erfassungsgeräte . . . . .	660
V.	Anmietung der Erfassungsgeräte . . . . .	660
1.	Umlagefähigkeit der Anmietungskosten . . . . .	660
2.	Mitteilungspflicht nach § 4 Abs. 2 Satz 2 HeizkV . . . . .	661
3.	Unterbliebene Mitteilung der Anmietung . . . . .	662
4.	Widerspruchsrecht . . . . .	662
VI.	Austausch des vorhandenen Erfassungssystems . . . . .	663
1.	Bestandsschutz . . . . .	663
2.	Duldung der Installation nach § 4 Abs. 2 HeizkV . . . . .	664
3.	Duldung der Installation nach §§ 555c ff. BGB . . . . .	664
4.	Mieterhöhung wegen Modernisierung . . . . .	665
VII.	Gemeinschaftsräume gem. § 4 Abs. 3 HeizkV . . . . .	666
1.	Gemeinschaftsräume ohne hohen Verbrauch . . . . .	666

---

2. Gemeinschaftsräume mit hohem Verbrauch . . . . .	667
VIII. Anspruch des Nutzers auf Ausstattung nach § 4 Abs. 4 HeizkV . . . . .	667
<b>§ 5 HeizkV – Ausstattung zur Verbrauchserfassung . . . . .</b>	<b>668</b>
I. Einleitende Anmerkungen . . . . .	670
II. Erfassungssysteme . . . . .	670
1. Wärmezähler . . . . .	671
a) Funktionsweise . . . . .	671
b) Fehlerquellen . . . . .	672
2. Heizkostenverteiler . . . . .	672
a) Technische Gemeinsamkeiten für alle Heizkostenverteiler . . . . .	672
aa) Funktionsweise . . . . .	673
bb) Bewertungsfaktoren . . . . .	673
(1) Die einzelnen Bewertungsfaktoren . . . . .	673
(2) Überprüfung der Bewertungsfaktoren . . . . .	674
cc) Einheits- und Produktskalen . . . . .	675
b) Installation der Heizkostenverteiler . . . . .	676
aa) Montagepunkt . . . . .	676
bb) Zwei Heizkostenverteiler an einem Heizkörper . . . . .	677
c) Elektronische Heizkostenverteiler . . . . .	677
aa) Funktionsweise . . . . .	677
bb) Energieversorgung . . . . .	679
cc) Speicherfunktion . . . . .	679
dd) Plausibilitätsprüfung anhand des Verbrauchswärmeanteils . . . . .	679
d) Heizkostenverteiler nach dem Verdunstungsprinzip . . . . .	682
aa) Funktionsweise . . . . .	682
bb) Zuverlässigkeit und Genauigkeit der Geräte . . . . .	682
cc) Gesundheitsgefahren durch die Messflüssigkeit? . . . . .	682
3. Erfassung des Warmwassers . . . . .	683
a) Warmwassermesser . . . . .	683
aa) Funktionsweise . . . . .	683
bb) Eichpflicht . . . . .	683
b) Warmwasserkostenverteiler . . . . .	683
4. Funktechnik . . . . .	684
a) Funktionsweise . . . . .	684
b) Datenschutz . . . . .	684
aa) Anwendbarkeit des Datenschutzes . . . . .	684
bb) Einhaltung des Datenschutzes . . . . .	685
(1) Zweckbezogene Datenverwendung . . . . .	685
(2) Grundsatz der Datensparsamkeit . . . . .	685
(3) Informationspflicht . . . . .	686
(4) Datensicherheit . . . . .	686
(5) Datenlöschung . . . . .	687
III. Eignung der Erfassungsgeräte gem. § 5 Abs. 1 Satz 1 HeizkV . . . . .	687
1. Eichfähige Geräte . . . . .	687
a) Eichpflicht . . . . .	687
b) Europäische Messgeräterichtlinie . . . . .	689
c) Fehlergrenzen . . . . .	689
2. Nicht eichfähige Geräte . . . . .	690

IV.	Ursachen für erhöhte Verbrauchsanzeigen . . . . .	691
1.	Fehlerhafte Funktion des Geräts . . . . .	691
a)	Fehlerhafte Montage . . . . .	691
b)	Unkorrekte Anpassung an den Heizkörper . . . . .	691
c)	Mangelnde Geeignetheit für das Heizungssystem . . . . .	691
d)	Fehlfunktion des Erfassungsgeräts . . . . .	692
e)	Darlegungs- und Beweislast bei unplausiblen Verbrauchswerten . . . . .	692
2.	Gerät zählt trotz zugedrehtem Heizkörperventil . . . . .	694
a)	Der Heizkörper gibt keine Wärme ab . . . . .	694
aa)	Kaltverdunstung bei Verdunstungsgeräten . . . . .	694
bb)	Sommeranzeige bei elektronischen Heizkostenverteilern . . . . .	696
b)	Der Heizkörper gibt Wärme ab, obwohl er zugedreht ist . . . . .	696
aa)	Rücklauferwärmung . . . . .	696
bb)	Wärmeübertragung . . . . .	697
cc)	Automatisch aktivierte Frostschutzeinrichtung . . . . .	697
dd)	Defektes Thermostatventil . . . . .	697
ee)	Fortdauernde Wärmeabgabe . . . . .	698
3.	Unerfasste Rohrwärme . . . . .	698
V.	Wirtschaftlichkeitsgebot beim Betreiben der Heizungsanlage . . . . .	700
1.	Verhältnis zu Modernisierungsmaßnahmen . . . . .	700
2.	Verstoß gegen Vorschriften des Energieeinsparrechts . . . . .	701
a)	Austausch alter Heizkessel . . . . .	701
b)	Dämmung der Leitungen in nicht beheizten Räumen . . . . .	702
c)	Witterungsgesteuerte Regelung und Nachabsenkung . . . . .	702
d)	Einbau von Thermostatventilen . . . . .	702
e)	Instandhaltung, Wartung und Einstellung der Anlage . . . . .	702
f)	Angemessener Pumpenbetrieb . . . . .	703
g)	Einhaltung der Immissionswerte . . . . .	703
3.	Verhältnis zum Gewährleistungsrecht . . . . .	703
4.	Darlegungs- und Beweislast . . . . .	704
VI.	Getrennte Erfassung von Nutzergruppen nach § 5 Abs. 2 HeizkV . . . . .	705
1.	Gründe für eine Nutzergruppentrennung . . . . .	705
a)	Unterschiedliche Erfassungssysteme . . . . .	705
b)	Andere sachgerechte Gründe für die Bildung von Nutzergruppen . . . . .	706
aa)	Gemischt genutzte Mietobjekte . . . . .	706
bb)	Weitere Gründe . . . . .	706
2.	Durchführung der Vorerfassung . . . . .	707
3.	Darstellung in der Abrechnung . . . . .	708
<b>§ 6</b>	<b>HeizkV – Pflicht zur verbrauchsabhängigen Kostenverteilung . . . . .</b>	<b>708</b>
I.	Einleitende Anmerkungen . . . . .	710
II.	Ablesung der Verbrauchswerte . . . . .	710
1.	Ankündigung und Wahrnehmung des Ablesetermins . . . . .	710
a)	Richtlinien der Abrechnungsunternehmen . . . . .	710
b)	Voraussetzungen nach Rechtsprechung und Schrifttum . . . . .	711
2.	Umlage der Kosten für einen Ersatztermin . . . . .	713
a)	Zweitablesertermin . . . . .	713
b)	Individueller Ersatztermin . . . . .	713

3. Zeitspanne zwischen Ablesung und Ende des Abrechnungszeitraums . . . . .	714
4. Mitteilung des Ableseergebnisses gem. § 6 Abs. 2 Sätze 2 bis 4 HeizkV . . . . .	715
a) Sinn und Zweck der Vorschrift . . . . .	715
b) Form der Mitteilung . . . . .	715
c) Rechtsfolge einer unterbliebenen Mitteilung . . . . .	715
d) Ausnahme bei Speicherung der Verbrauchswerte . . . . .	716
aa) Speicherung . . . . .	716
bb) „Über einen längeren Zeitraum“ . . . . .	717
cc) Abrufmöglichkeit . . . . .	717
dd) In den Räumen des Nutzers . . . . .	718
ee) Ausnahme für Warmwasserzähler . . . . .	718
ff) Kritische Anmerkung . . . . .	718
5. Darlegungs- und Beweislast für die Korrektheit der Ablesewerte . . . . .	719
a) Die Verbrauchswerte sind am Erfassungsgerät überprüfbar . . . . .	719
b) Die Verbrauchswerte sind am Erfassungsgerät nicht überprüfbar . . . . .	719
c) Die Verbrauchswerte sind im Erfassungsgerät nicht speicherbar . . . . .	720
6. Selbstablesung des Nutzers . . . . .	720
a) Zugang zu den Wohnungszählern . . . . .	720
b) Zugang zum Zähler für Gemeinschaftsräume und -einrichtungen . . . . .	721
c) Zugang zum Stromzähler . . . . .	721
III. Erstellung der Heizkostenabrechnung . . . . .	721
1. Formelle Voraussetzungen an eine Heizkostenabrechnung . . . . .	722
2. Abrechnung nach dem Leistungsprinzip . . . . .	723
IV. Verteilung nach Nutzergruppen gem. § 6 Abs. 2 HeizkV . . . . .	724
1. Vorverteilung . . . . .	725
2. Darstellung der Nutzergruppentrennung in der Abrechnung . . . . .	729
V. Kostenverteilung für Gemeinschaftsräume gem. § 6 Abs. 3 HeizkV . . . . .	729
VI. Wahl des Abrechnungsmaßstabs . . . . .	730
VII. Änderung des Abrechnungsmaßstabs . . . . .	731
1. Sachgerechte Gründe . . . . .	731
2. Für künftige Abrechnungszeiträume . . . . .	732
3. Erklärung gegenüber den Nutzern . . . . .	733
<b>§ 7 HeizkV – Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme . . . . .</b>	<b>733</b>
I. Einleitende Anmerkungen . . . . .	736
II. Verbrauchsabhängiger Kostenanteil nach § 7 Abs. 1 Satz 1 HeizkV . . . . .	737
1. Gründe für die Aufteilung in Grund- und Verbrauchskosten . . . . .	737
a) Heiznebenkosten . . . . .	737
b) Energieverluste . . . . .	739
c) Grundkostenanteil bei Fernwärme . . . . .	739
d) Beheizung der Gemeinschaftsräume . . . . .	740
e) Rohrwärmeabgabe . . . . .	740
f) Transmissionswärmе . . . . .	740
g) Lagenachteile . . . . .	740
2. Sachgerechter Umlagemaßstab . . . . .	741
III. Verbrauchsunabhängiger Kostenanteil nach § 7 Abs. 1 Satz 5 HeizkV . . . . .	742
1. Umlagemaßstab „Wohn- oder Nutzfläche“ . . . . .	742

---

2.	Umlagemaßstab „umbauter Raum“ . . . . .	743
3.	Umlagemaßstab „beheizte Räume“ . . . . .	743
a)	Begriff des beheizten Raums . . . . .	743
b)	Anteilige Einbeziehung der Balkonflächen . . . . .	744
IV.	Kostenverteilung bei Leerstand . . . . .	745
1.	Vereinzelter Leerstand . . . . .	745
2.	Erheblicher Leerstand . . . . .	745
a)	Die Problematik . . . . .	745
b)	Lösungsmöglichkeiten . . . . .	746
V.	Zwingender Umlagemaßstab von 70 % zu 30 % nach § 7 Abs. 1 Satz 2 HeizkV . . . . .	748
1.	Keine Dämmung nach 3. Wärmeschutzverordnung . . . . .	749
2.	Versorgung mit einer Öl- oder Gasheizung . . . . .	750
3.	Freiliegende Leitungen sind überwiegend gedämmt . . . . .	750
a)	Leitungen der Wärmeverteilung . . . . .	751
b)	„Freiliegend“ . . . . .	751
c)	„Überwiegend gedämmt“ . . . . .	752
4.	Kritische Anmerkung . . . . .	753
5.	Kürzungrecht . . . . .	754
6.	Darlegungs- und Beweislast . . . . .	754
VI.	Gebäude mit erhöhter Rohrwärmeabgabe nach § 7 Abs. 1 Satz 3 HeizkV . . . . .	755
1.	Problemabriss . . . . .	755
2.	Frühere Lösung nach der Rechtsprechung . . . . .	755
3.	Regelung nach der Heizkostenverordnung . . . . .	756
4.	Ausnahme von der Pflicht zur verbrauchsabhängigen Abrechnung? . . . . .	757
5.	„Kann“-Bestimmung . . . . .	757
6.	Die einzelnen Merkmale nach § 7 Abs. 1 Satz 3 HeizkV . . . . .	759
a)	Freiliegende Leitungen . . . . .	759
b)	„Überwiegend ungedämmt“ . . . . .	760
c)	Beschränkung auf den nicht erfassten Wärmeverbrauch . . . . .	760
7.	Bestimmung des Wärmeverbrauchs nach den anerkannten Regeln der Technik . . . . .	760
a)	Die Anwendungskriterien der VDI-Verfahren . . . . .	761
aa)	Verbrauchswärmeanteil kleiner/gleich 34 % . . . . .	762
(1)	Berücksichtigung der Basisempfindlichkeit . . . . .	762
(2)	Berechnung des Verbrauchswärmeanteils . . . . .	763
bb)	Anteil der Niedrigverbraucher größer/gleich 15 % . . . . .	765
cc)	Standardabweichung der Verbrauchswerte größer/gleich 0,85 . . . . .	765
dd)	Anwendungskriterien 2 und 3 sind nicht zwingend . . . . .	766
b)	Berechnungsbeispiel . . . . .	766
c)	Anwendungskriterien in den folgenden Abrechnungszeiträumen . . . . .	767
d)	Die Korrektur nach dem VDI-Verfahren . . . . .	767
8.	Umlagemaßstab von 50 % zu 50 % in Rohrwärmefällen . . . . .	769
9.	Verbesserung der Anlagentechnik . . . . .	770
10.	Darstellung in der Heizkostenabrechnung . . . . .	771
11.	Begutachtung von Rohrwärmefällen . . . . .	772
VII.	Zu verteilende Kosten nach § 7 Abs. 2 HeizkV . . . . .	772
1.	Brennstoffkosten . . . . .	772
a)	Kosten für Kesselanlagen . . . . .	772

---

aa) Umlagefähige Kosten .....	772
bb) Grundsatz der Wirtschaftlichkeit .....	773
b) Kosten für Solaranlagen .....	774
2. Kosten des Betriebsstroms .....	775
3. Kosten der Bedienung und Überwachung .....	776
a) Bedienungskosten .....	776
b) Überwachungskosten .....	777
4. Kosten der Pflege der Anlage und der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit .....	778
a) Wartung .....	778
b) Abgasmessung .....	779
c) Feuerstättenschau .....	779
5. Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums .....	780
a) Öltankreinigung .....	780
b) Neubeschichtung des Öltanks .....	781
6. Kosten der Messung nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz .....	782
7. Kosten der Verwendung oder Anmietung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung .....	782
a) Kosten der Verwendung .....	783
aa) „Wartungskosten“ für Heizkostenverteiler und Wärmezähler .....	783
bb) „Geräteservice“ und „Systempflege“ .....	784
cc) Eichkosten .....	785
dd) Erfassungssystem mit integrierter Steuerung der Heizkurve .....	786
b) Anmietungskosten .....	787
c) Grundsatz der Wirtschaftlichkeit .....	787
8. Kosten der Berechnung und Aufteilung .....	788
a) Kosten für die Ablesung und Abrechnung .....	788
b) Kosten einer Zwischenablesung .....	788
9. Kosten der Verbrauchsanalyse .....	788
10. Energiemanagement .....	789
a) Durchgeführte Maßnahmen .....	789
b) Umlagefähigkeit .....	790
c) Grundsatz der Wirtschaftlichkeit .....	791
d) Abgrenzung zum Betriebsführungscontracting .....	791
11. Nicht umlagefähige Kosten .....	792
a) Instandhaltungskosten .....	792
b) Verwaltungskosten .....	792
c) Öltankversicherung .....	793
d) Kosten der Feuerlöscherprüfung .....	793
VIII. Kosten der Wärmelieferung nach § 7 Abs. 3 und 4 HeizkV .....	793
1. Umlagefähige Kosten .....	793
2. Grundsatz der Wirtschaftlichkeit .....	794
<b>§ 8 HeizkV – Verteilung der Kosten der Versorgung mit Warmwasser .....</b>	<b>795</b>
I. Einleitende Anmerkungen .....	795
II. Umlagemaßstab nach § 8 Abs. 1 HeizkV .....	796
1. Aufteilung in Grund- und Verbrauchskosten .....	796
2. Verwendung anderer Verteilerschlüssel .....	796
3. Gravierender Leerstand .....	797

III.	Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage nach § 8 Abs. 2 HeizkV . . . . .	797
1.	Kosten der Wassererwärmung . . . . .	797
2.	Kostenumlage entsprechend den Kaltwasserkosten . . . . .	797
3.	Einbeziehung des Wasserverbrauchs . . . . .	798
4.	Kosten der Elektrobegleitheizung . . . . .	798
5.	Prüfung auf Legionellenbefall . . . . .	799
(a)	Betroffene Gebäude . . . . .	799
(b)	Umlagefähigkeit der entstehenden Kosten . . . . .	799
6.	Nicht umlagefähige Kosten . . . . .	800
IV.	Kosten der Warmwasserlieferung nach § 8 Abs. 3 und 4 HeizkV . . . . .	800
<b>Vor § 9 HeizkV . . . . .</b>		801
I.	Einleitende Anmerkungen . . . . .	801
II.	Abrechnung von KWK-Anlagen . . . . .	802
1.	Arten von KWK-Anlagen . . . . .	802
2.	Anlagentechnik . . . . .	802
3.	Gesetzliche Rahmenbedingungen . . . . .	803
4.	Wärmelieferung aus einer KWK-Anlage . . . . .	804
5.	Vermieter als Betreiber der KWK-Anlage . . . . .	804
a)	Aufteilung der Brennstoffkosten . . . . .	805
b)	Abrechnung der Heiznebenkosten . . . . .	807
aa)	Einheitlich entstandene Kosten . . . . .	807
bb)	Nicht einheitlich entstandene Kosten . . . . .	807
cc)	Wartungskosten . . . . .	807
c)	Anteilige Anrechnung der Energiesteuererstattung . . . . .	808
6.	Darstellung der Kostentrennung in der Abrechnung . . . . .	809
7.	Strombezug durch die Mieter . . . . .	810
8.	Keine Anrechnung der Vergütung für die Stromeinspeisung . . . . .	811
9.	Zusammenfassung zur Ermittlung der umlagefähigen Kosten für eine KWK-Anlage . . . . .	811
III.	Abrechnung von Anlagen mit Wärmepumpe . . . . .	811
<b>§ 9 HeizkV – Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser bei verbundenen Anlagen . . . . .</b>		812
I.	Einleitende Anmerkungen . . . . .	815
II.	Das Grundkonzept der Vorschrift . . . . .	815
III.	Bestimmung des Wärmeverbrauchs für die Warmwasseraufbereitung . . . . .	817
1.	Messung durch Wärmezähler . . . . .	818
a)	Einbaupflicht . . . . .	818
b)	Messung durch zwei Wärmezähler . . . . .	819
c)	Korrektur des Messergebnisses bei Verwendung nur eines Wärmezählers . . . . .	820
d)	Ausnahmen von der Einbaupflicht . . . . .	821
aa)	Zu hohe Einbaukosten oder technische Unmöglichkeit . . . . .	821
bb)	Zu hohe laufende Kosten . . . . .	822
e)	Kürzungsrecht bei fehlendem Wärmezähler . . . . .	822

2. Berechnung anhand der Formel über den Warmwasserverbrauch . . . . .	823
a) Anmerkung zur Gestaltung der Formel . . . . .	823
b) Die einzelnen Bestandteile der Formel . . . . .	824
c) Berechnungsbeispiel . . . . .	826
d) Zusätzlicher Rechenschritt bei Anlagen ohne Ölversorgung . . . . .	826
aa) Division durch 1,15 bei eigenständiger gewerblicher Wärmelieferung . . . . .	826
bb) Multiplikation mit 1,11 bei Erdgasversorgung . . . . .	827
e) Ergänzende Aufwandszahlen nach den anerkannten Regeln der Technik . . . . .	827
(1) Anwendbarkeit der anerkannten Regeln der Technik . . . . .	827
(2) Aufwandszahlen für andere Arten der Wärmeerzeugung . . . . .	828
(3) Berechnungsmethode bei elektrischer Begleitheizung . . . . .	830
f) Teilversorgung mit Warmwasser . . . . .	832
3. Flächenabhängige Berechnung anhand der Formel nach § 9 Abs. 2 Satz 4 HeizkV . . . . .	832
a) Anmerkung zur Gestaltung der Formel . . . . .	832
b) Die vorzunehmende Berechnung . . . . .	833
IV. Umrechnung in den Brennstoffverbrauch nach § 9 Abs. 3 HeizkV . . . . .	834
1. Die vorzunehmende Berechnung . . . . .	834
2. Anmerkungen zu den angegebenen Heizwerten . . . . .	834
V. Aufteilung der Kosten . . . . .	835
1. Die einzelnen Rechenschritte . . . . .	835
2. Addition der nicht einheitlich entstandenen Kosten . . . . .	836
VI. Berechnungsbeispiel . . . . .	837
VII. Einbeziehung erneuerbarer Energien . . . . .	838
1. Ausgangslage . . . . .	838
2. Anwendbarkeit der anerkannten Regeln der Technik . . . . .	839
3. Kostenaufteilung bei Solaranlagen . . . . .	840
a) Anlagen ohne Zwischenspeicher . . . . .	840
aa) Messung der vom Heizkessel erzeugten Wärme durch Wärmezähler . . . . .	841
bb) Keine Messung der vom Heizkessel erzeugten Wärme durch Wärmezähler . . . . .	842
b) Anlagen mit Zwischenspeicher . . . . .	843
VIII. Darstellung der Kostentrennung in der Abrechnung . . . . .	844
<b>§ 9a HeizkV – Kostenverteilung in Sonderfällen . . . . .</b>	<b>846</b>
I. Einleitende Anmerkungen . . . . .	847
II. Schätzungsgrund . . . . .	847
1. Geräteausfall . . . . .	847
2. Andere zwingende Gründe . . . . .	848
III. Weitere Voraussetzungen für eine Schätzung . . . . .	848
IV. Schätzungsverfahren . . . . .	849
1. Individuelles Schätzungsverfahren . . . . .	849
2. Generelles Schätzungsverfahren . . . . .	850
3. Durchschnittsverbrauch . . . . .	850
4. Gradtagszahlenmethode? . . . . .	850

5. Vergleichbare Zeiträume . . . . .	851
6. Auswahl des Schätzungsverfahrens . . . . .	851
7. Kein Strafzuschlag . . . . .	851
V. Nicht durchführbare Schätzung, § 9a Abs. 2 HeizkV . . . . .	852
VI. Kürzungsrecht . . . . .	852
1. Durchgeführte Schätzung nach § 9a Abs. 1 HeizkV . . . . .	852
2. Verbrauchsunabhängige Abrechnung nach § 9a Abs. 2 HeizkV . . . . .	852
VII. Darstellung in der Heizkostenabrechnung . . . . .	853
<b>§ 9b HeizkV – Kostenaufteilung bei Nutzerwechsel.</b> . . . . .	854
I. Einleitende Anmerkungen . . . . .	855
II. Aufteilung der Kosten nach § 9b Abs. 2 HeizkV . . . . .	855
1. Heizkosten . . . . .	855
a) Verteilung nach der Gradtagszahlenmethode . . . . .	855
b) Zeitanteilige Aufteilung . . . . .	856
2. Warmwasserkosten . . . . .	857
3. Keine zeitanteilige Aufteilung der Gesamtkosten . . . . .	857
4. Keine Zwischenabrechnung . . . . .	858
III. Ausnahmen von der Pflicht zur Zwischenablesung nach § 9b Abs. 3 HeizkV . . . . .	858
1. Unmöglichkeit . . . . .	858
2. Technische Gründe . . . . .	858
a) Ausnahmen bei Verbrauchserfassung durch Verdunstungsgeräte . . . . .	859
b) Rechnerische Korrektur der Kaltverdunstungsvorgabe? . . . . .	859
IV. Abweichende rechtsgeschäftliche Regelungen gem. § 9b Abs. 4 HeizkV . . . . .	861
V. Kürzungsrecht bei unterbliebener Zwischenablesung . . . . .	861
VI. Umlage der Zwischenablesungskosten . . . . .	862
1. Grundsatz: Keine Umlegbarkeit . . . . .	862
2. Vereinbarung zur Umlage von Zwischenablesungskosten . . . . .	863
VII. Darstellung in der Heizkostenabrechnung . . . . .	864
<b>§ 10 HeizkV – Überschreitung der Höchstsätze</b> . . . . .	865
I. Einleitende Anmerkungen . . . . .	865
II. Vereinbarung zum Umlagemaßstab . . . . .	866
<b>§ 11 HeizkV – Ausnahmen</b> . . . . .	867
I. Einleitende Anmerkungen . . . . .	868
II. Die einzelnen Ausnahmetatbestände . . . . .	869
1. Ausnahme für Passivhäuser, § 11 Abs. 1 Nr. 1a HeizkV . . . . .	869
2. Unmögliche oder unwirtschaftliche Verbrauchserfassung, § 11 Abs. 1 Nr. 1b HeizkV . . . . .	869
a) Unmögliche Verbrauchserfassung . . . . .	869
b) Unwirtschaftliche Verbrauchserfassung . . . . .	870
aa) Kosten . . . . .	871
bb) Einsparung . . . . .	871
cc) Anzusetzender Zeitraum . . . . .	871
dd) Kosten-Nutzen-Vergleich . . . . .	872

c) Grundsatz der Wirtschaftlichkeit . . . . .	873
aa) Alternative Anwendbarkeit bei überteuerten Erfassungsgeräten . . . . .	873
bb) Rechtsfolge . . . . .	874
3. Nicht beeinflussbarer Verbrauch, § 11 Abs. 1 Nr. 1c HeizkV . . . . .	874
a) Fehlende Regelbarkeit der Raumtemperaturen . . . . .	874
b) Nicht beeinflussbarer Verbrauch bei Einrohrheizungen? . . . . .	875
c) Nicht beeinflussbarer Verbrauch in Rohrwärmefällen? . . . . .	875
4. Gebäude mit besonderer Nutzungsart, § 11 Abs. 1 Nr. 2 HeizkV . . . . .	876
5. Gebäudeversorgung mit regenerativer oder energiesparender Technik, § 11 Abs. 1 Nr. 3 HeizkV . . . . .	877
a) Wärmerückgewinnung . . . . .	877
b) Wärmepumpen . . . . .	877
c) Solaranlagen . . . . .	878
d) Andere erneuerbare Energien . . . . .	878
e) Kraft-Wärme-Kopplung, § 11 Abs. 1 Nr. 3b HeizkV . . . . .	878
6. Hausanlagen, § 11 Abs. 1 Nr. 4 HeizkV . . . . .	879
7. Genehmigungsbedürftige Einzelfälle, § 11 Abs. 1 Nr. 5 HeizkV . . . . .	880
8. Warmwasserversorgung, § 11 Abs. 2 HeizkV . . . . .	880
III. Voraussetzungen und Rechtsfolgen der Ausnahmetatbestände . . . . .	881
<b>§ 12 HeizkV – Kürzungsrecht, Übergangsregelung . . . . .</b>	883
I. Kürzungsrecht . . . . .	884
1. Einleitende Anmerkungen . . . . .	884
2. Voraussetzungen des Kürzungsrechts . . . . .	884
3. Ausübung des Kürzungsrechts . . . . .	886
II. Ersetzungspflicht für ältere Erfassungsgeräte . . . . .	887
1. Alte Verdunstungsgeräte . . . . .	887
2. Warmwasserkostenverteiler . . . . .	887
<b>Anhang A – Checklisten . . . . .</b>	888
I. Checkliste – Durchsetzung der Rechte nach Vorlage der Abrechnung . . . . .	888
1. Durchsetzung der Mieterrechte . . . . .	888
2. Durchsetzung der Vermieterrechte . . . . .	889
II. Checkliste grob – zur Abrechnung über die kalten Betriebskosten . . . . .	891
III. Checkliste grob – zur Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung . . . . .	893
IV. Checkliste detailliert – zur Abrechnung über die kalten Betriebskosten . . . . .	895
V. Checkliste detailliert – zur Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung . . . . .	904
VI. Checkliste – Warum sind die Heizkosten so hoch? . . . . .	912
<b>Anhang B – Musterschreiben . . . . .</b>	918
<b>Register . . . . .</b>	923