

Inhaltsübersicht

Teil I Bedeutung, Begriffsbestimmungen und andere Grundsatzfragen	1
A. Bedeutung	1
B. Begriffsbestimmungen	4
C. Wirtschaftlichkeitsgrundsatz	13
D. Umsatzsteuer	27
E. Nebenkosten als Bestandteil der Miete	30
F. Verrechnung von Teilzahlungen auf die Mietnebenkosten	36
G. Umliegbare Kosten	38
H. Nebenkosten bei beendetem Mietverhältnis	39
I. Nicht zustande gekommenes Mietverhältnis	42
J. Untermiete	43
K. Wohnungs- und Teileigentum	44
L. Schätzungen	45
M. Übergangsprobleme	51
N. Teilbarkeit und Teilunwirksamkeit von Formulklauseln	53
O. Verwalterwechsel	66
Teil II Inklusivmieten und Pauschalen	69
A. Inklusivmieten	69
B. Pauschalen	78
Teil III Nebenkostenumlegung mit Abrechnung	99
A. Voraussetzungen	99
B. Vorauszahlungen	125
C. Abrechnung	143
D. Belegeinsicht – Fotokopien	203
E. Einwendungen des Mieters	222
F. Änderungen durch den Vermieter	234
G. Nachzahlungen und Rückzahlungen	236
H. Vermieter-/Mieterwechsel, Zwangsverwaltung, Insolvenz	244
Teil IV Kostenverteilung – Abrechnungsmaßstäbe	251
A. Grundsätze	251
B. Umlegungseinheit	257
C. Festlegung der Abrechnungsmaßstäbe	262
D. Einzelne Umlegungsmaßstäbe	279
E. Voraufteilungen	295
F. Direkte Kostenzuordnung	302
G. Veränderung der tatsächlichen Gegebenheiten	302
H. Fehlerfolgen	303
Teil V Die einzelnen Mietnebenkosten	305
A. Die einzelnen Betriebskosten – § 2 BetrKV	305
B. Das Umlageausfallwagnis	412

Inhaltsübersicht

C.	Zuschläge und Vergütungen	413
D.	Sonstige Mietnebenkosten, insbesondere bei Geschäftsraummiete	418
Teil VI Die Heizkostenverordnung		431
A.	Regelungs- und Anwendungsbereich, Ausnahmen, rechtsgeschäftliche Regelungen	431
B.	Verbrauchserfassung	451
C.	Kostenverteilung	466
D.	Durchführung der Aufteilung	492
E.	Umfasste Kosten	492
F.	Kürzungsrecht	493
G.	Kostenumlegung bei Nichtanwendbarkeit der Heizkostenverordnung	501
H.	Heizkostenvorauszahlungen und Heizkostenabrechnung	503
I.	Einführung der Wärmelieferung (Wärmecontracting)	507
Teil VII Der Mietnebenkostenprozess		523
A.	Prozessuales	523
B.	Zwangsvollstreckung	547
Teil VIII Hinweise, Beispiele, Checklisten		551
A.	Hinweise zur Erleichterung der Nebenkostenumlegung	551
B.	Checkliste: Kontrolle der Nebenkostenvereinbarung	554
C.	Checkliste: Kostenpositionen bei der Vermietung von Gewerberäumen	557
D.	Beispiel einer Betriebskostenabrechnung	558
E.	Beispiel einer Betriebskostenabrechnung und eines Ansatzes des Umlageausfallwagnisses nach der NMV 1970	560
F.	Beispiel für eine verbrauchsabhängige Verteilung der Kosten der Wasserversorgung	565
G.	Checkliste: Zählerdifferenzen	566
H.	Beispiel für eine Grundsteueraufteilung nach Wohn- und Geschäftsräumen	566
I.	Beispiel: Verschiedene Abrechnungszeiträume Versorger/Vermieter	567
J.	Hinweise zur Überprüfung einer Mietnebenkostenabrechnung	567
K.	Checkliste: Überprüfung einer Nebenkostenabrechnung	569
L.	Checkliste: Überprüfung einer Heizkostenabrechnung nach der HeizkostenV	572
M.	Beispiel für eine Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen durch den Vermieter	574
N.	Checkliste für die Überprüfung einer Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen nach § 560 Abs. 4 BGB	574
O.	Beispiel für eine Herabsetzung der Betriebskostenvorauszahlungen durch den Mieter nach § 560 Abs. 4 BGB	574

P.	Beispiel einer Erhöhung der Vorauszahlungen auf die Betriebskosten nach der NMV 1970.	574
Q.	Checkliste: Überprüfung einer Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen nach der NMV 1970.	575
R.	Beispiel einer einseitigen Erhöhung der Betriebskostenpauschale	576
S.	Checkliste: Überprüfung einer Erhöhung der Betriebskostenpauschale nach § 560 BGB	577
T.	Beispiel für eine Herabsetzung der Betriebskostenpauschale nach § 560 Abs. 3 BGB.	577
U.	Schema: Übergang zur verbrauchs- oder verursachungsbezogenen Abrechnung durch Erklärung des Vermieters.	577
V.	Beispiel einer Erklärung zur Einführung einer verbrauchsabhängigen Abrechnung der Kosten der Wasserversorgung	578
W.	Checkliste: Anpassung der Abrechnungsmaßstäbe an eine Änderung der Kostenverteilung im Wohnungs- und Teileigentum	578
X.	Beispiel für eine Klage auf Betriebskostennachzahlung	579
Y.	Beispiel für eine Klageerwiderung auf die Klage auf Betriebskostennachzahlung	581
Teil IX Rauchwarnmelder in Mietwohnungen und Wohnungseigentumsanlagen		583
Teil X Gesetzes- und Verordnungstexte		625
Stichwortverzeichnis		837

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 17. Auflage V

Inhaltsübersicht VII

Abkürzungsverzeichnis XXI

Teil I Bedeutung, Begriffsbestimmungen und andere Grundsatzfragen 1

A. Bedeutung 1

 I. Grundsätzliches 1

 II. Verhältnis der Mieter untereinander 1

 III. Zweck der Nebenkostenumlegung 2

 IV. Nebenkosten und Nebenleistungen 2

B. Begriffsbestimmungen 4

 I. Nebenkosten 4

 II. Betriebskosten 4

 III. Umlageausfallwagnis, Vergütungen, Zuschläge 12

 IV. Sonstige Nebenkosten 12

C. Wirtschaftlichkeitsgrundsatz 13

 I. Grundsätzliches 13

 II. Beurteilung der Wirtschaftlichkeit 13

 III. Verstoß gegen den Wirtschaftlichkeitsgrundsatz 22

D. Umsatzsteuer 27

 I. Grundsätzliches 27

 II. Zahlungspflicht des Mieters 28

 III. Fallkonstellationen 29

E. Nebenkosten als Bestandteil der Miete 30

 I. Grundsätzliches 30

 II. Begriff der Miete 31

 III. Auswirkungen auf Einzelregelungen 32

F. Verrechnung von Teilzahlungen auf die Mietnebenkosten 36

 I. Grundsätzliches 36

 II. Nebenkostenvorauszahlungen 37

 III. Nachzahlungen 37

 IV. Pauschalen 37

 V. Anrechnung auf die Kautions 37

G. Umlegbare Kosten 38

 I. Grundsätzliches 38

 II. Wohnraum 38

 III. Geschäftsräume und sonstige Räume 38

H. Nebenkosten bei beendetem Mietverhältnis 39

 I. Grundsätzliches 39

 II. Verspätete Rückgabe 41

 III. Nachhaftung bei Gesellschaft als Mieterin 42

Inhaltsverzeichnis

I.	Nicht zustande gekommenes Mietverhältnis	42
J.	Untermiete	43
K.	Wohnungs- und Teileigentum	44
	I. Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer für Betriebskosten	44
	II. Kostenumlegung bei vermietetem Wohnungs- und Teileigentum	44
L.	Schätzungen	45
	I. Zulässigkeit von Schätzungen	45
	II. Einzelne Voraussetzungen für die Zulässigkeit einer Schätzung	46
	III. Durchführung einer Schätzung – Schätzgrundlagen	47
	IV. Darstellung in der Abrechnung	49
	V. Schadensersatz	50
	VI. Prozessuales	50
M.	Übergangsprobleme.	51
	I. Betriebskostenverordnung	51
	II. Heizkostenverordnung	53
	III. Breitbandnetz	53
N.	Teilbarkeit und Teilunwirksamkeit von Formularklauseln	53
	I. Wann sind Betriebskostenklauseln überhaupt teilbar?	53
	II. Teilbare und mehrdeutige Vertragsklausel	54
	III. Teilbare nicht mehrdeutige Klausel; blue-pencil-test	56
	IV. Betriebskosten-AGB	57
	V. Vorrang der ergänzenden Vertragsauslegung.	58
	VI. Übersicht zur (undogmatischen) BGH-Rechtsprechung zum Mietrecht	60
	VII. Betriebskosten-Klauseln.	62
	VIII. Pauschale oder Vorauszahlung oder keine Verpflichtung zur Tragung von kalten Betriebskosten?	63
O.	Verwalterwechsel	66
	I. Rechtslage im WEG-Recht	66
	II. Rechtslage im Mietrecht	68
	III. Rechtslage bei aufgehobener Zwangsverwaltung	68
Teil II Inklusivmieten und Pauschalen		69
A.	Inklusivmieten.	69
	I. Grundsätzliches	69
	II. Veränderung der Miethöhe wegen veränderter Betriebskosten	69
	III. Übergang von der Inklusivmiete zur Nebenkostenumlegung.	70
B.	Pauschalen.	78
	I. Grundsätzliches	78
	II. Zulässige Vereinbarungen	79
	III. Notwendigkeit einer Vereinbarung	81
	IV. Inhalt der Vereinbarung.	81
	V. Misslungene Abrechnungsvereinbarung als Vereinbarung einer Pauschale?	85
	VI. Änderung der Pauschalvereinbarung	86
	VII. Schriftform	87
	VIII. Erhöhung und Senkung der Pauschale	88

Teil III Nebenkostenumlegung mit Abrechnung	99
A. Voraussetzungen	99
I. Grundsätzliches	99
II. Vereinbarung	99
III. Bekanntgabepflicht bei preisgebundenem Wohnraum	119
IV. Einseitige Festlegung durch den Vermieter	121
V. Änderung	122
B. Vorauszahlungen	125
I. Grundsätzliches	125
II. Vereinbarung	126
III. Einseitige Bestimmung	126
IV. Fälligkeit	127
V. Angemessenheit	127
VI. Erhöhung der Vorauszahlungen	131
VII. Herabsetzung der Vorauszahlungen	140
VIII. Einwendungen und Einreden	141
C. Abrechnung	143
I. Grundsätzliches	143
II. Abrechnungspflicht	143
III. Teilabrechnungen und getrennte Abrechnungen	146
IV. Abrechnungsfrist	147
V. Abrechnungszeitraum	166
VI. Grundsätzliche Anforderungen an die Abrechnung	173
VII. Die Anforderungen an die Abrechnung im Einzelnen	178
VIII. Abweichende Vereinbarungen	201
IX. Fehlerfolgen	201
D. Belegeinsicht – Fotokopien	203
I. Belegeinsicht	203
II. Fotokopien	213
III. Wegfall des Anspruchs	218
IV. Weigerung des Vermieters	218
V. Auskunftsanspruch	222
E. Einwendungen des Mieters	222
I. Grundsätzliches	222
II. Gesetzliche Ausschlussfrist für Einwendungen	223
III. Schuldbestätigungsvertrag	231
IV. Verwirkung und Treu und Glauben	233
V. Vertragliche Einwendungsregelungen	233
F. Änderungen durch den Vermieter	234
I. Erstellung einer neuen Abrechnung	234
II. Änderung	234
III. Abstellen auf die Einzelabrechnung	236
G. Nachzahlungen und Rückzahlungen	236
I. Nachzahlungen	236
II. Rückzahlungen	240
III. Aufrechnung	244

H.	Vermieter-/Mieterwechsel, Zwangsverwaltung, Insolvenz	244
I.	Vermieterwechsel	244
II.	Zwangsverwaltung	246
III.	Insolvenz des Vermieters	247
IV.	Mieterwechsel	248
V.	Insolvenz des Mieters	250
Teil IV Kostenverteilung – Abrechnungsmaßstäbe		251
A.	Grundsätze	251
I.	Bedeutung	251
II.	Einzelfallgerechtigkeit, Praktikabilität und Ökologie	251
III.	Stimmigkeit	252
IV.	Leer stehende Räume	252
V.	Mehrstufige Kostenverteilung	256
B.	Umlegungseinheit	257
I.	Preisgebundener Wohnraum	257
II.	Preisfreier Wohnraum und Geschäftsraum	259
III.	Änderung	262
IV.	Wirkung	262
C.	Festlegung der Abrechnungsmaßstäbe	262
I.	Grundsätzliches	262
II.	Erstmalige Festlegung	263
III.	Änderung	270
IV.	Änderung von Abrechnungskreisen	278
D.	Einzelne Umlegungsmaßstäbe	279
I.	Wohn- und Nutzfläche	279
II.	Personenzahl	289
III.	Verbrauchs- und Verursachungserfassung	291
IV.	Miteigentumsanteile	294
V.	Mieteinheit	294
VI.	Umbauter Raum	295
VII.	Sonstige Umlegungsmaßstäbe	295
E.	Voraussetzungen	295
I.	Abzug nicht umlegbarer Kosten	295
II.	Voraussetzung auf Umlegungseinheiten	295
III.	Aufteilung auf verschiedene Kostenpositionen	296
IV.	Sondervorteile und fehlende Benutzungsmöglichkeit	296
V.	Aufteilung nach Wohnräumen und Geschäftsräumen	297
F.	Direkte Kostenzuordnung	302
G.	Veränderung der tatsächlichen Gegebenheiten	302
H.	Fehlerfolgen	303
I.	Falsche Umlegungsmaßstäbe und unzulässige Umlegungseinheiten	303
II.	Fehler bei der Feststellung der tatsächlichen Grundlagen	303

Teil V Die einzelnen Mietnebenkosten	305
A. Die einzelnen Betriebskosten – § 2 BetrKV	305
Nr. 1. Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks	305
I. Umlegbare Kosten	306
II. Kostenverteilung	307
III. Einzelfragen zur Durchführung der Umlegung	309
Nr. 2. Die Kosten der Wasserversorgung	309
I. Allgemeine Umlegungsvoraussetzungen	310
II. Umlegbare Kosten	311
III. Kostenverteilung	313
IV. Sonstiges	322
Nr. 3. Die Kosten der Entwässerung	322
I. Umlegbare Kosten	322
II. Umlegungsvereinbarung	323
III. Kostenverteilung	323
IV. Wirtschaftlichkeitsgrundsatz	324
Nr. 4. a) Die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage	325
I. Umlegbare Kosten	325
II. Kostenverteilung	330
Nr. 4. b) Die Kosten des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage	331
Nr. 4. c) Die Kosten der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a	331
I. Umlegbare Kosten	332
II. Kostenverteilung	333
III. Abrechnung	333
Nr. 4. d) Die Kosten der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten	334
I. Umlegbare Kosten	334
II. Umlegungsvereinbarung	334
Nr. 5. a) Die Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage	335
I. Kosten der Wasserversorgung	335
II. Kosten der Wassererwärmung	335
III. Kostenverteilung	335
Nr. 5. b) Die Kosten der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a	335
Nr. 5. c) Die Kosten der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten	336
Nr. 6. Die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen	336
Nr. 7. Die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzuges	336
I. Umlegbare Kosten	336

II.	Kostenverteilung	338
Nr. 8.	Die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung.	340
I.	Straßenreinigung/umlegungsfähige Kosten	340
II.	Müllbeseitigung	344
Nr. 9.	Die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung.	350
I.	Kosten der Gebäudereinigung	350
II.	Ungezieferbekämpfung	356
Nr. 10.	Die Kosten der Gartenpflege	357
I.	Nutzung als Umlegungsvoraussetzung.	357
II.	Umlegbare Kosten	358
III.	Kostenverteilung	366
IV.	Beweislast	367
V.	Sonstiges	367
Nr. 11.	Die Kosten der Beleuchtung	368
I.	Verhältnis zu anderen Positionen.	368
II.	Umlegbare Kosten	369
III.	Kostenverteilung	369
IV.	Sonstiges	370
V.	Wohnungseigentum.	370
Nr. 12.	Die Kosten der Schornsteinreinigung.	370
Nr. 13.	Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung	370
I.	Umlegbare Kosten	370
II.	Kostenverteilung	375
III.	Angaben in der Abrechnung	376
IV.	Sonstiges	377
Nr. 14.	Die Kosten für den Hauswart	379
I.	Umlegbare Kosten	379
II.	Verhältnis zu anderen Positionen.	393
III.	Umlegungsvereinbarung	394
IV.	Kostenverteilung	394
V.	Sonstiges	395
Nr. 15.	Die Kosten.	395
I.	Gemeinschafts-Antennenanlage.	395
II.	Mit einem Breitbandnetz verbundene Verteilanlage.	396
Nr. 16.	Die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege.	399
I.	Grundsätzliches	399
II.	Umlegungsfähige Kosten	400
III.	Kostenverteilung	401
Nr. 17.	Sonstige Betriebskosten	402
I.	Allgemeines	403
II.	Einzelfragen.	403
B.	Das Umlageausfallwagnis	412
I.	Preisgebundener Wohnraum	412
III.	Sonstige Mietverhältnisse.	413

C.	Zuschläge und Vergütungen	413
I.	Allgemeines	413
II.	Die einzelnen Zuschläge	414
III.	Vergütungen	417
D.	Sonstige Mietnebenkosten, insbesondere bei Geschäftsraummiete	418
I.	Verwaltungskosten	418
II.	Centermanagement und Objektbetreuung bei Geschäftsraum	424
III.	Werbemaßnahmen bei Geschäftsraum	425
IV.	Versicherungen bei Geschäftsraum	426
V.	Heiz- und Warmwasserkosten bei Geschäftsraum	427
VI.	Bewachungskosten bei Geschäftsraum	427
VII.	Instandhaltung/Instandsetzung	427
VIII.	Kosten bei Ein- und Auszug für Wohnraum	429
IX.	Sonstige Kosten bei Geschäftsraum	430
Teil VI	Die Heizkostenverordnung	431
A.	Regelungs- und Anwendungsbereich, Ausnahmen, rechtsgeschäftliche Regelungen	431
I.	Ermächtigungsgrundlage und Verordnungszweck	431
II.	Regelungsumfang der HeizkostenV	431
III.	Regelungsbereich	433
IV.	Versorgung mit Wärme und Warmwasser	433
V.	Nutzer	434
VI.	Gebäudeeigentümer	434
VII.	Dem Gebäudeeigentümer Gleichgestellte	435
VIII.	Wärme- und Warmwasserlieferer	438
IX.	Ausnahmen	438
X.	Heizkostenverordnung und rechtsgeschäftliche Regelungen	444
B.	Verbrauchserfassung	451
I.	Pflicht zur Verbrauchserfassung	451
II.	Messgeräte (Ausstattungen zur Verbrauchserfassung)	460
III.	Kostentragung	465
C.	Kostenverteilung	466
I.	Pflicht zur Kostenverteilung	466
II.	Gesamtkosten für Wärme und Warmwasser	466
III.	Vorerfassung	469
IV.	Kostenverteilung auf die Nutzer	470
D.	Durchführung der Aufteilung	492
E.	Umfasste Kosten	492
I.	Grundsätzliches	492
II.	Die einzelnen Kostenpositionen	493
F.	Kürzungsrecht	493
I.	Grundsätzliches	493
II.	Verhältnis zu anderen Rechten	494

Inhaltsverzeichnis

III.	Voraussetzungen	495
IV.	Wirkung	499
V.	Schadloshaltung beim Abrechnungsunternehmen	500
G.	Kostenumlegung bei Nichtanwendbarkeit der Heizkostenverordnung	501
I.	Abrechnung außerhalb des Anwendungsbereiches der Heizkostenverordnung	501
II.	Einzelheizungen	501
III.	Anwendungsbereich des § 22 NMV 1970	502
IV.	Fernwärme und Fernwarmwasser	502
H.	Heizkostenvorauszahlungen und Heizkostenabrechnung	503
I.	Grundsätzliches	503
II.	Abrechnungseinheit	503
III.	Abrechnungs- und Ablesezeitraum	504
IV.	Einzelangaben in der Abrechnung	505
V.	Beweislast	507
I.	Einführung der Wärmelieferung (Wärmecontracting)	507
I.	Vorbemerkung	507
II.	Verweisung an Wärmelieferer	507
III.	Vertragliche Regelung bei Mietbeginn	508
IV.	Übergang zur Wärmelieferung bei bestehendem Mietverhältnis	509
Teil VII Der Mietnebenkostenprozess		523
A.	Prozessuales	523
I.	Zuständigkeit	523
II.	Klageantrag	523
III.	Besondere Klageformen	524
IV.	Substantiierung des Sachvortrages	535
V.	Billiges Ermessen	541
VI.	Wohn- und Nutzfläche	541
VII.	Beweisfragen	542
VIII.	Vorlage einer Abrechnung und Ablauf der Abrechnungsfrist im Prozess. . .	542
IX.	Kosten	543
X.	Streitwert und Beschwer	545
XI.	Streitverkündung	547
XII.	Rechtskraft	547
B.	Zwangsvollstreckung	547
I.	Mietnebenkostenprozess	547
II.	Pfändbarkeit von Mietnebenkostenforderungen	550
III.	Vermögensauskunft	550
Teil VIII Hinweise, Beispiele, Checklisten		551
A.	Hinweise zur Erleichterung der Nebenkostenumlegung	551
I.	Gestaltung des Mietvertrages	551
II.	Vorbereitende Maßnahmen für die Abrechnung	552

III.	Durchführung der Abrechnung	553
IV.	Besonderheiten bei der Vermietung von Wohnungs- und Teileigentum.	553
B.	Checkliste: Kontrolle der Nebenkostenvereinbarung	554
C.	Checkliste: Kostenpositionen bei der Vermietung von Gewerberäumen.	557
D.	Beispiel einer Betriebskostenabrechnung	558
E.	Beispiel einer Betriebskostenabrechnung und eines Ansatzes des Umlageausfallwagnisses nach der NMV 1970	560
F.	Beispiel für eine verbrauchsabhängige Verteilung der Kosten der Wasserversorgung	565
G.	Checkliste: Zählerdifferenzen	566
H.	Beispiel für eine Grundsteueraufteilung nach Wohn- und Geschäftsräumen	566
I.	Beispiel: Verschiedene Abrechnungszeiträume Versorger/Vermieter	567
J.	Hinweise zur Überprüfung einer Mietnebenkostenabrechnung	567
I.	Allgemeines	567
II.	Wann empfiehlt sich eine Kontrolle besonders?	567
III.	Häufigste Fehler	568
IV.	Belegeinsicht und Fotokopien.	568
K.	Checkliste: Überprüfung einer Nebenkostenabrechnung	569
L.	Checkliste: Überprüfung einer Heizkostenabrechnung nach der HeizkostenV.	572
M.	Beispiel für eine Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen durch den Vermieter	574
N.	Checkliste für die Überprüfung einer Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen nach § 560 Abs. 4 BGB	574
O.	Beispiel für eine Herabsetzung der Betriebskostenvorauszahlungen durch den Mieter nach § 560 Abs. 4 BGB.	574
P.	Beispiel einer Erhöhung der Vorauszahlungen auf die Betriebskosten nach der NMV 1970	574
Q.	Checkliste: Überprüfung einer Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen nach der NMV 1970.	575
R.	Beispiel einer einseitigen Erhöhung der Betriebskostenpauschale.	576
S.	Checkliste: Überprüfung einer Erhöhung der Betriebskostenpauschale nach § 560 BGB	577
T.	Beispiel für eine Herabsetzung der Betriebskostenpauschale nach § 560 Abs. 3 BGB.	577
U.	Schema: Übergang zur verbrauchs- oder verursachungsbezogenen Abrechnung durch Erklärung des Vermieters.	577
V.	Beispiel einer Erklärung zur Einführung einer verbrauchsabhängigen Abrechnung der Kosten der Wasserversorgung	578
W.	Checkliste: Anpassung der Abrechnungsmaßstäbe an eine Änderung der Kostenverteilung im Wohnungs- und Teileigentum.	578
X.	Beispiel für eine Klage auf Betriebskostennachzahlung	579
Y.	Beispiel für eine Klageerwidern auf die Klage auf Betriebskostennachzahlung	581

Teil IX Rauchwarnmelder in Mietwohnungen und Wohnungseigentumsanlagen	583
I. Einleitung	587
II. Rechtsgrundlagen	587
III. Träger der Einbau- und Wartungspflicht	589
IV. Eigentumsverhältnisse an Rauchwarnmeldern	598
V. Kostenverteilung	604
VI. Beschlusskompetenzen	605
VII. Zutrittsverschaffung gegenüber Sondereigentümer	613
VIII. Umlagefähigkeit auf Mieter	613
IX. Duldungspflicht des Mieters	620
X. Fehlalarm (insbesondere Täuschalarm bzw. Täuschungsalarm)	622
Teil X Gesetzes- und Verordnungstexte	625
Stichwortverzeichnis	837