

## 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. Vor §§ 556, 556a, 556c und 560 BGB . . . . .	1
1 Gesetzliche Vorschriften zum Betriebskostenrecht . . . . .	3
a) Vorschriften im BGB . . . . .	3
b) Offentlich geforderter Wohnraum . . . . .	4
c) Betriebskostenverordnung . . . . .	5
aa) Inhalt . . . . .	5
bb) Verfassungsmaßigkeit . . . . .	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) Unnotige Betriebskosten . . . . .	30
bb) Erhebliche Kostensteigerung . . . . .	30
cc) Überhohte Kosten . . . . .	32

d) Einschränkungen des Wirtschaftlichkeitsgrundsatzes . . . . .	33
aa) Rechtsprechung des BGH . . . . .	33
bb) Kritik an der Rechtsprechung des BGH . . . . .	34
e) Einzelfälle zum Wirtschaftlichkeitkeitsgrundsatz . . . . .	35
f) Betriebskostenmanagement . . . . .	42
g) Einschaltung eines Regiebetriebs . . . . .	44
h) Wirtschaftlichkeitkeitsgebot und Verwaltungsfehler des Vermieters. . . . .	46
aa) Beispiele für Verwaltungsfehler . . . . .	46
bb) Erfolgsaussichten . . . . .	48
i) Substanzuerungs- und Beweislastfragen zum Wirtschaftlichkeitkeitsgebot . . . . .	49
aa) Verteilung der Darlegungs- und Beweislast . . . . .	49
(1) Überblick zu den Darlegungspflichten beim Wirtschaftlichkeitkeitsgebot . . . . .	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 Wirtschaftlichkeitkeitsgebot geltend . . . . .	62
(b) Der Mieter bestreitet die Korrektheit des Kostenansatzes. . . . .	63
(3) Darlegungslast bei überhöhten Kosten . . . . .	64
j) Rechtsfolgen bei Verletzung des Wirtschaftlichkeitkeitsgrundsatzes . . . . .	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) Teileinklusivmiete. . . . .	69
e) Erhöhung der Brutto- oder Teileinklusivmiete . . . . .	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 Ruckzahlung der Vorauszahlungen nach Ablauf der Abrechnungsfrist . . . . .	76
f) Klage auf Ausubung 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 Herausgabettiteln . . . . .	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 geforderten 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 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) Eroffnung 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) Offentlich geforderte 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) Sonderliche 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) Anderungsvertrag . . . . .	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 Verspatung . . . . .	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 Beleg Einsicht . . . . .	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>	294
1. Arten der Warmelieferung . . . . .	296
a) Contracting . . . . .	296
aa) Das Grundkonzept des Contractings . . . . .	296
bb) Contractingmodelle . . . . .	297
b) Fernwärme . . . . .	298
2. Umstellung auf Warmelieferung 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 „Wammiete“ . . . . .	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 Embau 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 Warmeliefervertrags, §§ 2, 4 WärmeLV . . . . .	311
(1) Sinn und Zweck von § 2 WärmeLV . . . . .	312
(2) Sollangaben des Warmeliefervertrags, § 2 Abs. 1 WärmeLV . . .	312
(3) Zwingender Inhalt des Warmeliefervertrags, § 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 Warmlieferung nach § 10 WärmeLV . . . . .	322
(c) Ergebnis des Kostenvergleichs . . . . .	331
(d) Anmerkung zur praktischen Umsetzung . . . . .	331
ii) Kostenentwicklung . . . . .	332
(1) Wirksamkeit von Preisanderungsklauseln . . . . .	332
(2) Mangelnde Nachvollziehbarkeit von Preisanderungsklauseln .	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) Ruckforderungsanspruch . . . . .	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 Zwischenhandlers . . . . .	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 tragt 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)	Kunftig anfallende Kosten . . . . .	371
b)	Kalkulatorische Kosten . . . . .	372
c)	Abzug von Einnahmen . . . . .	372
d)	Fiktive Kosten . . . . .	374

e) Vorratskaufe . . . . .	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. Offizielle 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) Erlauterungspflicht 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 Zwischenzahlers . . . . .	438
(b) Fehlerhafte Anzeige der Zwischenzahler . . . . .	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) Kurzungsrecht . . . . .	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 Entwasserungsanlage . . . . .	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 Wärmeleitung . . . . .	464
dd) Kosten von Etagenheizungen und Gasemzellefeuerstätten . . . . .	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 Mullkompressoren, -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 Baumfallkosten . . . . .	523
(ee) Generell keine Umlagefähigkeit von Baumfallkosten	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) Hohe 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 Wmterdienst . . . . .	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) Oltankversicherung . . . . .	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) Hohe 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) Prufung 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 Prufungsarbeiten . . . . .	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) Feuerloscher. . . . .	616
(9) Fußbodenheizung. . . . .	617
(10) Gasleitungen . . . . .	617
(11) Gelander . . . . .	617

---

(12) Gemeinschaftsraume . . . . .	618
(13) Graffiti. . . . .	618
(14) Klingel- und Gegensprechanlage. . . . .	618
(15) Lufthungsanlage . . . . .	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 mietseitig 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) Ruckstausicherung. . . . .	632
(19) Sauna/Schwimmbad . . . . .	632
(20) Sicherheitsbeleuchtung/Notstromaggregat . . . . .	633
(21) Trockensteigleitungen . . . . .	633
(22) Turschließanlagen/Rolltore . . . . .	633
(23) Überwachungsanlage/Alarmanlage . . . . .	634
(24) Wach- und Sicherheitsdienste . . . . .	634
<b>Teil 3</b>	
<b>Heizkostenverordnung</b> . . . . .	636
<b>Vor § 1 HeizkV</b> . . . . .	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
<b>§ 1 HeizkV – Anwendungsbereich</b> . . . . .	643
I. Anwendungsbereich . . . . .	644
1. Zentrale Heizungsanlage . . . . .	644
2. Zentrale Warmwasserversorgung . . . . .	645
3. Warme- und Warmwasserlieferung . . . . .	645

II	Verpflichtete Personen . . . . .	646
1	Gebäudeeigentümer . . . . .	646
2.	Andere Verpflichtete nach § 1 Abs. 2 HeizkV . . . . .	646
III.	Direktabrechnung des Warmlieferanten gem. § 1 Abs. 3 HeizkV . . . . .	647
IV.	Preisgebundener Wohnraum . . . . .	647
<b>§ 2</b>	<b>HeizkV – Vorrang vor rechtsgeschäftlichen Bestimmungen . . . . .</b>	<b>648</b>
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)	Wammiete . . . . .	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>	<b>654</b>
I.	Einleitende Anmerkungen . . . . .	654
II.	Beschlusskompetenz der Eigentümergemeinschaft . . . . .	654
III.	Dreiecksverhältnis Eigentümergemeinschaft – Vermieter – Mieter . . . . .	655
<b>§ 4</b>	<b>HeizkV – Pflicht zur Verbrauchserfassung . . . . .</b>	<b>656</b>
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	Gemeinschaftsraume 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 Genaugkeit 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 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 zahlt 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 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)	Zweitäblesetermin . . . . .	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 Zahler 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)	Losungsmöglichkeiten . . . . .	746
V.	Zwingender Umlagemaßstab von 70% zu 30% nach § 7 Abs 1 Satz 2 HeizkV . . . . .	748
1.	Keine Dammung nach 3. Wärmeschutzverordnung . . . . .	749
2.	Versorgung mit einer Öl- oder Gasheizung . . . . .	750
3	Freiliegende Leitungen sind überwiegend gedammt . . . . .	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.	Problembrieff . . . . .	755
2.	Fruhere 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 Warmeverbrauch . . . . .	760
7.	Bestimmung des Warmeverbrauchs 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 Rohrwarmefallen . . . . .	769
9.	Verbesserung der Anlagentechnik . . . . .	770
10.	Darstellung in der Heizkostenabrechnung . . . . .	771
11.	Begutachtung von Rohrwarmefallen . . . . .	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) Oltankreinigung . . . . .	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 Warmezähler . . . . .	783
bb) „Gerateservice“ 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) Oltankversicherung . . . . .	793
d) Kosten der Feuerloscherprüfung . . . . .	793
VIII. Kosten der Warmelieferung 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	Prufung 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.	Wärmeleverierung 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 Stromemspeisung . . . . .	811
9.	Zusammenfassung zur Ermittlung der umlagefähigen Kosten für eine KWK-Anlage . . . . .	811
III.	Abrechnung von Anlagen mit Warmepumpe . . . . .	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)	Kurzungsrecht 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
§ 9a HeizkV – Kostenverteilung in Sonderfällen . . . . .	846	
I.	Einleitende Anmerkungen . . . . .	847
II.	Schatzungsgrund . . . . .	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 <sup>2</sup> . . . . .	850

5. Vergleichbare Zeiträume . . . . .	851
6. Auswahl des Schätzungsverfahrens . . . . .	851
7. Kein Strafzuschlag . . . . .	851
V. Nicht durchführbare Schätzung, § 9a Abs. 2 HeizkV . . . . .	852
VI. Kurzungsrecht . . . . .	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 unterbhebener 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 uberteuersten 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 Rohrwarmefällen? . . . . .	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 Kurzungsrechts . . . . .	884
3. Ausubung 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