

Inhalt

Abkürzungsverzeichnis	XXIX
Literaturverzeichnis	XXXI

Teil 1

Die Geschichte der Betriebskosten (vom BGB bis zur Betriebskostenverordnung)	1
I. Die ersten Sonderregelungen	1
II. Das Reichsmietengesetz	3
1. Die Friedensmiete/Grundmiete	4
2. Die Zuschläge	5
3. Die Nebenleistungen	6
4. Schematische Darstellung zur Ermittlung der „gesetzlichen Miete“	7
III. Die Zeit der Notmaßnahmen	7
IV. Die Zeit nach 1945	10
1. Sozialer- und steuerbegünstigter Wohnungsbau	10
2. Die Festlegung der Betriebskosten für den Sozialen Wohnungsbau	11
3. Der Altbaubestand	12
V. Die Wohnraumkündigungsschutzgesetze	15
1. Der Lücke-Plan	15
2. Das Erste Wohnraumkündigungsschutzgesetz	15
3. Das Zweite Wohnraumkündigungsschutzgesetz	16
VI. Verordnungsregelungen	16
1. Die Heizkostenverordnung	16
2. Die Änderungen der Neubaumietenverordnung	17
3. Die Änderungen der Zweiten Berechnungsverordnung	17
VII. Die Wiedervereinigung	18
VIII. Die Mietrechtsreform ab 2001	19

Teil 2

Betriebskosten im BGB	21
I. Vor §§ 556, 556a und 560 BGB	21
1. Gesetzliche Vorschriften zum Betriebskostenrecht	23
a) Vorschriften im BGB	23
b) Kostenmietrecht	24
c) Betriebskostenverordnung	26
aa) Inhalt	26
bb) Verfassungsmäßigkeit	26
d) Heizkostenverordnung	29
2. Soziale, wirtschaftliche und ökologische Bedeutung der Betriebskosten	30
a) Begriff der „Zweiten Miete“	30

b) Anteil der Betriebskosten an der Wohnkostenbelastung – soziales Element . . .	32
c) Wirtschaftliche Bedeutung – makroökonomische Ebene	32
d) Anreize zur Ressourcenschonung – ökologische Ebene	33
e) Investor-Nutzer-Dilemma? – Sicht des Vermieters	34
3. Strategien zur Senkung der Betriebskosten	34
a) Interessen des Mieters	34
b) Interessen des Vermieters	35
c) Vielfalt der beeinflussenden Faktoren	36
d) Einflussfaktoren auf Vermieterseite	37
e) Kommunale Gebühren	38
f) Transparenz als Voraussetzung für Vergleichbarkeit	39
g) Benchmarks	39
h) Betriebskostenspiegel	40
i) Heizspiegel	42
j) Heizkosten-Checks	42
k) Energieausweis	43
4. Grundsatz der Wirtschaftlichkeit	45
a) Gesetzliche Grundlagen	45
b) Inhalt des Wirtschaftlichkeitsgrundsatzes	45
c) Fallgruppen für die Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgebots	47
aa) Unnötige Betriebskosten	47
bb) Erhebliche Kostensteigerung	48
cc) Überhöhte Kosten	49
d) Einschränkungen des Wirtschaftlichkeitsgrundsatzes	51
e) Einzelfälle von Verstößen gegen den Wirtschaftlichkeitsgrundsatz	52
f) Sonderfall: Einschaltung eines Regiebetriebs	59
g) Sonderfall: Wirtschaftlichkeitsgebot und Verwaltungsfehler des Vermieters	61
aa) Beispiele für Verwaltungsfehler	61
bb) Erfolgsaussichten	62
h) Substanziierungs- und Beweislastfragen zum Wirtschaftlichkeitsgebot	63
aa) Grundsätzliche Verteilung der Darlegungs- und Beweislast	63
bb) Verteilung der Darlegungslast für unterschiedliche Fallkonstellationen	65
(1) Darlegung bei unnötigen Betriebskosten	65
(2) Darlegung bei erheblicher Kostensteigerung	66
(3) Darlegung bei überhöhten Kosten	67
(4) Darlegung mithilfe des Betriebskostenspiegels	68
i) Rechtsfolgen bei Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgrundsatzes	68
aa) Schadensersatzanspruch	68
bb) Schadensberechnung	69
5. Struktur der Miete	70
a) Gesetzliches Leitbild gem. § 535 BGB	70
b) Grundmiete	71
c) Bruttomiete	71
d) Teilklausivmiete	73
e) Erhöhung der Brutto- oder Teilklausivmiete	73
6. Mietverhältnisse über Geschäftsräume	73
a) Grundregeln des § 549 Abs. 1 BGB	73
b) Besonderheiten für Geschäftsräume	73
c) Beispiele	75

7. Prozessrechtliche Fragen	76
a) Zuständigkeit des Gerichts	76
b) Klage auf Zahlung von Betriebskostenvorauszahlungen	76
c) Klage auf Zahlung eines Abrechnungssaldos	77
d) Klage auf Erteilung der Betriebskostenabrechnung	78
e) Klage des Mieters auf Rückzahlung der Vorauszahlungen nach Ablauf der Abrechnungsfrist	78
f) Klage auf Ausübung des Belegeinsichtsrechts	80
g) Klage bei Veränderungen der Betriebskostenvorauszahlungen	81
h) Klage bei Änderungen der Betriebskostenstruktur	83
i) Fragen des Gegenstandswerts von Betriebskostenklagen	84
8. Vollstreckungsrechtliche Fragen	84
a) Vollstreckung von Zahlungstiteln	84
b) Vollstreckung von Herausgabetiteln	85
c) Vollstreckung von Titel auf Rechnungslegung	86
II. § 556 BGB Vereinbarungen über Betriebskosten	87
1. Begriff der Betriebskosten	91
a) Gesetzliche Definition	91
b) „Kalte“ Betriebskosten	92
c) „Warme“ Betriebskosten	92
2. Vereinbarung über die Umlegung von Betriebskosten	93
a) Grundsätzliche Überlegungen	93
b) Fallkonstellationen zur Vereinbarung von Betriebskosten	94
c) Beispiele für unzureichende Vereinbarungen von Betriebskosten	95
d) Bezugnahme auf den gesetzlichen Betriebskostenkatalog	97
aa) Grundsatzentscheidungen des BGH	97
bb) Kritik am BGH	99
cc) Fallkonstellationen zur Bezugnahme auf den Betriebskostenkatalog	100
(1) Nach dem 1.1.2004 abgeschlossene Mietverträge mit Bezugnahme auf die Betriebskostenverordnung	100
(2) Vor dem 1.1.2004 abgeschlossene Mietverträge mit Bezugnahme auf Anlage 3 zu § 27 der II. BV	100
(3) Mietverträge ab dem 1.1.2004 mit Bezugnahme auf Anlage 3 zu § 27 II. BV	101
e) Konkludente Vertragsänderung	103
f) Geschäftsraummietverhältnisse	105
3. Pauschale oder Vorauszahlung	106
a) Pauschale	106
b) Vorauszahlung	107
c) Fälligkeit	109
4. Angemessenheit der Vorauszahlungen	110
a) Begriff der Angemessenheit	110
b) Zu geringe Vorauszahlungen	111
c) Zu hohe Vorauszahlungen	113
d) Sonderfall der Zusicherung der Auskömmlichkeit von Vorauszahlungen	114
e) Sonderfall unterschiedlicher Vorauszahlungen für Heiz- und Betriebskosten	114
5. Abrechnungspflicht	115
a) Pflicht zur Rechnungslegung	115
b) Rechtsgrundlagen der Abrechnungspflicht	115

c) Verpflichteter der Abrechnung	116
d) Abrechnungspflicht bei Vermieterwechsel	117
aa) Veräußerung	117
bb) Grundsätzliches zur Abrechnungspflicht	118
cc) Erwerb einer Eigentumswohnung	119
dd) Sonstige Fälle des Rechtsübergangs	119
ee) Anordnung der Zwangsverwaltung	120
ff) Eröffnung des Insolvenzverfahrens	121
e) Adressat der Abrechnung	122
aa) Mietermehrheit	122
bb) Wechsel der Vertragspartei	123
f) Formelle Ordnungsmäßigkeit der Abrechnung	124
aa) Die Grundsätze zur formellen Ordnungsmäßigkeit	124
bb) Die Abgrenzung zwischen einem formellen und materiellen Fehler	125
cc) Die essenziellen Voraussetzungen für die formelle Wirksamkeit	126
(1) Voranzustellende Angaben	126
(2) Die vier Grundelemente nach dem BGH	127
(a) Zusammenstellung der Gesamtkosten	127
(aa) Keine Zusammenfassung mehrerer Kostenarten	128
(bb) Keine Aufgliederung einer Kostenart	129
(cc) Bereinigung der Gesamtkosten um nicht umlagefähige Kostenanteile	129
(b) Angabe und Erläuterung der Umlageschlüssel	131
(c) Berechnung des Mieteranteils	132
(d) Abzug der Vorauszahlungen	132
(3) Nachvollziehbarkeit	133
dd) Nicht erforderliche Angaben und Voraussetzungen für die formelle Wirksamkeit	135
ee) Teilunwirksamkeit	136
ff) Besonderheiten der Heizkostenabrechnung	137
(1) Essenzielle Angaben	137
(2) Nicht erforderliche Angaben und Voraussetzungen für die formelle Wirksamkeit	138
(3) Nachvollziehbarkeit und Verständlichkeit der Heizkostenabrechnung	139
gg) Rechtsfolgen der formellen Unwirksamkeit	141
g) Form der Abrechnung	142
h) Bildung von Wirtschaftseinheiten	143
i) Sonderproblem: Gemischt-genutzte Grundstücke	146
aa) Gemischtes genutztes Mietverhältnis	146
bb) Gemischt genutztes Mietobjekt	146
(1) Die Grundsätze	146
(2) Die Sichtweise des BGH	147
(3) Verteilung der Darlegungs- und Beweislast	147
(4) Erhebliche Mehrbelastung	149
(5) Gesonderte Beurteilung der einzelnen Betriebskosten	149
(6) Vornahme der Kostentrennung	150
(7) Vereinbarung zur Kostentrennung	151
j) Sonderproblem: Leerstand	152
aa) Verteilung nach Flächenanteilen	152

(1) Der Grundsatz	152
(2) Änderung des Umlagemaßstabs in Ausnahmefällen	153
(a) Änderungsvertrag	153
(b) Relevanter Leerstand	154
bb) Verteilung nach Personenzahl	155
cc) Verteilung nach Verbrauchswerten	156
dd) Verbrauchsabhängige Verteilung der Heiz- und Warmwasserkosten	156
ee) Vereinbarungen zur Umlage bei Leerstand	157
ff) Berücksichtigung von Leerstand im öffentlich geförderten Wohnraum	158
gg) Darstellung in der Betriebskostenabrechnung	158
6. Abrechnungszeitraum	158
a) Zeitraum von einem Jahr	158
b) Abweichender Zeitraum	159
aa) Verlängerung der Abrechnungsperiode	159
bb) Verkürzung der Abrechnungsperiode	160
c) Abweichung von Abrechnungs- und Ablesungszeitraum	162
d) Teilabrechnung	163
e) Unterschiedliche Abrechnungsperioden	163
aa) Ein Vorauszahlungsbetrag für sämtliche Betriebskosten	164
bb) Getrennte Vorauszahlung für die kalten und warmen Betriebskosten	164
f) Leistungs- und Abflussprinzip	165
aa) Die Grundsätze	165
bb) Leistungsprinzip	165
cc) Abflussprinzip	166
(1) Maßgebender Zeitpunkt	166
(2) Ausnahme bei Mieterwechsel	167
dd) Sonderfall: Verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung	167
ee) Kombination von Abfluss- und Leistungsprinzip	168
ff) Wechsel des Abrechnungsprinzips	169
g) In größeren Zeitabständen entstehende Betriebskosten	170
7. Abrechnungsfrist	171
a) Gesetzliche Grundlagen	171
b) Begriff und Inhalt	171
c) Änderung der Abrechnungsfrist	172
d) Einhaltung der Frist	173
aa) Formell wirksame Abrechnung	173
bb) Zugang der Betriebskostenabrechnung	173
cc) Das Silvester-Problem	173
dd) Zugangsbeweis	175
e) Rechtsfolgen der Fristversäumnis	175
f) Nicht-Vertreten-Müssen der Verspätung	176
g) Rechte des Mieters bei Fristversäumnis	178
aa) Laufendes Mietverhältnis	179
bb) Beendetes Mietverhältnis	179
cc) Begleichung der Nachzahlung nach Fristablauf	180
8. Einwendungen des Mieters	181
a) Rechtsgrundlage	181
b) Inhalt des Einwendungsrechts	181
c) Form der Einwendungen	182

d) Frist zur Mitteilung der Einwendungen	182
e) Ausschlusswirkung	183
f) Kein Vertreten-Müssen der verspäteten Mitteilung von Einwendungen	185
9. Belegprüfungsrecht des Mieters	185
a) Rechtsgrundlage	185
b) Inhalt und Umfang	186
c) Recht des Mieters auf Einsicht in die Belege	188
aa) Vorlegungsort	188
bb) Eigene Ablichtungen durch den Mieter	191
cc) Weitere Einzelheiten zum Recht auf Einsichtnahme	192
d) Überlassung von Belegkopien	192
aa) Grundsatz: Kein Anspruch auf Übersendung von Kopien	192
bb) Kritik	193
cc) Anspruch auf Belegkopien in Ausnahmefällen	194
dd) Ersatz der Kopiekosten	195
ee) Weitere Einzelheiten zur Überlassung von Belegkopien	196
e) Ausübung der Kontrollrechte des Mieters durch Dritte	197
f) Rechtsfolgen einer Verweigerung der Kontrollrechte durch den Vermieter	197
10. Zahlungspflichten nach Abrechnung	198
a) Guthaben des Mieters	198
b) Nachforderung des Vermieters	199
aa) Fälligkeit der Nachforderung	199
bb) Prüfungsrecht	200
(1) Recht zur Prüfung	200
(2) Dauer des Prüfungsrechts	201
cc) Anwendung der Verzugsregeln	202
(1) Verzug nach § 286 Abs. 1 BGB	202
(2) Verzug nach § 286 Abs. 2 Nr. 2 BGB	202
(a) Keine einseitige Festlegung einer Frist	203
(b) Vereinbarung einer Prüfungsfrist	203
(3) Verzug nach § 286 Abs. 3 BGB	204
dd) Weitere Einzelheiten zur Ausübung des Prüfungsrechts	204
11. Verjährung und Verwirkung	205
a) Abrechnungspflichten/Abrechnungsrechte	205
b) Zahlungsansprüche	206
c) Ansprüche des Vermieters auf Zahlung von Betriebskostenvorauszahlungen	206
d) Verwirkung	207
III. § 556a BGB Abrechnungsmaßstab für Betriebskosten	208
1. Umlagemaßstab – Wohnfläche	209
a) Vorrang vertraglicher Vereinbarungen	209
b) Vorrang gesetzlicher Regelungen	212
c) Wohnfläche als gesetzliche Regelung	212
2. Umlagemaßstab „Personen“	214
3. Verbrauch als Abrechnungsmaßstab	215
4. Gemischt genutzte Objekte	217
5. Änderung des Abrechnungsmaßstabes auf „Verbrauch bzw. Verursachung“ durch den Vermieter	218
a) Voraussetzungen für eine solche Änderungserklärung	218
b) Form und Inhalt der Erklärung	219

c) Änderung der Inklusivmiete	220
d) Wirkung der Vermietererklärung	221
e) Herabsetzung der Miete	221
6. Unwirksamkeit abweichender Vereinbarungen	222
IV. § 560 Veränderungen von Betriebskosten	223
1. Anwendungsbereich und Bedeutung der Vorschrift	224
2. Begriff und Zulässigkeit der Betriebskostenpauschale	224
3. Veränderungen von Betriebskostenpauschalen	225
a) Erhöhung durch den Vermieter	225
b) Rückwirkende Erhöhung der Betriebskostenpauschale	228
c) Ermäßigung der Betriebskostenpauschale	229
4. Veränderungen von Betriebskostenvorauszahlungen	230
a) Vorliegen einer Abrechnung als Voraussetzung	230
b) Allgemeine Anforderungen an ein Anpassungsverlangen	231
c) Anpassung in angemessener Höhe	232
5. Geltung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit	233
6. Kündigung/Mieterhöhung	233
7. Unwirksamkeit abweichender Vereinbarungen zum Nachteil des Mieters	234

Teil 3

Betriebskostenverordnung	235
§ 1 Betriebskosten	235
I. Definition und umlegbare Betriebskosten in der Betriebskostenverordnung	236
II. Begriff der Betriebskosten	237
1. Gesetzliche Definition	237
2. Merkmal des tatsächlichen Entstehens der Kosten	237
3. Merkmal der Verursachung der Kosten durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Objekts	240
4. Merkmal der laufenden Entstehung der Kosten	241
5. Merkmal der Zuordnung der Kosten auf den Eigentümer	242
6. Im Betriebskostenkatalog genannte Kosten	242
a) Ausdrückliche Benennung in der Aufstellung der Betriebskosten	242
b) Offengestaltete Betriebskostenarten	243
c) Umlage als sonstige Betriebskosten	244
7. Sonderproblem: Eigenleistungen des Vermieters	244
8. Einschaltung von Regiebetrieben	246
9. Abgrenzung zu Verwaltungskosten	246
10. Abgrenzung zu Instandhaltung- und Instandsetzungskosten	248
11. Investitionen und Finanzierungen des Vermieters	249
a) Zinszahlungen und Abschreibungen	250
b) Leasing- und Anmietungskosten	250
c) Öffentlich-rechtliche Beiträge	251
12. Betriebskosten und Verkehrssicherungspflicht	251
§ 2 Aufstellung der Betriebskosten	253
I. Betriebskostenkatalog	253
1. Geltungsbereich der Betriebskostenverordnung	253
2. Im Betriebskostenkatalog ausdrücklich genannte Kosten	254

II. Die einzelnen Betriebskostenarten	255
1. Öffentliche Lasten des Grundstücks	255
a) Umlagefähige Kosten	256
b) Nicht umlagefähige Kosten	256
c) Gemischte Nutzung des Gebäudes	256
aa) Gewerbebetriebe	256
(1) Erhebliche Mehrbelastung	256
(2) Stellungnahme	257
(3) Aufteilung der Kostenbelastung	257
(4) Darlegungslast	259
bb) Garagen und Stellplätze	259
cc) Mietvertragliche Klausel zur einheitlichen Kostenbelastung	260
dd) Erläuterungspflicht in der Betriebskostenabrechnung	260
d) Einzelheiten zum Verteilerschlüssel	261
aa) Unvermietete Wohnungen	261
(1) Grundsteuererlass	261
(2) Konsequenzen für die Kostenumlage	262
bb) Kostenverteilung bei Eigentumswohnungen	263
(1) Stellungnahme	263
(2) Fehlende Vereinbarung zum Umlagemaßstab	263
e) Einzelheiten zur Kostenumlage	264
aa) Rechtslage bei einer vereinbarten Pauschale	265
bb) Rechtslage bei vereinbarter Abrechnung	265
(1) Geltendmachung trotz Ablaufs der Ausschlussfrist	265
(2) Drei-Monatsfrist	265
(3) Unbegrenzte Kostenumlage	266
(4) Anwendung des Abflussprinzips	266
(5) Beendete Mietverhältnisse	267
cc) Regelung für preisgebundene Wohnungen	268
f) Grundsatz der Wirtschaftlichkeit	268
2. Wasserversorgung Nr. 2 des § 2 BetrKV	269
a) Umlagefähige Kosten	271
aa) Kosten des Wasserverbrauchs und die Grundgebühren	271
bb) Kosten der verbrauchsabhängigen Abrechnung	271
(1) Anmietung von Wasserzählern	271
(2) Eichkosten	271
(a) Eichfristen	272
(b) Eichung bedeutet Geräteaustausch	272
(3) Kosten der Berechnung und Aufteilung	273
cc) Wassermengenregler	273
dd) Hauseigene Wasserversorgungsanlage	274
ee) Wasseraufbereitungsanlage	274
b) Nicht umlagefähige Kosten	275
aa) Instandsetzungskosten für Wasserzähler	275
bb) Überprüfung nach der Trinkwasserverordnung	276
c) Gemischte Nutzung des Gebäudes	276
aa) Gewerbebetriebe	276
(1) Erforderlichkeit des Vorwegabzugs	276
(2) Durchführung des Vorwegabzugs	277

(a) Erfassung oder Schätzung?	277
(b) Berechnung des Kostenanteils	278
bb) Vorwegabzug in anderen Fällen	279
cc) Zusammenfassung	280
d) Einzelheiten zum Verteilerschlüssel	281
aa) Umstellung auf verbrauchsabhängige Abrechnung	281
bb) Unbilliger Verteilerschlüssel?	282
(1) Anspruch des Mieters auf Änderung des Verteilerschlüssels?	282
(2) Umlage der Grundgebühr bei verbrauchsabhängiger Abrechnung	284
cc) Leerstand	285
(1) Verteilung nach Wohnfläche	285
(2) Abrechnung nach Verbrauch	285
e) Einzelheiten zur Kostenumlage	286
aa) Zeitliche Zuordnung der Kosten	286
(1) Leistungsprinzip	286
(2) Keine Abrechnung anhand von Abschlagszahlungen	287
(3) Abrechnung nach dem Abflussprinzip	287
bb) Eichkosten	288
(1) Keine Umlage noch nicht entstandener Eichkosten	288
(2) Gleichmäßige Kostenverteilung	288
(3) Kostentransparenz	288
cc) Messdifferenzen	290
(1) Gründe für die Messdifferenzen	290
(2) Behandlung der Messdifferenzen bei der Kostenumlage	291
(a) Gründe für größere Messdifferenzen als üblich	291
(b) Umfang der zulässigen Messdifferenzen	292
(aa) Die 20%-Grenze nach der Rechtsprechung	292
(bb) Stellungnahme	293
(c) Kostenumlage bei größeren Messdifferenzen	294
(d) Darlegungs- und Beweislast	294
(e) Probleme bei Anwendung der Differenzmethode	295
(aa) Pauschalwert für die Messdifferenz	296
(bb) Größere Wasserverluste	296
dd) Fehler bei der Verbrauchserfassung	297
(1) Erfassungsmängel	297
(a) Totalausfall eines Zwischenzählers	297
(b) Fehlerhafte Anzeige der Zwischenzähler	297
(c) Nicht geeichte Zähler	297
(d) Nicht zugängliche Wohnung	298
(2) Schätzung	299
(a) Ausfall eines Zählers	299
(b) Ausfall mehrerer Zähler	299
(c) Höchstgrenze	299
(3) Kürzungsrecht	299
(a) Anwendbarkeit	299
(b) Höhe des Kürzungsbetrags	300
ee) Ungewöhnlich hoher Gesamtverbrauch	300
ff) Wirtschaftseinheit	301
f) Grundsatz der Wirtschaftlichkeit	302

aa) Wassersparende Maßnahmen	302
bb) Kosten der verbrauchsabhängigen Abrechnung	302
(1) Kostendifferenz	302
(2) Laufende Kosten	303
(3) Anmietung der Messgeräte	303
(4) Kosten der Berechnung und Aufteilung	304
(5) Höhe der Gebühren	304
(a) Fehlerhafter Gebührenbescheid	304
(b) Überdimensionierter Wasserzähler	305
g) Weitere rechtliche Aspekte im Zusammenhang mit dieser Betriebskostenart	306
aa) Einbaupflicht für Wasserzähler	306
bb) Modernisierung	306
cc) Direktabrechnung	307
3. Abwasserbeseitigung	307
a) Umlagefähige Kosten	308
aa) Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung	308
bb) Betrieb einer nicht öffentlichen Anlage	309
cc) Betrieb einer Entwässerungspumpe	309
b) Nicht umlagefähige Kosten	309
aa) Abwasserbeiträge	309
bb) Instandhaltungskosten	310
cc) Überprüfung und Reinigung von Abflussrohren	310
dd) Verwaltungskosten	310
c) Gemischte Nutzung des Gebäudes	311
d) Einzelheiten zum Verteilerschlüssel	311
e) Grundsatz der Wirtschaftlichkeit	312
aa) Sprengwasserabzug	312
bb) Zu klein bemessene Entwässerungsanlage	312
cc) Kosten der Oberflächenentwässerung	313
dd) Maßnahmen gegen den Gebührenbescheid	313
f) Weitere rechtliche Aspekte im Zusammenhang mit dieser Betriebskostenart	313
aa) Berechnungsgrundlage für die Abwasserkosten	313
bb) Rechtmäßigkeit des Gebührenbescheides	314
4. Heizung	315
a) Umlagefähige Kosten	319
aa) Kosten der Zentralheizung	319
(1) Brennstoffkosten	319
(2) Kosten des Betriebsstroms	320
(3) Kosten der Bedienung und Überwachung	321
(a) Bedienungskosten	321
(b) Überwachungskosten	321
(4) Kosten der Pflege der Anlage und der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit	322
(a) Wartungskosten	322
(b) Kosten der Abgasmessung	323
(5) Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums	323
(a) Öltankreinigung	324
(b) Neubeschichtung des Öltanks	325
(6) Kosten der Messung nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz	325

(7) Kosten der Anmietung oder Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung	326
(a) Ausrüstungspflicht	326
(b) Kostenumlage	327
(aa) Kosten der Verwendung	327
(bb) Anmietung	329
(cc) Eichkosten	330
(dd) Austausch des Erfassungssystems	331
(8) Kosten der Berechnung und Aufteilung	333
(a) Kosten für die Ablesung und Abrechnung	333
(b) Kosten der Zwischenablesung	333
(9) Kosten der Verbrauchsanalyse	334
bb) Kosten der zentralen Brennstoffversorgungsanlage	334
cc) Kosten der Wärmelieferung	336
dd) Kosten von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten	336
(1) Etagenheizungen	336
(2) Gaseinzelfeuerstätten	337
b) Nicht umlagefähige Kosten	338
aa) Instandhaltungskosten	338
bb) Verwaltungskosten	338
cc) Solarenergie	339
dd) Weitere Kosten	340
c) Gemischte Nutzung des Gebäudes	340
d) Einzelheiten zum Verteilerschlüssel	341
aa) Vorgeschriebener Umlagemaßstab	341
(1) Grundsatz nach § 7 Abs. 1 Satz 1 HeizkV	341
(2) Schlecht gedämmte Gebäude nach § 7 Abs. 1 Satz 2 HeizkV	342
(a) Zwingender Verteilungsmaßstab	342
(aa) Keine Dämmung nach 3. Wärmeschutzverordnung	342
(bb) Mit Öl oder Gasheizung betrieben	343
(cc) Freiliegende, überwiegend ungedämmte Heizleitungen	343
(b) Kritik	345
(3) Gebäude mit erhöhter Rohrwärmeabgabe nach § 7 Abs. 1 Satz 3 HeizkV	346
(a) Problemabriss	346
(b) Bisherige Lösung nach der Rechtsprechung	346
(c) Regelung nach der Heizkostenverordnung	347
(aa) „Kann“-Bestimmung	347
(bb) Freiliegende Leitungen	348
(cc) „Überwiegend ungedämmt“	348
(dd) Beschränkung auf den nicht erfassten Wärmeverbrauch	348
(d) Bestimmung des Wärmeverbrauchs nach den anerkannten Regeln der Technik	349
(aa) Die Anwendungskriterien der VDI-Verfahren	349
(bb) Die Kostenkorrektur nach dem VDI-Verfahren	354
(e) Umlagemaßstab von 50% zu 50%	354
(f) Verbesserung der Anlagentechnik	355
(g) Darstellung in der Heizkostenabrechnung	356
(4) Einzelheiten zum verbrauchsunabhängigen Kostenanteil	356

(a) Beheizte Räume	356
(b) Anteilige Einbeziehung der Balkonflächen	357
bb) Änderung des Verteilerschlüssels	357
(1) Sachgerechte Gründe	358
(2) Für künftige Abrechnungszeiträume	359
(3) Erklärung gegenüber den Nutzern	359
e) Einzelheiten zur Kostenumlage	359
aa) Leerstand	359
bb) Keine Abrechnung nach dem Abflussprinzip	361
cc) Mitteilung des Ableseergebnisses	362
(1) Mitteilung innerhalb Monatsfrist	362
(a) Sinn und Zweck der Vorschrift	362
(b) Form der Mitteilung	363
(c) Rechtsfolge bei unterbliebener Mitteilung	363
(2) Ausnahme bei Speicherung der Verbrauchswerte	363
(a) Speicherung	363
(b) „Über einen längeren Zeitraum“	364
(c) Abrufmöglichkeit	364
(d) In den Räumen des Nutzers	365
(3) Ausnahme für Warmwasserzähler	365
dd) Contracting	366
(1) Das Grundkonzept des Contractings	366
(2) Mögliche Nachteile des Contractings aus Mietersicht	366
(a) Keine Preistransparenz	366
(b) Doppelzahlungen	367
(c) Fehlende Preiskontrolle	367
(d) Mangelnde Preissicherheit	367
(e) Unzureichende Energieeinsparung	368
(f) Fehlende Wärmedämm-Maßnahmen	368
(3) Contractingmodelle	369
(4) Umlage der Wärmelieferungskosten	370
(a) Einleitende Anmerkung	370
(b) Vertragliche Grundlage für die Kostenumlage	370
(aa) Umstellung im laufenden Mietverhältnis	370
(bb) Vereinbarung zu Beginn des Mietverhältnisses	371
(cc) Bezugnahme auf den Betriebskostenkatalog	371
(dd) Stillschweigende Vereinbarung?	372
(ee) Zusammenfassung zur mietvertraglichen Grundlage	373
(c) Ausnahmen – Umstellung ohne vertragliche Grundlage	373
(aa) Einbau einer Zentralheizung?	373
(bb) Erklärung nach § 14 MHG	374
(cc) Änderungsvorbehalt	374
(d) Rechtsfolgen bei vertragswidriger Kostenumlage	375
(aa) Anspruch auf ordnungsgemäße Abrechnung	375
(bb) Rückforderungsanspruch?	375
(e) Kritik	376
f) Grundsatz der Wirtschaftlichkeit	378
aa) Contracting	378
(1) Bestehendes Mietverhältnis	378

(2) Kein Kostenvergleich mit anderen Versorgungsarten	378
(3) Darlegungslast trägt zunächst der Mieter	378
(4) Vertragliche Bindungen des Vermieters	379
(5) Umstellung im laufenden Mietverhältnis	379
(6) Kritik	379
bb) Automatische Anpassung der Heizkurve	380
cc) Heizenergiekosten	381
dd) Kosten der Verbrauchserfassung	382
(1) Ausnahme bei unverhältnismäßigen hohen Kosten	382
(a) Kosten	382
(b) Einsparung	383
(c) Anzusetzender Zeitraum	383
(2) Grenze der Wirtschaftlichkeit	384
(3) Rechtsfolgen unwirtschaftlicher Verbrauchserfassung	385
(a) Rechtsfolge nach der Heizkostenverordnung	385
(b) Kostenbegrenzung nach dem Wirtschaftlichkeitsgebot	385
ee) Unwirtschaftliche Heizungsanlage	387
(1) Verhältnis zu Modernisierungsmaßnahmen	387
(2) Verstoß gegen Vorschriften des Energieeinsparrechts	387
(3) Verhältnis zum Gewährleistungsrecht	388
(4) Darlegungs- und Beweislast	389
5. Warmwasser	389
a) Umlagefähige Kosten	390
aa) Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage	390
bb) Kosten der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser	391
cc) Kosten der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten	391
b) Nicht umlagefähige Kosten	391
c) Gemischte Nutzung des Gebäudes	391
d) Einzelheiten zum Verteilerschlüssel	392
e) Grundsatz der Wirtschaftlichkeit	392
6. Verbundene Anlagen	392
a) Pflicht zur Kostentrennung	393
b) Vornahme der Kostentrennung	393
aa) Messung durch einen Wärmezähler	393
aa) Anwendung der Formel	395
bb) Pauschale Berechnung	395
7. Aufzug	396
a) Umlagefähige Kosten	396
aa) Kosten des Betriebsstroms	396
bb) Kosten der Beaufsichtigung, Bedienung und Überwachung	397
cc) Wartungs- und Überprüfungskosten	398
dd) Kosten der Reinigung der Anlage	398
b) Nicht umlagefähige Kosten	399
aa) Instandhaltungskosten	399
(1) Vollwartungsvertrag	399
(2) Beseitigung einer Betriebsstörung	401
(3) Austausch von Kleinteilen	402
bb) Kosten der Haftpflichtversicherung	403
c) Gemischte Nutzung des Gebäudes	403

d) Einzelheiten zur Kostenumlage	404
aa) Einbeziehung der Erdgeschossmieter	404
bb) Fehlende Erreichbarkeit der Mieträume	405
e) Grundsatz der Wirtschaftlichkeit	405
8. Straßenreinigung und Müllbeseitigung	406
a) Straßenreinigung	406
aa) Umlagefähige Kosten	407
(1) Gebühren der öffentlichen Straßenreinigung	407
(2) Vom Vermieter veranlasste Reinigungsarbeiten	407
(3) Winterdienst	408
bb) Nicht umlagefähige Kosten	408
cc) Gemischte Nutzung des Gebäudes	409
dd) Einzelheiten zum Verteilerschlüssel	409
ee) Grundsatz der Wirtschaftlichkeit	409
ff) Weitere rechtliche Aspekte im Zusammenhang mit dieser Betriebskostenart	410
(1) Vertragliche Übernahme durch den Mieter	410
(a) Verpflichtung nur bei Vereinbarung	410
(b) Entziehung der Reinigungsarbeiten	411
(c) Unmöglichkeit der Vertragserfüllung	411
(2) Einzelheiten zum Winterdienst	412
(a) Umfang und Zeitpunkt	412
(b) Besorgung der Streumittel und Arbeitsgeräte	413
(c) Haftung	413
b) Müllbeseitigung	414
aa) Umlagefähige Kosten	415
(1) Kosten für Müllkompressoren, -schlucker, -absauganlagen und Müllmengenerfassungsanlagen	415
(2) Kosten der Berechnung und Aufteilung	416
(3) Rechtslage für Mietverträge vor dem 1.1.2004	416
(4) Kosten der Sperrmüllabfuhr und Entrümpelung	417
(5) Offener Tatbestand	418
bb) Nicht umlagefähige Kosten	418
(1) Mietkosten für Müllbehälter	418
(2) Kosten eines Bauschuttcontainers	419
cc) Gemischte Nutzung des Gebäudes	419
dd) Einzelheiten zum Verteilerschlüssel	419
(1) Verteilung nach festem Umlagemaßstab	419
(2) Verursachungsabhängiger Umlagemaßstab	420
ee) Einzelheiten zur Kostenumlage	421
ff) Grundsatz der Wirtschaftlichkeit	421
(1) Vermeidung von Überkapazitäten	422
(2) Abschaffung der Biotonne	422
(3) Müllsortierung organisieren	422
(4) Auf ordnungsgemäße Entsorgung hinwirken	423
(5) „Mülltourismus“ entgegenwirken	423
(6) Müllbehälter zur Leerung bereitstellen	423
(7) Müllmanagement	423

(8) Müllschlucker und -absauganlagen	426
(9) Kürzung der berechneten Kosten	427
9. Gebäudereinigung	428
a) Umlagefähige Kosten	428
aa) Gebäudereinigungskosten	428
bb) Ungezieferbekämpfung	429
b) Nicht umlagefähige Kosten	430
c) Gemischte Nutzung des Gebäudes	430
d) Grundsatz der Wirtschaftlichkeit	431
aa) Reinigungskosten	431
bb) Kosten der Ungezieferbekämpfung	433
e) Weitere rechtliche Aspekte im Zusammenhang mit dieser Betriebskostenart	433
aa) Übertragung der Reinigungspflichten auf den Mieter	433
(1) Mietvertragliche Vereinbarung	433
(2) Umfang der Reinigungspflichten	434
bb) Verstöße gegen die Reinigungspflichten	435
10. Gartenpflege	436
a) Umlagefähige Kosten	437
aa) Einbezogene Grundstücksflächen	437
(1) Gärten und Grünflächen	438
(2) Spielplätze	439
(3) Parkplätze	439
(4) Parkähnliches Gelände	439
bb) Umfang der Pflegearbeiten	440
(1) Garten- und Grünflächen	440
(a) Erneuerung von Pflanzen	441
(b) Baumfällkosten	442
(2) Pflege der sonstigen Flächen	444
(a) Pflege der Spielplätze	444
(b) Pflege der anderen Grundstücksflächen	445
(3) Winterdienst	445
cc) Durchführung der Arbeiten	446
b) Nicht umlagefähige Kosten	447
aa) Anschaffungskosten	447
bb) Instandhaltungskosten	448
c) Gemischte Nutzung des Gebäudes	449
d) Einzelheiten zur Kostenumlage	449
e) Grundsatz der Wirtschaftlichkeit	450
aa) Angemessenheit der Pflegearbeiten	450
(1) Reduzierung der Sprengwasserkosten	451
(2) Gartenpflege als Vermieter-Hobby	451
bb) Höhe der Personalkosten	451
(1) Vergabe an eine Fremdfirma	451
(2) Übertragung auf den Mieter	452
(3) Gegenüber den Vorjahren differierende Kosten	452
f) Weitere rechtliche Aspekte im Zusammenhang mit dieser Betriebskostenart	453
aa) Vereinbarung zur Gartennutzung durch den Mieter	453
bb) Vereinbarung zur Gartenpflege durch den Mieter	453
cc) Umfang der Gartenpflege	454

dd) Übernahme der Kosten durch den Mieter	456
ee) Rechte des Mieters bei Einschränkungen des Gartennutzungsrechts	456
11. Beleuchtung	457
a) Umlagefähige Kosten	457
b) Nicht umlagefähige Kosten	458
c) Gemischte Nutzung des Gebäudes	459
d) Grundsatz der Wirtschaftlichkeit	459
12. Schornsteinreinigung	460
a) Umlagefähige Kosten	460
b) Nicht umlagefähige Kosten	460
c) Gemischte Nutzung des Gebäudes	461
d) Einzelheiten zum Verteilerschlüssel	461
e) Einzelheiten zur Kostenumlage	461
aa) Kein Wahlrecht bei Zentralheizung	461
bb) Nutzung des Schornsteins	462
13. Sach- und Haftpflichtversicherung	462
a) Umlagefähige Kosten	463
aa) Sachversicherungen	463
bb) Haftpflichtversicherungen	464
cc) Weitere Versicherungen	464
b) Nicht umlagefähige Kosten	465
aa) Vandalismusschadenversicherung	465
bb) Weitere nicht umlagefähige Versicherungskosten	466
c) Gemischte Nutzung des Gebäudes	467
d) Einzelheiten zum Verteilerschlüssel	468
e) Einzelheiten zur Kostenumlage	468
f) Grundsatz der Wirtschaftlichkeit	469
aa) Unnötiger Versicherungsschutz	469
bb) Zu hohe Versicherungskosten	470
cc) Stark gestiegene Versicherungskosten	470
g) Weitere rechtliche Aspekte im Zusammenhang mit dieser Betriebskostenart . .	471
aa) Mittelbarer Versicherungsschutz	471
bb) Verpflichtung zum Abschluss einer Versicherung	472
14. Hauswart	472
a) Abgrenzung zwischen umlagefähigen und nicht umlagefähigen Kosten	473
aa) Fehlende Definition des Aufgabenbereichs	473
bb) Aufgabenbereiche und Umlagefähigkeit	474
(1) Tätigkeiten, die andere Betriebskostenarten betreffen	474
(2) Maßnahmen zur Einhaltung der Sicherheit und Ordnung	476
(3) Wartung, Pflege und Überwachung haustechnischer Anlagen und Einrichtungen	477
(4) Verwaltungsaufgaben	478
(5) Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten	479
(6) Stellungnahme zu den strittigen Punkten	480
(7) Sonderfall Pförtnerkosten	481
cc) Durchführung der Arbeiten	482
dd) Umlagefähige und nicht umlagefähige Kosten der Hausmeistertätigkeit . .	483
ee) Abzug der nicht umlagefähigen Kosten	484

(1) Pflicht zur Kostentrennung	484
(2) Darstellung in der Betriebskostenabrechnung	485
(3) Darlegungs- und Beweislast	486
(4) Nachweis des nicht umlagefähigen Kostenanteils	486
(5) Schätzung	487
b) Gemischte Nutzung des Gebäudes	489
c) Einzelheiten zur Kostenumlage	489
aa) Einbeziehung des Hausmeisters	489
bb) Gemeinsame Abrechnung mehrerer Gebäude	490
cc) Tätigkeitsnachweis	490
dd) Recht des Mieters auf Einsicht in den Hauswartvertrag	491
d) Grundsatz der Wirtschaftlichkeit	491
aa) Erforderlichkeit der Hausmeistertätigkeit	491
bb) Beauftragung eines Unternehmens	493
cc) Angemessenheit einzelner Leistungen	494
dd) Höhe der Kosten	494
(1) Angemessenheit	494
(2) Erheblicher Kostenanstieg	497
ee) Mangelhaft erbrachte Leistungen	498
15. Gemeinschaftsantenne und Kabelfernsehen	499
a) Gemeinschaftsantenne	499
aa) Umlagefähige Kosten	500
(1) Prüfung der Betriebsbereitschaft	500
(2) Nutzungsentgelt	500
(3) Betriebsstrom	501
(4) Urheberrechtsgebühren	501
(a) Rechtsgrundlage	501
(b) Kostenumlage für „Alt“-Mietverträge	502
bb) Nicht umlagefähige Kosten	502
cc) Einzelheiten zum Verteilerschlüssel	503
dd) Grundsatz der Wirtschaftlichkeit	503
(1) Kostenvergleich Anmietung und Kauf	503
(2) Wirtschaftlichkeit eines „Wartungsvertrags“	503
b) Kabelfernsehen	504
aa) Umlagefähige Kosten	504
bb) Nicht umlagefähige Kosten	504
cc) Einzelheiten zum Verteilerschlüssel	504
dd) Einzelheiten zur Kostenumlage	505
16. Wäschepflege	506
a) Umlagefähige Kosten	507
aa) Einrichtungen für die Wäschepflege	507
bb) Betriebsstrom	507
cc) Überwachung, Pflege und Reinigung	507
dd) Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit	507
ee) Wasserkosten	508
b) Nicht umlagefähige Kosten	508
c) Einzelheiten zum Verteilerschlüssel	508
d) Einzelheiten zur Kostenumlage	509
e) Weitere rechtliche Aspekte im Zusammenhang mit dieser Betriebskostenart	510

17. Sonstige Betriebskosten	511
a) Einleitung	511
b) Der Betriebskostenbegriff	515
aa) Die Ermächtigungsgrundlage	515
bb) Laufende Entstehung der Kosten	516
cc) Kosten durch das Eigentum am Grundstück oder seinen bestimmungs- gemäßen Gebrauch	517
(1) Grundstücksbezogene Kosten	517
(2) Bestimmungsgemäßer Gebrauch	518
c) Abgrenzungsfragen	518
aa) Verwaltungskosten	518
bb) Instandhaltung und Instandsetzung	520
cc) Die Wartung im System der Betriebskosten	521
dd) Investitionen des Vermieters	522
ee) Gewerberaum	522
ff) Wirtschaftlichkeitsgrundsatz	523
d) Die einzelnen Kostenarten	523
aa) Klingel- und Gegensprechanlage	523
bb) Abflussrohre/Rückstausicherung	524
cc) Gasleitungen	524
dd) Saunakosten	525
ee) Elektrische Anlage	525
ff) Die Rauch- und Brandmeldeanlagen	526
gg) Lüftungsanlagen	527
hh) Feuerlöscher	528
ii) Blitzschutzanlage	529
jj) Türschließanlagen/Rolll Tore	529
kk) Geländer (Balkone/Treppenhäuser)	529
ll) Sicherheitsbeleuchtung/Notstromaggregat	529
mm) Überwachungsanlage/Alarmanlage	530
nn) Dach (Dachrinnen)/Fassade	530
oo) Concierge/Bewachung	531
pp) Kosten der Verbrauchsanalyse	531
 Teil 4	
Die Wohnflächenverordnung	533
 Vor § 1 WoFIVO	533
I. Übersicht	534
II. Berechnungsmethoden zur Ermittlung der Wohn- und Gewerbefläche	536
1. Wohnflächenverordnung	536
2. II. Berechnungsverordnung	537
3. DIN 283, Teil 2, – Wohnungen	537
4. DIN 277 – Grundflächen und Rauminhalte von Hochbauten	537
5. Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR)	538
6. gif-Richtlinie	538
III. Vereinbarungen über die Wohn- und Gewerbefläche	538
IV. Vereinbarungen über Berechnungsmethoden	539

1. Individualvereinbarungen	540
a) Wohnraum	540
b) Gewerberaum	540
2. Allgemeine Geschäftsbedingungen	541
a) Wohnraum	541
b) Gewerberaum	542
3. Die Änderung von Berechnungsmethoden	543
4. Unterbliebene Vereinbarungen	543
a) Wohnraummietverhältnisse	543
b) Gewerberaummietverhältnisse	545
V. Rechtsfolgen bei der vertraglichen Abweichung von tatsächlichen Wohnflächen	545
1. Mieterhöhungen	545
a) Tatsächliche Wohnfläche ist kleiner	545
b) Tatsächliche Wohnfläche ist größer	546
c) Einfluss von Mieterhöhung und Betriebskostenabrechnung	547
d) Änderung der tatsächlichen Wohnfläche	548
2. Betriebskosten	549
a) Tatsächliche Fläche ist kleiner	550
b) Tatsächliche Fläche ist größer	551
3. Gewährleistung	552
a) Vorliegen eines Mangels	552
aa) Mieterhöhung	553
bb) Kenntnis des Mieters	554
cc) Grob fahrlässige Unkenntnis	554
dd) Arglist des Vermieters	555
ee) Vorbehaltlose Mietzahlung	555
b) Zugesicherte Eigenschaft	555
aa) Wohnraum	556
bb) Gewerberaum	557
§ 1 Anwendungsbereich, Berechnung der Wohnfläche	558
I. Einleitung	558
II. Geltungsbereich	559
1. Unmittelbarer Anwendungsbereich	559
a) Zweck des WoFG	559
b) Fördergegenstand	560
c) Fördermittel	560
d) Anforderungen an die Wohnungsgröße	561
2. Entsprechende Anwendung aufgrund gesetzlicher Regelung	561
3. Analoge Anwendung auf den freifinanzierten Wohnungsbau	561
a) Die DIN 283	562
b) Die Wohnflächen-Verordnung	563
III. Die Anwendung der II. BV	564
1. Anwendungsbereich	564
2. Übergangsregelung	564
IV. Verweisungsnorm	564

§ 2 Zur Wohnfläche gehörende Grundflächen	566
I. Allgemeiner Begriff der Wohnfläche	568
1. Wohnung	568
a) Wohnraumförderung	569
b) Steuerrecht	571
c) Meldegesetz	572
d) WEG	572
e) Mietrecht	573
2. Räume	573
a) Unterteilung der Räume	574
b) Erfassung von Nebenräumen	575
c) Nicht fertig gestellte Räume	575
3. Ausschließlichkeit	576
a) Abgeschlossenheit	576
aa) Abstellräume	577
bb) Sonstige Räume	577
b) Nicht abgeschlossene Wohnungen	578
c) Einzelne, isolierte Räume	578
d) Untervermietung	578
4. Wohnheim	579
II. Zusätzliche nach allen Seiten geschlossene Räume (Absatz 2 Ziff. 1)	580
1. Wintergärten	580
2. Schwimmbad	580
3. Ähnliche nach allen Seiten geschlossene Räume	581
III. Zusätzliche nicht nach allen Seiten geschlossene Räume (Abs. 2 Ziff. 2)	582
1. Balkon	582
2. Loggia	582
3. Dachgarten	582
4. Terrasse	582
IV. Von der Wohnfläche ausgeschlossene Räume (Abs. 3)	583
1. Zubehörräume (Abs. 3 Ziff. 1)	584
a) Begriff	584
aa) II. BV	585
bb) DIN 283	585
cc) DIN 277	585
dd) Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie	585
b) Kellerraum	585
c) Abstellraum und Kellerersatzraum außerhalb der Wohnung	586
aa) Abstellraum	586
bb) Kellerersatzraum	588
d) Waschküche	588
e) Bodenraum	589
f) Trockenraum	589
g) Heizungsraum	590
h) Garagen	590
i) Schuppen (Holzlegen)	591
j) Wirtschaftsräume	591
k) Weitere Räume	591

2. Räume – die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechtes der Länder genügen (Abs. 3 Ziff. 2).	592
a) Grundlagen	592
b) Materielles Baurecht	593
c) Formelles Baurecht	594
d) Einzelfälle	594
3. Geschäftsräume (Abs. 3 Ziff. 3)	595
a) Begriff	595
b) Sog. unechte Geschäftsräume	595
c) Einzelfälle	596
d) Abgrenzung zu Wirtschaftsräumen	596
e) DIN-Vorschriften	597
V. Anwendung der II. BV	597
1. Abgeschlossenheit der Wohnung	597
2. Unterteilung der Räume	597
a) Die einzelnen Wohnräume	597
b) Untervermietete Teile einer Wohnung	598
c) Wirtschaftsräume	598
§ 3 Ermittlung der Grundfläche	600
I. Einführung	602
1. Übersicht über die Neuregelungen	602
2. Die Berechnungen nach DIN	602
a) DIN 283	602
b) DIN 277	603
aa) Die Brutto-Grundfläche	603
bb) Die Konstruktions-Grundfläche	603
cc) Die Netto-Grundfläche	604
(1) Nutzfläche	604
(2) Funktionsfläche	604
(3) Verkehrsfläche	604
II. Die Art der Ermittlung	604
1. Die Ermittlung nach lichten Maßen	604
a) Bekleidung der Bauteile	605
b) Baulicher Abschluss	605
2. Die Ermittlung durch Ausmessung	606
a) Fertigmaße	606
b) Rohbaumaße	606
c) Abweichung von der Bauzeichnung	607
III. Die einzubeziehenden Grundflächen	607
1. Tür- und Fensterbekleidungen sowie Tür- und Fensterumrahmungen	608
2. Fuß-, Sockel- und Schrammleisten	608
3. Fest eingebaute Gegenstände, wie z.B. Öfen, Heiz- und Klimageräte, Herde, Bade- oder Duschwannen	608
4. Frei liegende Installationen	609
5. Einbaumöbel	609
6. Nicht ortsgebundene, versetzbare Raumteiler	609
7. Andere nicht ausdrücklich genannte Bauteile	610

IV. Grundflächen, die außer Betracht bleiben	611
1. Schornsteine, Vormauerungen, Bekleidungen, frei stehende Pfeiler und Säulen, die eine Höhe von mehr als 1,50 m und eine Grundfläche von mehr als 0,1 qm aufweisen	611
2. Treppen mit über 3 Steigungen und deren Treppenabsätze.	612
3. Türnischen	612
4. Fenster- und offene Wandnischen, die nicht bis zum Fußboden herunterreichen oder bis zum Fußboden herunterreichen und weniger als 0,13 m tief sind	613
5. Raumteile unter Treppen	614
§ 4 Anrechnung der Grundflächen	615
I. Einleitung	615
II. Lichte Höhe von Räumen und Raumteilen	617
1. Vollanrechnung der Raumfläche	617
2. Teilanrechnung der Raumfläche	618
a) Dachschrägen	618
b) Flächen unterhalb von Treppen	622
c) Sonstige Flächen	622
III. Unbeheizbare Wintergärten, Schwimmbäder und ähnliche nach allen Seiten ge- schlossene Räume	623
1. Unbeheizbare Wintergärten	623
2. Schwimmbad	624
3. ähnliche nach allen Seiten geschlossene Räume	624
IV. Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen	625
V. Der pauschale Abzug nach § 44 Abs. 3 II. BV	628
§ 5 Überleitungsvorschrift	629
I. Berechnungen nach der WoFIVO	629
II. Berechnungen nach der II. BV	630
Register	631