

# Inhaltsübersicht

	Seite
<b>I. Teil: Bedeutung, Begriffsbestimmungen und andere Grundsatzfragen ..</b>	<b>1</b>
A. Bedeutung .....	1
B. Begriffsbestimmungen .....	4
C. Wirtschaftlichkeitsgrundsatz .....	10
D. Umsatzsteuer .....	19
E. Nebenkosten als Bestandteil der Miete .....	22
F. Verrechnung von Teilzahlungen auf die Mietnebenkosten .....	26
G. Umlegbare Kosten .....	28
H. Nebenkosten bei beendetem Mietverhältnis .....	29
I. Nicht zustande gekommenes Mietverhältnis .....	31
J. Untermiete .....	32
K. Kostenumlegung bei Wohnungs- und Teileigentum .....	33
L. Schätzungen .....	34
M. Übergangsprobleme .....	39
<b>II. Teil: Inklusivmieten und Pauschalen .....</b>	<b>41</b>
A. Inklusivmieten .....	41
B. Pauschalen .....	47
<b>III. Teil: Nebenkostenumlegung mit Abrechnung .....</b>	<b>59</b>
A. Voraussetzungen .....	59
B. Vorauszahlungen .....	70
C. Abrechnung .....	82
D. Einwendungen – Änderung der Abrechnung .....	109
E. Belegeinsicht – Fotokopien .....	116
F. Nachzahlungen und Rückzahlungen .....	122
G. Vermieter-/Mieterwechsel, Zwangsverwaltung, Insolvenz .....	127
<b>IV. Teil: Kostenverteilung – Abrechnungsmaßstäbe .....</b>	<b>133</b>
A. Grundsätze .....	133
B. Umlegungseinheit .....	137
C. Festlegung der Abrechnungsmaßstäbe .....	141
D. Einzelne Umlegungsmaßstäbe .....	152
E. Voraufteilungen .....	163
F. Direkte Kostenzuordnung .....	168
G. Veränderung der tatsächlichen Gegebenheiten .....	169
H. Fehlerfolgen .....	170
<b>V. Teil: Die einzelnen Mietnebenkosten .....</b>	<b>171</b>
A. Die einzelnen Betriebskosten .....	171
B. Das Umlageausfallwagnis .....	230
C. Zuschläge und Vergütungen .....	231
D. Sonstige Mietnebenkosten, insbesondere bei Geschäftsraummiete ...	235
<b>VI. Teil: Die Heizkostenverordnung .....</b>	<b>241</b>
A. Regelungs- und Anwendungsbereich, Ausnahmen, rechtsgeschäftliche Regelungen .....	241
B. Verbrauchserfassung .....	256
C. Kostenverteilung .....	266

## Inhaltsübersicht

---

D.	Durchführung der Aufteilung .....	282
E.	Umfasste Kosten .....	283
F.	Heizkostenvorauszahlungen und Heizkostenabrechnung .....	284
G.	Kürzungsrecht .....	287
H.	Kostenumlegung bei Nichtanwendbarkeit der Heizkostenverordnung .	291
VII. Teil: Der Mietnebenkostenprozess .....		293
A.	Prozessuales .....	293
B.	Zwangsvollstreckung .....	305
VIII. Teil: Hinweise, Beispiele, Checklisten .....		309
IX. Teil: Gesetzes- und Verordnungstexte .....		335
Stichwortverzeichnis .....		375

# Inhaltsverzeichnis

	Rn.	Seite
Abkürzungsverzeichnis .....		XXXI
<b>I. Teil: Bedeutung, Begriffsbestimmungen und andere Grundsatzfragen ....</b>	<b>1000</b>	<b>1</b>
<b>A. Bedeutung .....</b>	<b>1000</b>	<b>1</b>
I. Grundsätzliches .....	1000	1
II. Verhältnis der Mieter untereinander .....	1003	1
III. Zweck der Nebenkostenumlegung .....	1006	1
IV. Nebenkosten und Nebenleistungen .....	1010	2
1. Verhältnis von Nebenkosten und Leistungen des Vermieters .....	1010	2
2. Nebenkosten und Verpflichtung des Vermieters zu Nebenleistungen .....	1015	2
<b>B. Begriffsbestimmungen .....</b>	<b>1019</b>	<b>4</b>
I. Nebenkosten .....	1019	4
II. Betriebskosten .....	1021	4
1. Grundsätzliches .....	1021	4
2. Kosten des Betriebes .....	1025	4
a) Positive Abgrenzung .....	1025	4
b) Negative Abgrenzung .....	1026	5
aa) Verwaltungskosten .....	1026	5
bb) Instandhaltung und Instandsetzung .....	1028	5
cc) Anschaffungen und Ersatzteile .....	1035	6
3. Laufende Entstehung .....	1036	6
4. Tatsächliches Entstehen der Kosten .....	1039	7
a) Grundsätzliches .....	1039	7
b) Eigenleistungen des Vermieters .....	1045	8
5. Kosten des Vermieters .....	1050	9
6. Eigentum am Grundstück oder bestimmungsgemäßer Gebrauch .....	1050a	9
III. Umlageausfallwagnis, Vergütungen, Zuschläge .....	1051	9
IV. Sonstige Nebenkosten .....	1052	9
<b>C. Wirtschaftlichkeitsgrundsatz .....</b>	<b>1053</b>	<b>10</b>
I. Grundlagen .....	1053	10
II. Beurteilung der Wirtschaftlichkeit .....	1055	10
1. Allgemeines .....	1055	10
2. Unnötige Kosten .....	1057	10
3. Erforderlichkeit in Bezug auf das Mietobjekt .....	1061	11
a) Grundsatz .....	1061	11
b) Einzelfälle .....	1062	12
c) Veränderungen .....	1063	12
4. Höhe der Kosten .....	1066	13
5. Unwirtschaftliche Anlagen, Mängel, fehlende Überwachung .....	1069	13
6. Organisationskompetenz des Vermieters .....	1071	14
7. Verursachungsbezogene Abrechnung .....	1071b	14
8. Interessenabwägung .....	1072	15
9. Kostenkontrolle .....	1075	15
III. Unabdingbarkeit .....	1075a	15
IV. Verstoß gegen den Wirtschaftlichkeitsgrundsatz .....	1076	16
1. Preisfreier Wohnraum .....	1076	16

# Inhaltsverzeichnis

a) Verletzung einer Nebenpflicht .....	1076	16
b) Schadensersatz .....	1077	16
c) Darlegungs- und Beweislast .....	1077d	17
aa) Grundsätzliches .....	1077d	17
bb) Einzelheiten .....	1077	17
2. Preisgebundener Wohnraum .....	1078	18
3. Nichtwohnraummietverhältnisse .....	1079	18
4. Verjährung .....	1079a	18
<b>D. Umsatzsteuer .....</b>	<b>1080</b>	<b>19</b>
I. Grundsätzliches .....	1080	19
II. Zahlungspflicht des Mieters .....	1083	19
III. Fallkonstellationen .....	1090	20
1. Es besteht keine Umsatzsteuerpflicht und der Vermieter stellt auch keine Umsatzsteuer gesondert in Rechnung: .....	1090	20
2. Es besteht keine Umsatzsteuerpflicht, der Vermieter stellt aber Umsatzsteuer in Rechnung: .....	1091	20
3. Es besteht Umsatzsteuerpflicht, die zusätzliche Zahlung von Umsatzsteuer ist aber nicht vereinbart: .....	1092	20
4. Es besteht Umsatzsteuerpflicht und die Zahlung von Umsatzsteuer ist im Mietvertrag vereinbart: .....	1093	21
5. (Teil-) Inklusivmiete und Pauschalen: .....	1094	21
<b>E. Nebenkosten als Bestandteil der Miete .....</b>	<b>1095</b>	<b>22</b>
I. Grundsätzliches .....	1095	22
1. Preisfreier Wohnraum .....	1095	22
2. Preisgebundener Wohnraum .....	1098	22
3. Geschäftsräume .....	1099	22
II. Begriff der Miete .....	1100	22
III. Auswirkungen auf Einzelregelungen .....	1102	23
1. Mieterhöhung nach §§ 557 ff. BGB .....	1102	23
2. Mietwucher und Mietpreisüberhöhung .....	1104	23
3. Mietsicherheiten .....	1105	23
4. Minderung .....	1108	23
a) Modernisierung .....	1110a	24
5. Kündigung .....	1111	24
6. Wohnungsvermittlung .....	1114	25
7. Streitwert und Beschwer .....	1115	25
8. Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer für Betriebskosten .....	1115a	25
<b>F. Verrechnung von Teilzahlungen auf die Mietnebenkosten .....</b>	<b>1116</b>	<b>26</b>
I. Grundsätzliches .....	1116	26
II. Nebenkostenvorauszahlungen .....	1117	26
III. Nachzahlungen .....	1118	26
IV. Pauschalen .....	1119	27
V. Anrechnung auf die Kautions .....	1120	27
<b>G. Umlegbare Kosten .....</b>	<b>1121</b>	<b>28</b>
I. Grundsätzliches .....	1121	28
II. Wohnraum .....	1122	28
1. Allgemeines .....	1122	28
2. Preisgebundener Wohnraum (NMV 1970) .....	1123	28
a) Anwendungsbereich .....	1123	28

b) Umlegbare Beträge .....	1124	28
3. Preisfreier Wohnraum .....	1125	28
III. Geschäftsräume und sonstige Räume .....	1126	28
<b>H. Nebenkosten bei beendetem Mietverhältnis .....</b>	<b>1128</b>	<b>29</b>
I. Grundsätzliches .....	1128	29
1. Dauer der Kostentragungspflicht .....	1128	29
2. Kostenermittlung .....	1133	29
3. Kautions .....	1136	29
II. Verspätete Rückgabe .....	1137	30
III. Nachhaftung bei Gesellschaft als Mieterin .....	1141a	30
<b>I. Nicht zustande gekommenes Mietverhältnis .....</b>	<b>1142</b>	<b>31</b>
<b>J. Untermiete .....</b>	<b>1148</b>	<b>32</b>
<b>K. Kostenumlegung bei Wohnungs- und Teileigentum .....</b>	<b>1152</b>	<b>33</b>
<b>L. Schätzungen .....</b>	<b>1154</b>	<b>34</b>
I. Zulässigkeit von Schätzungen .....	1154	34
II. Einzelne Voraussetzungen für die Zulässigkeit einer Schätzung .....	1155	34
1. Unmöglichkeit der Verbrauchserfassung .....	1156	34
2. Unwirtschaftlichkeit .....	1159	34
3. Anfall der Kosten .....	1160	34
4. Ausreichende Schätzgrundlagen .....	1161	35
III. Durchführung einer Schätzung – Schätzgrundlagen .....	1163	35
1. Allgemeines .....	1163	35
2. Schätzgrundlagen .....	1164	35
a) Andere Abrechnungszeiträume .....	1164	35
b) Vergleichbare Wohnungen .....	1167	35
c) Durchschnittsverbrauch im Haus .....	1168	35
d) Zähler mit abgelaufener Eichfrist .....	1169	36
e) Kapazität von Geräten .....	1170	36
f) Hochrechnungen .....	1171	36
g) Verträge .....	1172	36
h) Erfahrungswerte .....	1173	36
i) Verschulden .....	1175	36
IV. Darstellung in der Abrechnung .....	1176	37
V. Schadensersatz .....	1179	37
VI. Prozessuales .....	1180	37
1. Grundsatz .....	1180	37
2. Zulässigkeit der Schätzung .....	1181	37
3. Schätzgrundlagen .....	1182	37
4. Gegenrechte des Mieters .....	1184	38
5. Überprüfung der Ermessensentscheidung .....	1185	38
6. Schätzung durch das Gericht .....	1186	38
<b>M. Übergangsprobleme .....</b>	<b>1187</b>	<b>39</b>
I. Betriebskostenverordnung .....	1187	39
II. Heizkostenverordnung .....	1192	40

# Inhaltsverzeichnis

<b>II. Teil: Inklusivmieten und Pauschalen</b> .....	2000	41
<b>A. Inklusivmieten</b> .....	2000	41
I. Grundsätzliches .....	2000	41
II. Veränderung der Miethöhe wegen veränderter Betriebskosten .....	2002	41
1. Wohnraum .....	2002	41
2. Geschäftsraum .....	2006	41
III. Übergang von der Inklusivmiete zur Nebenkostenumlage .....	2007	41
1. Einvernehmliche Regelung .....	2007	41
2. Möglichkeiten einseitiger Regelungen kraft Gesetzes .....	2011	42
a) HeizkostenV .....	2011	42
b) Geschäftsraummiete .....	2012	42
c) Preisgebundener Wohnraum .....	2013	42
d) Preisfreier Wohnraum .....	2015	42
aa) Grundsätzliches .....	2015	42
bb) Voraussetzungen .....	2022	43
cc) Durchführung .....	2029	44
dd) Folgen .....	2033	45
ee) Duldungspflicht des Mieters .....	2034a	45
3. Möglichkeiten einseitiger Regelungen kraft Vertrages .....	2035	46
a) Wohnraum .....	2035	46
b) Sonstige Räume .....	2036	46
<b>B. Pauschalen</b> .....	2042	47
I. Grundsätzliches .....	2042	47
II. Zulässige Vereinbarungen .....	2044	47
1. Wohnraum .....	2044	47
a) Wohnraum allgemein .....	2044	47
b) Besondere Wohnraummietverhältnisse .....	2049	48
c) Preisgebundener Wohnraum .....	2052	48
2. Geschäftsraum .....	2053	48
III. Notwendigkeit einer Vereinbarung .....	2054	48
IV. Inhalt der Vereinbarung .....	2055	49
1. Vereinbarung der Pauschale .....	2055	49
2. Was umfasst die Pauschale? .....	2057	49
3. Erhöhung .....	2068	50
V. Misslungene Abrechnungsvereinbarung als Vereinbarung einer Pauschale? ..	2069	50
VI. Änderung der Pauschalenvereinbarung .....	2071	51
1. Einvernehmliche Regelung .....	2071	51
2. Einseitige Änderung .....	2072	51
VII. Schriftform .....	2076	51
VIII. Erhöhung und Senkung der Pauschale .....	2081	52
1. Gesetzliche Regelung .....	2081	52
a) Anwendungsbereich .....	2081	52
b) Erhöhung der Betriebskostenpauschale .....	2082	52
aa) Erhöhung der Betriebskosten .....	2082	52
bb) Vergleichszeitpunkt .....	2091	53
cc) Vereinbarung der Erhöhungsmöglichkeit .....	2093	54
dd) Erhöhungsbetrag .....	2094	54
ee) Durchführung der Erhöhung .....	2095	54
ff) Folge der Erhöhungserklärung .....	2107	55
gg) Kontrollrechte des Mieters .....	2114	56
c) Herabsetzung der Pauschale .....	2115	56

d) Relative Unabdingbarkeit .....	2121	57
2. Vertragliche Regelungen .....	2123	57
a) Einvernehmliche Veränderung der Höhe der Pauschale .....	2123	57
b) Vertragliche Änderungsvorbehalte für den Vermieter .....	2124	57
aa) Wohnraum .....	2124	57
bb) Geschäftsraum .....	2125	58
c) Stillschweigende Änderung durch vorbehaltlose Zahlung .....	2130	58
<b>III. Teil: Nebenkostenumlegung mit Abrechnung .....</b>	<b>3000</b>	<b>59</b>
<b>A. Voraussetzungen .....</b>	<b>3000</b>	<b>59</b>
I. Grundsätzliches .....	3000	59
II. Vereinbarung .....	3003	59
1. Vereinbarung der Abrechnung .....	3003	59
2. Einzelaufzählung der Kostenpositionen .....	3006	59
3. Bezugnahme auf die BetrKV und andere Vorschriften .....	3009	60
4. Bestimmtheit .....	3011	60
a) Grundsätzliches .....	3011	60
b) Einzelfälle aus der Rechtsprechung .....	3018	61
5. Neue Betriebskosten .....	3032	63
a) Grundsätzliches .....	3032	63
b) Nichtpreisgebundener Wohnraum .....	3033	63
c) Preisgebundener Wohnraum .....	3033a	63
d) Geschäftsräume .....	3033b	63
e) Einzelfälle .....	3034	64
6. Rückwirkungsklauseln .....	3036	64
7. Sonderproblem: »Sonstige Betriebskosten« .....	3040	65
III. Bekanntgabepflicht bei preisgebundenem Wohnraum .....	3041	65
1. Verpflichtung des Vermieters .....	3041	65
2. Folgen unterbliebener Mitteilung .....	3045	66
IV. Einseitige Festlegung durch den Vermieter .....	3051	66
1. HeizkostenV .....	3051	66
2. Übergang zur verursachungsbezogenen Abrechnung bei preisfreiem Wohnraum .....	3052	66
3. Beitrittsgebiet .....	3053	66
4. Preisgebundener Wohnraum .....	3054	67
V. Änderung .....	3058	67
1. Änderungsvertrag .....	3058	67
2. Anspruch auf Änderung .....	3064	68
3. Einseitige Maßnahmen .....	3065	69
<b>B. Vorauszahlungen .....</b>	<b>3067</b>	<b>70</b>
I. Grundsätzliches .....	3067	70
II. Vereinbarung .....	3069	70
III. Einseitige Bestimmung .....	3072	70
IV. Fälligkeit .....	3076	70
V. Angemessenheit .....	3078	71
1. Grundsatz .....	3078	71
2. Zu niedrige Vorauszahlungen .....	3080	71
a) Grundsätzliches .....	3080	71
b) Arglisteinwand, Treu und Glauben .....	3081	71
c) Anfechtung .....	3082a	72
d) Kündigung .....	3082b	72

## Inhaltsverzeichnis

---

e) Schadensersatz .....	3083	72
f) Umdeutung in eine Pauschale .....	3085	73
g) Zusicherung .....	3085a	73
3. Zu hohe Vorauszahlungen .....	3086	73
VI. Erhöhung der Vorauszahlungen .....	3088	73
1. Vertragliche Regelung .....	3088	73
2. Einseitige Erhöhung durch den Vermieter .....	3094	74
a) Preisfreier Wohnraum .....	3094	74
aa) Voraussetzungen .....	3095	74
bb) Durchführung der Erhöhung .....	3103	76
cc) Wirkung .....	3106	76
dd) Umfang der Erhöhung .....	3109	77
ee) Unterlassene Erhöhung .....	3114	77
ff) Teilweise Unabdingbarkeit .....	3115	78
gg) Darlegungs- und Beweislast .....	3116	78
b) Preisgebundener Wohnraum .....	3117	78
c) Geschäftsräume und besondere Mietverhältnisse .....	3122	79
VII. Herabsetzung der Vorauszahlungen .....	3127	79
1. Vertragliche Regelungen .....	3127	79
2. Einseitige Erklärung .....	3128	79
a) Preisfreier Wohnraum .....	3128	79
b) Preisgebundener Wohnraum .....	3130	80
c) Geschäftsräume und besondere Mietverhältnisse .....	3131	80
VIII. Einwendungen und Einreden .....	3135	80
C. Abrechnung .....	3139	82
I. Abrechnungspflicht .....	3139	82
1. Grundsätzliches .....	3139	82
2. Teilabrechnungen und getrennte Abrechnungen .....	3143	82
II. Abrechnungsfrist .....	3145	83
1. Jahresfrist .....	3145	83
a) Anwendungsbereich .....	3145	83
aa) Wohnraum .....	3145	83
bb) Geschäftsraum .....	3147	83
cc) Abweichende Vereinbarungen .....	3148	84
dd) Keine Vorauszahlungsverpflichtung .....	3148b	84
b) Fristwahrung .....	3149	84
aa) Fristablauf .....	3149	84
bb) Eingang beim Mieter .....	3150	84
cc) Mängel der Abrechnung .....	3151	85
2. Nicht fristgerechte Abrechnung .....	3152	85
a) Geltendmachung des Erfüllungsanspruches .....	3152	85
b) Ausschlussfrist für Nachforderungen .....	3153	85
aa) Wohnraum .....	3153	85
bb) Geschäftsraum .....	3169	89
c) Verwirkung .....	3171	89
d) Zurückbehaltungsrecht .....	3178	90
e) Keine Nachforderungen von Rückständen .....	3181	90
f) Verzugszinsen .....	3182	91
g) Rückforderungsanspruch des Mieters .....	3183	91
h) Schadensersatz .....	3187	92
i) Kündigung .....	3188	92
j) Kaution .....	3189	92

	k) Stillschweigende Vertragsänderung .....	3189a	92
III.	Abrechnungszeitraum .....	3189b	92
	1. Grundsätzliches .....	3189b	92
	2. Abrechnungszeitraum bei Wohnraum .....	3190	92
	3. Abrechnungszeitraum bei Geschäftsraummietverhältnissen .....	3195	93
	4. Änderung des Abrechnungszeitraumes .....	3196	93
	5. Auf den Abrechnungszeitraum entfallende Kosten .....	3198	93
	a) Grundsätzliches .....	3198	93
	b) Auswahl der Methode .....	3199	94
	aa) Grundsätzliches Wahlrecht des Vermieters .....	3199	94
	bb) Einschränkungen .....	3202	95
	c) Einzelheiten zum Leistungsprinzip .....	3202e	95
	d) Einzelheiten zum Abflussprinzip .....	3202j	96
	aa) Keine Aufteilung auf verschiedene Abrechnungszeiträume .....	3202j	96
	bb) Abschlags- und Vorauszahlungen .....	3202k	96
	cc) Nachzahlungen des Vermieters .....	3202l	96
	dd) Kosten der Verbrauchserfassung .....	3202m	96
	ee) Vermietung von Eigentumswohnungen .....	3203	97
IV.	Grundsätzliche Anforderungen an die Abrechnung .....	3204	97
	1. Formelle Wirksamkeit und materielle Richtigkeit .....	3204	97
	2. Die Formeln des BGH .....	3205	97
	3. Die Anwendung der Formeln .....	3206	98
	4. Preisgebundener Wohnraum .....	3208	98
V.	Die Anforderungen an die Abrechnung im Einzelnen .....	3209	98
	1. Schriftliche Niederlegung und Schriftform .....	3209	98
	a) Preisfreier Wohnraum und Geschäftsraum .....	3209	98
	b) Preisgebundener Wohnraum .....	3210	99
	2. Verfasser der Abrechnung .....	3212	99
	3. Vollmacht .....	3213	99
	4. Mietobjekt .....	3214	99
	5. Mieter .....	3215	99
	6. Abrechnungszeitraum .....	3216	100
	7. Auf den Abrechnungszeitraum entfallende Kosten .....	3217	100
	8. Verständlichkeit und Nachvollziehbarkeit .....	3219	100
	9. Erläuterungen .....	3220	100
	a) Erforderliche Erläuterungen .....	3220	100
	b) Nachholung von Erläuterungen .....	3228	101
	10. Angabe der Gesamtkosten und ihre Zusammensetzung .....	3230	101
	a) Einzelne Kostenarten .....	3230	101
	b) Kostenaufteilung .....	3231	102
	11. Verbrauchsangaben .....	3234	102
	12. Mitteilung und Erläuterung der Abrechnungsmaßstäbe .....	3236	103
	13. Abrechnungseinheiten .....	3242	104
	14. Voraufteilungen .....	3243	104
	15. Berechnung des Anteils des Mieters .....	3244	104
	16. Mieterwechsel .....	3245	104
	17. Angabe der Vorauszahlungen .....	3246	104
	18. Feststellung des Gesamtergebnisses .....	3252	105
	19. Steuerdienliche Angaben .....	3253	105
	20. Vorlage von Belegen .....	3253a	105
	21. Kostenpositionen des Vorjahres .....	3253b	106
	22. Schätzungen .....	3253d	106
	23. Ermessen .....	3253e	106

## Inhaltsverzeichnis

---

24. Schreib- und Rechenfehler .....	3253	106
25. Falschbezeichnungen .....	3253g	106
26. Ungerechtfertigte Vorbehalte .....	3253h	106
27. Vermietung von Wohnungs- und Teileigentum .....	3253i	106
VI. Abweichende Vereinbarungen .....	3253m	107
VII. Fehlerfolgen .....	3253o	107
1. Abrechnungsanspruch .....	3253o	107
2. Fristversäumung .....	3253p	107
3. Teilweise Unwirksamkeit .....	3253q	107
4. Anspruch auf Neuberechnung .....	3253r	107
5. Fälligkeit von Nachzahlungen .....	3253s	108
6. Kündigung .....	3253t	108
7. Steuerdienliche Angaben .....	3253u	108
8. Schadensersatz .....	3253v	108
9. Rückgewähr einer Überzahlung .....	3253w	108
10. Sonstiges .....	3253x	108
D. Einwendungen – Änderung der Abrechnung .....	3254	109
I. Einwendungen des Mieters .....	3254	109
1. Grundsätzliches .....	3254	109
2. Gesetzliche Ausschlussfrist für Einwendungen .....	3256	109
a) Preisfreier Wohnraum .....	3256	109
aa) Voraussetzungen .....	3256	109
bb) Mitteilung des Mieters .....	3259	110
cc) Nicht-Vertreten-Müssen .....	3262	110
dd) Folgen nicht rechtzeitiger Einwendungen .....	3265	111
ee) Unabdingbarkeit .....	3266	112
ff) Darlegungs- und Beweislast .....	3267	112
b) Preisgebundener und nach dem WoFG geförderter Wohnraum .....	3268	112
c) Geschäftsräume .....	3269	112
3. Schuldbestätigungsvertrag .....	3271	113
4. Vertrauensschutz .....	3273a	113
5. Vertragliche Einwendungsregelungen .....	3274	113
II. Änderungen durch den Vermieter .....	3276	114
1. Erstellung einer neuen Abrechnung .....	3276	114
2. Änderung .....	3278	114
III. Abstellen auf die Einzelabrechnung .....	3284a	115
E. Belegeinsicht – Fotokopien .....	3285	116
I. Belegeinsicht .....	3285	116
1. Anspruchsvoraussetzungen .....	3285	116
2. Anspruchsinhalt .....	3289	116
3. Ort der Belegeinsicht .....	3303	118
4. Hilfspersonen und Bevollmächtigung .....	3310	118
II. Fotokopien .....	3312	119
1. Anspruch des Mieters .....	3312	119
a) Preisgebundener Wohnraum .....	3312	119
b) Sonstige Mietverhältnisse .....	3315	119
2. Kostenerstattung .....	3316	120
III. Wegfall des Anspruchs .....	3321a	120
IV. Weigerung des Vermieters .....	3322	121
1. Erfüllungsanspruch .....	3322	121
2. Fälligkeit von Nachzahlungen .....	3324	121

3. Zurückbehaltungsrecht .....	3325	121
4. Einwand des Rechtsmissbrauches .....	3327	121
V. Auskunftsanspruch .....	3327a	121
<b>F. Nachzahlungen und Rückzahlungen .....</b>	<b>3328</b>	<b>122</b>
I. Nachzahlungen .....	3328	122
1. Fälligkeit .....	3328	122
a) Grundsatz .....	3328	122
b) Überprüfungsfrist .....	3330	122
c) Rechtsgeschäftliche Fälligkeitsregelungen .....	3331	122
d) Einziehungsermächtigung .....	3333	123
2. Verzug .....	3334	123
3. Verjährung .....	3337	123
4. Verwirkung .....	3338	124
5. Sonstige Gegenrechte .....	3343	124
II. Rückzahlungen .....	3344	124
1. Rückzahlung aus einer Abrechnung .....	3344	124
2. Unterbliebene und korrigierte Abrechnung .....	3350	125
3. Fehlende Belegeinsicht .....	3350c	125
4. Rückzahlung nicht geschuldeter Zahlungen .....	3351	126
5. Vorbehaltszahlung .....	3353	126
<b>G. Vermieter-/Mieterwechsel, Zwangsverwaltung, Insolvenz .....</b>	<b>3355</b>	<b>127</b>
I. Vermieterwechsel .....	3355	127
1. Rechtsgeschäftlicher Vermieterwechsel .....	3355	127
2. Erbfall .....	3356	127
3. Gesetzlicher Eintritt in das Mietverhältnis .....	3357	127
a) Grundsätzliches .....	3357	127
b) Vermieterwechsel innerhalb eines Abrechnungszeitraumes .....	3358	127
c) Vermieterwechsel nach Ablauf eines Abrechnungszeitraumes .....	3361	127
II. Zwangsverwaltung .....	3364	128
III. Insolvenz des Vermieters .....	3370	129
1. Abrechnungen .....	3370	129
2. Zahlungen des Mieters .....	3371	129
3. Rückzahlungen .....	3372	129
IV. Mieterwechsel .....	3380	130
1. Mieterwechsel kraft Gesetzes .....	3380	130
2. Vertraglicher Mieterwechsel .....	3384	130
3. Mieterwechsel anlässlich der Scheidung .....	3387	130
4. Kostenaufteilung .....	3388	130
V. Insolvenz des Mieters .....	3391	131
<b>IV. Teil: Kostenverteilung – Abrechnungsmaßstäbe .....</b>	<b>4000</b>	<b>133</b>
<b>A. Grundsätze .....</b>	<b>4000</b>	<b>133</b>
I. Bedeutung .....	4000	133
II. Einzelfallgerechtigkeit, Praktikabilität und Ökologie .....	4003	133
III. Stimmigkeit .....	4006	134
1. Notwendigkeit abgestimmter Regelungen .....	4006	134
2. Unstimmige Regelungen .....	4008	134
IV. Leer stehende Räume .....	4010	134
1. Grundsätzliches .....	4010	134
2. Verursachungsabhängige Kosten .....	4012	134

## Inhaltsverzeichnis

---

3. Recht und Pflicht zur Änderung .....	4014a	135
V. Mehrstufige Kostenverteilung .....	4015	136
<b>B. Umlegungseinheit .....</b>	<b>4019</b>	<b>137</b>
I. Preisgebundener Wohnraum .....	4019	137
1. Grundsätzliches .....	4019	137
2. Gebäude .....	4020	137
3. Wirtschaftseinheit .....	4022	137
4. Auftragsvergabe für mehrere Wirtschaftseinheiten .....	4026a	138
II. Preisfreier Wohnraum und Geschäftsraum .....	4027	138
1. Grundsätzliches .....	4027	138
2. Vertragliche Regelung .....	4030	138
3. Fehlen einer vertraglichen Regelung .....	4031	138
III. Änderung .....	4041	140
IV. Wirkung .....	4044a	140
<b>C. Festlegung der Abrechnungsmaßstäbe .....</b>	<b>4045</b>	<b>141</b>
I. Grundsätzliches .....	4045	141
1. Gesetzliche Vorgaben .....	4045	141
2. Berechnungsweisen der Versorger .....	4049	141
II. Erstmalige Festlegung .....	4050	141
1. Preisgebundener Wohnraum .....	4050	141
a) Grundsatz: Wohnfläche .....	4050	141
b) Ausnahmen .....	4053	141
c) Vertragliche Regelungen .....	4061	142
2. Preisfreier Wohnraum .....	4062	142
a) Gesetzliche Regelung .....	4062	142
aa) Wohnfläche .....	4062	142
bb) Verbrauch oder Verursachung .....	4063	142
b) Vertrag .....	4069	143
aa) Grundsätzliches .....	4069	143
bb) Einschränkung der Vertragsfreiheit .....	4072	143
cc) Einzelfragen .....	4076	144
c) Festlegung durch den Vermieter .....	4079	145
aa) Voraussetzungen .....	4079	145
bb) Billiges Ermessen .....	4081	145
3. Geschäftsraum .....	4089a	146
III. Änderung .....	4090	146
1. Grundsätzliches .....	4090	146
2. Vertragliche Änderung .....	4094	146
3. Einseitige Änderung durch den Vermieter .....	4097	147
a) Gesetzliche Änderungsbefugnisse .....	4097	147
aa) HeizkostenV .....	4097	147
bb) Preisfreier Wohnraum .....	4098	147
cc) Preisgebundener Wohnraum .....	4105	148
dd) Geschäftsraummietverhältnisse .....	4108	148
ee) Störung der Geschäftsgrundlage .....	4108a	148
b) Vertraglicher Änderungsvorbehalt .....	4109	148
4. Änderung bei Verweisung auf Regelungen Dritter .....	4115	149
5. Verpflichtung zur Änderung .....	4116	149
a) Verpflichtung des Vermieters .....	4116	149
b) Zustimmungspflicht der Mieter .....	4122	150

<b>D. Einzelne Umlegungsmaßstäbe</b> .....	4123	152
I. Wohn- und Nutzfläche .....	4123	152
1. Grundsätzliches .....	4123	152
2. Flächenberechnung .....	4126	152
3. Vereinbarte Flächen .....	4130	153
a) Grundsätzliches .....	4130	153
aa) Zulässigkeit einer Flächenvereinbarung .....	4130	153
bb) Vorliegen einer Flächenvereinbarung .....	4132	154
cc) Einseitige Bestimmung .....	4132a	154
dd) Differenzen .....	4133	154
ee) Flächenänderungen .....	4133a	154
b) Einzelfälle .....	4133b	155
aa) Vereinbarung aller Einzelflächen und Gesamtflächen in allen Mietverträgen .....	4133c	155
bb) Einzel- und Gesamtfläche jeweils nur in einem Mietvertrag .....	4133d	155
cc) Vereinbarung von Einzelflächen ohne Vereinbarung einer Gesamt- fläche .....	4133e	155
dd) Wohnflächenvereinbarungen nur mit einem Teil der Mieter .....	4134	155
ee) Über- oder Unterschreiten der 10 %-Grenze .....	4135	156
4. Anwendung der Wohnflächenverordnung .....	4137	156
a) Grundsätzliches .....	4137	156
b) Besonderheiten der Wohnflächenberechnung für Mietnebenkosten ..	4140a	156
5. Beweislast .....	4140i	157
6. Abrechnung .....	4140j	157
II. Personenzahl .....	4141	158
1. Grundsätzliches .....	4141	158
2. Zahl der Bewohner .....	4145	158
a) Bewohner .....	4145	158
b) Meldrechtliche Registrierung .....	4147	159
3. Zu- und Abschlüge .....	4149	159
4. Abrechnung .....	4150	159
5. Beweislast .....	4150a	159
III. Verbrauchs- und Verursachungserfassung .....	4151	159
1. Grundsätzliches .....	4151	159
2. Beweislast .....	4152	160
3. Erfassungsmängel .....	4155	161
IV. Miteigentumsanteile .....	4157	161
V. Mieteinheit .....	4158a	161
VI. Umbauter Raum .....	4158b	161
VII. Sonstige Umlegungsmaßstäbe .....	4159	162
<b>E. Voraufteilungen</b> .....	4166	163
I. Abzug nicht umlegbarer Kosten .....	4166	163
II. Voraufteilung auf Umlegungseinheiten .....	4167	163
III. Aufteilung auf verschiedene Kostenpositionen .....	4169	163
IV. Sondervorteile und fehlende Benutzungsmöglichkeit .....	4171	163
V. Aufteilung nach Wohnräumen und Geschäftsräumen .....	4173	164
1. Preisgebundener Wohnraum .....	4173	164
2. Preisfreier Wohnraum .....	4181	165
a) Grundsatz .....	4181	165
b) Vereinbarung .....	4182	165
c) Erhebliche Mehrbelastung .....	4183	165
aa) Erheblichkeit .....	4183	165

## Inhaltsverzeichnis

---

bb) Darlegungs- und Beweislast .....	4186	166
d) Flächenberechnung .....	4187	166
e) Abrechnung und Veränderung von Betriebskosten .....	4188	166
3. Verschiedenartige Gewerbebetriebe .....	4188a	167
VI. Heizkostenverordnung .....	4189	167
<b>F. Direkte Kostenzuordnung .....</b>	<b>4190</b>	<b>168</b>
<b>G. Veränderung der tatsächlichen Gegebenheiten .....</b>	<b>4193</b>	<b>169</b>
<b>H. Fehlerfolgen .....</b>	<b>4198</b>	<b>170</b>
I. Falsche Umlegungsmaßstäbe und unzulässige Umlegungseinheiten .....	4198	170
II. Fehler bei der Feststellung der tatsächlichen Grundlagen .....	4200	170
1. Falsche Tatsachen .....	4200	170
2. Fehler bei der Festlegung der Abrechnungsmaßstäbe .....	4201	170
3. Zukünftige Abrechnungen .....	4206	170
<b>V. Teil: Die einzelnen Mietnebenkosten .....</b>	<b>5000</b>	<b>171</b>
<b>A. Die einzelnen Betriebskosten .....</b>	<b>5000</b>	<b>171</b>
Vorbemerkung .....	5000	171
<b>Nr. 1. Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks .....</b>	<b>5003</b>	<b>171</b>
I. Umlegbare Kosten .....	5003	171
1. Umlegungsfähige Kosten .....	5003	171
2. Umlegungsvereinbarung .....	5003a	171
II. Kostenverteilung .....	5004	172
1. Einzelverteilung .....	5004	172
2. Leerstand .....	5005	172
3. Voraufteilung .....	5006	172
4. Wohnungseigentum .....	5008b	172
III. Einzelfragen zur Durchführung der Umlegung .....	5009	173
<b>Nr. 2. Die Kosten der Wasserversorgung .....</b>	<b>5014</b>	<b>173</b>
I. Allgemeine Umlegungsvoraussetzungen .....	5014	174
1. Grundsätzliches .....	5014	174
2. Verhältnis zu anderen Positionen .....	5021	174
II. Umlegbare Kosten .....	5025	175
1. Kosten des Wasserverbrauchs und Grundgebühren .....	5025	175
2. Kosten der Verbrauchserfassung und Kostenaufteilung .....	5026	175
3. Wartungskosten für Wassermengenregler .....	5031	175
4. Kosten der hauseigenen Wasserversorgungsanlage .....	5033	175
5. Kosten der Wasseraufbereitungsanlage .....	5034	176
III. Kostenverteilung .....	5036	176
1. Anwendungsbereich der NMV 1970 .....	5036	176
2. Preisfreier Wohnraum .....	5040	176
3. Geschäftsraummiete .....	5043	177
4. Vorerfassung außerhalb der NMV 1970 .....	5044	177
5. Kostenverteilung bei Verwendung von Zählern .....	5046	177
a) Allgemeines .....	5046	177
b) Bedeutung der eichrechtlichen Bestimmungen .....	5050	178
c) Erfassungsmängel .....	5054	178
d) Zählerdifferenz .....	5057	179

e) Betretungsrecht .....	5065	180
f) Mieterwechsel .....	5065a	180
g) Darlegungs- und Beweislast .....	5065b	180
IV. Sonstiges .....	5066	180
<b>Nr. 3. Die Kosten der Entwässerung .....</b>	<b>5067</b>	<b>180</b>
I. Umlegbare Kosten .....	5067	181
II. Umlegungsvereinbarung .....	5074	181
III. Kostenverteilung .....	5075	181
1. Preisfreier Mietraum .....	5075	181
2. Anwendungsbereich der NMV 1970 .....	5080	182
IV. Wirtschaftlichkeitsgrundsatz .....	5080a	182
<b>Nr. 4.a) Die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage .....</b>	<b>5081</b>	<b>182</b>
I. Umlegbare Kosten .....	5081	183
1. Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung .....	5081	183
a) Brennstoffkosten .....	5081	183
b) Lieferkosten .....	5088	183
2. Kosten des Betriebsstroms .....	5091	184
3. Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage .....	5093	184
4. Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft .....	5099	184
5. Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes .....	5101	185
6. Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz .....	5102	185
7. Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung .....	5103	185
8. Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Eichkosten und der Kosten der Berechnung und Aufteilung .....	5105	185
9. Kosten der Verbrauchsanalyse .....	5113	186
10. Leasing- und Mietkosten .....	5114	187
II. Kostenverteilung .....	5115	187
<b>Nr. 4.b) Die Kosten des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage ....</b>	<b>5116</b>	<b>187</b>
<b>Nr. 4.c) Die Kosten der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a .....</b>	<b>5120</b>	<b>187</b>
I. Umlegbare Kosten .....	5120	188
1. Umlagefähige Kosten .....	5120	188
a) Entgelt für die Wärmelieferung .....	5120	188
b) Betriebskosten für die Hausanlagen .....	5122	188
c) Pachtzahlungen an den Vermieter .....	5123a	188
2. Umlegungsvereinbarungen .....	5124	188
3. Wirtschaftlichkeitsgrundsatz .....	5125a	189
II. Kostenverteilung .....	5126	189
III. Abrechnung .....	5126a	189
<b>Nr. 4.d) Die Kosten der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gas-einzelfeuerstätten .....</b>	<b>5128</b>	<b>189</b>
<b>Nr. 5.a) Die Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage ..</b>	<b>5131</b>	<b>190</b>
I. Kosten der Wasserversorgung .....	5131	190
II. Kosten der Wassererwärmung .....	5133	190

## Inhaltsverzeichnis

---

III. Kostenverteilung .....	5134	190
Nr. 5.b) Die Kosten der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a .....	5135	190
Nr. 5.c) Die Kosten der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten .....	5136	190
Nr. 6. Die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen	5137	191
Nr. 7. Die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzuges .....	5139	191
I. Umlegbare Kosten .....	5139	191
II. Kostenverteilung .....	5149	192
1. Vermietungen ohne Preisbindung .....	5149	192
2. Anwendungsbereich der NMV 1970 .....	5152	193
3. Vorerfassung .....	5158	193
4. Wohnungseigentum .....	5159a	194
Nr. 8. Die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung .....	5160	194
I. Straßenreinigung .....	5160	194
1. Umlegungsfähige Kosten .....	5160	194
2. Umlegungsvereinbarungen .....	5165	194
3. Abrechnungsmaßstäbe .....	5168	195
4. Abrechnung .....	5170	195
5. Dienstleistungen des Mieters .....	5170a	195
II. Müllbeseitigung .....	5171	195
1. Umlegbare Kosten .....	5171	195
a) Einzelne Kosten .....	5171	195
b) Wirtschaftlichkeit .....	5178	196
c) Umlegungsvereinbarung .....	5183	196
2. Abrechnungsmaßstäbe .....	5184	197
a) Preisgebundener Wohnraum .....	5184	197
b) Preisfreier Wohnraum .....	5188	197
c) Sonstige Mietverhältnisse .....	5192	197
d) Vorerfassung .....	5193	198
3. Abrechnung .....	5194	198
4. Sonstiges .....	5195	198
Nr. 9. Die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung .....	5197	198
I. Kosten der Gebäudereinigung .....	5197	198
1. Umlegbare Kosten .....	5197	198
a) Reinigungsmaßnahmen .....	5197	198
b) Umlegbare Aufwendungen .....	5205	199
2. Kostenverteilung .....	5206	200
3. Kostenumlegung und Reinigungspflicht .....	5209	200
4. Wirtschaftlichkeitsgrundsatz .....	5215	201
5. Wohnungseigentum .....	5215a	201
II. Ungezieferbekämpfung .....	5216	201
1. Umlegbare Kosten .....	5216	201
2. Umlegungsmaßstäbe .....	5218	201
3. Abrechnung .....	5218a	201
4. Pflichten des Mieters .....	5219	202

<b>Nr. 10. Die Kosten der Gartenpflege</b> .....	5221	202
I. Nutzbarkeit als Umlegungsvoraussetzung .....	5221	202
II. Umlegbare Kosten .....	5226	203
1. Garten .....	5226	203
a) Grundsätzliches .....	5226	203
b) Einzelfälle .....	5230	203
c) Wirtschaftlichkeitsgrundsatz .....	5240	205
2. Spielplatz .....	5241	205
3. Plätze, Zugänge, Zufahrten .....	5242	205
III. Kostenverteilung .....	5244	205
IV. Sonstiges .....	5248	206
<b>Nr. 11. Die Kosten der Beleuchtung</b> .....	5253	207
I. Umlegbare Kosten .....	5253	207
II. Kostenverteilung .....	5258	207
III. Sonstiges .....	5260	207
IV. Wohnungseigentum .....	5260a	208
<b>Nr. 12. Die Kosten der Schornsteinreinigung</b> .....	5261	208
<b>Nr. 13. Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung</b> .....	5263	208
I. Umlegbare Kosten .....	5263	208
1. Umlegungsfähige Kosten .....	5263	208
a) Grundsätzliches .....	5263	208
b) Wirtschaftlichkeitsgrundsatz .....	5268	209
c) Einzelne Versicherungen .....	5269	209
2. Umlegungsvereinbarung .....	5270	210
II. Kostenverteilung .....	5272	211
III. Angaben in der Abrechnung .....	5278	212
IV. Sonstiges .....	5281	212
<b>Nr. 14. Die Kosten für den Hauswart</b> .....	5283	213
I. Umlegbare Kosten .....	5283	213
1. Der als Hauswart Tätige .....	5283	213
2. Hauswarttätigkeiten .....	5284	213
a) Positive Abgrenzung .....	5284	213
b) Negative Abgrenzung .....	5288	214
aa) Instandhaltung und Instandsetzung .....	5288	214
bb) Erneuerung .....	5289	214
cc) Schönheitsreparaturen .....	5290	214
dd) Hausverwaltung .....	5291	214
c) Einzelfragen .....	5292	214
aa) Reparaturen, insbesondere Schönheitsreparaturen .....	5292	214
bb) Wartung .....	5292a	215
cc) Handwerker und andere Dienstleister .....	5293	215
dd) Kontroll- und Überwachungstätigkeiten .....	5294	215
ee) Wachdienst .....	5298	215
ff) Bereitschaftsdienst oder Notfalldienste .....	5300	216
gg) Pförtnertätigkeit .....	5301	216
hh) Abrechnungen .....	5303	216
ii) Kontaktpflege und Mitteilungen .....	5304	217
jj) Heizung und Warmwasser .....	5305	217
kk) Vermietungstätigkeiten .....	5306	217

## Inhaltsverzeichnis

ll) Entgelt .....	5307	217
mm) Vertretung .....	5310	217
nn) Sachaufwendungen .....	5311	218
oo) Sonstiges .....	5313	218
d) Kostenaufteilung .....	5331	218
e) Wirtschaftlichkeitsgrundsatz .....	5338	219
II. Verhältnis zu anderen Positionen .....	5352	220
III. Kostenverteilung .....	5358	220
IV. Sonstiges .....	5361	220
<b>Nr. 15. Die Kosten .....</b>	<b>5365</b>	<b>221</b>
I. Gemeinschafts-Antennenanlage .....	5365	221
II. Mit einem Breitbandkabelnetz verbundene Verteilanlage .....	5368	222
1. Umlagbare Kosten .....	5368	222
a) Umlagefähige Kosten .....	5368	222
b) Umlagungsvereinbarung .....	5371	222
2. Umlagungsmaßstäbe .....	5373	222
a) Anwendungsbereich der NMV 1970 .....	5373	222
b) Nicht preisgebundener Mietraum .....	5375	222
3. Sonstiges .....	5376	223
<b>Nr. 16. Die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege .....</b>	<b>5380</b>	<b>223</b>
I. Grundsätzliches .....	5380	223
II. Umlagungsfähige Kosten .....	5386	224
III. Kostenverteilung .....	5395	225
1. Nicht preisgebundener Mietraum .....	5395	225
a) Allgemeines .....	5395	225
b) Münzwaschgeräte .....	5396	225
c) Elektronische Verbrauchserfassung .....	5398	225
2. Anwendungsbereich der NMV 1970 .....	5399	225
a) Kostenumlegung .....	5399	225
b) Keine Vorauszahlungen .....	5405	226
c) Abrechnung bei Verwendung von Münzgeräten .....	5406	226
<b>Nr. 17. Sonstige Betriebskosten .....</b>	<b>5407</b>	<b>226</b>
I. Allgemeines .....	5407	226
II. Umlagbare Kosten .....	5410	227
III. Nicht über Nr. 17 umlegbare Kosten .....	5436	228
<b>B. Das Umlageausfallwagnis .....</b>	<b>5465</b>	<b>230</b>
I. Preisgebundener Wohnraum .....	5465	230
1. Grundsatz .....	5465	230
2. Umlagungsfähigkeit .....	5466	230
3. Begrenzung .....	5468	230
II. Sonstige Mietverhältnisse .....	5470	230
<b>C. Zuschläge und Vergütungen .....</b>	<b>5472</b>	<b>231</b>
I. Allgemeines .....	5472	231
II. Die einzelnen Zuschläge .....	5476	231
1. Benutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken .....	5476	231
a) § 26 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 NMV 1970 .....	5476	231
b) Preisfreier Wohnraum .....	5480	232

2. Zuschlag für die Untervermietung von Wohnraum (§ 26 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 3 NMV 1970) .....	5481	232
3. Zuschlag wegen Ausgleichszahlung nach § 7 WoBindG (§ 26 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 4 NMV 1970) .....	5483	232
4. Zuschlag zur Deckung erhöhter laufender Aufwendungen, die nur für einen Teil der Wohnungen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit entstehen (§ 26 Abs. 1 Nr. 4, Abs. 5 NMV 1970) .....	5484	232
5. Zuschlag für Nebenleistungen des Vermieters, die nicht allgemein üblich sind oder nur einzelnen Mietern zugutekommen (§ 26 Abs. 1 Nr. 5, Abs. 6 NMV 1970) .....	5489	233
6. Zuschlag für Wohnungen, die durch den Ausbau von Zubehörräumen neu geschaffen wurden (§ 26 Abs. 1 Nr. 6, Abs. 7 NMV 1970) .....	5490	233
III. Vergütungen .....	5491	233
1. Allgemeines .....	5491	233
2. Vergütung .....	5492	233
3. Einzelfälle .....	5496	234
<b>D. Sonstige Mietnebenkosten, insbesondere bei Geschäftsraummieta</b> .....	5500	235
I. Verwaltungskosten .....	5500	235
1. Begriff .....	5500	235
2. Umlegbarkeit .....	5516	236
a) Wohnraum .....	5516	236
b) Geschäftsraum .....	5519	236
II. Centermanagement und Objektbetreuung .....	5526	237
III. Werbemaßnahmen .....	5527	237
1. Werbung durch den Vermieter .....	5527	237
2. Werbegemeinschaften .....	5528	237
IV. Versicherungen .....	5531	238
V. Heiz- und Warmwasserkosten .....	5532	238
VI. Bewachungskosten .....	5534	239
VII. Instandhaltung/Instandsetzung .....	5535	239
VIII. Kosten bei Ein- und Auszug .....	5538	239
1. Gebühr bei Vertragsabschluss .....	5539	239
2. Gebühr bei Auszug .....	5540	240
3. Preisgebundener Wohnraum .....	5542	240
IX. Sonstige Kosten .....	5543	240
<b>VI. Teil: Die Heizkostenverordnung</b> .....	6000	241
<b>A. Regelungs- und Anwendungsbereich, Ausnahmen, rechtsgeschäftliche Regelungen</b> .....	6000	241
I. Regelungsbereich .....	6000	241
II. Anwendungsbereich .....	6004	241
1. Grundsätzliches .....	6004	241
2. Preisgebundener Wohnraum .....	6006	241
3. Beitrittsgebiet .....	6010	242
III. Versorgung mit Wärme und Warmwasser .....	6012	242
1. Grundsätzliches .....	6012	242
2. Wärmecontracting .....	6014	242
a) Verweisung an Wärmelieferer .....	6014	242
b) Umlegung der Wärmelieferungskosten durch den Vermieter .....	6016	243
IV. Nutzer .....	6023	244
V. Gebäudeeigentümer .....	6028	244

## Inhaltsverzeichnis

VI. Dem Gebäudeeigentümer Gleichgestellte .....	6034	245
1. Grundsätzliches .....	6034	245
2. Überlassungsberechtigte .....	6035	245
3. Anlagenbetreiber .....	6037	245
4. Vermietung von Wohnungseigentum .....	6041	246
VII. Wärme- und Warmwasserlieferer .....	6046	247
VIII. Ausnahmen .....	6050	247
1. Grundsätzliches .....	6050	247
2. Die Einzelfälle .....	6052a	248
a) Passivhausregelung .....	6052a	248
b) Unmöglichkeit .....	6053	248
c) Unverhältnismäßigkeit .....	6056	249
d) Keine Verbrauchsbeeinflussung bei älteren Gebäuden .....	6064	249
e) Besondere Nutzungsverhältnisse .....	6068	250
f) Energiesparende Versorgungsanlagen .....	6070	250
g) Hausanlagen für Wärme- und Warmwasserlieferung .....	6074	250
h) Generalklausel .....	6076	251
IX. Heizkostenverordnung und rechtsgeschäftliche Regelungen .....	6079	251
1. Vorrang der HeizkostenV .....	6079	251
2. Umfang des Vorrangs .....	6082	251
3. Zugelassene Regelungen .....	6086	252
a) Zwei Wohnungen, von denen der Vermieter eine selbst bewohnt .....	6086	252
b) Sonstige .....	6092	253
4. Anpassung der Mietverträge .....	6094	253
a) Grundsätzliches .....	6094	253
b) Vertrag .....	6095	253
c) Bestimmung durch den Vermieter .....	6096	254
<b>B. Verbrauchserfassung .....</b>	<b>6105</b>	<b>256</b>
I. Pflicht zur Verbrauchserfassung .....	6105	256
1. Verpflichtungen des Gebäudeeigentümers .....	6105	256
a) Grundsätzliches .....	6105	256
b) Überwiegend ungedämmte Leitungen .....	6108	256
c) Vorerfassung gemeinschaftlich genutzter Räume .....	6114	257
d) Vorerfassung bei verschiedenen Ausstattungen zur Verbrauchserfassung .....	6116b	257
e) Vorerfassung aus sachgerechten Gründen .....	6116e	257
f) Mitteilungspflicht .....	6116j	258
2. Rechte und Pflichten der Nutzer .....	6117	259
a) Rechte der Nutzer .....	6117	259
b) Pflichten der Nutzer .....	6119	259
aa) Anbringung der Ausstattungen .....	6119	259
bb) Durchführung der Ablesung .....	6122	260
II. Messgeräte (Ausstattungen zur Verbrauchserfassung) .....	6125	260
1. Anforderungen an die Messgeräte .....	6125	260
2. Beschaffung der Ausstattungen zur Verbrauchserfassung .....	6133	261
a) Wahlrecht des Gebäudeeigentümers .....	6133	261
b) Erwerb der Ausstattungen .....	6134	261
c) Anmietung und sonstige Gebrauchsüberlassung .....	6135	262
aa) Beteiligungspflicht .....	6135	262
bb) Beteiligungsverfahren .....	6137	262
cc) Widerspruch der Nutzer .....	6140	262
dd) Unterbleiben der Mitteilung .....	6145	263
ee) Sonderproblem: Vermietung von Wohnungseigentum .....	6146	263

III. Kostentragung .....	6148	264
1. Kosten der Verbrauchserfassung .....	6148	264
2. Kosten der Ausstattungen zur Verbrauchserfassung .....	6149	264
a) Erwerb durch den Gebäudeeigentümer .....	6149	264
b) Beschaffung durch Gebrauchsüberlassung .....	6152	264
C. Kostenverteilung .....	6155	266
I. Pflicht zur Kostenverteilung .....	6155	266
II. Gesamtkosten für Wärme und Warmwasser .....	6156	266
1. Grundsätzliches .....	6156	266
2. Verbundene Anlagen .....	6157	266
a) Grundsatz .....	6157	266
b) Ermittlung der auf die zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallenden Wärmemenge .....	6159	266
c) Ermittlung des auf die zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallenden Brennstoffverbrauchs .....	6162a	267
d) Darstellung in der Abrechnung .....	6162b	267
III. Vorerfassung .....	6163	267
1. Vorerfassung bei verschiedenen Ausstattungen oder aus sachgerechten Gründen .....	6163	267
2. Vorerfassung gemeinschaftlich genutzter Räume .....	6164	267
IV. Kostenverteilung auf die Nutzer .....	6168	268
1. Umlegungsmaßstäbe .....	6168	268
a) Zulässige Umlegungsmaßstäbe .....	6168	268
aa) Verbrauchsabhängiger Anteil .....	6168	268
bb) Verbrauchsunabhängiger Anteil .....	6170	268
cc) Verschuldete Kosten .....	6175	269
dd) Leerstände und Kaltverdunstung .....	6175a	269
b) Festlegung der Umlegungsmaßstäbe .....	6176	270
aa) Festlegung durch den Vermieter .....	6176	270
bb) Vereinbarte Abrechnungsmaßstäbe .....	6178a	271
cc) Grundsätzliches .....	6179	271
dd) Voraussetzungen für die Änderung .....	6184	272
c) Vertragliche Änderung .....	6190	273
2. Kostenverteilung in Sonderfällen .....	6198	273
a) Voraussetzungen .....	6198	273
aa) Grundsätzliches .....	6198	273
bb) Zwingende Gründe .....	6200	273
cc) Einmalige oder wiederholte Anwendung .....	6208	274
b) Verbrauchsermittlung .....	6211	275
aa) Bestimmungsrecht des Gebäudeeigentümers .....	6211	275
bb) Vergleichbare Zeiträume .....	6212	275
cc) Vergleichbare Räume .....	6214	275
dd) Durchschnittsverbrauch .....	6216b	276
ee) Sonstige Schätzungen .....	6217	276
ff) Berücksichtigung des Ergebnisses .....	6218	276
gg) Beweislast .....	6219	276
c) Ausschluss der verbrauchsabhängigen Kostenverteilung .....	6220	277
d) Abrechnung .....	6222	277
e) Schadensersatzansprüche .....	6222c	277
3. Kostenaufteilung bei Nutzerwechsel .....	6223	278
a) Grundsätzliches .....	6223	278
b) Kostenverteilung aufgrund einer Zwischenablesung .....	6226	278

# Inhaltsverzeichnis

---

aa) Zwischenablesung .....	6226	278
bb) Kostenverteilung .....	6227	278
c) Entbehrlichkeit der Zwischenablesung .....	6234	279
d) Rechtsgeschäftliche Bestimmungen .....	6238	280
e) Kosten der Zwischenablesung .....	6241	280
f) Fehlerfolge .....	6245	281
<b>D. Durchführung der Aufteilung .....</b>	<b>6245a</b>	<b>282</b>
<b>E. Umfasste Kosten .....</b>	<b>6246</b>	<b>283</b>
I. Grundsätzliches .....	6246	283
II. Die einzelnen Kostenpositionen .....	6251	283
<b>F. Heizkostenvorauszahlungen und Heizkostenabrechnung .....</b>	<b>6255</b>	<b>284</b>
I. Grundsätzliches .....	6255	284
II. Abrechnungseinheit .....	6257	284
III. Abrechnungs- und Ablesezeitraum .....	6260	284
IV. Einzelangaben in der Abrechnung .....	6264	285
V. Beweislast .....	6273	286
<b>G. Kürzungsrecht .....</b>	<b>6296</b>	<b>287</b>
I. Grundsätzliches .....	6296	287
II. Voraussetzungen .....	6299	287
1. Grundsätzliches .....	6299	287
2. Einzelfälle .....	6302	288
III. Wirkung .....	6316	289
1. Höhe .....	6316	289
2. Geltendmachung .....	6318	289
IV. Sonstige Rechte .....	6320	290
<b>H. Kostenumlegung bei Nichtanwendbarkeit der Heizkostenverordnung .....</b>	<b>6322</b>	<b>291</b>
I. Abrechnung außerhalb des Anwendungsbereiches der Heizkostenverordnung .....	6322	291
II. Einzelheizungen .....	6323	291
III. Anwendungsbereich des § 22 NMV 1970 .....	6328	291
<b>VII. Teil: Der Mietnebenkostenprozess .....</b>	<b>7000</b>	<b>293</b>
<b>A. Prozessuales .....</b>	<b>7000</b>	<b>293</b>
I. Zuständigkeit .....	7000	293
II. Klageantrag .....	7001	293
III. Besondere Klageformen .....	7006	293
1. Stufenklage .....	7006	293
2. Feststellungsklage .....	7009	294
3. Klage auf künftige Leistung .....	7011	294
4. Urkundenprozess .....	7012	294
a) Grundsätzliches .....	7012	294
b) Nebenkostenvorauszahlung .....	7012a	294
c) Nebenkostennachzahlungen .....	7012d	295
d) Nebenkostenrückzahlung .....	7012	295
e) Nebenkostenpauschalen .....	7012h	296
5. Einstweilige Verfügung .....	7012i	296
IV. Substantiierung des Sachvortrages .....	7013	296
1. Grundsätzliches .....	7013	296

2. Klage des Vermieters auf Nebenkostenvorauszahlungen .....	7014	297
3. Klage des Vermieters auf Nebkostennachzahlungen .....	7017	297
a) Vortrag des Vermieters .....	7017	297
b) Bestreiten des Mieters .....	7027	298
c) Einwendungen und Einreden des Mieters .....	7031	299
d) Rechtskraft .....	7032b	299
4. Klage des Mieters auf Nebenkostenrückzahlung .....	7033	299
a) Klage aufgrund einer Abrechnung .....	7033	299
b) Klage bei unterbliebener Nebenkostenabrechnung .....	7034	299
c) Rückforderung bei Zahlung unter Vorbehalt .....	7037	300
5. Berichtigung der Abrechnung .....	7037a	300
V. Billiges Ermessen .....	7038	300
VI. Wohn- und Nutzfläche .....	7039	300
VII. Beweisfragen .....	7042	300
1. Schätzungen nach § 287 ZPO .....	7042	300
2. Urkunden .....	7042a	301
VIII. Vorlage einer Abrechnung und Ablauf der Abrechnungsfrist im Prozess .....	7043	301
1. Abrechnung während des Prozesses .....	7043	301
2. Ablauf der Abrechnungsfrist während des Prozesses .....	7048	302
IX. Kosten .....	7049	302
X. Streitwert und Beschwer .....	7057	302
1. Mietnebenkostenprozess .....	7057	302
2. Berücksichtigung der Nebenkosten beim Streitwert nach § 41 GKG, § 8 ZPO .....	7062	303
XI. Streitverkündung .....	7063a	303
<b>B. Zwangsvollstreckung .....</b>	<b>7064</b>	<b>305</b>
I. Mietnebenkostenprozess .....	7064	305
1. Titulierter Anspruch auf Nebenkostenvorauszahlungen .....	7064	305
2. Erteilung einer Nebenkostenabrechnung .....	7066	305
3. Einsicht in die Abrechnungsbelege .....	7068	306
4. Überlassung von Kopien .....	7071	306
5. Abgabe einer Willenserklärung .....	7074	306
6. Vollstreckungsabwehrklage bei nachträglicher Abrechnung .....	7074a	306
II. Pfändbarkeit von Mietnebenkostenforderungen .....	7075	306
III. Eidesstattliche Versicherung .....	7077	307
<b>VIII. Teil: Hinweise, Beispiele, Checklisten .....</b>	<b>8000</b>	<b>309</b>
1. Hinweise zur Erleichterung der Nebkostenumlegung .....	8001	309
a) Gestaltung des Mietvertrages .....	8001	309
b) Vorbereitende Maßnahmen für die Abrechnung .....	8001	310
c) Durchführung der Abrechnung .....	8001	310
d) Besonderheiten bei der Vermietung von Wohnungs- und Teileigentum .....	8001	310
2. Checkliste: Kontrolle der Nebenkostenvereinbarung .....	8002	311
3. Checkliste: Kostenpositionen bei der Vermietung von Gewerberäumen ..	8003	313
4. Beispiel einer Betriebskostenabrechnung .....	8004	315
5. Beispiel einer Betriebskostenabrechnung und eines Ansatzes des Umlageausfallwagnisses nach der NMV 1970 .....	8005	316
6. Beispiel für eine verbrauchsabhängige Verteilung der Kosten der Wasser- versorgung .....	8006	320
7. Checkliste: Zählerdifferenzen .....	8007	321
8. Beispiel für eine Grundsteueraufteilung nach Wohn- und Geschäftsräumen	8008	321

## Inhaltsverzeichnis

9. Beispiel: Verschiedene Abrechnungszeiträume Versorger/Vermieter .....	8009	322
10. Hinweise zur Überprüfung einer Mietnebenkostenabrechnung .....	8010	322
a) Allgemeines .....	8010	322
b) Wann empfiehlt sich eine Kontrolle besonders? .....	8010	322
c) Häufigste Fehler .....	8010	322
d) Belegeinsicht und Fotokopien .....	8010	323
11. Checkliste: Überprüfung einer Nebenkostenabrechnung .....	8011	323
12. Checkliste: Überprüfung einer Heizkostenabrechnung nach der HeizkostenV .....	8012	325
13. Beispiel für eine Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen durch den Vermieter .....	8013	326
14. Checkliste für die Überprüfung einer Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen nach § 560 Abs. 4 BGB .....	8014	326
15. Beispiel für eine Herabsetzung der Betriebskostenvorauszahlungen durch den Mieter nach § 560 Abs. 4 BGB .....	8015	327
16. Beispiel einer Erhöhung der Vorauszahlungen auf die Betriebskosten nach der NMV 1970 .....	8016	327
17. Checkliste: Überprüfung einer Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen nach der NMV 1970 .....	8017	327
18. Beispiel einer einseitigen Erhöhung der Betriebskostenpauschale .....	8018	328
19. Checkliste: Überprüfung einer Erhöhung der Betriebskostenpauschale nach § 560 BGB .....	8019	329
20. Beispiel für eine Herabsetzung der Betriebskostenpauschale nach § 560 Abs. 3 BGB .....	8020	329
21. Schema: Übergang zur verbrauchs- oder verursachungsbezogenen Abrechnung durch Erklärung des Vermieters .....	8021	329
22. Beispiel einer Erklärung zur Einführung einer verbrauchsabhängigen Abrechnung der Kosten der Wasserversorgung .....	8022	329
23. Checkliste: Anpassung der Abrechnungsmaßstäbe an eine Änderung der Kostenverteilung im Wohnungs- und Teileigentum .....	8023	330
24. Beispiel für eine Klage auf Betriebskostennachzahlung .....	8024	330
25. Beispiel für eine Klageerwiderung auf die Klage auf Betriebskostennachzahlung .....	8025	332
<b>IX. Teil: Gesetzes- und Verordnungstexte .....</b>	<b>9000</b>	<b>335</b>
BGB: §§ 125–126b, 305–307, 315, 316, 535, 549, 550, 554, 556, 556a, 560, 578 .....	9000	335
EGBGB: Art. 229, §§ 3, 5, 6 .....	9001	340
WoFG: §§ 19, 50 .....	9002	342
WoBindG: §§ 1, 10 .....	9003	343
Gesetz zur Überleitung der sozialen Wohnraumförderung auf die Länder (Wohnraumförderungs-Überleitungsgesetz – WoFÜG) § 2 .....	9003a	344
II. BV: §§ 1, 24–28, 42, Anlage 2 .....	9004	345
NMV 1970: §§ 1, 4–6, 20–29, 37 .....	9005	350
BetrKV .....	9006	356
HeizkostenV .....	9007	359
WoFIV §§ 1–5 .....	9008	368
II. BV: §§ 42, 43, 44, Anlage 3 a. F. .....	9009	370
<b>Stichwortverzeichnis .....</b>		<b>375</b>