

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

Teil 1

Betriebskosten im BGB.	1
I. Vor §§ 556, 556a, 556c und 560 BGB.	1
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)	Substanziierungs- 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 Substanziierung	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
II. § 556 BGB – Vereinbarungen über Betriebskosten	87
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 Bezug-	
nahme auf die Betriebskostenverordnung	102
(2) Vor dem 1.1.2004 abgeschlossene Mietverträge mit Bezug-	
nahme auf Anlage 3 zu § 27 der II. BV	103
(3) Nach dem 1.1.2004 abgeschlossene Mietverträge mit Bezug-	
nahme 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 Woh-	
nungsbau	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 Schuldanerkenntnis	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 for- melle Wirksamkeit	166
(3) Nachvollziehbarkeit und Verständlichkeit der Heizkosten- abrechnung	168
(a) Eingeschränkte Voraussetzungen an die Nachvollziehbar- keit	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
III. § 556a BGB – Abrechnungsmaßstab für Betriebskosten	270
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
IV. § 556c BGB – Kosten der Wärmelieferung		294
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 Wärmenetzen	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 Wärmelieferungsvertrags, §§ 2, 4 WärmeLV	311
(1) Sinn und Zweck von § 2 WärmeLV	312
(2) Sollangaben des Wärmelieferungsvertrags, § 2 Abs. 1 WärmeLV	312
(3) Zwingender Inhalt des Wärmelieferungsvertrags, § 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 Anündigung	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.	§ 560 – Veränderungen von Betriebskosten	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

Teil 2

Betriebskostenverordnung	367
---	-----

§ 1 Betriebskosten	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
§ 2 Aufstellung der Betriebskosten	390
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 Geräte austausch	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
(a)	Fehlerhafter Gebührenbescheid	447
(b)	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
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 ordnungsgemäße 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) Terrorschadensversicherung	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) Pfortnerdienste	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) Türschließenanlagen/Rolltore	633
(23) Überwachungsanlage/Alarmanlage	634
(24) Wach- und Sicherheitsdienste	634

Teil 3

Heizkostenverordnung	636
---------------------------------------	-----

Vor § 1 HeizkV	636
---------------------------------	-----

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

§ 1 HeizkV – Anwendungsbereich	643
---	-----

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
§ 2	HeizkV – Vorrang vor rechtsgeschäftlichen Bestimmungen	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
§ 3	HeizkV – Anwendung auf das Wohnungseigentum	654
I.	Einleitende Anmerkungen	654
II.	Beschlusskompetenz der Eigentümergemeinschaft	654
III.	Dreiecksverhältnis Eigentümergemeinschaft – Vermieter – Mieter	655
§ 4	HeizkV – Pflicht zur Verbrauchserfassung	656
I.	Einleitende Anmerkungen	657
II.	Ausstattungspflicht des Gebäudeeigentümers	657
1.	Auszustattende Räume	657
2.	Auswahlmessen	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
§ 5 HeizkV – Ausstattung zur Verbrauchserfassung	668
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) Warmwasserzähler.	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 Messgeräte-richtlinie	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 Heizkostenverteiltern	696
b)	Der Heizkörper gibt Wärme ab, obwohl er zugedreht ist	696
aa)	Rücklauferwärmung	696
bb)	Wärmeübertragung	697
cc)	Automatisch aktivierte Frostschutteinrichtung	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 Nachtabsenkung	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
§ 6	HeizkV – Pflicht zur verbrauchsabhängigen Kostenverteilung	708
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)	Zweitablesetermin	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
§ 7 HeizkV – Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme	733
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) Transmissionswärme	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.	Kürzungsrecht	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 Betriebs- bereitschaft 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 Ver- brauchserfassung	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 Betriebsführingscontracting	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
§ 8 HeizkV – Verteilung der Kosten der Versorgung mit Warmwasser	795
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
Vor § 9 HeizkV	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
§ 9 HeizkV – Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser bei verbundenen Anlagen	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 Wärmehähler	841
bb)	Keine Messung der vom Heizkessel erzeugten Wärme durch Wärmehähler	842
b)	Anlagen mit Zwischenspeicher	843
VIII.	Darstellung der Kostentrennung in der Abrechnung	844
§ 9a	HeizkV – Kostenverteilung in Sonderfällen	846
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
§ 9b HeizkV – Kostenaufteilung bei Nutzerwechsel	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
§ 10 HeizkV – Überschreitung der Höchstsätze	865
I. Einleitende Anmerkungen	865
II. Vereinbarung zum Umlagemaßstab	866
§ 11 HeizkV – Ausnahmen	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
§ 12 HeizkV – Kürzungsrecht, Übergangsregelung	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
Anhang A – Checklisten	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
Anhang B – Musterschreiben	918
Register	923