

Inhaltsübersicht

Inhaltsverzeichnis	IX
Abkürzungs- und Literaturverzeichnis.....	XXI
A. Begriff der Betriebskosten	1
B. Umlage der Betriebskosten	97
C. Umlage erhöhter oder neuer Betriebskosten	133
D. Ermäßigung von Betriebskosten und Kostenausgliederung durch Direktabrechnung	157
E. Erhebung von Betriebskostenvorauszahlungen	167
F. Umlageschlüssel	193
G. Abrechnungspflicht, Abrechnungsfrist und Abrechnungszeitraum	285
H. Abrechnung.....	329
I. Abrechnungssaldo	437
J. Betriebskostenprozess	457
K. Heizkosten	491
Anhänge	
I. Muster	605
II. Gesetzes- und Verordnungstexte	627
Sachregister	667

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Inhaltsübersicht	VII
Abkürzungs- und Literaturverzeichnis	XXV
A. Begriff der Betriebskosten	1
I. Vorbemerkung	1
II. Definition des § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB bzw. § 1 BetrKV	1
1. Kosten des Eigentümers/Vermieters	2
a) Unmittelbare Mieterleistungen	2
b) Eigenleistungen des Eigentümers/Vermieters	2
aa) Zulässigkeit des Ansatzes	2
bb) Voraussetzungen des Ansatzes	4
cc) Umfang des Ansatzes	4
2. Kosten durch das Eigentum am Grundstück oder seines bestimmungsgemäßen Gebrauchs	6
a) Kosten durch das Eigentum	6
b) Kosten aus bestimmungsgemäßem Gebrauch	6
3. Laufende Kosten	6
4. Entstandene/entstehende Kosten	7
5. Abgrenzung zu anderen Kosten	8
a) Verwaltungskosten	8
b) Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten	10
c) Kapitalkosten	10
III. Definitionen des Betriebskostenkatalogs gem. § 2 BetrKV	11
1. Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks	12
a) Grundsätze	12
b) Grundsteuererhöhungen	14
2. Kosten der Wasserversorgung	16
a) Kosten des Wasserverbrauchs	16
aa) Grundsätze	16
bb) Außergewöhnlicher Wasserverbrauch	17
b) Grundgebühren	18
c) Zählerkosten	18
d) Kosten der Berechnung und Aufteilung auf einzelne Nutzer	21
aa) Preisfreier Wohnraum und Gewerberaum	21
bb) Preisgebundener Wohnraum	22
e) Hauseigene Wasserversorgungsanlage	22
aa) Wassergewinnung	22
bb) Wasserverteilung	22
f) Wasseraufbereitungsanlage	23
g) Überprüfung der Wasserqualität	23
3. Kosten der Entwässerung	24
4. Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs	28
a) Betriebsstrom, Beaufsichtigung, Bedienung und Überwachung der Anlage	28

b) Pflege und regelmäßige Prüfung der Betriebsbereitschaft und -sicherheit einschl. der Einstellung durch eine Fachkraft	28
c) Reinigung der Anlage	32
5. Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung	32
a) Straßenreinigung	32
aa) Grundsätze	32
bb) Übernahme durch Mieter	33
cc) Winterdienst	34
(a) Grundsätze	34
(b) Verwendung von Räumgeräten	34
(c) Dauernde Verhinderung des Mieters	35
b) Müllbeseitigung	36
6. Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung ...	40
a) Gebäudereinigung	40
b) Ungezieferbekämpfung	41
7. Kosten der Gartenpflege	43
a) Gärten	43
b) Spielplätze	48
c) Plätze, Zugänge, Zufahrten	50
8. Kosten der Beleuchtung	50
9. Kosten der Schornsteinreinigung	52
10. Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung	53
a) Sachversicherungen	54
b) Haftpflichtversicherungen	57
c) Sonstige Versicherungen	58
d) Umlagefähige Kosten	59
11. Kosten für den Hauswart	60
a) Inhalt der Hauswartstätigkeit	60
b) Abgrenzung der Hauswartstätigkeit zu anderen Arbeiten	62
aa) Grundsätze	62
bb) Ermittlung der nicht umlagefähigen Kosten	63
cc) Abgrenzung durch getrennte Verträge	64
c) Ansatzfähige Kosten	65
aa) Personalkosten	65
bb) Sachkosten	67
d) Sonstiges	67
12. Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage	67
13. Kosten des Betriebs der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage	69
14. Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege	71
a) Gewerberaum und preisfreier Wohnraum	71
b) Preisgebundener Wohnraum	73
15. Sonstige Betriebskosten	73
a) Grundsätze	73
b) Sonderproblem Wartungskosten	74
c) Einzelne sonstige Betriebskosten	77
B. Umlage der Betriebskosten	97
I. Notwendigkeit einer Vereinbarung	97
II. Vereinbarungen zur Mietstruktur	98
1. Brutto(warm/Inklusiv)miete	98
2. Bruttokaltmiete	99

3. Teilinklusivmiete	99
4. Nettomiete	100
5. Änderung der Mietstruktur	101
III. Vereinbarung einer Nettomiete/Teilinklusivmiete mit Vorauszahlungen	102
1. Ausdrückliche Vereinbarung	102
a) Konkrete Angabe der umlagefähigen Betriebskosten	102
aa) Preisfreier Wohnraum und Gewerberaum	102
bb) Preisgebundener Wohnraum	107
b) Pauschale Bezugnahme auf Vorschriften zu den Betriebskosten	109
aa) Generelle Bezugnahme	109
(a) Wirksamkeit für die Abwälzung.....	109
(b) Weitreichende Folgen für die Umlegbarkeit	111
(c) Bezugnahme auf veralteten Betriebskostenkatalog..	112
(d) Sonderfall sonstige Betriebskosten	112
bb) Kombination von genereller Bezugnahme und Angabe einzelner Betriebskostenarten.....	113
cc) Bezugnahme bei vermieteten Eigentumswohnungen ..	115
2. Schlüssige Vereinbarung	115
a) Stillschweigende Konkretisierung	115
b) Stillschweigende Vertragsänderung	116
aa) Abrechnung ohne entsprechende Vereinbarung	116
bb) Unterlassene Abrechnung/unterlassene Kostenansätze	119
3. Folgen einer unwirksamen Vereinbarung	120
a) Vollständig unwirksame Abwälzung	120
b) Teilweise unwirksame Abwälzung	122
IV. Vereinbarung einer Nettomiete/Teilinklusivmiete mit Pauschale	122
V. Mietstruktur und Preisbindung	125
1. Laufende Preisbindung	125
2. Beendete Preisbindung	125
VI. Besonderheiten bei der Vermietung von Gewerberaum	126
1. Grundsätze	126
2. Umlage von Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten ...	127
a) Allgemeine Abwälzung	127
b) Konkrete Abwälzung	128
3. Umlage von Verwaltungskosten	129
4. Mehrwertsteuer auf die Betriebskosten	131
C. Umlage erhöhter oder neuer Betriebskosten	133
I. Brutto(warm/Inklusiv)miete/Bruttokaltmiete	133
1. Grundsätze	133
2. Gewerberaum	134
3. Preisfreier Wohnraum	135
a) Einseitige Umlage von Mehrbelastungen bei Altverträgen	136
aa) Zulässigkeit der Umlage	136
bb) Inhalt der Mehrbelastungsabrede	137
cc) Weitere Voraussetzungen für die Umlage	138
(a) Kostenanstieg	138
(b) Rückwirkende Mehrbelastungen	140

dd) Verfahren bei der Umlage	142
(a) Form	142
(b) Inhalt	142
ee) Fälligkeit der Umlage	144
c) Umlage von Mehrbelastungen im Rahmen einer Mieterhöhung bei Alt- und Neuverträgen	145
aa) Pauschale Erhöhung mit Durchschnittskosten	146
bb) Differenzierte Erhöhung mit konkreten Kosten	147
II. Teilinklusivmiete	149
III. Nettomiete	149
1. Grundsätze	149
2. Ansatz neuer Betriebskosten	150
3. Ansatz rückwirkender Mehrbelastungen	151
IV. Erhöhung bei Pauschalen	153
1. Wohnraum	153
2. Gewerberaum	154
V. Erhöhung infolge Modernisierung	154
D. Ermäßigung von Betriebskosten und Kostenausgliederung durch Direktabrechnung	157
I. Vorbemerkung	157
II. Ermäßigung von Pauschalen nach § 560 Abs. 3 BGB	157
III. Ermäßigung von Betriebskostenanteilen bei Altverträgen nach Art. 229 § 3 Abs. 4 EGBGB	160
IV. Kostenausgliederung durch Direktabrechnung	160
1. Einseitige Erklärung des Vermieters	161
2. Vereinbarung durch Formulklausel	161
a) Grundsätze	161
b) Finanzieller Ausgleich für den Mieter	162
aa) Nettomiete mit Vorauszahlungen	162
bb) Nettomiete mit Pauschale	163
cc) Betriebskostenanteil der Teilinklusivmiete	163
3. Tatsächliche Inanspruchnahme von Leistungen	164
4. Gewährleistungsfolgen	164
E. Erhebung von Betriebskostenvorauszahlungen	167
I. Vereinbarung der Vorauszahlungspflicht	167
1. Grundsätze	167
2. Unklare Vereinbarung	169
II. Höhe der Vorauszahlungen	170
1. Vereinbarung der Höhe	170
a) Grundsätze	170
b) Zu hohe Vorauszahlungen	171
c) Zu niedrige Vorauszahlungen	171
2. Erhöhungsrecht des Vermieters	172
a) Gewerberaum	172
b) Preisfreier Wohnraum	174
aa) Anpassungsrecht	174
bb) Voraussetzungen	175
(a) Grundsätze	175
(b) Zeitpunkt der Anpassung	175
(c) Weitere Anpassung	175

cc) Berechnung	176
dd) Form	178
c) Preisgebundener Wohnraum	178
aa) Erläuterung und Berechnung	179
bb) Verbot rückwirkender Erhöhungen	180
cc) Anforderung und Wirkungszeitpunkt der Erhöhung ..	181
3. Kürzungsrecht des Mieters	181
a) Grundsätze	181
b) Kollision von Vermieter- und Mietererklärungen zur Höhe der Vorauszahlungen	183
III. Fälligkeit	185
IV. Wegfall der Vorauszahlungspflicht	186
1. Zeitweiser Wegfall	186
2. Endgültiger Wegfall	187
V. Abtretung/ Aufrechnung/ Pfändung von Vorauszahlungen	188
F. Umlageschlüssel	193
I. Vorbemerkung	193
II. Festlegung im Mietvertrag	194
1. Grundsätze	194
2. Fehlende Bestimmung	194
a) Wohnraum	194
b) Gewerberaum	195
III. Änderung des Umlageschlüssels	196
1. Vorbemerkung	196
2. Änderungsrecht des Vermieters	196
a) Grundsätze	196
b) Änderungsrecht durch Formulklausel	197
c) Änderungsrecht ohne vertraglichen Vorbehalt	199
d) Bedeutung für den vermietenden Wohnungseigentümer ..	200
3. Änderungsanspruch des Mieters	201
4. Wiederholte Änderung	202
5. Umstellung auf Umlage nach Verbrauch oder Verursachung	203
a) Grundsätze	203
b) Abrechnung nach Verbrauch	204
c) Abrechnung nach Verursachung	205
d) Form und Inhalt der Änderungserklärung	206
IV. Einzelne Umlageschlüssel	207
1. Umlage nach der Zahl der Mietobjekte	207
2. Umlage nach dem Verhältnis der Nutz-/Wohnflächen oder des umbauten Raums	208
a) Grundsätze	208
aa) Verteilung nach Flächenanteilen	208
bb) Verteilung nach umbauter Fläche	210
cc) Verteilung nach umbautem Raum	210
b) Flächenberechnung	210
aa) Grundsätze	210
bb) Maßgebliche Fläche	218
(a) Ausdrückliche Vereinbarung	218
(b) Stillschweigende Vereinbarung	219
(c) Zeitlicher Geltungsbereich	220
(d) Verstoß gegen Bauordnungsrecht	221
cc) Einheitlichkeit der Berechnung	221

c) Differenz zwischen vereinbarter und tatsächlicher Nutz-/Wohnfläche	222
d) Fläche einer Hausmeisterwohnung oder eines Verwalterbüros	226
3. Umlage nach der Zahl der Nutzer	226
a) Grundsätze	226
b) Nachteile des Personenschlüssels	227
c) Verwendung des Personenschlüssels	228
4. Umlage nach dem unterschiedlichen Verbrauch	230
a) Vorbemerkung	230
b) Umlageschlüssel	231
aa) Grundsätze	231
bb) Verbrauchsabhängige Kosten	231
cc) Verbrauchsunabhängige Kosten	232
c) Verfahren bei Zählerdifferenzen	232
d) Verfahren bei unterlassener Ablesung	235
e) Verfahren bei defekten Zählern	237
5. Umlage nach der unterschiedlichen Verursachung	237
a) Müllbeseitigung	237
b) Aufzug	238
c) Maschinelle Wascheinrichtungen	238
6. Umlage nach dem Verhältnis der Mieten	238
V. Kostenumlage in Misch- und Sonderfällen	239
1. Verteilung bei Abrechnungseinheiten	239
a) Preisgebundener Wohnraum	239
b) Preisfreier Wohnraum	240
2. Verteilung bei Wohn- und Teileigentum	244
a) Kosten aller Einheiten	244
aa) Zulässigkeit der Umlage nach Mit-/Teileigentumsanteilen	245
bb) Vereinbarung der Umlage nach Eigentumsanteilen	246
b) Kosten der einzelnen Eigentumswohnung	247
3. Verteilung bei gemischt genutzten Objekten	248
a) Preisgebundener Wohnraum	248
b) Preisfreier Wohnraum und Gewerberaum	249
4. Verteilung bei Leerstand	252
a) Grundsätze	252
b) Umlage nach Flächenschlüssel	253
aa) Grundsätze	253
bb) Störung der Geschäftsgrundlage	254
(a) Grundsätze	254
(b) Folgen	256
(aa) Verbrauchsunabhängige Kosten	256
(bb) Nicht erfasste verbrauchsabhängige Kosten	257
c) Umlage nach erfasstem Verbrauch/erfasster Verursachung	258
d) Umlage nach Personenschlüssel	259
aa) Grundsätze	259
bb) Verbrauchsunabhängige Kosten	260
cc) Verbrauchsabhängige Kosten	261
VI. Umlageschlüssel bei den einzelnen Betriebskostenarten	261
1. Grundsteuer	261
a) Grundsatz	261
b) Umlage bei gemischt genutzten Objekten	262

2. Wasser und Entwässerung	264
a) Gewerberaum	264
b) Preisgebundener Wohnraum	264
c) Preisfreier Wohnraum	265
aa) Grundsätze	265
bb) Umlage bei gemischt genutzten Objekten	266
cc) Umlage bei Objekten mit Garagen	268
3. Aufzug	268
a) Gewerberaum	268
b) Preisgebundener Wohnraum	269
c) Preisfreier Wohnraum	269
aa) Grundsätze	269
bb) Beteiligung des Erdgeschossmieters	270
cc) Umlage bei gemischt genutzten Objekten	272
4. Straßenreinigung und Müllbeseitigung	273
a) Straßenreinigung	273
b) Müllbeseitigung	273
5. Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung	274
6. Gartenpflege	275
7. Beleuchtung, Schornsteinreinigung	276
8. Sach- und Haftpflichtversicherung	277
a) Glasbruchversicherung	277
b) Versicherung gemischt genutzter Objekte	277
c) Sammelversicherungen	279
9. Hauswart	279
10. Gemeinschaftsantenne und Breitbandanschluss	280
a) Gemeinschaftsantenne	280
b) Breitbandanschluss	281
aa) Preisgebundener Wohnraum	281
bb) Preisfreier Wohnraum	281
11. Einrichtungen für die Wäschepflege	282
a) Preisgebundener Wohnraum	282
b) Preisfreier Wohnraum	284

G. Abrechnungspflicht, Abrechnungsfrist und Abrechnungszeitraum 285

I. Abrechnungspflicht	285
1. Grundsätze	285
2. Verstoß gegen die Abrechnungspflicht	286
a) Fortlaufendes Mietverhältnis	287
b) Beendetes Mietverhältnis	288
c) Anspruch des Mieters auf Abrechnung	289
3. Vermieterwechsel im Abrechnungszeitraum	290
4. Vermieterwechsel nach Ablauf des Abrechnungszeitraums ..	293
5. Mieterwechsel im Abrechnungszeitraum	294
II. Abrechnungsfrist	294
1. Dauer der Frist	294
a) Grundsätze	294
b) Verlängerung der Frist	295
c) Verkürzung der Frist	296
2. Einhaltung der Frist	297
a) Anforderungen an die Abrechnung	297
b) Rechtzeitigkeit der Abrechnung	298
aa) Grundsätze	298

bb) Entschuldigte Verspätung	299
(a) Erstellung der Abrechnung	299
(aa) Beschaffung der Abrechnungsunterlagen	299
(bb) Anfertigung der Abrechnung	301
(cc) Abrechnung durch WEG-Verwalter	302
(dd) Abrechnung durch Zwangsverwalter	302
(b) Zugang beim Mieter	303
(aa) Verspäteter Zugang	303
(bb) Bestrittener Zugang	306
(cc) Vereitelter Zugang	306
c) Teilabrechnung	307
3. Folgen des Fristablaufs	309
a) Grundsätze	309
b) Ausschluss von Nachforderungen bei Wohnraum	310
aa) Grundsätze	310
bb) Ausschluss bei der Ausgabenabrechnung	313
cc) Rückzahlungsanspruch des Mieters	314
c) Folgen für den Vermieter von Gewerberaum	315
d) Folgen für den Mieter	315
III. Abrechnungszeitraum	316
1. Maßgeblicher Zeitraum	316
2. Ansatzfähige Kosten	319
a) Grundsätze	319
b) Abrechnung bei unterschiedlichem Verbrauchs- und Abrechnungszeitraum	321
c) Probleme bei der Ausgabenabrechnung	323
aa) Offene Fragen	323
bb) Verfahren bei Mieterwechsel	324
d) Vermietung von Wohnungs- oder Teileigentum	325
aa) Vermietung von Wohnungseigentum	325
bb) Vermietung von Teileigentum	327
e) In mehrjährigem Turnus anfallende Betriebskosten	327
f) Aperiodisch anfallende Betriebskostensteigerungen	328
H. Abrechnung	329
I. Rechtsnatur der Abrechnung	329
II. Grundsatz der Wirtschaftlichkeit	332
1. Geltungsbereich des Wirtschaftlichkeitsgrundsatzes	333
2. Inhalt des Wirtschaftlichkeitsgrundsatzes	333
a) Grundsätze	333
b) Varianten zur Höhe der Kosten	337
aa) Fremdvergabe von Leistungen	337
bb) Organisatorische Veränderungen	339
cc) Kostenkontrolle	340
(a) Grundsätze	340
(b) Überprüfung berechneter Leistungen	341
dd) Betrieb unwirtschaftlicher Anlagen	342
c) Einzelne Betriebskostenarten	345
aa) Grundsteuer	345
bb) Wasserversorgung	346
cc) Entwässerung	348
dd) Aufzug	348

ee) Straßenreinigung	349
ff) Müllbeseitigung	349
(a) Grundsätze	349
(b) Kosten externer Dienstleister	351
(aa) Varianten	351
(bb) Umlagefähige Kosten	352
gg) Gebäudereinigung	354
hh) Gartenpflege	355
ii) Beleuchtung	356
jj) Schornsteinreinigung	357
kk) Versicherungen	357
ll) Hauswart	359
mm) Antennen, Breitbandanschluss	361
nn) Sonstige Betriebskosten	361
3. Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgrundsatzes	361
a) Grundsätze	361
b) Verschulden des Vermieters	362
III. Form und Inhalt der Mitteilung der Abrechnung	363
1. Form	363
2. Inhalt	365
a) Berechtigung zur Mitteilung	365
b) Adressat der Mitteilung	366
c) Angabe des Abrechnungsobjekts	366
3. Folgen einer fehlerhaften Mitteilung	367
IV. Inhalt der Abrechnung	367
1. Vorbemerkung	367
2. Notwendiger Inhalt	368
a) Grundsätze	368
b) Einzelne Anforderungen	370
aa) Gesamtkosten	370
(a) Angabe aller Kostenarten	370
(b) Angabe der Gesamtkosten je Kostenart	372
bb) Umlageschlüssel	375
(a) Unzureichende Angaben	375
(b) Bereinigte Angaben	378
(c) Unverständliche Umlageschlüssel	378
cc) Berechnung des Anteils des Mieters	379
dd) Abzug der Vorauszahlungen	379
ee) Verständlichkeit	380
c) Folge von Fehlern	381
aa) Grundsätze	381
bb) Schadensersatzansprüche des Vermieters gegen Dritte	382
d) Besonderheiten bei preisgebundenem Wohnraum	384
3. Ergänzender Inhalt	385
a) Angabe der Rechnungsdaten	385
b) Angabe der Verbrauchsdaten	386
c) Erläuterung der Abrechnung	386
4. Abrechnung rückwirkend erhöhter Grundsteuer	387
a) Fortlaufendes Mietverhältnis	388
b) Beendetes Mietverhältnis	388
c) Abrechnung bei Mieterwechsel	389
d) Zeitraum der Nachbelastung	389

5. Abrechnung bei Mieterwechsel in der Abrechnungsperiode ...	391
a) Umlage nach festem Maßstab	391
b) Umlage nach Verbrauch	391
6. Abrechnung bei Vermieterwechsel in der Abrechnungsperiode	393
7. Abrechnung für Wohnungs- und Teileigentum	394
a) Grundsätze	394
b) Fehlerhafte Verwalterabrechnung	395
c) Ordnungsgemäße Verwalterabrechnung	395
d) Mieterwechsel	397
8. Abrechnung bei Zwangs- und Insolvenzverwaltung	397
a) Zwangsverwaltung	397
b) Insolvenzverwaltung	398
9. Einzelfragen	399
a) Minderung und Betriebskostenabrechnung	399
b) Ansatz von Mehrwertsteuer	400
c) Ausweis haushaltsnaher Dienst- und Handwerkerleistungen	401
V. Korrektur der Abrechnung	403
1. Gewerberaum	403
2. Wohnraum	404
3. Folgen eines Anerkenntnisses	406
VI. Einwände des Mieters gegen die Abrechnung	407
1. Übermäßige Nachforderung wegen zu geringer Vorauszahlungen	407
a) Enttäushtes Vertrauen des Mieters	407
b) Schuldhaftes Verhalten des Vermieters	408
aa) Grundlagen eines Schadensersatzanspruchs	408
bb) Gegenstand des Schadensersatzanspruchs	410
2. Ausschlussfrist für Einwendungen	412
a) Geltungsbereich	412
b) Beginn und Dauer der Frist	413
c) Inhalt der Einwendungen	414
d) Folgen und Grenzen des Ausschlusses	416
aa) Ansatz nicht umlagefähiger Kosten	416
bb) Ansatz in Teilinklusive/Pauschale enthaltener Kosten	417
(a) Varianten	417
(b) Stellungnahme	418
VII. Prüfungsrechte des Mieters	419
1. Einsicht in die Belege	419
a) Einsichtsrecht	419
b) Umfang der Einsicht	420
c) Vorbereitung und Kosten der Einsicht	423
d) Ort der Einsicht	424
e) Verweigerung der Einsicht	426
2. Überlassung von Belegkopien	427
a) Anspruch des Mieters auf Belegkopien	427
aa) Preisgebundener Wohnraum	427
bb) Preisfreier Wohnraum und Gewerberaum	428
(a) Vertraglicher Anspruch des Mieters	428
(b) Anspruch des Mieters aus berechtigten Gründen ...	428
(aa) Rechtsprechung des BGH	428
(bb) Sonstige berechtigte Gründe	431

b) Anspruch des Vermieters auf Auslagererstattung	433
c) Verweigerung von Belegkopien	435
3. Kontrolle der Zählerstände	436
I. Abrechnungssaldo	437
I. Gläubiger und Schuldner	437
1. Grundsätze	437
2. Insolvenzverwaltung	438
II. Fälligkeit	439
1. Nachforderung des Vermieters	439
2. Guthaben des Mieters	440
III. Durchsetzbarkeit der Nachforderung	441
1. Preisfreier Wohnraum und Gewerberaum	441
a) Rechtsprechung des BGH	441
b) Bestehen eines Zurückbehaltungsrechts	442
c) Dauer des Zurückbehaltungsrechts	444
d) Zahlungsfristen	446
2. Preisgebundener Wohnraum	446
IV. Abtretung/ Aufrechnung/ Pfändung	446
V. Verjährung	447
1. Nachforderung des Vermieters	447
2. Zahlungsansprüche des Mieters	448
a) Preisgebundener Wohnraum	448
b) Preisfreier Wohnraum und Gewerberaum	449
3. Folge der Verjährung	450
VI. Verwirkung	450
1. Grundsätze	450
2. Wohnraum	451
a) Eingeschränkte Bedeutung	451
b) Verbliebene Fälle	451
aa) Zeitmoment	451
bb) Umstandsmoment	452
3. Gewerberaum	453
a) Grundsätze	453
b) Folge der Verwirkung	455
J. Betriebskostenprozess	457
I. Zuständiges Gericht	457
1. Örtliche Zuständigkeit	457
2. Sachliche Zuständigkeit	457
3. Besonderheiten bei Zwischenvermietung	458
II. Zahlungsklagen des Vermieters	458
1. Kursorische Prüfungsfolge	458
2. Vorfragen	459
a) Separate Belastung des Mieters mit Betriebskosten	459
b) Pauschale oder Vorauszahlungen	459
c) Nachträgliche Vertragsänderung	459
3. Nachzahlung von Vorauszahlungen	460
4. Nachforderung aus einer Abrechnung	461
a) Schlüssigkeit der Klage	461
b) Zugang der Abrechnung	463
c) Abrechnungszeitraum	464
d) Ansatz der vereinbarten Betriebskosten	464

e) Notwendiger Inhalt der Abrechnung	465
aa) Gesamtkosten	465
bb) Umlageschlüssel	465
cc) Abzug der Vorauszahlungen	467
dd) Behandlung einzelner formeller Fehler	467
f) Ergänzender Inhalt der Abrechnung	468
g) Nachforderung bei Abrechnung nach Sollzahlungen	468
h) Einwände des Mieters	469
aa) Grundsätze	469
bb) Vorwegabzüge	472
cc) Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot	473
dd) Zurückbehaltungsrecht	479
5. Erhöhung einer Pauschale oder nicht separat ausgewiesener Betriebskosten	480
6. Klageart	481
7. Mietsaldoklage	483
III. Klagen des Mieters	484
1. Klage auf Abrechnung	484
2. Klage aus den Prüfungsrechten	486
3. Klage auf Ermäßigung des Mietzinses	486
4. Zahlungsklagen	488
IV. Erledigung des Rechtsstreits	489
K. Heizkosten	491
I. Vorrang der Heizkostenverordnung	491
1. Grundsätze	491
2. Folgen	492
a) Bruttomiete	493
b) Pauschalen	495
aa) Heizkostenpauschale	495
bb) Nebenkostenpauschale	495
3. Anpassung durch Heizkostenabrechnung	496
II. Abrechnungsfähige Kosten	497
1. Heizkosten	497
a) Grundsätze	497
b) Kosten gem. § 7 Abs. 2 HeizKV	498
aa) Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung.....	498
(a) Kosten der verbrauchten Brennstoffe	498
(b) Kosten der Lieferung	500
bb) Kosten des Betriebsstroms	500
cc) Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage	501
(a) Heizung mit Gas, Öl oder Strom	501
(b) Heizung mit Holzpellets oder Holzhackschnitteln... ..	502
(c) Heizung mit Kohle	503
dd) Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft	503
ee) Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes	505
(a) Reinigung der Anlage	505
(b) Reinigung des Betriebsraums	506

ff) Kosten der Messungen nach dem Bundes- Immissionsschutzgesetz	506
gg) Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung	507
(a) Ausstattung	507
(b) Anmietung	508
(c) Wirtschaftlichkeit	509
hh) Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Ver- brauchserfassung einschließlich der Kosten Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung	510
ii) Kosten der Verbrauchsanalyse	511
jj) Sonstige Kosten	512
(a) Tankversicherung, Energieausweis	512
(b) Anodenschutzanlagen, Feuerlöscher	513
(c) Reparaturen, Abschreibungen	513
kk) Sonderfälle	513
(a) KWK-Anlage.....	513
(b) Bivalenter Betrieb mit Wärmepumpe.....	514
c) Kosten gem. § 7 Abs. 4 HeizKV	515
aa) Kosten der Wärmelieferung	515
(a) Arten der Wärmelieferung	515
(aa) Fernwärme	515
(bb) Nahwärme	516
(cc) Betriebsführungscontracting	516
(b) Wirtschaftliche Bedeutung	517
(c) Grundsätze der Umstellung auf Wärmelieferung ...	518
(d) Umstellung nach altem Recht.....	519
(aa) Ausgeschlossene Umstellung	519
(bb) Vereinbarung des Umstellungsrechts	520
(cc) Modernisierung und Wärmelieferung	524
(e) Umstellung nach neuem Recht (§ 556c BGB).....	526
(f) Vertragsschluss mit dem Contractor	531
(g) Mieterhöhung und Wärmelieferung	532
bb) Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen	533
(a) Fernwärme	533
(b) Nahwärme	535
2. Warmwasserkosten	535
a) Grundlagen	535
b) Getrennte Warmwasseranlage (§ 8 HeizKV).....	535
aa) Umlageschlüssel (§ 8 Abs. 1 HeizKV).....	535
bb) Umlagefähige Kosten	536
(a) Grundsätze	536
(b) Prüfung auf Legionellen	537
(aa) Grundlagen	537
(bb) Folgen	538
cc) Kosten der Warmwasserlieferung und deren Verteilung.....	539
c) Verbundene Warmwasseranlage (§ 9 HeizKV).....	539
aa) Grundlagen	539
bb) Alte Abrechnungszeiträume	540
cc) Neue Abrechnungszeiträume	541

III. Umlageschlüssel für Heizkosten	543
1. § 7 Abs. 1 HeizKV	543
a) § 7 Abs. 1 Satz 1 HeizKV	543
aa) Grundsätze	543
bb) Änderung des Umlageschlüssels (§ 6 Abs. 4 HeizKV) ..	543
b) § 7 Abs. 1 Satz 2-5 HeizKV	544
aa) § 7 Abs. 1 Satz 2 HeizKV	544
(a) Grundsätze	544
(b) Sparsames Verbrauchsverhalten	545
(c) Überwiegend gedämmte Leitungen	546
(d) Austausch der Heizkostenverteiler	548
bb) § 7 Abs. 1 Satz 3 HeizKV	549
cc) § 7 Abs. 1 Satz 4 HeizKV	551
dd) § 7 Abs. 1 Satz 5 HeizKV	551
(a) Beheizte Fläche	551
(b) Behandlung von Leerständen	553
2. § 7 Abs. 3 HeizKV	553
3. § 10 HeizKV	554
4. Sonderfälle	554
a) Geräteausfall oder andere zwingende Gründe fehlender Erfassung (§ 9 a HeizKV)	554
aa) Voraussetzungen	554
bb) Ersatzverfahren	557
(a) Grundsätze	557
(b) Andere Abrechnungszeiträume desselben Nutzers ..	558
(c) Andere vergleichbare Räume	559
(d) Durchschnittsverbrauch des Gebäudes oder der Nutzergruppe	559
cc) Begrenzte Zulässigkeit der Ersatzverfahren	560
b) Nutzerwechsel (§ 9 b HeizKV)	561
aa) Vorrang rechtsgeschäftlicher Bestimmungen	561
bb) Aufteilung nach § 9 b HeizKV	562
IV. Voraussetzungen für die verbrauchsabhängige Abrechnung	564
1. Zugelassene Ausstattung	564
2. Vollständige Ausstattung	564
3. Vorerfassung bei nicht einheitlicher Ausstattung	565
4. Zeitnahe Ablesung	566
a) Grundsätze	566
b) Ankündigung	567
5. Mindestverbrauch bei Verdunstungsgeräten	568
V. Abrechnung	568
1. Grundsatz der Wirtschaftlichkeit	568
2. Plausibilität der Abrechnung	570
3. Notwendiger Inhalt	571
a) Grundsätze	571
b) Fachbegriffe, Abkürzungen	572
c) Rechenschritte	572
d) Schätzungen	573
e) Kostenaufteilungen	574
aa) Verbundene Anlagen und Klein-KWK-Anlagen	574
bb) Verwendung von Gradtagszahlen bei Nutzerwechsel ..	575
cc) Contracting	576
f) Kosten des Brennstoffs	576

g) Zählerstände	577
h) Betriebsstrom	579
i) Umlageschlüssel	579
4. Einwände der Mieter	580
a) Lagenachteile	580
b) Technische Fehler der Heizkostenverteiler	581
aa) Ungeeignete Geräte	581
bb) Skalierungsfehler	582
cc) Montagefehler	582
dd) Sonstige Fehler	584
c) Anlagenfehler	584
aa) Heizkörperverkleidungen, Vorhänge	584
bb) Wärmequellen	585
cc) Wärmeverluste der Steigeleitung	586
dd) Überdimensionierung der Heizkörper	586
ee) Mängel der Heizanlage	587
d) Ablesefehler	587
5. Mitteilung des Ableseergebnisses (§ 6 Abs. 1 Satz 2 HeizKV)	588
a) Grundsätze	588
b) Ausnahmen	589
6. Belegeinsicht des Mieters	591
VI. Ausnahmen von der HeizKV (§ 11 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 3, Abs. 2 HeizKV).....	591
1. Fälle des § 11 Abs. 1 Nr. 1 a HeizKV	592
2. Fälle des § 11 Abs. 1 Nr. 1 b HeizKV	592
a) Technische Unmöglichkeit	592
aa) Besondere Heizungen	592
bb) Einrohrheizung	593
(a) Vertikale Einrohrheizungen	593
(b) Horizontale Einrohrheizungen	594
cc) Ausnahmen	594
b) Wirtschaftliche Unmöglichkeit	595
3. Fälle des § 11 Abs. 1 Nr. 1 c HeizKV	597
4. Fälle des § 11 Abs. 1 Nr. 3 HeizKV	598
5. § 11 Abs. 2 HeizKV zu Warmwasser	599
VII. Kürzungsrecht des Mieters (§ 12 Abs. 1 HeizKV).....	599
1. Voraussetzungen	600
a) Grundsätze	600
b) § 9a HeizKV	600
2. Folgen	601
VIII. Übergangsregelungen (§ 12 Abs. 2 HeizKV).....	603

Anhang

I. Muster	605
1. Umlagevereinbarungen	605
1.1 Wohnraum	605
1.1.1 Brutto-/Bruttokalt-/Teilklausivmiete bei Neuverträgen über Wohnraum ab 1. 9. 2001	605
1.1.2 Nettomiete mit Betriebskostenpauschale	606
1.2 Gewerberaum	606
1.2.1 Brutto-/Bruttokaltmiete	606

1.2.2	Teilklausivmiete	607
1.2.3	Nettomiete mit Betriebskostenpauschale	609
1.3	Wohn- und Gewerberaum: Nettomiete mit Vorauszahlungen	610
2.	Wohnraum: Erhöhung einer Pauschale/des Betriebskostenanteils einer Brutto-, Bruttokalt- oder Teilklausivmiete bei Altmietverträgen	613
2.1	Standarderhöhung für die Zukunft	613
2.1.1	Einzelserhöhung	613
2.1.2	Sammelerhöhung	613
2.2	Standard-Einzelserhöhung mit Rückwirkung	615
2.3	Komplexe Sammelerhöhung	615
2.3.1	Mitteilung einer Erhöhung	615
2.3.2	Sammelerhöhung	616
3.	Abrechnungen	618
3.1	Abrechnung einheitlich genutztes Objekt (Wohnungen oder Gewerbe)	618
3.2	Abrechnung gemischt genutztes Objekt (Wohnungen und Gewerbe)	622
Anhang II. Gesetzes- und Verordnungstexte		627
1.	Bürgerliches Gesetzbuch	627
2.	Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (Verordnung über Heizkostenabrechnung – HeizkostenV)	643
3.	Verordnung über die Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung für Mietwohnraum (Wärmelieferverordnung – WärmeLV)	651
4.	Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz – WoBindG)	653
5.	Verordnung über die Ermittlung der zulässigen Miete für preisgebundene Wohnungen (Neubaumietenverordnung 1970 – NMV 1970)	656
6.	Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz – WoFG)	661
7.	Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV)	662
Sachregister		667