

Inhaltsübersicht

| | |
|--|-----|
| Vorwort zur 18. Auflage | V |
| Inhaltsverzeichnis | XI |
| Abkürzungsverzeichnis | XXI |
| | |
| Kapitel 1: Bedeutung, Begriffsbestimmungen und andere Grundsatzfragen | 1 |
| A. Bedeutung | 4 |
| B. Begriffsbestimmungen | 8 |
| C. Wirtschaftlichkeitsgrundsatz | 18 |
| D. Umsatzsteuer | 33 |
| E. Nebenkosten als Bestandteil der Miete | 37 |
| F. Verrechnung von Teilzahlungen auf die Mietnebenkosten | 42 |
| G. Umlegbare Kosten | 44 |
| H. Nebenkosten bei beendetem Mietverhältnis | 46 |
| I. Nicht zustande gekommenes Mietverhältnis | 49 |
| J. Untermiete | 50 |
| K. Wohnungs- und Teileigentum | 51 |
| L. Schätzungen | 53 |
| M. Übergangsprobleme | 59 |
| N. Teilbarkeit und Teilunwirksamkeit von Formularklauseln | 61 |
| O. Verwalterwechsel | 74 |
| | |
| Kapitel 2: Inklusivmieten und Pauschalen | 77 |
| A. Inklusivmieten | 78 |
| B. Pauschalen | 88 |
| | |
| Kapitel 3: Nebenkostenumlegung mit Abrechnung | 109 |
| A. Voraussetzungen | 115 |
| B. Vorauszahlungen | 151 |
| C. Abrechnung | 173 |
| D. Belegeinsicht – Fotokopien | 253 |
| E. Einwendungen des Mieters | 277 |
| F. Änderungen durch den Vermieter | 292 |
| G. Nachzahlungen und Rückzahlungen | 294 |
| H. Vermieter-/Mieterwechsel, Zwangsverwaltung, Insolvenz | 303 |
| | |
| Kapitel 4: Kostenverteilung – Abrechnungsmaßstäbe | 311 |
| A. Grundsätze | 313 |
| B. Umlegungseinheit | 321 |
| C. Festlegung der Abrechnungsmaßstäbe | 328 |
| D. Einzelne Umlegungsmaßstäbe | 347 |

| | | |
|--|---|------------|
| E. | Voraufteilungen | 369 |
| F. | Direkte Kostenzuordnung | 376 |
| G. | Veränderung der tatsächlichen Gegebenheiten | 377 |
| H. | Fehlerfolgen | 378 |
| Kapitel 5: Die einzelnen Mietnebenkosten | | 381 |
| A. | Die einzelnen Betriebskosten – § 2 BerrKV | 387 |
| B. | Das Umlageausfallwagnis | 501 |
| C. | Zuschläge und Vergütungen | 502 |
| D. | Sonstige Mietnebenkosten, insbesondere bei Geschäftsraummiete | 507 |
| Kapitel 6: Die Heizkostenverordnung | | 523 |
| A. | Regelungs- und Anwendungsbereich, Ausnahmen, rechtsgeschäftliche Regelungen | 535 |
| B. | Verbrauchserfassung | 558 |
| C. | Kostenverteilung | 592 |
| D. | Durchführung der Aufteilung | 619 |
| E. | Umfasste Kosten | 619 |
| F. | Kürzungsrecht | 621 |
| G. | Abrechnung der Kosten für Wärme und Warmwasser (Heizkostenabrechnung) | 631 |
| H. | Einführung der Wärmelieferung (Wärmemecontracting) | 641 |
| I. | Anwendung auf das Wohnungseigentum (§ 3 HeizkostenV) | 651 |
| Kapitel 7: Der Mietnebenkostenprozess | | 657 |
| A. | Prozessuale | 658 |
| B. | Zwangsvollstreckung | 685 |
| Kapitel 8: Hinweise, Beispiele, Checklisten | | 689 |
| A. | Hinweise zur Erleichterung der Nebenkostenumlegung | 690 |
| B. | Checkliste: Kontrolle der Nebenkostenvereinbarung | 693 |
| C. | Checkliste: Kostenpositionen bei der Vermietung von Gewerberäumen | 696 |
| D. | Beispiel einer Betriebskostenabrechnung | 697 |
| E. | Beispiel einer Betriebskostenabrechnung und eines Ansatzes des Umlageausfallwagnisses nach der NMV 1970 | 699 |
| F. | Beispiel für eine verbrauchsabhängige Verteilung der Kosten der Wasserversorgung | 704 |
| G. | Checkliste: Zählerdifferenzen | 705 |
| H. | Beispiel für eine Grundsteueraufteilung nach Wohn- und Geschäftsräumen | 705 |
| I. | Beispiel: Verschiedene Abrechnungszeiträume Versorger/Vermieter | 706 |
| J. | Hinweise zur Überprüfung einer Mietnebenkostenabrechnung | 706 |
| K. | Checkliste: Überprüfung einer Nebenkostenabrechnung | 708 |
| L. | Checkliste: Überprüfung einer Heizkostenabrechnung nach der HeizkostenV | 711 |

| | | |
|----|---|-----|
| M. | Beispiel für eine Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen durch den Vermieter | 712 |
| N. | Checkliste für die Überprüfung einer Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen nach § 560 Abs. 4 BGB | 713 |
| O. | Beispiel für eine Herabsetzung der Betriebskostenvorauszahlungen durch den Mieter nach § 560 Abs. 4 BGB | 713 |
| P. | Beispiel einer Erhöhung der Vorauszahlungen auf die Betriebskosten nach der NMV 1970 | 713 |
| Q. | Checkliste: Überprüfung einer Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen nach der NMV 1970 | 714 |
| R. | Beispiel einer einseitigen Erhöhung der Betriebskostenpauschale | 714 |
| S. | Checkliste: Überprüfung einer Erhöhung der Betriebskostenpauschale nach § 560 BGB | 715 |
| T. | Beispiel für eine Herabsetzung der Betriebskostenpauschale nach § 560 Abs. 3 BGB | 716 |
| U. | Schema: Übergang zur verbrauchs- oder verursachungsbezogenen Abrechnung durch Erklärung des Vermieters | 716 |
| V. | Beispiel einer Erklärung zur Einführung einer verbrauchsabhängigen Abrechnung der Kosten der Wasserversorgung | 716 |
| W. | Checkliste: Anpassung der Abrechnungsmaßstäbe an eine Änderung der Kostenverteilung im Wohnungs- und Teileigentum | 717 |
| X. | Beispiel für eine Klage auf Betriebskostennachzahlung | 717 |
| Y. | Beispiel für eine Klageerwiderung auf die Klage auf Betriebskostennachzahlung | 719 |
| | Kapitel 9: Rauchwarnmelder in Mietwohnungen und Wohnungseigentumsanlagen | 723 |
| | Kapitel 10: Betriebskostenverteilung bei vermietetem Wohnungseigentum ... | 763 |
| A. | Grundsätzliches | 763 |
| B. | Kostenverteilung nach wohnungseigentumsrechtlichem Maßstab | 765 |
| C. | Ausschluss bei Kostenverteilung entgegen billigem Ermessen | 767 |
| D. | Abweichende Vereinbarungen | 769 |
| | Kapitel 11: Gesetzes- und Verordnungstexte | 771 |
| | Anhang | 971 |
| | Stichwortverzeichnis | 995 |

Inhaltsverzeichnis

| | |
|----------------------------------|-----|
| Vorwort zu 18. Auflage | V |
| Inhaltsübersicht | VII |
| Abkürzungsverzeichnis | XXI |

| | |
|--|----------|
| Kapitel 1: Bedeutung, Begriffsbestimmungen und andere Grundsatzfragen | 1 |
| A. Bedeutung | 4 |
| I. Grundsätzliches. | 4 |
| II. Verhältnis der Mieter untereinander | 5 |
| III. Zweck der Nebenkostenumlegung | 5 |
| IV. Nebenkosten und Nebenleistungen | 6 |
| B. Begriffsbestimmungen | 8 |
| I. Nebenkosten. | 8 |
| II. Betriebskosten. | 8 |
| III. Umlageausfallwagnis, Vergütungen, Zuschläge | 17 |
| IV. Sonstige Nebenkosten. | 17 |
| C. Wirtschaftlichkeitsgrundsatz | 18 |
| I. Grundsätzliches. | 18 |
| II. Beurteilung der Wirtschaftlichkeit | 19 |
| III. Verstoß gegen den Wirtschaftlichkeitsgrundsatz | 28 |
| D. Umsatzsteuer | 33 |
| I. Grundsätzliches. | 33 |
| II. Zahlungspflicht des Mieters | 34 |
| III. Fallkonstellationen | 35 |
| E. Nebenkosten als Bestandteil der Miete | 37 |
| I. Grundsätzliches. | 37 |
| II. Begriff der Miete. | 38 |
| III. Auswirkungen auf Einzelregelungen | 38 |
| F. Verrechnung von Teilzahlungen auf die Mietnebenkosten | 42 |
| I. Grundsätzliches. | 42 |
| II. Nebenkostenvorauszahlungen | 43 |
| III. Nachzahlungen | 44 |
| IV. Pauschalen | 44 |
| V. Anrechnung auf die Kaution. | 44 |
| G. Umlegbare Kosten | 44 |
| I. Grundsätzliches. | 44 |
| II. Wohnraum | 45 |
| III. Geschäftsräume und sonstige Räume | 45 |
| H. Nebenkosten bei beendetem Mietverhältnis | 46 |
| I. Grundsätzliches. | 46 |
| II. Verspätete Rückgabe | 48 |
| III. Nachhaftung bei Gesellschaft als Mieterin | 49 |
| I. Nicht zustande gekommenes Mietverhältnis. | 49 |
| J. Untermiete. | 50 |
| K. Wohnungs- und Teileigentum | 51 |

| | | |
|--|--|-----|
| I. | Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer für Betriebskosten | 51 |
| II. | Kostenumlegung bei vermietetem Wohnungs- und Teileigentum | 52 |
| L. | Schätzungen | 53 |
| I. | Zulässigkeit von Schätzungen | 53 |
| II. | Einzelne Voraussetzungen für die Zulässigkeit einer Schätzung | 53 |
| III. | Durchführung einer Schätzung – Schätzgrundlagen | 54 |
| IV. | Darstellung in der Abrechnung | 57 |
| V. | Schadensersatz | 57 |
| VI. | Prozessuales | 58 |
| M. | Übergangsprobleme | 59 |
| I. | Betriebskostenverordnung | 59 |
| II. | Heizkostenverordnung | 61 |
| III. | Breitbandnetz; Telekommunikation | 61 |
| N. | Teilbarkeit und Teilunwirksamkeit von Formularklauseln | 61 |
| I. | Wann sind Betriebskostenklauseln überhaupt teilbar? | 61 |
| II. | Teilbare und mehrdeutige Vertragsklausel | 62 |
| III. | Teilbare nicht mehrdeutige Klausel; blue-pencil-test | 64 |
| IV. | Betriebskosten-AGB | 65 |
| V. | Vorrang der ergänzenden Vertragsauslegung | 66 |
| VI. | Übersicht zur (undogmatischen) BGH-Rechtsprechung zum Mietrecht | 68 |
| VII. | Betriebskosten-Klauseln | 70 |
| VIII. | Pauschale oder Vorauszahlung oder keine Verpflichtung zur Tragung von kalten Betriebskosten? | 71 |
| O. | Verwalterwechsel | 74 |
| I. | Rechtslage im WEG-Recht | 74 |
| II. | Rechtslage im Mietrecht | 76 |
| III. | Rechtslage bei aufgehobener Zwangsverwaltung | 76 |
| Kapitel 2: Inklusivmieten und Pauschalen | 77 | |
| A. | Inklusivmieten | 78 |
| I. | Grundsätzliches | 78 |
| II. | Veränderung der Miethöhe wegen veränderter Betriebskosten | 79 |
| III. | Übergang von der Inklusivmiete zur Nebenkostenumlegung | 80 |
| B. | Pauschalen | 88 |
| I. | Grundsätzliches | 88 |
| II. | Zulässige Vereinbarungen | 89 |
| III. | Notwendigkeit einer Vereinbarung | 91 |
| IV. | Inhalt der Vereinbarung | 91 |
| V. | Misslungene Abrechnungsvereinbarung als Vereinbarung einer Pauschale? | 95 |
| VI. | Änderung der Pauschalenvereinbarung | 96 |
| VII. | Schriftform | 97 |
| VIII. | Erhöhung und Senkung der Pauschale | 98 |
| Kapitel 3: Nebenkostenumlegung mit Abrechnung | 109 | |
| A. | Voraussetzungen | 115 |
| I. | Grundsätzliches | 115 |
| II. | Vereinbarung | 116 |

| | | |
|-----------|--|------------|
| III. | Bekanntgabepflicht bei preisgebundenem Wohnraum | 142 |
| IV. | Einseitige Festlegung durch den Vermieter | 145 |
| V. | Änderung | 146 |
| B. | Vorauszahlungen | 151 |
| I. | Grundsätzliches | 151 |
| II. | Vereinbarung | 151 |
| III. | Einseitige Bestimmung | 152 |
| IV. | Fälligkeit | 152 |
| V. | Angemessenheit | 153 |
| VI. | Erhöhung der Vorauszahlungen | 159 |
| VII. | Herabsetzung der Vorauszahlungen | 170 |
| VIII. | Einwendungen und Einreden | 171 |
| C. | Abrechnung | 173 |
| I. | Grundsätzliches | 173 |
| II. | Abrechnungspflicht | 174 |
| III. | Teilabrechnungen und getrennte Abrechnungen | 176 |
| IV. | Abrechnungsfrist | 178 |
| V. | Abrechnungszeitraum | 207 |
| VI. | Grundsätzliche Anforderungen an die Abrechnung | 216 |
| VII. | Die Anforderungen an die Abrechnung im Einzelnen | 223 |
| VIII. | Abweichende Vereinbarungen | 250 |
| IX. | Fehlerfolgen | 251 |
| D. | Belegeinsicht – Fotokopien | 253 |
| I. | Belegeinsicht | 253 |
| II. | Fotokopien | 266 |
| III. | Wegfall des Anspruchs | 272 |
| IV. | Weigerung des Vermieters | 272 |
| V. | Auskunftsanspruch | 276 |
| E. | Einwendungen des Mieters | 277 |
| I. | Grundsätzliches | 277 |
| II. | Gesetzliche Ausschlussfrist für Einwendungen | 277 |
| III. | Schuldbestätigungsvertrag | 288 |
| IV. | Verwirkung und Treu und Glauben | 290 |
| V. | Vertragliche Einwendungsregelungen | 291 |
| F. | Änderungen durch den Vermieter | 292 |
| I. | Erstellung einer neuen Abrechnung | 292 |
| II. | Änderung | 292 |
| III. | Abstellen auf die Einzelabrechnung | 294 |
| G. | Nachzahlungen und Rückzahlungen | 294 |
| I. | Nachzahlungen | 294 |
| II. | Rückzahlungen | 299 |
| III. | Aufrechnung | 303 |
| H. | Vermieter-/Mieterwechsel, Zwangsverwaltung, Insolvenz | 303 |
| I. | Vermieterwechsel | 303 |
| II. | Zwangsverwaltung | 305 |
| III. | Insolvenz des Vermieters | 307 |
| IV. | Mieterwechsel | 308 |
| V. | Insolvenz des Mieters | 310 |

| | |
|--|-----|
| Kapitel 4: Kostenverteilung – Abrechnungsmaßstäbe | 311 |
| A. Grundsätze | 313 |
| I. Bedeutung | 313 |
| II. Einzelfallgerechtigkeit, Praktikabilität und Ökologie | 314 |
| III. Stimmigkeit | 315 |
| IV. Leer stehende Räume | 316 |
| V. Mehrstufige Kostenverteilung | 320 |
| B. Umlegungseinheit | 321 |
| I. Preisgebundener Wohnraum | 321 |
| II. Preisfreier Wohnraum und Geschäftsraum | 324 |
| III. Änderung | 328 |
| IV. Wirkung | 328 |
| C. Festlegung der Abrechnungsmaßstäbe | 328 |
| I. Grundsätzliches | 328 |
| II. Erstmalige Festlegung | 329 |
| III. Änderung | 338 |
| IV. Änderung von Abrechnungskreisen | 347 |
| D. Einzelne Umlegungsmaßstäbe | 347 |
| I. Wohn- und Nutzfläche | 347 |
| II. Personenzahl | 361 |
| III. Verbrauchs- und Verursachungserfassung | 364 |
| IV. Miteigentumsanteile | 367 |
| V. Mieteinheit | 368 |
| VI. Umbauter Raum | 368 |
| VII. Sonstige Umlegungsmaßstäbe | 368 |
| E. Voraufteilungen | 369 |
| I. Abzug nicht umlegbarer Kosten | 369 |
| II. Voraufteilung auf Umlegungseinheiten | 369 |
| III. Aufteilung auf verschiedene Kostenpositionen | 369 |
| IV. Sondervorteile und fehlende Benutzungsmöglichkeit | 369 |
| V. Aufteilung nach Wohnräumen und Geschäftsräumen | 370 |
| F. Direkte Kostenzuordnung | 376 |
| G. Veränderung der tatsächlichen Gegebenheiten | 377 |
| H. Fehlerfolgen | 378 |
| I. Falsche Umlegungsmaßstäbe und unzulässige Umlegungseinheiten | 378 |
| II. Fehler bei der Feststellung der tatsächlichen Grundlagen | 378 |
| Kapitel 5: Die einzelnen Mietnebenkosten | 381 |
| A. Die einzelnen Betriebskosten – § 2 BetrKV | 387 |
| Nr. 1. Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks | 388 |
| Nr. 2. Die Kosten der Wasserversorgung | 392 |
| Nr. 3. Die Kosten der Entwässerung | 405 |
| Nr. 4. a) Die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage | 407 |
| Nr. 4. b) Die Kosten des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage | 414 |
| Nr. 4. c) Die Kosten der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen i.S.d. Buchst. a) | 414 |

| | |
|---|------------|
| Nr. 4. d) Die Kosten der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten | 416 |
| Nr. 5. a) Die Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage . | 417 |
| Nr. 5. b) Die Kosten der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen i.S.d. Buchst. a) | 418 |
| Nr. 5. c) Die Kosten der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten | 418 |
| Nr. 6. Die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen. | 419 |
| Nr. 7. Die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs | 419 |
| Nr. 8. Die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung | 423 |
| Nr. 9. Die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung | 433 |
| Nr. 10. Die Kosten der Gartenpflege | 441 |
| Nr. 11. Die Kosten der Beleuchtung | 451 |
| Nr. 12. Die Kosten der Schornsteinreinigung | 453 |
| Nr. 13. Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung | 453 |
| Nr. 14. Die Kosten für den Hauswart | 461 |
| Satz 1 Nr. 15. Die Kosten | 478 |
| Nr. 16. Die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege | 487 |
| Nr. 17. Sonstige Betriebskosten | 491 |
| B. Das Umlageausfallwagnis | 501 |
| I. Preisgebundener Wohnraum | 501 |
| II. Sonstige Mietverhältnisse | 502 |
| C. Zuschläge und Vergütungen | 502 |
| I. Allgemeines | 502 |
| II. Die einzelnen Zuschläge | 503 |
| III. Vergütungen | 506 |
| D. Sonstige Mietnebenkosten, insbesondere bei Geschäftsräumiete | 507 |
| I. Verwaltungskosten | 507 |
| II. Centermanagement und Objektbetreuung bei Geschäftsräum | 514 |
| III. Werbemaßnahmen bei Geschäftsräum | 515 |
| IV. Versicherungen bei Geschäftsräum | 516 |
| V. Heiz- und Warmwasserkosten bei Geschäftsräum | 517 |
| VI. Bewachungskosten bei Geschäftsräum | 518 |
| VII. Instandhaltung/Instandsetzung bei Geschäftsräum | 518 |
| VIII. Kosten bei Ein- und Auszug für Wohnraum | 520 |
| IX. Sonstige Kosten bei Geschäftsräum | 521 |
| Kapitel 6: Die Heizkostenverordnung | 523 |
| A. Regelungs- und Anwendungsbereich, Ausnahmen, rechtsgeschäftliche Regelungen | 535 |
| I. Allgemeines | 535 |
| II. Anwendungsbereich der HeizkostenV | 536 |
| III. Regelungsbereich der HeizkostenV | 538 |
| IV. Ermessen | 539 |
| V. Nutzer | 540 |
| VI. Gebäudeeigentümer | 541 |
| VII. Wärme- und Warmwasserlieferer | 543 |
| VIII. Ausnahmen (§ 11 HeizkostenV) | 544 |

| | | |
|-----|---|-----|
| IX. | Rechtsgeschäftliche Regelungen (§ 2 HeizkostenV) | 550 |
| B. | Verbrauchserfassung | 558 |
| | I. Pflichten Gebäudeeigentümers | 558 |
| | II. Rechte und Pflichten der Nutzer | 565 |
| | III. Messgeräte (Verbrauchserfassungssysteme) | 570 |
| | IV. Beschaffung der Ausstattungen zur Verbrauchserfassung | 580 |
| | V. Verbrauchsinformationen (§ 6a Abs. 1, Abs. 2 HeizkostenV) | 585 |
| | VI. Zulässigkeit und Umfang der Verarbeitung von Daten (§ 6b HeizkostenV) | 590 |
| C. | Kostenverteilung | 592 |
| | I. Pflicht zur Kostenverteilung | 592 |
| | II. Gesamtkosten für Wärme und Warmwasser | 593 |
| | III. Kostenverteilung bei Vorerfassungen | 595 |
| | IV. Kostenverteilung auf die Nutzer | 597 |
| D. | Durchführung der Aufteilung | 619 |
| E. | Umfasste Kosten | 619 |
| | I. Grundsätzliches | 619 |
| | II. Die einzelnen Kostenpositionen | 620 |
| F. | Kürzungsrecht | 621 |
| | I. § 12 HeizkostenV | 621 |
| | II. Keine verbrauchsabhängige Abrechnung | 622 |
| | III. Keine fernablesbare Ausstattung (§ 12 Abs. 1 Satz 2 HeizkostenV) | 629 |
| | IV. Keine Mitteilung der vollständigen Informationen (§ 12 Abs. 1 Satz 3 HeizkostenV) | 630 |
| | V. Schadloshaltung beim Abrechnungsunternehmen | 631 |
| G. | Abrechnung der Kosten für Wärme und Warmwasser (Heizkostenabrechnung) | 631 |
| | I. Überblick | 631 |
| | II. Informationen in der Abrechnung (§ 6a Abs. 3, Abs. 5 HeizkostenV) | 632 |
| | III. Formfragen zur Abrechnung | 635 |
| | IV. Wirtschafts- und Abrechnungseinheiten | 641 |
| H. | Einführung der Wärmelieferung (Wärmecontracting) | 641 |
| | I. Überblick | 641 |
| | II. Übergang zur Wärmelieferung (§ 556c BGB) | 643 |
| I. | Anwendung auf das Wohnungseigentum (§ 3 HeizkostenV) | 651 |
| | I. Überblick | 651 |
| | II. Folgen | 651 |
| | III. Verwaltungsentscheidungen (§ 3 Satz 2 HeizkostenV) | 652 |
| | IV. Umlageschlüssel (§§ 6, 7, 8, 9, 9a, 9b HeizkostenV) | 653 |
| | V. Entscheidung, die HeizkostenV anzuwenden (§ 11 HeizkostenV) | 654 |
| | VI. Fehlende Verwaltungsentscheidungen | 654 |
| | VII. Entscheidungen, die gegen die HeizkostenV verstößen | 655 |
| | VIII. Kosten für die Ausstattung zur Verbrauchserfassung (§ 3 Satz 3 HeizkostenV) | 655 |
| | IX. Folgen für den Wirtschaftsplan und die Vorschüsse | 656 |
| | X. Folgen für die Jahresabrechnung und Nachschüsse | 656 |
| | XI. HeizkostenV und ordnungsmäßige Verwaltung i.S.v. § 18 Abs. 2 WEG | 656 |

| | |
|--|------------|
| Kapitel 7: Der Mietnebenkostenprozess | 657 |
| A. Prozessuale | 658 |
| I. Zuständigkeit | 658 |
| II. Klageantrag | 658 |
| III. Besondere Klageformen | 659 |
| IV. Substanzierung des Sachvortrages | 671 |
| V. Billiges Ermessen | 677 |
| VI. Wohn- und Nutzfläche | 678 |
| VII. Beweisfragen | 678 |
| VIII. Vorlage einer Abrechnung und Ablauf der Abrechnungsfrist im Prozess | 679 |
| IX. Kosten | 680 |
| X. Streitwert und Beschwer | 682 |
| XI. Streitverkündung | 684 |
| XII. Rechtskraft | 684 |
| B. Zwangsvollstreckung | 685 |
| I. Mietnebenkostenprozess | 685 |
| II. Pfändbarkeit von Mietnebenkostenforderungen | 687 |
| III. Vermögensauskunft | 688 |
| Kapitel 8: Hinweise, Beispiele, Checklisten | 689 |
| A. Hinweise zur Erleichterung der Nebenkostenumlegung | 690 |
| I. Gestaltung des Mietvertrages | 690 |
| II. Vorbereitende Maßnahmen für die Abrechnung | 691 |
| III. Durchführung der Abrechnung | 692 |
| IV. Besonderheiten bei der Vermietung von Wohnungs- und Teileigentum | 692 |
| B. Checkliste: Kontrolle der Nebenkostenvereinbarung | 693 |
| C. Checkliste: Kostenpositionen bei der Vermietung von Gewerberäumen | 696 |
| D. Beispiel einer Betriebskostenabrechnung | 697 |
| E. Beispiel einer Betriebskostenabrechnung und eines Ansatzes des Umlageausfallwagnisses nach der NMV 1970 | 699 |
| F. Beispiel für eine verbrauchsabhängige Verteilung der Kosten der Wasserversorgung | 704 |
| G. Checkliste: Zählerdifferenzen | 705 |
| H. Beispiel für eine Grundsteueraufteilung nach Wohn- und Geschäftsräumen | 705 |
| I. Beispiel: Verschiedene Abrechnungszeiträume Versorger/Vermieter | 706 |
| J. Hinweise zur Überprüfung einer Mietnebenkostenabrechnung | 706 |
| I. Allgemeines | 706 |
| II. Wann empfiehlt sich eine Kontrolle besonders? | 706 |
| III. Häufigste Fehler | 707 |
| IV. Belegeinsicht und Fotokopien | 707 |
| K. Checkliste: Überprüfung einer Nebenkostenabrechnung | 708 |
| L. Checkliste: Überprüfung einer Heizkostenabrechnung nach der HeizkostenV | 711 |
| M. Beispiel für eine Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen durch den Vermieter | 712 |
| N. Checkliste für die Überprüfung einer Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen nach § 560 Abs. 4 BGB | 713 |

| | | |
|---|---|-----|
| O. | Beispiel für eine Herabsetzung der Betriebskostenvorauszahlungen durch den Mieter nach § 560 Abs. 4 BGB | 713 |
| P. | Beispiel einer Erhöhung der Vorauszahlungen auf die Betriebskosten nach der NMV 1970 | 713 |
| Q. | Checkliste: Überprüfung einer Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen nach der NMV 1970 | 714 |
| R. | Beispiel einer einseitigen Erhöhung der Betriebskostenpauschale | 714 |
| S. | Checkliste: Überprüfung einer Erhöhung der Betriebskostenpauschale nach § 560 BGB. | 715 |
| T. | Beispiel für eine Herabsetzung der Betriebskostenpauschale nach § 560 Abs. 3 BGB. | 716 |
| U. | Schema: Übergang zur verbrauchs- oder verursachungsbezogenen Abrechnung durch Erklärung des Vermieters | 716 |
| V. | Beispiel einer Erklärung zur Einführung einer verbrauchsabhängigen Abrechnung der Kosten der Wasserversorgung | 716 |
| W. | Checkliste: Anpassung der Abrechnungsmaßstäbe an eine Änderung der Kostenverteilung im Wohnungs- und Teileigentum | 717 |
| X. | Beispiel für eine Klage auf Betriebskostennachzahlung..... | 717 |
| Y. | Beispiel für eine Klageerwiderung auf die Klage auf Betriebskostennachzahlung .. | 719 |
| Kapitel 9: Rauchwarnmelder in Mietwohnungen und Wohnungseigentumsanlagen | | 723 |
| Ausblick | 723 | |
| I. | Einleitung | 727 |
| II. | Rechtsgrundlagen | 728 |
| III. | Träger der Einbau- und Wartungspflicht | 730 |
| IV. | Eigentumsverhältnisse an Rauchwarnmeldern | 737 |
| V. | Kostenverteilung | 743 |
| VI. | Beschlusskompetenzen | 744 |
| VII. | Zutrittsverschaffung gegenüber Sondereigentümer | 749 |
| VIII. | Umlagefähigkeit auf Mieter | 750 |
| IX. | Duldungspflicht des Mieters | 756 |
| X. | Fehlalarm (insbesondere Täuschalarm bzw. Täuschungsalarm) | 758 |
| Kapitel 10: Betriebskostenverteilung bei vermietetem Wohnungseigentum | | 763 |
| A. | Grundsätzliches | 763 |
| I. | Ausgangslage | 763 |
| II. | Gesetzgeberische Intention | 764 |
| III. | Anwendungsbereich; Rechtsübergang | 764 |
| B. | Kostenverteilung nach wohnungseigentumsrechtlichem Maßstab | 765 |
| I. | Voraussetzungen | 765 |
| II. | Rechtsfolge | 766 |
| III. | Direkt anfallende Kosten, insb. Grundsteuer | 767 |
| C. | Ausschluss bei Kostenverteilung entgegen billigem Ermessen | 767 |
| I. | Anwendungsbereich | 767 |
| II. | Zeitpunkt der Unbilligkeit | 768 |

| | |
|---|------------|
| III. Geltendmachung? | 768 |
| IV. Verstoß gegen billiges Ermessen | 768 |
| D. Abweichende Vereinbarungen | 769 |
| | |
| Kapitel 11: Gesetzes- und Verordnungstexte | 771 |
| Bürgerliches Gesetzbuch | 771 |
| Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch | 791 |
| Verordnung (EU) 2016/679 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27.04.2016 zum Schutz natürlicher Personen bei der Verarbeitung personenbezogener Daten, zum freien Datenverkehr und zur Aufhebung der Richtlinie 95/46/EG (Datenschutz-Grundverordnung) | 793 |
| Bundesdatenschutzgesetz | 795 |
| Gesetz über die soziale Wohnraumförderung | 796 |
| Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung | 797 |
| Gesetz zur Überleitung der sozialen Wohnraumförderung auf die Länder (Wohnraumförderung-Überleitungsgesetz – WoFÜG) | 798 |
| Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) | 799 |
| Verordnung über die Ermittlung der zulässigen Miete für preisgebundene Wohnungen (Neubaumietenverordnung 1970 – NMV 1970) | 804 |
| Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV) | 811 |
| Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (Verordnung über Heizkostenabrechnung – HeizkostenV) | 815 |
| Verordnung über die Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung für Mietwohnraum (Wärmelieferverordnung – WärmeLV) | 825 |
| Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV) | 828 |
| Auszug aus der bis zum 31.12.2003 geltenden Fassung der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) | 830 |
| Gesetz über das Inverkehrbringen und die Bereitstellung von Messgeräten auf dem Markt, ihre Verwendung und Eichung sowie über Fertigpackungen (Mess- und Eichgesetz – MessEG) | 835 |
| Verordnung über das Inverkehrbringen und die Bereitstellung von Messgeräten auf dem Markt sowie über ihre Verwendung und Eichung (Mess- und Eichverordnung – MessEV) | 872 |
| | |
| Anhang | 971 |
| Anhang 1: Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über kurzfristig wirksame Maßnahmen (Kurzfristenergieversorgungssicherungsmaßnahmenverordnung – EnSikuMaV) | 971 |
| Anhang 2: Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über mittelfristig wirksame Maßnahmen (Mittelfristenergiesicherungsverordnung – EnSimiv) .. | 976 |
| Stichwortverzeichnis | 995 |