

# Inhaltsübersicht

Inhaltsverzeichnis .....	IX
Abkürzungs- und Literaturverzeichnis .....	XXV
<b>A. Begriff der Betriebskosten .....</b>	<b>1</b>
<b>B. Umlage der Betriebskosten .....</b>	<b>97</b>
<b>C. Umlage erhöhter oder neuer Betriebskosten .....</b>	<b>135</b>
<b>D. Ermäßigung von Betriebskosten und Kostenausgliederung durch Direktabrechnung .....</b>	<b>161</b>
<b>E. Erhebung von Betriebskostenvorauszahlungen .....</b>	<b>171</b>
<b>F. Umlageschlüssel .....</b>	<b>197</b>
<b>G. Abrechnungspflicht, Abrechnungsfrist und Abrechnungszeitraum .....</b>	<b>287</b>
<b>H. Abrechnung .....</b>	<b>335</b>
<b>I. Abrechnungssaldo .....</b>	<b>449</b>
<b>J. Betriebskostenprozess .....</b>	<b>469</b>
<b>K. Heizkosten .....</b>	<b>509</b>
<b>Anhänge</b>	
<b>I. Muster .....</b>	<b>631</b>
<b>II. Gesetzes- und Verordnungstexte .....</b>	<b>653</b>
<b>Sachregister .....</b>	<b>697</b>

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	V
Inhaltsübersicht .....	VII
Abkürzungsverzeichnis .....	XXV

<b>A. Begriff der Betriebskosten .....</b>	<b>1</b>
I. Vorbemerkung .....	1
II. Definition des § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB bzw. § 1 BetrKV .....	1
1. Kosten des Eigentümers/Vermieters .....	2
a) Unmittelbare Mieterleistungen .....	2
b) Eigenleistungen des Eigentümers/Vermieters .....	2
aa) Zulässigkeit des Ansatzes .....	2
bb) Voraussetzungen des Ansatzes .....	4
cc) Umfang des Ansatzes .....	4
2. Kosten durch das Eigentum am Grundstück oder seines bestimmungsgemäßen Gebrauchs .....	6
a) Kosten durch das Eigentum .....	6
b) Kosten aus bestimmungsgemäßem Gebrauch .....	6
3. Laufende Kosten .....	6
4. Entstandene/entstehende Kosten .....	7
5. Abgrenzung zu anderen Kosten .....	8
a) Verwaltungskosten .....	8
b) Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten .....	10
c) Kapitalkosten .....	11
III. Definitionen des Betriebskostenkatalogs gem. § 2 BetrKV .....	11
1. Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks .....	12
a) Grundsätze .....	12
b) Grundsteuererhöhungen .....	14
2. Kosten der Wasserversorgung .....	16
a) Kosten des Wasserverbrauchs .....	16
aa) Grundsätze .....	16
bb) Außergewöhnlicher Wasserverbrauch .....	17
b) Grundgebühren .....	18
c) Zählerkosten .....	18
d) Kosten der Berechnung und Aufteilung auf einzelne Nutzer .....	22
aa) Preisfreier Wohnraum und Gewerberaum .....	22
bb) Preisgebundener Wohnraum .....	23
e) Hauseigene Wasserversorgungsanlage .....	23
aa) Wassergewinnung .....	23
bb) Wasserverteilung .....	23
f) Wasseraufbereitungsanlage .....	24
g) Überprüfung der Wasserqualität .....	24
3. Kosten der Entwässerung .....	25
4. Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs .....	29
a) Betriebsstrom, Beaufsichtigung, Bedienung und Überwachung der Anlage .....	29

b) Pflege und regelmäßige Prüfung der Betriebsbereitschaft und -sicherheit einschl. der Einstellung durch eine Fachkraft .....	29
c) Reinigung der Anlage .....	33
5. Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung .....	33
a) Straßenreinigung .....	33
aa) Grundsätze .....	33
bb) Übernahme durch Mieter .....	34
c) Winterdienst .....	35
(a) Grundsätze .....	35
(b) Verwendung von Räumgeräten .....	35
(c) Dauernde Verhinderung des Mieters .....	36
b) Müllbeseitigung .....	37
6. Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung ..	41
a) Gebäudereinigung .....	41
b) Ungezieferbekämpfung .....	43
7. Kosten der Gartenpflege .....	44
a) Gärten .....	44
b) Spielplätze .....	50
c) Plätze, Zugänge, Zufahrten .....	51
8. Kosten der Beleuchtung .....	52
9. Kosten der Schornsteinreinigung .....	54
10. Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung .....	56
a) Sachversicherungen .....	56
b) Haftpflichtversicherungen .....	59
c) Sonstige Versicherungen .....	61
d) Umlagefähige Kosten .....	61
11. Kosten für den Hauswart .....	63
a) Inhalt der Hauswartstätigkeit .....	63
b) Abgrenzung der Hauswartstätigkeit zu anderen Arbeiten ..	64
aa) Grundsätze .....	64
bb) Ermittlung der nicht umlagefähigen Kosten .....	65
cc) Abgrenzung durch getrennte Verträge .....	67
c) Ansatzfähige Kosten .....	67
aa) Personalkosten .....	67
bb) Sachkosten .....	69
d) Sonstiges .....	70
12. Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage .....	70
13. Kosten des Betriebs der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage .....	71
14. Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege ..	74
a) Gewerberaum und preisfreier Wohnraum .....	74
b) Preisgebundener Wohnraum .....	76
15. Sonstige Betriebskosten .....	76
a) Grundsätze .....	76
b) Sonderproblem Wartungskosten .....	77
c) Einzelne sonstige Betriebskosten .....	79

## **B. Umlage der Betriebskosten .....** 97

### **I. Notwendigkeit einer Vereinbarung .....** 97

### **II. Vereinbarungen zur Mietstruktur .....** 98

#### **1. Brutto(warm/Inklusiv)miete .....** 98

#### **2. Bruttokaltmiete .....** 99

3. Teilinklusivmiete .....	99
4. Nettomiete .....	100
5. Änderung der Mietstruktur .....	101
III. Vereinbarung einer Nettomiete/Teilinklusivmiete mit Vorauszahlungen .....	102
1. Ausdrückliche Vereinbarung .....	102
a) Konkrete Angabe der umlagefähigen Betriebskosten .....	102
aa) Preisfreier Wohnraum und Gewerberaum .....	102
bb) Preisgebundener Wohnraum .....	107
b) Pauschale Bezugnahme auf Vorschriften zu den Betriebskosten .....	109
aa) Generelle Bezugnahme .....	109
(a) Wirksamkeit für die Abwälzung .....	109
(b) Weitreichende Folgen für die Umlegbarkeit .....	111
(c) Bezugnahme auf veralteten Betriebskostenkatalog ..	112
(d) Sonderfall sonstige Betriebskosten .....	113
bb) Kombination von genereller Bezugnahme und Angabe einzelner Betriebskostenarten .....	113
cc) Bezugnahme bei vermieteten Eigentumswohnungen ..	115
2. Schlüssige Vereinbarung .....	115
a) Stillschweigende Konkretisierung .....	116
b) Stillschweigende Vertragsänderung .....	116
aa) Abrechnung ohne entsprechende Vereinbarung .....	117
bb) Unterlassene Abrechnung/unterlassene Kostenansätze .....	120
3. Folgen einer unwirksamen Vereinbarung .....	121
a) Vollständig unwirksame Abwälzung .....	121
b) Teilweise unwirksame Abwälzung .....	123
IV. Vereinbarung einer Nettomiete/Teilinklusivmiete mit Pauschale .....	123
V. Mietstruktur und Preisbindung .....	126
1. Laufende Preisbindung .....	126
2. Beendete Preisbindung .....	126
VI. Besonderheiten bei der Vermietung von Gewerberaum .....	127
1. Grundsätze .....	127
2. Umlage von Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten ...	128
a) Allgemeine Abwälzung .....	128
b) Konkrete Abwälzung .....	129
3. Umlage von Verwaltungskosten .....	130
4. Mehrwertsteuer auf die Betriebskosten .....	133
<b>C. Umlage erhöhter oder neuer Betriebskosten .....</b>	<b>135</b>
I. Brutto(warm/Inklusiv)miete/Bruttokaltmiete .....	135
1. Grundsätze .....	135
2. Gewerberaum .....	136
3. Preisfreier Wohnraum .....	137
a) Einseitige Umlage von Mehrbelastungen bei Altverträgen	138
aa) Zulässigkeit der Umlage .....	138
bb) Inhalt der Mehrbelastungsabrede .....	139
cc) Weitere Voraussetzungen für die Umlage .....	140
(a) Kostenanstieg .....	140
(b) Rückwirkende Mehrbelastungen .....	142

dd) Verfahren bei der Umlage .....	144
(a) Form .....	144
(b) Inhalt .....	144
ee) Fälligkeit der Umlage .....	146
c) Umlage von Mehrbelastungen im Rahmen einer Mieterhöhung bei Alt- und Neuverträgen .....	147
aa) Pauschale Erhöhung mit Durchschnittskosten .....	148
bb) Differenzierte Erhöhung mit konkreten Kosten .....	149
II. Teilinklusivmiete .....	151
III. Nettomiete .....	152
1. Grundsätze .....	152
2. Ansatz neuer Betriebskosten .....	152
3. Ansatz rückwirkender Mehrbelastungen .....	154
IV. Erhöhung bei Pauschalen .....	155
1. Wohnraum .....	155
2. Gewerberaum .....	156
V. Erhöhung infolge Modernisierung .....	157
<b>D. Ermäßigung von Betriebskosten und Kostenausgliederung durch Direktabrechnung .....</b>	<b>161</b>
I. Vorbemerkung .....	161
II. Ermäßigung von Pauschalen nach § 560 Abs. 3 BGB .....	161
III. Ermäßigung von Betriebskostenanteilen bei Altverträgen nach Art. 229 § 3 Abs. 4 EGBGB .....	164
IV. Kostenausgliederung durch Direktabrechnung .....	164
1. Einseitige Erklärung des Vermieters .....	165
2. Vereinbarung durch Formularklausel .....	165
a) Grundsätze .....	165
b) Finanzieller Ausgleich für den Mieter .....	166
aa) Nettomiete mit Vorauszahlungen .....	166
bb) Nettomiete mit Pauschale .....	167
cc) Betriebskostenanteil der Teilinklusivmiete .....	167
3. Tatsächliche Inanspruchnahme von Leistungen .....	168
4. Gewährleistungsfolgen .....	168
<b>E. Erhebung von Betriebskostenvorauszahlungen .....</b>	<b>171</b>
I. Vereinbarung der Vorauszahlungspflicht .....	171
1. Grundsätze .....	171
2. Unklare Vereinbarung .....	173
II. Höhe der Vorauszahlungen .....	174
1. Vereinbarung der Höhe .....	174
a) Grundsätze .....	174
b) Zu hohe Vorauszahlungen .....	175
c) Zu niedrige Vorauszahlungen .....	175
2. Erhöhungsrecht des Vermieters .....	176
a) Gewerberaum .....	177
b) Preisfreier Wohnraum .....	178
aa) Anpassungsrecht .....	178
bb) Voraussetzungen .....	178
(a) Grundsätze .....	178
(b) Zeitpunkt der Anpassung .....	179
(c) Weitere Anpassung .....	179

cc) Berechnung .....	180
dd) Form .....	182
c) Preisgebundener Wohnraum .....	182
aa) Erläuterung und Berechnung .....	183
bb) Verbot rückwirkender Erhöhungen .....	184
cc) Anforderung und Wirkungszeitpunkt der Erhöhung ..	185
3. Kürzungsrecht des Mieters .....	186
a) Grundsätze .....	186
b) Kollision von Vermieter- und Mietererklärungen zur Höhe der Vorauszahlungen .....	187
III. Fälligkeit .....	189
IV. Wegfall der Vorauszahlungspflicht .....	191
1. Zeitweiser Wegfall .....	191
2. Endgültiger Wegfall .....	191
V. Abtretung / Aufrechnung / Pfändung von Vorauszahlungen .....	192
<b>F. Umlageschlüssel</b> .....	197
I. Vorbemerkung .....	197
II. Festlegung im Mietvertrag .....	198
1. Grundsätze .....	198
2. Fehlende Bestimmung .....	199
a) Wohnraum .....	199
b) Gewerberaum .....	200
III. Änderung des Umlageschlüssels .....	200
1. Vorbemerkung .....	200
2. Änderungsrecht des Vermieters .....	201
a) Grundsätze .....	201
b) Änderungsrecht durch Formularklausel .....	202
c) Änderungsrecht ohne vertraglichen Vorbehalt .....	203
d) Bedeutung für den vermietenden Wohnungseigentümer ..	204
3. Änderungsanspruch des Mieters .....	205
4. Wiederholte Änderung .....	207
5. Umstellung auf Umlage nach Verbrauch oder Verursachung	207
a) Grundsätze .....	207
b) Abrechnung nach Verbrauch .....	209
c) Abrechnung nach Verursachung .....	209
d) Form und Inhalt der Änderungserklärung .....	210
IV. Einzelne Umlageschlüssel .....	211
1. Umlage nach der Zahl der Mietobjekte .....	212
2. Umlage nach dem Verhältnis der Nutz-/Wohnflächen oder des umbauten Raums .....	213
a) Grundsätze .....	213
aa) Verteilung nach Flächenanteilen .....	213
bb) Verteilung nach umbauter Fläche .....	214
cc) Verteilung nach umbautem Raum .....	214
b) Flächenberechnung .....	215
aa) Grundsätze .....	215
bb) Maßgebliche Fläche .....	222
(a) Ausdrückliche Vereinbarung .....	222
(b) Stillschweigende Vereinbarung .....	223
(c) Zeitlicher Geltungsbereich .....	224
(d) Verstoß gegen Bauordnungsrecht .....	225
cc) Einheitlichkeit der Berechnung .....	226

c) Differenz zwischen vereinbarter und tatsächlicher Nutz-/Wohnfläche .....	226
d) Fläche einer Hausmeisterwohnung oder eines Verwalterbüros .....	228
3. Umlage nach der Zahl der Nutzer .....	229
a) Grundsätze .....	229
b) Nachteile des Personenschlüssels .....	229
c) Verwendung des Personenschlüssels .....	231
4. Umlage nach dem unterschiedlichen Verbrauch .....	233
a) Vorbemerkung .....	233
b) Umlageschlüssel .....	233
aa) Grundsätze .....	233
bb) Verbrauchsabhängige Kosten .....	234
cc) Verbrauchsunabhängige Kosten .....	234
c) Verfahren bei Zählerdifferenzen .....	235
d) Verfahren bei unterlassener Ablesung .....	238
e) Verfahren bei defekten Zählern .....	240
5. Umlage nach der unterschiedlichen Verursachung .....	240
a) Müllbeseitigung .....	240
b) Aufzug .....	241
c) Maschinelle Wascheinrichtungen .....	241
6. Umlage nach dem Verhältnis der Mieten .....	241
V. Kostenumlage in Misch- und Sonderfällen .....	242
1. Verteilung bei Abrechnungseinheiten .....	242
a) Preisgebundener Wohnraum .....	242
b) Preisfreier Wohnraum .....	243
2. Verteilung bei Wohn- und Teileigentum .....	247
a) Kosten aller Einheiten .....	247
aa) Zulässigkeit der Umlage nach Mit-/Teileigentumsanteilen .....	248
bb) Vereinbarung der Umlage nach Eigentumsanteilen .....	249
b) Kosten der einzelnen Eigentumswohnung .....	250
3. Verteilung bei gemischt genutzten Objekten .....	251
a) Preisgebundener Wohnraum .....	251
b) Preisfreier Wohnraum und Gewerberaum .....	251
4. Verteilung bei Leerstand .....	255
a) Grundsätze .....	255
b) Umlage nach Flächenschlüssel .....	256
aa) Grundsätze .....	256
bb) Störung der Geschäftsgrundlage .....	257
(a) Grundsätze .....	257
(b) Folgen .....	258
c) Umlage nach erfasstem Verbrauch/erfasster Verursachung .....	260
d) Umlage nach Personenschlüssel .....	261
aa) Grundsätze .....	261
bb) Verbrauchsunabhängige Kosten .....	262
cc) Verbrauchsabhängige Kosten .....	263
VI. Umlageschlüssel bei den einzelnen Betriebskostenarten .....	263
1. Grundsteuer .....	263
a) Grundsatz .....	263
b) Umlage bei gemischt genutzten Objekten .....	264

2. Wasser und Entwässerung .....	266
a) Gewerberaum .....	266
b) Preisgebundener Wohnraum .....	267
c) Preisfreier Wohnraum .....	267
aa) Grundsätze .....	267
bb) Umlage bei gemischt genutzten Objekten .....	268
cc) Umlage bei Objekten mit Garagen/Stellplätzen .....	270
3. Aufzug .....	270
a) Gewerberaum .....	270
b) Preisgebundener Wohnraum .....	271
c) Preisfreier Wohnraum .....	271
aa) Grundsätze .....	271
bb) Beteiligung des Erdgeschossmieters .....	272
cc) Umlage bei gemischt genutzten Objekten .....	274
4. Straßenreinigung und Müllbeseitigung .....	275
a) Straßenreinigung .....	275
b) Müllbeseitigung .....	276
5. Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung .....	276
6. Gartenpflege .....	277
7. Beleuchtung, Schornsteinreinigung .....	278
8. Sach- und Haftpflichtversicherung .....	279
a) Glasbruchversicherung .....	279
b) Versicherung gemischt genutzter Objekte .....	279
c) Sammelversicherungen .....	281
9. Hauswart .....	281
10. Gemeinschaftsantenne und Breitbandanschluss .....	282
a) Gemeinschaftsantenne .....	282
b) Breitbandanschluss .....	283
aa) Preisgebundener Wohnraum .....	283
bb) Preisfreier Wohnraum .....	284
11. Einrichtungen für die Wäschepflege .....	284
a) Preisgebundener Wohnraum .....	284
b) Preisfreier Wohnraum .....	286

## **G. Abrechnungspflicht, Abrechnungsfrist und Abrechnungszeitraum ..... 287**

I. Abrechnungspflicht .....	287
1. Grundsätze .....	287
2. Verstoß gegen die Abrechnungspflicht .....	288
a) Fortlaufendes Mietverhältnis .....	289
b) Beendetes Mietverhältnis .....	291
c) Anspruch des Mieters auf Abrechnung .....	293
3. Vermieterwechsel im Abrechnungszeitraum .....	294
4. Vermieterwechsel nach Ablauf des Abrechnungszeitraums ..	295
5. Mieterwechsel im Abrechnungszeitraum .....	296
II. Abrechnungsfrist .....	297
1. Dauer der Frist .....	297
a) Grundsätze .....	297
b) Verlängerung der Frist .....	298
c) Verkürzung der Frist .....	298
2. Einhaltung der Frist .....	300
a) Anforderungen an die Abrechnung .....	300
b) Rechtzeitigkeit der Abrechnung .....	300
aa) Grundsätze .....	300



bb) Entschuldigte Verspätung .....	301
(a) Erstellung der Abrechnung .....	301
(b) Zugang beim Mieter .....	306
c) Teilabrechnung über einzelne Betriebskosten .....	310
3. Folgen des Fristablaufs .....	312
a) Grundsätze .....	312
b) Ausschluss von Nachforderungen bei Wohnraum .....	313
aa) Grundsätze .....	313
bb) Ausschluss bei der Ausgabenabrechnung .....	316
cc) Rückzahlungsanspruch des Mieters .....	317
c) Folgen für den Vermieter von Gewerberaum .....	318
d) Folgen für den Mieter .....	318
III. Abrechnungszeitraum .....	320
1. Maßgeblicher Zeitraum .....	320
2. Ansatzfähige Kosten .....	323
a) Grundsätze .....	323
b) Abrechnung bei unterschiedlichem Verbrauchs- und Abrechnungszeitraum .....	325
c) Probleme bei der Ausgabenabrechnung .....	327
aa) Offene Fragen .....	327
bb) Verfahren bei Mieterwechsel .....	328
d) Vermietung von Wohnungs- oder Teileigentum .....	329
aa) Vermietung von Wohnungseigentum .....	329
bb) Vermietung von Teileigentum .....	331
e) In mehrjährigem Turnus anfallende Betriebskosten .....	331
f) Aperiodisch anfallende Betriebskostensteigerungen .....	333
<b>H. Abrechnung .....</b>	<b>335</b>
I. Rechtsnatur der Abrechnung .....	335
II. Grundsatz der Wirtschaftlichkeit .....	337
1. Geltungsbereich des Wirtschaftlichkeitsgrundsatzes .....	337
2. Inhalt des Wirtschaftlichkeitsgrundsatzes .....	338
a) Grundsätze .....	338
b) Varianten zur Höhe der Kosten .....	341
aa) Fremdvergabe von Leistungen .....	341
bb) Organisatorische Veränderungen .....	344
cc) Kostenkontrolle .....	345
(a) Grundsätze .....	345
(b) Überprüfung berechneter Leistungen .....	346
dd) Betrieb unwirtschaftlicher Anlagen .....	347
c) Einzelne Betriebskostenarten .....	350
aa) Grundsteuer .....	350
bb) Wasserversorgung .....	351
cc) Entwässerung .....	353
dd) Aufzug .....	354
ee) Straßenreinigung .....	354
ff) Müllbeseitigung .....	355
(a) Grundsätze .....	355
(b) Kosten externer Dienstleister .....	356
gg) Gebäudereinigung .....	360
hh) Gartenpflege .....	361
ii) Beleuchtung .....	362
jj) Schornsteinreinigung .....	362

kk) Versicherungen .....	363
ll) Hauswart .....	365
mm) Antennen, Breitbandanschluss .....	366
nn) Sonstige Betriebskosten .....	367
3. Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgrundsatzes .....	367
a) Grundsätze .....	367
b) Verschulden des Vermieters .....	368
III. Form und Inhalt der Mitteilung der Abrechnung .....	369
1. Form .....	369
2. Inhalt .....	371
a) Berechtigung zur Mitteilung .....	371
b) Adressat der Mitteilung .....	372
c) Angabe des Abrechnungsobjekts .....	372
3. Folgen einer fehlerhaften Mitteilung .....	373
IV. Inhalt der Abrechnung .....	373
1. Vorbemerkung .....	373
2. Notwendiger Inhalt .....	374
a) Grundsätze .....	374
b) Einzelne Anforderungen .....	376
aa) Gesamtkosten .....	376
(a) Angabe aller Kostenarten .....	376
(b) Angabe der Gesamtkosten je Kostenart .....	379
bb) Umlageschlüssel .....	383
(a) Unzureichende Angaben .....	383
(b) Bereinigte Angaben .....	386
(c) Unverständliche Umlageschlüssel .....	386
cc) Berechnung des Anteils des Mieters .....	387
dd) Abzug der Vorauszahlungen .....	387
ee) Verständlichkeit .....	389
c) Folge von Fehlern .....	390
aa) Grundsätze .....	390
bb) Schadensersatzansprüche des Vermieters gegen Dritte .....	390
d) Besonderheiten bei preisgebundenem Wohnraum .....	392
3. Ergänzendes Inhalt .....	393
a) Angabe der Rechnungsdaten .....	393
b) Angabe der Verbrauchsdaten .....	393
c) Erläuterung der Abrechnung .....	394
4. Abrechnung rückwirkend erhöhter Grundsteuer .....	395
a) Fortlaufendes Mietverhältnis .....	396
b) Beendetes Mietverhältnis .....	396
c) Abrechnung bei Mieterwechsel .....	396
d) Zeitraum der Nachbelastung .....	396
5. Abrechnung bei Mieterwechsel in der Abrechnungsperiode .....	398
a) Umlage nach festem Maßstab .....	398
b) Umlage nach Verbrauch .....	399
6. Abrechnung bei Vermieterwechsel in der Abrechnungsperiode .....	401
7. Abrechnung für Wohnungs- und Teileigentum .....	402
a) Grundsätze .....	402
b) Fehlerhafte Verwalterabrechnung .....	403
c) Ordnungsgemäße Verwalterabrechnung .....	403
d) Mieterwechsel .....	406

8. Abrechnung bei Zwangs- und Insolvenzverwaltung .....	406
a) Zwangsverwaltung .....	406
b) Insolvenzverwaltung .....	407
9. Einzelfragen .....	408
a) Minderung und Betriebskostenabrechnung .....	408
b) Ansatz von Mehrwertsteuer .....	410
c) Ausweis haushaltsnaher Dienst- und Handwerkerleistungen .....	411
V. Korrektur der Abrechnung .....	413
1. Gewerberaum .....	413
2. Wohnraum .....	414
3. Folgen eines Anerkenntnisses .....	416
VI. Einwände des Mieters gegen die Abrechnung .....	417
1. Übermäßige Nachforderung wegen zu geringer Vorauszahlungen .....	417
a) Enttäushtes Vertrauen des Mieters .....	417
b) Schuldhaftes Verhalten des Vermieters .....	419
aa) Grundlagen eines Schadensersatzanspruchs .....	419
bb) Gegenstand des Schadensersatzanspruchs .....	420
2. Ausschlussfrist für Einwendungen .....	422
a) Zweck und Geltungsbereich .....	422
b) Beginn und Dauer der Frist .....	423
c) Inhalt der Einwendungen .....	425
d) Folgen und Grenzen des Ausschlusses .....	427
aa) Ansatz nicht umlagefähiger Kosten .....	427
bb) Ansatz in Teilklausivmiete/Pauschale enthaltener Kosten .....	427
(a) Varianten .....	427
(b) Stellungnahme .....	428
VII. Prüfungsrechte des Mieters .....	430
1. Einsicht in die Belege .....	430
a) Einsichtsrecht .....	430
b) Umfang der Einsicht .....	431
c) Vorbereitung und Kosten der Einsicht .....	434
d) Ort der Einsicht .....	435
e) Verweigerung der Einsicht .....	437
2. Überlassung von Belegkopien .....	438
a) Anspruch des Mieters auf Belegkopien .....	438
aa) Preisgebundener Wohnraum .....	438
bb) Preisfreier Wohnraum und Gewerberaum .....	439
(a) Vertraglicher Anspruch des Mieters .....	439
(b) Anspruch des Mieters aus berechtigten Gründen .....	439
b) Anspruch des Vermieters auf Auslagenerstattung .....	444
c) Verweigerung von Belegkopien .....	447
3. Kontrolle der Zählerstände .....	447
<b>I. Abrechnungssaldo .....</b>	<b>449</b>
I. Gläubiger und Schuldner .....	449
1. Grundsätze .....	449
2. Insolvenzverwaltung .....	450
II. Fälligkeit und Verzug .....	451
1. Nachforderung des Vermieters .....	451
2. Guthaben des Mieters .....	453

III. Durchsetzbarkeit der Nachforderung .....	453
1. Preisfreier Wohnraum und Gewerberaum .....	453
a) Rechtsprechung des BGH .....	453
b) Bestehen eines Zurückbehaltungsrechts .....	455
c) Dauer des Zurückbehaltungsrechts .....	456
d) Zahlungsfristen .....	458
2. Preisgebundener Wohnraum .....	459
IV. Abtretung/ Aufrechnung/ Pfändung .....	459
V. Verjährung .....	460
1. Nachforderung des Vermieters .....	460
2. Zahlungsansprüche des Mieters .....	461
a) Preisgebundener Wohnraum .....	461
b) Preisfreier Wohnraum und Gewerberaum .....	462
3. Folge der Verjährung .....	463
VI. Verwirkung .....	463
1. Grundsätze .....	463
2. Wohnraum .....	464
a) Eingeschränkte Bedeutung .....	464
b) Verbliebene Fälle .....	464
aa) Zeitmoment .....	464
bb) Umstandsmoment .....	464
3. Gewerberaum .....	465
a) Grundsätze .....	465
b) Folge der Verwirkung .....	468
<b>J. Betriebskostenprozess .....</b>	<b>469</b>
I. Zuständiges Gericht .....	469
1. Örtliche Zuständigkeit .....	469
2. Sachliche Zuständigkeit .....	469
3. Besonderheiten bei Zwischenvermietung .....	470
II. Zahlungsklagen des Vermieters .....	471
1. Kursorische Prüfungsfolge .....	471
2. Vorfragen .....	471
a) Separate Belastung des Mieters mit Betriebskosten .....	471
b) Pauschale oder Vorauszahlungen .....	471
c) Nachträgliche Vertragsänderung .....	472
3. Nachzahlung von Vorauszahlungen .....	473
4. Nachforderung aus einer Abrechnung .....	474
a) Schlüssigkeit der Klage .....	474
b) Zugang der Abrechnung .....	476
c) Abrechnungszeitraum .....	476
d) Ansatz der vereinbarten Betriebskosten .....	477
e) Notwendiger Inhalt der Abrechnung .....	477
aa) Gesamtkosten .....	477
bb) Umlageschlüssel .....	478
cc) Abzug der Vorauszahlungen .....	480
dd) Behandlung einzelner formeller Fehler .....	480
f) Ergänzendes Inhalt der Abrechnung .....	481
g) Nachforderung bei Abrechnung nach Sollvoraus- zahlungen .....	481
h) Einwände des Mieters .....	483
aa) Grundsätze .....	483

bb) Vorwegabzüge .....	486
cc) Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot .....	487
dd) Zurückbehaltungsrecht .....	494
5. Erhöhung einer Pauschale oder nicht separat ausgewiesener Betriebskosten .....	496
6. Klageart .....	496
7. Mietsaldoklage .....	498
III. Klagen des Mieters .....	500
1. Klage auf Abrechnung .....	500
2. Klage aus den Prüfungsrechten .....	502
3. Klage auf Ermäßigung des Mietzinses .....	502
4. Zahlungsklagen .....	504
IV. Sofortiges Anerkenntnis und Erledigung des Rechtsstreits .....	505
<b>K. Heizkosten</b> .....	509
I. Vorrang der Heizkostenverordnung .....	509
1. Grundsätze .....	509
2. Folgen .....	510
a) Bruttomiete .....	511
b) Pauschalen .....	513
aa) Heizkostenpauschale .....	513
bb) Nebenkostenpauschale .....	513
3. Anpassung durch Heizkostenabrechnung .....	514
II. Abrechnungsfähige Kosten .....	515
1. Heizkosten .....	515
a) Grundsätze .....	515
b) Kosten gem. § 7 Abs. 2 HeizKV .....	516
aa) Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung .....	516
(a) Kosten der verbrauchten Brennstoffe .....	516
(b) Kosten der Lieferung .....	518
bb) Kosten des Betriebsstroms .....	518
cc) Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage .....	520
(a) Heizung mit Gas, Öl oder Strom .....	520
(b) Heizung mit Holzpellets oder Holzhackschnitzeln .....	521
(c) Heizung mit Kohle .....	521
dd) Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft .....	521
ee) Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes .....	523
(a) Reinigung der Anlage .....	523
(b) Reinigung des Betriebsraums .....	524
ff) Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz .....	525
gg) Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung .....	525
(a) Ausstattung .....	525
(b) Anmietung .....	526
(c) Wirtschaftlichkeit .....	528

hh) Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung .....	529
ii) Kosten der Verbrauchsanalyse .....	530
jj) Sonstige Kosten .....	531
(a) Tankversicherung, Energieausweis .....	531
(b) Anodenschutzanlagen, Feuerlöscher .....	532
(c) Reparaturen, Abschreibungen .....	532
kk) Sonderfälle .....	532
(a) KWK-Anlage .....	532
(b) Bivalenter Betrieb mit Wärmepumpe .....	534
c) Kosten gem. § 7 Abs. 4 HeizKV .....	534
aa) Kosten der Wärmelieferung .....	534
(a) Arten der Wärmelieferung .....	535
(b) Wirtschaftliche Bedeutung .....	536
(c) Grundsätze der Umstellung auf Wärmelieferung .....	537
(d) Umstellung nach altem Recht .....	538
(e) Umstellung nach neuem Recht (§ 556c BGB) .....	545
(f) Vertragsschluss mit dem Contractor .....	552
(g) Mieterhöhung und Wärmelieferung .....	554
bb) Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen .....	555
(a) Fernwärme .....	555
(b) Nahwärme .....	557
2. Warmwasserkosten .....	557
a) Grundlagen .....	557
b) Getrennte Warmwasseranlage (§ 8 HeizKV) .....	557
aa) Umlageschlüssel (§ 8 Abs. 1 HeizKV) .....	557
bb) Umlagefähige Kosten .....	558
(a) Grundsätze .....	558
(b) Prüfung auf Legionellen .....	559
cc) Kosten der Warmwasserlieferung und deren Verteilung .....	561
c) Verbundene Warmwasseranlage (§ 9 HeizKV) .....	561
aa) Grundlagen .....	561
bb) Alte Abrechnungszeiträume .....	562
cc) Neue Abrechnungszeiträume .....	563
III. Umlageschlüssel für Heizkosten .....	565
1. § 7 Abs. 1 HeizKV .....	565
a) § 7 Abs. 1 Satz 1 HeizKV .....	565
aa) Grundsätze .....	565
bb) Änderung des Umlageschlüssels (§ 6 Abs. 4 HeizKV) ..	565
b) § 7 Abs. 1 Satz 2–5 HeizKV .....	566
aa) § 7 Abs. 1 Satz 2 HeizKV .....	566
(a) Grundsätze .....	566
(b) Anreiz zu sparsamem Verbrauchsverhalten .....	567
(c) Überwiegend gedämmte Leitungen .....	569
(d) Austausch der Heizkostenverteiler .....	570
bb) § 7 Abs. 1 Satz 3 HeizKV .....	572
cc) § 7 Abs. 1 Satz 4 HeizKV .....	575
dd) § 7 Abs. 1 Satz 5 HeizKV .....	575
(a) Beheizte Fläche .....	575
(b) Behandlung von Leerständen .....	576

2. § 7 Abs. 3 HeizKV .....	577
3. § 10 HeizKV .....	578
4. Sonderfälle .....	578
a) Geräteausfall oder andere zwingende Gründe fehlender Erfassung (§ 9a HeizKV) .....	578
aa) Voraussetzungen .....	578
bb) Ersatzverfahren .....	581
(a) Grundsätze .....	581
(b) Andere Abrechnungszeiträume desselben Nutzers .....	582
(c) Andere vergleichbare Räume .....	583
(d) Durchschnittsverbrauch des Gebäudes oder der Nutzergruppe .....	583
cc) Begrenzte Zulässigkeit der Ersatzverfahren .....	584
b) Nutzerwechsel (§ 9b HeizKV) .....	584
aa) Vorrang rechtsgeschäftlicher Bestimmungen .....	584
bb) Aufteilung nach § 9b HeizKV .....	586
IV. Voraussetzungen für die verbrauchsabhängige Abrechnung .....	588
1. Zugelassene Ausstattung .....	588
2. Vollständige Ausstattung .....	588
3. Vorerfassung bei nicht einheitlicher Ausstattung .....	589
4. Zeitnahe Ablesung .....	590
a) Grundsätze .....	590
b) Ankündigung .....	591
5. Mindestverbrauch bei Verdunstungsgeräten .....	592
V. Abrechnung .....	592
1. Grundsatz der Wirtschaftlichkeit .....	592
2. Plausibilität der Abrechnung .....	594
3. Notwendiger Inhalt .....	595
a) Grundsätze .....	595
b) Fachbegriffe, Abkürzungen .....	597
c) Rechenschritte .....	597
d) Schätzungen .....	598
e) Kostenaufteilungen .....	599
aa) Verbundene Anlagen und Klein-KWK-Anlagen .....	599
bb) Verwendung von Gradtagszahlen bei Nutzerwechsel .....	600
cc) Contracting .....	600
f) Kosten des Brennstoffs .....	601
g) Zählerstände .....	602
h) Betriebsstrom .....	603
i) Umlageschlüssel .....	604
4. Einwände der Mieter .....	604
a) Lagenachteile .....	604
b) Technische Fehler der Heizkostenverteiler .....	606
aa) Ungeeignete Geräte .....	606
bb) Skalierungsfehler .....	607
cc) Montagefehler .....	607
dd) Messfehler .....	608
ee) Sonstige Fehler .....	609
c) Anlagenfehler .....	609
aa) Heizkörperverkleidungen, Vorhänge .....	609
bb) Wärmequellen .....	610
cc) Wärmeverluste der Steigeleitung .....	611

dd) Überdimensionierung der Heizkörper .....	612
ee) Mängel der Heizanlage .....	612
d) Ablesefehler .....	613
5. Mitteilung des Ableseergebnisses	
(§ 6 Abs. 1 Satz 2 HeizKV).....	613
a) Grundsätze .....	613
b) Ausnahmen .....	615
6. Belegeinsicht des Mieters .....	616
VI. Ausnahmen von der HeizKV (§ 11 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 3, Abs. 2 HeizKV).....	617
1. Fälle des § 11 Abs. 1 Nr. 1a HeizKV .....	617
2. Fälle des § 11 Abs. 1 Nr. 1b HeizKV .....	618
a) Technische Unmöglichkeit .....	618
aa) Besondere Heizungen .....	618
bb) Einrohrheizung .....	618
(a) Vertikale Einrohrheizungen .....	618
(b) Horizontale Einrohrheizungen .....	620
cc) Ausnahmen .....	620
b) Wirtschaftliche Unmöglichkeit .....	620
3. Fälle des § 11 Abs. 1 Nr. 1c HeizKV .....	623
4. Fälle des § 11 Abs. 1 Nr. 3 HeizKV .....	624
5. § 11 Abs. 2 HeizKV zu Warmwasser .....	625
VII. Kürzungsrecht des Mieters (§ 12 Abs. 1 HeizKV).....	625
1. Voraussetzungen .....	626
a) Grundsätze .....	626
b) § 9a HeizKV .....	627
2. Folgen .....	627
VIII. Übergangsregelungen (§ 12 Abs. 2 HeizKV) .....	629

## Anhang

<b>I. Muster</b> .....	631
1. Umlagevereinbarungen .....	631
1.1 Wohnraum .....	631
1.1.1 Brutto-/Bruttokalt-/Teilinklusivmiete bei Neuverträgen über Wohnraum ab 1.9.2001 .....	631
1.1.2 Nettomiete mit Betriebskostenpauschale .....	632
1.2 Gewerberaum .....	632
1.2.1 Brutto-/Bruttokaltmiete .....	632
1.2.2 Teilinklusivmiete .....	633
1.2.3 Nettomiete mit Betriebskostenpauschale .....	635
1.3 Wohn- und Gewerberaum: Nettomiete mit Vorauszahlungen .....	636
2. Wohnraum: Erhöhung einer Pauschale /des Betriebskostenanteils einer Brutto-, Bruttokalt- oder Teilinklusivmiete bei Altmietverträgen .....	639
2.1 Standarderhöhung für die Zukunft .....	639
2.1.1 Einzelerhöhung .....	639
2.1.2 Sammelerhöhung .....	639
2.2 Standard-Einzelerhöhung mit Rückwirkung .....	641
2.3 Komplexe Sammelerhöhung .....	641
2.3.1 Mitteilung einer Erhöhung .....	641
2.3.2 Sammelerhöhung .....	642



---

3.	Abrechnungen .....	644
3.1	Abrechnung einheitlich genutztes Objekt (Wohnung oder Gewerbe).....	644
3.2	Abrechnung gemischt genutztes Objekt (Wohnungen und Gewerbe) .....	648
<b>Anhang II. Gesetzes- und Verordnungstexte .....</b>		<b>653</b>
1.	Bürgerliches Gesetzbuch .....	653
2.	Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (Verordnung über Heizkostenabrechnung – HeizkostenV).....	673
3.	Verordnung über die Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung für Mietwohnraum (Wärmelieferverordnung – WärmeLV) .....	681
4.	Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz – WoBindG) .....	683
5.	Verordnung über die Ermittlung der zulässigen Miete für preisgebundene Wohnungen (Neubaumietenverordnung 1970 – NMV 1970).....	686
6.	Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz – WoFG).....	691
7.	Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV) .....	692
<b>Sachregister .....</b>		<b>697</b>