

Dietmar Wall

Betriebs- und Heizkosten-
Kommentar

5. Auflage

§§ 556, 556a, 556c, 560 BGB
Betriebskostenverordnung
Heizkostenverordnung

Dietmar Wall

Betriebs- und Heizkosten- Kommentar

5. Auflage

§§ 556, 556a, 556c, 560 BGB
Betriebskostenverordnung
Heizkostenverordnung

Bearbeitet von
Dietmar Wall
Rechtsanwalt

Deutscher **Anwalt** Verlag

Dietmar Wall

Betriebs- und Heizkostenkommentar

5. Auflage

§§ 556, 556a, 556c, 560 BGB

Betriebskostenverordnung

Heizkostenverordnung

Berlin: Deutscher Anwaltverlag 2020

ISBN 978-3-8240-1641-9

Zitiervorschlag:

Wall in Betriebs- und Heizkostenkommentar, Rdn. 2700

oder Wall in: Betriebs- und Heizkostenkommentar, 5. Aufl., Rdn. 2700

ISBN 978-3-8240-1641-9

Alle Rechte vorbehalten. Eine Verwertung, insbesondere auch Vervielfältigung, Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen, nur mit Zustimmung des Verlages.

© 2020, Deutscher AnwaltVerlag

Druck: vierC print+mediafabrik GmbH & Co. KG

Printed in Germany

Eine wortgleiche Ausgabe des Betriebs- und Heizkostenkommentars ist unter eigener ISBN bei der DMB-Verlag Verlags- und Verwaltungsgesellschaft des Deutschen Mieterbundes mbH erschienen.

Vorwort zur 5. Auflage

Das Betriebskostenrecht nimmt innerhalb des Mietrechts einen breiten Raum ein. Streitigkeiten zu diesem Thema belegen seit jeher einen Spitzenplatz in den vom Deutschen Mieterbund erhobenen Statistiken zur Beratungs- und Prozesshäufigkeit. Die Rechtslage wird in besonderem Maße durch die höchstgerichtliche Rechtsprechung geprägt. Auch die Entscheidungen der Instanzgerichte bewirken eine fortlaufende Weiterentwicklung und Vertiefung des Betriebskostenrechts. Daraus ergibt sich eine besondere Notwendigkeit für die beteiligten Mietparteien, Mietervereinsberater, Anwälte, Verwalter und Mietrichter, die aktuelle Rechtslage zu kennen und eine Lösung für das jeweilige Problem zu finden.

Diese Neuauflage wurde grundlegend überarbeitet. Der Umfang hat gegenüber der Voraufgabe um 30% zugenommen. Es wurden viele Themen eingefügt oder komplett neu gestaltet. Die Digitalisierung erlangt auch im Bereich des Betriebskostenrechts eine immer größere Bedeutung. Damit verbundene Fragen, etwa zum Datenschutz, zu eingescannten Betriebskostenbelegen und elektronischen Kommunikationsformen werden aufgegriffen. Zunehmende Probleme bereitet auch die Tendenz großer privater Wohnungsunternehmen, betriebskostenrelevante Aufgaben an konzerninterne Unternehmen zu vergeben.

Ein besonderes Augenmerk ist auf die in anderen Werken eher stiefmütterlich behandelten Heizkosten gerichtet. Die meisten Mieter verstehen ihre Heizkostenabrechnung nicht. Viele Richter, Rechtsanwälte, Berater, Verwalter und auch Vermieter befassen sich eher zurückhaltend und mit einem gewissen Unbehagen mit diesem Thema. Es zeitaufwendig, in die Materie einzudringen. Viele Probleme verlagern sich in den technisch-physikalischen Bereich. Dieses Buch soll helfen, dem Leser die Zusammenhänge nahezubringen. Eingehend dargestellt wird auch der häufig vorgebrauchte Einwand des Mieters: „Wir können unmöglich so viel Heizkosten verursacht haben!“ Ausführlich abgehandelt wird das Thema „Rohrwärme“. Hier kommt es häufig zu besonders hohen ungerechtfertigten Kostenbelastungen einzelner Mieter. Und die Einbeziehung erneuerbarer Energien in die Heizkostenabrechnung wirft Fragen auf, für die sich in der Heizkostenverordnung keine Antworten finden.

Die wissenschaftliche Auseinandersetzung mit einzelnen Streitfragen steht in diesem Kommentar nicht im Vordergrund. Die Darstellung der Rechtslage soll praxistgerecht sein. Sie orientiert sich an der Rechtsprechung, in erster Linie an den Entscheidungen des BGH. Deshalb sind vorrangig Gerichtsurteile wiedergegeben. Abweichende Auffassungen des Autors sind deutlich kenntlich gemacht.

Neu eingefügt wurden zahlreiche „Hinweise für Mieter(vertreter)“ und „Hinweise für Vermieter(vertreter)“. Sie sollen eine praktische Hilfestellung bei der Umsetzung der beschriebenen Rechtslage geben. Schaubilder, Tabellen, Auszüge aus Mietverträgen und Betriebskostenabrechnungen sowie Beispielsrechnungen helfen, die nicht immer einfachen Zusammenhänge zu veranschaulichen. Zur Kontrolle einer Abrechnung werden dem Leser im Anhang umfangreiche Checklisten an die Hand gegeben. Hieraus ergeben sich nicht nur Ansatzpunkte für eine nähere Prüfung, sie bieten darüber hinaus einen Einstieg, um die in diesem Buch behandelten Probleme zu finden. Zur schnellen Auffindung der gesuchten Thematik wurde zudem Wert gelegt auf ein umfangreiches Register.

Alle Gerichtsentscheidungen sind nicht nur mit der Fundstelle zitiert, sondern auch mit dem Entscheidungsdatum und dem Aktenzeichen. Damit soll zum einen eine gewisse Gewährleistung dafür geboten werden, dass die Fundstellen korrekt sind. Zum anderen lassen sich mit diesen Angaben viele Urteile und Beschlüsse im Internet recherchieren. Entscheidungen des BGH sind unter www.bundesgerichtshof.abrufbar. Die Bezeichnung der genauen Stelle mit dem Zusatz „Tz.“ für „Textzeichen“ erleichtert die Auffindung des Zitats.

Berlin, im Februar 2020

Dietmar Wall

Inhaltsübersicht

Vorwort	V
Inhaltsverzeichnis	IX
Abkürzungsverzeichnis	XLV
Literaturverzeichnis	XLIX
Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	LXVI
Teil 1 – Betriebskosten im BGB	1
I. Vor §§ 556, 556a, 556c und 560 BGB	1
II. § 556 BGB – Vereinbarungen über Betriebskosten	121
III. § 556a – Abrechnungsmaßstab für Betriebskosten	386
IV. § 556c BGB – Kosten der Wärmelieferung	419
V. § 560 – Veränderungen von Betriebskosten	487
Teil 2 – Betriebskostenverordnung	505
Teil 3 – Heizkostenverordnung	814
Anhang A – Checklisten	1154
Anhang B – Musterschreiben	1186
Register	1191

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 5. Auflage	V
Abkürzungsverzeichnis	XLV
Literaturverzeichnis	XLIX
Abbildungsverzeichnis und Tabellenverzeichnis	LXVI
Teil 1	
Betriebskosten im BGB	1
I. Vor §§ 556, 556a, 556c und 560 BGB	1
1. Gesetzliche Vorschriften zum Betriebskostenrecht	3
a) Vorschriften im BGB	3
b) Öffentlich geförderter Wohnraum	5
c) Betriebskostenverordnung	6
aa) Inhalt	6
bb) Verfassungsmäßigkeit	6
d) Heizkostenverordnung	9
2. Soziale, wirtschaftliche und ökologische Bedeutung der Betriebskosten	10
a) Begriff der „Zweiten Miete“	10
b) Anteil der Betriebskosten an der Wohnkostenbelastung – soziales Element	11
c) Wirtschaftliche Bedeutung – makroökonomische Ebene	12
d) Anreize zur Ressourcenschonung – ökologische Ebene	13
e) Investor-Nutzer-Dilemma? – Sicht des Vermieters	14
3. Strategien zur Senkung der Betriebskosten	14
a) Interessen des Mieters	14
b) Interessen des Vermieters	15
c) Vielfalt der beeinflussender Faktoren	16
d) Einflussfaktoren auf Vermieterseite	17
e) Kommunale Gebühren	18
f) Transparenz als Voraussetzung für Vergleichbarkeit	19
g) Benchmarks	19
h) Betriebskostenspiegel	20
i) Heizspiegel	23
j) Heizkosten-Checks	26
k) Energieausweis	27
4. Grundsatz der Wirtschaftlichkeit	29
a) Gesetzliche Grundlagen	29
b) Inhalt des Wirtschaftlichkeitsgrundsatzes	30
c) Fallgruppen für die Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgebots	32
aa) Unnötige Betriebskosten	32
bb) Erhebliche Kostensteigerung	33
cc) Überhöhte Kosten	34

d)	Einschränkungen des Wirtschaftlichkeitsgrundsatzes	36
aa)	Rechtsprechung des BGH	36
bb)	Kritik an der Rechtsprechung des BGH	37
e)	Einzelfälle zum Wirtschaftlichkeitsgrundsatz	38
f)	Betriebskostenmanagement	45
g)	Einschaltung eines Tochterunternehmens	48
h)	Wirtschaftlichkeitsgebot und Verwaltungsfehler des Vermieters	58
aa)	Beispiele für Verwaltungsfehler	58
bb)	Erfolgsaussichten	59
h)	Substanziierungs- und Beweislastfragen zum Wirtschaftlichkeitsgebot . .	60
aa)	Verteilung der Darlegungs- und Beweislast	60
(1)	Überblick zu den Darlegungspflichten beim Wirtschaftlichkeitsgebot	61
(2)	Darlegungslast des Mieters	62
(3)	Darlegungslast bei starken, unplausiblen Abweichungen	64
(4)	Darlegungslast für das fehlende Verschulden	65
(5)	Einsicht in die Abrechnungsbelege	65
(6)	Ergänzender Auskunftsanspruch des Mieters	66
(7)	Pflicht des Mieters zur Beschaffung konkreter Vergleichswerte	68
(8)	Zumutbarkeit der Substanziierung	68
(9)	Hinweis auf überregionalen Betriebskostenspiegel genügt nicht	70
(10)	Erwiderungspflicht des Vermieters	71
(11)	Sekundäre Darlegungslast des Vermieters	72
bb)	Verteilung der Darlegungslast für unterschiedliche Fallkonstellationen	74
(1)	Darlegungslast bei unnötigen Betriebskosten	74
(2)	Darlegungslast bei erheblicher Kostensteigerung	75
(a)	Der Mieter macht einen Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot geltend	75
(b)	Der Mieter bestreitet die Korrektheit des Kostenansatzes	77
(aa)	Nicht entstandene oder nicht umlegbare Kosten	77
(bb)	Extrem gestiegene oder überhöhte Verbrauchswerte	78
(cc)	Vorgelagerte Einwendungspflicht des Mieters	79
(dd)	Darlegungspflicht des Vermieters	79
(3)	Darlegungslast des Mieters bei überhöhten Kosten	80
i)	Rechtsfolgen bei Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgrundsatzes	80
aa)	Schadensersatzanspruch	80
bb)	Schadensberechnung	81
5.	Struktur der Miete	83
a)	Gesetzliches Leitbild gem. § 535 BGB	83
b)	Grundmiete	84
c)	Bruttomiete	84
d)	Teilklausivmiete	85
e)	Erhöhung der Brutto- oder Teilklausivmiete	86
6.	Mietverhältnisse über Geschäftsräume	87
a)	Grundregeln des § 549 Abs. 1 BGB	87
b)	Besonderheiten für Geschäftsräume	87
c)	Beispiele	90
d)	Umsatzsteuer auf Betriebskosten	90

7.	Prozessrechtliche Fragen	92
a)	Zuständigkeit des Gerichts	92
aa)	Örtliche Zuständigkeit	92
bb)	Sachliche Zuständigkeit	92
cc)	Vorgerichtliche Streitschlichtung	93
b)	Klage auf Zahlung von Betriebskostenvorauszahlungen	93
c)	Klage auf Zahlung des Abrechnungssaldos	95
aa)	Die Grundzüge	95
bb)	Verteilung der Darlegungs- und Beweislast	98
(1)	Anspruch des Vermieters aus der Abrechnung	98
(2)	Einwendungen des Mieters	98
cc)	Vom Mieter ausgeübtes Zurückbehaltungsrecht	101
d)	Klage auf Erteilung der Betriebskostenabrechnung	102
e)	Klage des Mieters auf Rückzahlung der Vorauszahlungen nach Ablauf der Abrechnungsfrist	103
f)	Klage auf Ausübung der Belegkontrolle	105
aa)	Anspruch auf Vorlage der Belege	105
bb)	Anspruch auf Belegkopien	106
cc)	Sonstige prozessuale Aspekte zur Ausübung der Belegkontrolle	107
g)	Klage auf Anpassung von Betriebskosten	107
aa)	Erhöhung der vereinbarten Betriebskostenpauschale	108
bb)	Erhöhung der Vorauszahlungen auf abzurechnende Betriebskosten	108
h)	Klage auf Änderung der Betriebskostenstruktur gem. § 556a Abs. 2 BGB	109
i)	Klage im Urkundenprozess	110
j)	Fragen des Gegenstandswerts von Betriebskostenklagen	114
k)	Musterfeststellungsklage	115
8.	Vollstreckungsrechtliche Fragen	118
a)	Vollstreckung von Zahlungstiteln	118
b)	Vollstreckung von Herausgabetiteln	119
c)	Vollstreckung von Titeln auf Rechnungslegung	119
II.	§ 556 BGB – Vereinbarungen über Betriebskosten	121
1.	Begriff der Betriebskosten	128
a)	Gesetzliche Definition	128
b)	Kalte Betriebskosten	129
c)	Warme Betriebskosten	129
2.	Vereinbarung über die Umlage von Betriebskosten	130
a)	Grundsätzliche Überlegungen	130
aa)	Notwendigkeit einer Vereinbarung	130
bb)	Bestimmtheitsgrundsatz	131
cc)	Vertragsauslegung bei unklaren Vereinbarungen	131
dd)	Rechtsfolge einer unzureichenden oder fehlenden Vertragsregelung	132
b)	Vertragsgestaltungen zur Umlagevereinbarung	134
aa)	Benennung einzelner Betriebskosten im Mietvertrag	134
bb)	Vereinbarung zur Umlage sämtlicher Betriebskosten	135
(1)	Bezugnahme auf den gesetzlichen Betriebskostenkatalog	135
(2)	Vereinbarung „Der Mieter trägt die Betriebskosten“	137
(3)	Kritik am BGH	139
c)	Sonderfall „sonstige Betriebskosten“	139
d)	Beispiele für unzureichende Umlagevereinbarungen	140

aa)	Komplette Unwirksamkeit der Umlagevereinbarung	140
bb)	Teilweise Unwirksamkeit der Umlagevereinbarung	143
e)	Konkludente Vertragsänderung	146
aa)	Konkludente Erweiterung der vertraglichen Regelungen	146
bb)	Konkretisierung einer mehrdeutigen Vereinbarung	148
f)	Deklaratorisches Schuldanerkenntnis	149
g)	Neu entstandene Betriebskosten	150
aa)	Mehrbelastungsklausel	151
bb)	Bestehende Vereinbarung zur Umlage der neu entstandenen Kostenart	152
cc)	Nach Modernisierung entstandene Betriebskosten	153
(1)	Die gegensätzlichen Auffassungen	153
(2)	Stellungnahme	154
(3)	Ankündigungspflicht	156
dd)	Maßnahmen zur Schaffung einer Barrierefreiheit	157
ee)	Neu entstandene Betriebskosten im öffentlich geförderten Wohnungsbau	157
h)	Rechtsfolgen einer Abrechnung ohne Vertragsgrundlage	157
i)	Geschäftsraummietverhältnisse	158
aa)	Vereinbarung von Betriebskosten	158
bb)	Umlage von Verwaltungskosten	158
cc)	Umlage von Instandhaltungskosten	159
dd)	Bestimmtheitsgrundsatz	160
ee)	Deklaratorisches Schuldanerkenntnis	161
ff)	Vertragsänderung durch unterbliebene Abrechnung?	162
gg)	Neu entstandene Betriebskosten	162
3.	Pauschale und Vorauszahlung	162
a)	Pauschale	163
aa)	Mietvertragliche Vereinbarung	163
bb)	Vor- und Nachteile einer Pauschale	163
cc)	Überhöhte Pauschale	164
dd)	Erhöhung der Pauschale	165
b)	Vorauszahlung	165
aa)	Mietvertragliche Vereinbarung	165
bb)	Vor- und Nachteile einer Vorauszahlung	166
cc)	Vorauszahlungsvereinbarung für nicht umlagefähige Kosten	166
dd)	Unterschiedliche Vorauszahlungen für Heiz- und übrige Betriebskosten	167
ee)	Anpassung der Vorauszahlungen	167
c)	Vereinbarung von Pauschale und Vorauszahlungen	167
d)	Pauschale oder Vorauszahlung vereinbart?	168
aa)	Auslegung des Mietvertrags	168
bb)	Änderung der getroffenen Vereinbarung	171
e)	Fälligkeit	171
4.	Angemessenheit der Vorauszahlungen	172
a)	Begriff der Angemessenheit	172
b)	Zu niedrige Vorauszahlungen	173
aa)	Grundsatz – Zu niedrige Vorauszahlungen zulässig	173
bb)	Mieteransprüche bei zu niedrigen Vorauszahlungen	174
(1)	Schaffung eines Vertrauenstatbestandes	174

(2) Zusicherung, dass die Vorauszahlungen ausreichen	175
(3) Nachweis eines entstandenen Schadens	177
(4) Kündigung	177
c) Zu hohe Vorauszahlungen	178
5. Abrechnungspflicht	179
a) Pflicht zur Rechnungslegung	179
b) Rechtsgrundlagen der Abrechnungspflicht	180
c) Verpflichteter der Abrechnung	181
d) Abrechnungspflicht bei Vermieterwechsel	182
aa) Veräußerung	182
(1) Abrechnungspflicht über die zurzeit des Eigentümerwechsels abgelaufenen Abrechnungszeiträume	182
(2) Abrechnungspflicht über den zurzeit des Eigentümerwechsels laufenden Abrechnungszeitraum	183
(3) Grundsätzliches zur Abrechnungspflicht bei Vermieterwechsel	184
bb) Erwerb einer Eigentumswohnung	186
cc) Sonstige Fälle des Rechtsübergangs	186
dd) Anordnung der Zwangsverwaltung	187
ee) Eröffnung des Insolvenzverfahrens	189
e) Adressat der Abrechnung	190
aa) Mietermehrheit	190
bb) Wechsel der Vertragspartei	192
f) Formelle Ordnungsmäßigkeit der Abrechnung	193
aa) Die Grundsätze zur formellen Ordnungsmäßigkeit	193
bb) Die Abgrenzung zwischen einem formellen und materiellen Fehler	194
cc) Die essenziellen Voraussetzungen für die formelle Wirksamkeit	199
(1) Voranzustellende Angaben	199
(a) Angaben zum Verfasser der Abrechnung	199
(b) Benennung des abzurechnenden Objekts	200
(c) Angabe des Abrechnungszeitraums	200
(2) Die vier Grundelemente nach dem BGH	201
(a) Zusammenstellung der Gesamtkosten	201
(aa) Aufschlüsselung nach einzelnen Kostenarten	202
(bb) Keine Zusammenfassung mehrerer Kostenarten	203
(cc) Ausnahmen bei zusammenhängenden Kostenpositio- nen	204
(dd) Aufgliederung einer Kostenart nicht erforderlich	205
(ee) Angabe von bereinigten Gesamtkosten ist ausreichend	206
(aaa) Betroffene Fallkonstellationen	206
(bbb) Belegeinsicht notwendig	207
(ccc) Belegerfordernis	208
(ddd) Rechtsfolge bei unzureichenden oder fehlenden Belegen	208
(b) Angabe und Erläuterung der Umlageschlüssel	209
(aa) Angaben zu einzelnen Umlageschlüsseln	210
(aaa) Wohnflächenmaßstab	210
(bbb) Personenmaßstab	210
(ccc) Umlagemaßstab Miteigentumsanteil	211
(ddd) Prozentangaben	211

	(bb) Sonstiges zur Angabe des Umlageschlüssels	212
	(cc) Divergenzen beim verwendeten Verteilerschlüssel	212
	(aaa) Divergenz zwischen verwendetem und verein-	
	bartem Verteilerschlüssel	212
	(bbb) Divergenz zwischen angegebenem und verwen-	
	detem Verteilerschlüssel	213
	(c) Berechnung des Mieteranteils	213
	(d) Abzug der Vorauszahlungen	214
	(aa) Angabe der geleisteten Vorauszahlungen	214
	(bb) Angabe von sog. Sollzahlungen	215
	(3) Nachvollziehbarkeit	216
	(a) Schätzwerte	218
	(b) Unverständliche Angaben und Abkürzungen	219
dd)	Nicht erforderliche Angaben und Voraussetzungen	
	für die formelle Wirksamkeit	220
	(1) Verkürzter oder verlängerter Abrechnungszeitraum	220
	(2) Abweichung von der vereinbarten oder bisher gehandhabten	
	Abrechnungsperiode	221
	(3) Unterschiedliche Abrechnungszeiträume für die kalten und	
	warmen Betriebskosten	221
	(4) Unterschiedliche Abrechnungszeiträume des Mietverhältnisses	
	und des Versorgers	221
	(5) Entbehrliche Angaben in der Abrechnung	222
ee)	Teilunwirksamkeit	223
ff)	Besonderheiten der verbrauchsabhängigen Heizkostenabrechnung .	225
	(1) Essenzielle Angaben	225
	(2) Nicht erforderliche Angaben und Voraussetzungen für die for-	
	melle Wirksamkeit	226
	(3) Nachvollziehbarkeit und Verständlichkeit der Heizkosten-	
	abrechnung	227
	(a) Eingeschränkte Voraussetzungen an die Nachvollziehbar-	
	keit	228
	(b) Aufteilung nach Nutzergruppen	229
	(c) Abtrennung der Warmwasserkosten	229
	(d) Mieterwechsel	229
	(e) Angabe des Heizwerts	230
	(f) Angabe des Umrechnungsfaktors	230
	(g) Abzug erneuerbarer Energien und Aufteilung bei KWK-	
	Anlagen	230
gg)	Rechtsfolgen der formellen Unwirksamkeit	231
g)	Form der Abrechnung	234
h)	Bildung von Wirtschaftseinheiten	236
aa)	Freifinanzierte Wohnungen	237
	(1) Festlegung nach billigem Ermessen	237
	(2) Voraussetzungen an die Gebäude und die Bewirtschaftung	239
	(a) Einheitliche Verwaltung	239
	(b) Unmittelbarer örtlicher Zusammenhang	239
	(c) Keine wesentlichen Unterschiede im Wohnwert	239
	(d) Vorliegen der Voraussetzungen im Abrechnungsjahr	240
	(3) Darstellung in der Betriebskostenabrechnung	241

bb)	Öffentlich geförderte Wohnungen	242
cc)	Rechtsfolge einer unzulässig gebildeten Wirtschaftseinheit	243
i)	Verteilung von Gesamtkosten auf kleinere Einheiten	243
j)	Abrechnung gemischt genutzter Grundstücke	244
aa)	Gemischt genutztes Mietverhältnis	244
bb)	Gemischt genutztes Mietobjekt	245
(1)	Die Grundsätze	245
(2)	Erhebliche Mehrbelastung	246
(3)	Verteilung der Darlegungs- und Beweislast	247
(4)	Erheblichkeit der Mehrbelastung	248
(5)	Gesonderte Beurteilung der einzelnen Betriebskosten	249
(6)	Vornahme der Kostentrennung	250
(7)	Vereinbarung zur Kostentrennung	251
(8)	Durchsetzung des Anspruchs auf Kostentrennung	252
k)	Abrechnung bei Leerstand	252
aa)	Behandlung von Leerstand für einzelne Verteilerschlüssel	253
(1)	Verteilung nach Flächenanteilen	253
(a)	Grundsatz: Vermieter trägt die Leerstandskosten	253
(b)	Änderung des Umlagemaßstabs in Ausnahmefällen	254
(aa)	Änderungsvertrag	254
(bb)	Relevanter Leerstand	255
(2)	Verteilung nach Wohneinheiten	256
(3)	Verteilung nach Personenzahl	256
(4)	Verteilung nach Verbrauchswerten	258
(5)	Verbrauchsabhängige Verteilung der Heiz- und Warmwasserkosten	258
bb)	Vereinbarungen zur Umlage bei Leerstand	259
cc)	Berücksichtigung von Leerstand im öffentlich geförderten Wohnraum	260
dd)	Darstellung in der Betriebskostenabrechnung	261
l)	Steuerliche Geltendmachung von Betriebskosten	261
aa)	Zu berücksichtigende haushaltsnahe Dienstleistungen und Handwerkerleistungen	261
bb)	Bescheinigung des Vermieters	264
cc)	Antrag beim Finanzamt	266
6.	Abrechnungszeitraum	267
a)	Zeitraum von einem Jahr	267
b)	Abweichender Zeitraum	268
aa)	Grundsatz: Abweichung ist unzulässig	268
bb)	In Ausnahmefällen zulässige Abweichung	268
cc)	Rechtsfolgen bei einem abweichenden Abrechnungszeitraum	271
c)	Abweichung von Abrechnungs- und Ablesungszeitraum	271
d)	Teilabrechnung	272
e)	Unterschiedliche Abrechnungsperioden	273
aa)	Ein Vorauszahlungsbetrag für sämtliche Betriebskosten	273
bb)	Getrennte Vorauszahlungen für die kalten und warmen Betriebskosten	274
f)	Leistungs- und Abflussprinzip	275
aa)	Die Grundsätze	275

bb)	Leistungsprinzip	275
cc)	Abflussprinzip	278
(1)	Maßgebender Zeitpunkt	279
(2)	Ausnahme bei Mieterwechsel	279
dd)	Sonderfall: Verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung	280
ee)	Kombination von Abfluss- und Leistungsprinzip	281
ff)	Wechsel des Abrechnungsprinzips	282
g)	In größeren Zeitabständen entstehende Betriebskosten	283
7.	Abrechnungsfrist	285
a)	Gesetzliche Grundlagen	285
b)	Begriff und Inhalt	286
c)	Sinn und Zweck der Ausschlussfrist	286
d)	Geltungsbereich der Ausschlussfrist	287
aa)	Ausschlussfrist bei nicht vereinbarten Vorauszahlungen	287
bb)	Ausschlussfrist bei dinglichem Wohnungsrecht	287
cc)	Ausschlussfrist bei Mieterwechsel	288
e)	Änderung der Abrechnungsfrist	288
f)	Einhaltung der Frist	290
aa)	Formell wirksame Abrechnung	290
bb)	Zugang der Betriebskostenabrechnung	291
cc)	Das Silvester-Problem	291
dd)	Unbekannte Adresse des Mieters	293
ee)	Zugangsbeweis	295
(1)	Fax-Sendeprotokoll	295
(2)	Persönliche Zustellung	295
(3)	Zustellung durch einen Boten	296
(4)	Zustellung durch den Gerichtsvollzieher	297
(5)	Einwurfeinschreiben	297
(6)	Einschreiben mit Rückschein	297
(7)	Übermittlung per E-Mail	299
g)	Rechtsfolgen der Fristversäumnis	300
h)	Nicht-Vertreten-Müssen der Verspätung	304
aa)	Zurechnung des Verschuldens von Erfüllungsgehilfen	304
bb)	Vermieter erhält die Abrechnung der Eigentümergemeinschaft nicht rechtzeitig	305
cc)	Verspätete Übermittlung durch Zustelldienste	307
dd)	Sonstige Fallgestaltungen zum Nicht-Vertreten-Müssen	307
i)	Rechte des Mieters bei Fristversäumnis	309
aa)	Anspruch auf Vorlage der Abrechnung	309
bb)	Kein Anspruch auf Verzugszinsen	310
cc)	Zurückbehaltungsrecht	310
dd)	Rückforderung der Vorauszahlungen	311
(1)	Laufendes Mietverhältnis	311
(2)	Beendetes Mietverhältnis	312
(3)	Vermieterwechsel	314
ee)	Rückforderung einer nach Fristablauf entrichteten Nachzahlung ...	314
8.	Einwendungen des Mieters	315
a)	Rechtsgrundlage	315
b)	Form der Einwendungen	316

c)	Frist zur Mitteilung der Einwendungen	316
d)	Inhalt des Einwendungsrechts	319
e)	Konkretisierung der Einwendungen	320
f)	Ausschlusswirkung	323
aa)	Von der Ausschlusswirkung erfasste Einwendungen	324
bb)	Ausnahmen von der Ausschlusswirkung	325
g)	Kein Vertreten-Müssen der verspäteten Mitteilung von Einwendungen ..	327
aa)	Subjektive Gründe	327
bb)	Objektive Gründe	328
9.	Belegprüfungsrecht des Mieters	329
a)	Rechtsgrundlage	329
b)	Inhalt und Umfang	329
aa)	Beschaffenheit der Belege	330
bb)	Elektronische Belege	331
cc)	Präsentation in geordneter Form	333
c)	Frist für die Belegprüfung	334
d)	Recht des Mieters auf Einsicht in die Belege	334
aa)	Vorlegungsort	335
bb)	Eigene Ablichtungen durch den Mieter	339
cc)	Umfang des Belegprüfungsrechts	340
(1)	Vorzulegende Unterlagen	340
(2)	Prüfung der Einzelverbrauchswerte für die gesamte Liegen- schaft	342
(3)	Belegeinsicht durch den Mieter einer Eigentumswohnung	343
dd)	Terminfestlegung für die Belegeinsicht	343
ee)	Obliegenheit zur Belegprüfung	345
ff)	Ergänzender Auskunftsanspruch	347
e)	Überlassung von Belegkopien	348
aa)	Grundsatz: Kein Anspruch auf Übersendung von Kopien	348
bb)	Kritik	349
cc)	Anspruch auf Belegkopien in Ausnahmefällen	350
(1)	Zu weit entferntes Vermieterbüro	350
(a)	Zumutbarer Zeitaufwand	351
(b)	Zumutbare Entfernung	351
(2)	Weitere Ausnahmefälle	352
(a)	Unzureichende Physis des Mieters	352
(b)	Mieter und Vermieter sind zerstritten	352
(c)	Unvollständige Vorlage	352
(d)	Einzelne Kopien nach Belegeinsicht	352
dd)	Ersatz der Kopiekosten	353
ee)	Weitere Einzelheiten zur Überlassung von Belegkopien	355
f)	Ausübung der Kontrollrechte des Mieters durch Dritte	357
g)	Rechtsfolgen einer Verweigerung der Kontrollrechte durch den Vermieter	357
aa)	Zurückbehaltungsrecht	357
bb)	Nicht vorhandener Beleg	359
cc)	Weitere Rechte des Mieters	360
10.	Zahlungspflichten nach Abrechnung	361
a)	Guthaben des Mieters	361

aa)	Ansprüche gegen den Vermieter	361
bb)	Ansprüche in der Insolvenz des Vermieters	363
(1)	Abrechnungszeitraum beginnt nach Verfahrenseröffnung	363
(2)	Verfahren wird während des Abrechnungszeitraums eröffnet	364
(3)	Abrechnungszeitraum endet vor Verfahrenseröffnung	364
b)	Nachforderung des Vermieters	365
aa)	Fälligkeit der Nachforderung	365
(1)	Sofortige Fälligkeit	365
(2)	Keine Fälligkeit bei formellen Fehlern	365
(3)	Teilfälligkeit bei inhaltlichen Fehlern	366
(4)	Anspruch auf Neuabrechnung?	366
(a)	Formelle Fehler	366
(b)	Inhaltliche Fehler	367
bb)	Prüfungsrecht	368
(1)	Recht zur Prüfung	368
(2)	Dauer des Prüfungsrechts	370
cc)	Anwendung der Verzugsregeln	371
(1)	Verzug nach Mahnung gem. § 286 Abs. 1 BGB	371
(2)	Verzug aufgrund der Festlegung einer Frist gem. § 286 Abs. 2 Nr. 2 BGB	371
(a)	Keine einseitige Festlegung einer Frist	372
(b)	Vereinbarung einer Prüfungsfrist	372
(3)	Verzug nach der 30-Tage-Regelung gem. § 286 Abs. 3 BGB	373
dd)	Durchsetzung der Nachforderung des Vermieters	373
(a)	Fristlose Kündigung	374
(b)	Verzugszinsen	375
(c)	Mahngebühr	376
(d)	Ersatz von Anwalts- oder Inkassokosten	376
11.	Verjährung und Verwirkung	378
a)	Anspruch auf Vorlage der Abrechnung	379
b)	Zahlungsansprüche aus der Abrechnung	380
c)	Ansprüche auf Zahlung von Betriebskostenvorauszahlungen	383
d)	Verwirkung	383
III.	§ 556a BGB – Abrechnungsmaßstab für Betriebskosten	386
1.	Anwendungsbereich und Bedeutung der Vorschrift	387
2.	Anzuwendender Ulagemaßstab	388
a)	Vorrang vertraglicher Vereinbarungen	388
b)	Einseitiges Bestimmungsrecht des Vermieters?	390
aa)	Fehlende Vereinbarung zur einseitigen Festlegung	390
bb)	Vereinbarung zur einseitigen Festlegung	390
c)	Vorrang gesetzlicher Regelungen	391
aa)	Pflicht zur verbrauchsabhängigen Abrechnung gem. § 556a Abs. 1 Satz 2 BGB	392
bb)	Abrechnungspflicht nach Heizkostenverordnung	392
d)	Wohnfläche als gesetzlicher Ulagemaßstab	393
aa)	Unbilliger Wohnflächenmaßstab?	393
bb)	Anzusetzende Gesamtfläche	394
cc)	Bestimmung der Wohnfläche	394
(1)	Anzuwendende Vorschriften	395

(2) Zur Wohnfläche gehörende Grundflächen und Räume	396
(3) Nicht zur Wohnfläche gehörende Grundflächen und Räume . . .	396
(a) Zuhörräume	396
(b) Bauordnungswidrige Räume	396
(c) Geschäftsräume	397
(4) Berechnung der Grundfläche	398
(5) Anzurechnender Anteil einzelner Grundflächen	398
dd) Abweichung von vereinbarter und tatsächlicher Wohnfläche	404
(1) Keine Toleranzgrenze von 10%	404
(2) Beanstandung der Wohnflächenabweichung	405
e) Umlagemaßstab „Personen“	407
f) Umlagemaßstäbe „Verbrauch“ und „Verursachung“	410
3. Änderung des Umlagemaßstabs	411
a) Umstellung auf „Verbrauch“ oder „Verursachung“ gem. § 556a Abs. 2 BGB	411
aa) Voraussetzungen für die Umstellungserklärung	412
bb) Form und Inhalt der Umstellungserklärung	412
cc) Umstellung bei einer vereinbarten Bruttomiete	413
dd) Wirkung der Umstellungserklärung	414
ee) Herabsetzung der Miete	414
ff) Unwirksamkeit abweichender Vereinbarungen	415
b) Änderungsbefugnis des Vermieters in anderen Fällen	416
aa) Vereinbarte Änderungsbefugnis zum Umlagemaßstab	416
bb) Abänderung des Umlageschlüssels bei Leerstand	417
c) Anspruch des Mieters auf Änderung des Umlagemaßstabs?	417
IV. § 556c BGB – Kosten der Wärmelieferung	419
1. Arten der Wärmelieferung	421
a) Contracting	421
aa) Das Grundkonzept des Contractings	421
bb) Contractingmodelle	422
b) Fernwärme	423
2. Umstellung auf Wärmelieferung gem. § 556c BGB	423
a) Gründe für die Einführung dieser Vorschrift	423
b) Regelungsgehalt von § 556c BGB	424
c) Einbezogene Mietverhältnisse	425
aa) Preisgebundener Wohnraum	425
bb) Gewerbliche Mietverhältnisse	426
d) Voraussetzungen für die Umstellung nach § 556c BGB	426
aa) Bestehendes Mietverhältnis	426
bb) Mieter hat bisher die Betriebskosten für Wärme oder Warmwasser zu tragen	427
(1) Vereinbarung zur Umlage der Kosten für Wärme oder Warm- wasser	427
(2) Entgegenstehende Vereinbarungen	427
(a) Vereinbarung einer Bruttomiete oder Warmmiete	427
(b) Vereinbarung einer Pauschale für die Heiz- und Warmwas- serkosten	428
(3) Verpflichtung nach der Heizkostenverordnung	428
cc) Bisherige Eigenversorgung durch den Vermieter	429

(1)	Bisherige Versorgung über eine Zentralheizung	429
(2)	Bisherige Versorgung über eine Einzelheizung	429
(a)	Keine Umstellung nach § 556c BGB	429
(b)	Rechtslage nach erstmaligem Einbau einer Zentralheizung	430
(3)	Bisherige Versorgung über Wärmelieferung	431
dd)	Übertragung auf einen Wärmelieferanten	432
(1)	Neu errichtete Anlage, § 556c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, 1. Alt. BGB	432
(2)	Anschluss an ein Wärmenetz, § 556c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, 2. Alt. BGB	433
(a)	„Klassische“ Fernwärmeversorgung	433
(b)	Ausnahme bei Anschluss- und Benutzungszwang	433
(c)	Anschluss an ein Blockheizkraftwerk und andere Arten von Wärmenetzen	434
(3)	Betriebsführungscontracting, § 556c Abs. 1 Satz 2 BGB	434
(a)	Merkmale des Betriebsführungscontractings	435
(b)	Verbesserung der Betriebsführung	435
(c)	Jahresnutzungsgrad größer/gleich 80%	436
ee)	Abschluss eines Wärmelieferungsvertrags, §§ 2, 4 WärmeLV	436
(1)	Sinn und Zweck von § 2 WärmeLV	438
(2)	Sollangaben des Wärmelieferungsvertrags, § 2 Abs. 1 WärmeLV	438
(3)	Zwingender Inhalt des Wärmelieferungsvertrags, § 2 Abs. 2 WärmeLV	439
(4)	Keine Vereinbarung von Mindestabnahmemengen oder Modernisierungsbeschränkungen, § 2 Abs. 3 WärmeLV	440
ff)	Eigenständigkeit des Wärmelieferanten	440
gg)	Effizienzverbesserung nach § 556c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BGB	441
(1)	Nachweis der Effizienzverbesserung	441
(2)	Nachhaltigkeit der Effizienzverbesserung	442
(3)	Umfang der Effizienzverbesserung	442
hh)	Kostenneutralität gem. § 556c Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BGB	443
(1)	Anwendungsbereich	443
(2)	Der Kostenvergleich nach §§ 8 – 10 WärmeLV	444
(a)	Berechnung der bisherigen Kosten für die Eigenversorgung nach § 9 WärmeLV	444
(b)	Berechnung der künftigen Kosten für die Wärmelieferung nach § 10 WärmeLV	448
(c)	Ergebnis des Kostenvergleichs	459
ii)	Kostenentwicklung	459
(1)	Wirksamkeit von Preisänderungsklauseln	460
(2)	Mangelnde Nachvollziehbarkeit von Preisänderungsklauseln	462
e)	Rechtsfolgen nach § 556c BGB	462
aa)	Rechtsfolgen bei Einhaltung der Umstellungsvoraussetzungen	462
bb)	Rechtsfolgen bei Nichteinhaltung der Umstellungsvoraussetzungen	463
(1)	Rechtsverhältnis Vermieter – Mieter	463
(a)	Begrenzte Kostenumlage	464
(b)	Einwendungsfrist	466
(c)	Rückforderungsanspruch	467
(2)	Rechtsverhältnis Wärmelieferant – Vermieter	467
(a)	Schadensersatzanspruch	467
(b)	Auskunftsanspruch	468

f)	Umstellungsankündigung gem. § 556c Abs. 2 BGB	468
aa)	Formelle Voraussetzungen	469
bb)	Rechtsfolgen einer unzureichenden Ankündigung	470
g)	Nachteilsverbot nach § 556c Abs. 4 BGB	471
h)	Zeitlicher Anwendungsbereich	472
aa)	Inkrafttreten	472
bb)	Bestehende Mietverhältnisse	473
3.	Rechtslage vor Inkrafttreten von § 556c BGB	473
a)	Umstellung auf Nahwärme	473
b)	Umstellung auf Fernwärme	474
c)	Konkludente Vereinbarung	475
4.	Neu abgeschlossene Mietverträge	475
5.	Anwendbarkeit der AVBFernwärmeV	476
6.	Grundsatz der Wirtschaftlichkeit	477
a)	Mögliche Verletzungen des Wirtschaftlichkeitsgebots	478
aa)	Wirtschaftlichkeitsgebot und Kostenneutralität	478
bb)	Wirtschaftlichkeitsgebot und Folgevertrag	478
cc)	Wirtschaftlichkeitsgebot und Betriebsführungscontracting	479
dd)	Einschaltung eines Zwischenhändlers	479
ee)	Angemessenheit der Preisgestaltung	480
b)	Einschränkungen bei der Durchsetzung des Wirtschaftlichkeitsgebots	480
aa)	Bestehendes Mietverhältnis	480
bb)	Kein Kostenvergleich mit anderen Versorgungsarten	481
cc)	Vertragliche Bindungen des Vermieters	481
dd)	Darlegungslast trägt der Mieter	482
ee)	Kritik	483
7.	Direktvertrag	483
V.	§ 560 – Veränderungen von Betriebskosten	487
1.	Regelungsgehalt und Anwendungsbereich	488
2.	Anpassung der Pauschale	488
a)	Erhöhung der Pauschale gem. § 560 Abs. 1 Satz 1 BGB	489
aa)	Vereinbarter Erhöhungsvorbehalt	489
bb)	Form der Erhöhungserklärung	489
cc)	Inhalt der Erhöhungserklärung	490
dd)	Umfang der Erhöhung	491
ee)	Wirksamkeitszeitpunkt	491
ff)	Auskunftsanspruch des Mieters	492
b)	Rückwirkende Erhöhung der Pauschale gem. § 560 Abs. 2 Satz 2 BGB	492
c)	Ermäßigung der Pauschale gem. § 560 Abs. 3 BGB	493
3.	Anpassung der Vorauszahlungen gem. § 560 Abs. 4 BGB	495
a)	Vorliegen einer Abrechnung als Voraussetzung	495
b)	Weitere Anforderungen an eine Anpassung der Vorauszahlungen	497
c)	Anpassung der Vorauszahlungen in angemessener Höhe	498
4.	Geltung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit gem. § 560 Abs. 5 BGB	501
5.	Unwirksamkeit abweichender Vereinbarungen gem. § 560 Abs. 6 BGB	501
6.	Kündigung	501
7.	Erhöhung einer Bruttomiete	503

Teil 2

Betriebskostenverordnung	505
§ 1 Betriebskosten	505
I. Definition der Betriebskosten in der Betriebskostenverordnung	506
II. Begriff der Betriebskosten	507
1. Gesetzliche Definition	507
2. Zuordnung der Kosten auf den Eigentümer	507
3. Durch das Eigentum oder den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Objekts verursachte Kosten	508
4. Tatsächlich entstandene Kosten	509
a) Künftig anfallende Kosten	510
b) Kalkulatorische Kosten	510
c) Abzug von Einnahmen	510
d) Fiktive Kosten	512
e) Vorratskäufe	512
f) Abschlagszahlungen	513
5. Laufende Entstehung der Kosten	513
6. Im Betriebskostenkatalog genannte Kosten	515
a) Ausdrückliche Benennung in der Aufstellung der Betriebskosten	515
b) Offengestaltete Betriebskostenarten	516
c) Umlage als sonstige Betriebskosten	516
7. Eigenleistungen des Vermieters	517
a) Eigenleistungen in persona	517
b) Eigenleistungen durch unselbständige Dritte	517
c) Umlagefähige Kosten	518
d) Umstellung auf Eigenleistung	520
e) Grundsatz der Wirtschaftlichkeit	520
8. Einschaltung von Regiebetrieben	520
9. Abgrenzung zu Verwaltungskosten	521
a) Definition der Verwaltungskosten	521
b) Verwaltungskosten als Bestandteil der Nettomiete	523
10. Abgrenzung zu Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten	524
a) Definition der Instandhaltungskosten	524
b) Schadensvorbeugende Maßnahmen	524
c) In Betriebskosten enthaltene Instandsetzungskosten	525
d) Vermietete Eigentumswohnung	525
e) Rückforderungsanspruch	526
11. Investitionen und Finanzierungen des Vermieters	526
a) Zinszahlungen und Abschreibungen	527
b) Leasing- und Anmietungskosten	527
c) Öffentlich-rechtliche Beiträge	529
12. Betriebskosten und Verkehrssicherungspflicht	529
13. Gewerbliche Mietverhältnisse	530
§ 2 Aufstellung der Betriebskosten	532
I. Betriebskostenkatalog	532
1. Geltungsbereich der Betriebskostenverordnung	532
2. Im Betriebskostenkatalog ausdrücklich genannte Kosten	533
II. Die einzelnen Betriebskostenarten	534

1. Öffentliche Lasten des Grundstücks	534
a) Umlagefähige Kosten	535
b) Nicht umlagefähige Kosten	535
c) Gemischte Nutzung des Gebäudes	536
aa) Kein Vorwegabzug erforderlich	536
bb) Preisgebundener Wohnraum	536
cc) Mehrkosten durch Garagen und Stellplätze	537
d) Einzelheiten zum Verteilerschlüssel	537
aa) Unvermietete Wohnungen	537
(1) Grundsteuererlass	537
(2) Konsequenzen eines Grundsteuererlasses für die Kosten- umlage	538
bb) Kostenverteilung bei Eigentumswohnungen	539
e) Rückwirkende Geltendmachung der Grundsteuer	540
aa) Voraussetzungen für die Festsetzung durch die Kommune	540
bb) Voraussetzungen für die rückwirkende Umlage im Mietverhältnis	541
(1) Rechtslage bei einer vereinbarten Pauschale	541
(2) Rechtslage bei vereinbarter Abrechnung	541
(a) Geltendmachung trotz Ablaufs der Ausschlussfrist	541
(b) Keine Verjährung des Nachforderungsanspruchs	542
(c) Drei-Monatsfrist	542
(d) Unbegrenzte Kostenumlage	543
(e) Grundsteuernachbelastung bei Anwendung des Abfluss- prinzips	544
(f) Grundsteuernachbelastung bei beendetem Mietverhältnis	544
(3) Regelung für preisgebundene Wohnungen	545
f) Grundsatz der Wirtschaftlichkeit	545
2. Wasserversorgung	546
a) Umlagefähige Kosten	548
aa) Kosten des Wasserverbrauchs und die Grundgebühren	548
bb) Kosten der verbrauchsabhängigen Abrechnung	548
(1) Anmietung von Wasserzählern	548
(2) Eichkosten	549
(a) Eichfristen	549
(b) Eichung bedeutet Geräteaustausch	550
(3) Kosten der Berechnung und Aufteilung	551
cc) Wassermengenregler	551
dd) Hauseigene Wasserversorgungsanlage	551
ee) Wasseraufbereitungsanlage	552
b) Nicht umlagefähige Kosten	552
aa) Instandsetzungskosten für Wasserzähler	552
bb) Andere Instandsetzungskosten	553
c) Gemischte Nutzung des Gebäudes	554
aa) Gewerbebetriebe	554
(1) Erforderlichkeit des Vorwegabzugs	554
(2) Durchführung des Vorwegabzugs	555
(a) Erfassung oder Schätzung?	555
(b) Berechnung des Kostenanteils	557
bb) Vorwegabzug in anderen Fällen	557
cc) Zusammenfassung	559

d)	Einzelheiten zum Verteilerschlüssel	559
aa)	Umstellung auf verbrauchsabhängige Abrechnung	559
bb)	Unbilliger Verteilerschlüssel?	561
cc)	Umlage der Grundgebühr bei verbrauchsabhängiger Abrechnung ..	561
dd)	Leerstand	563
(1)	Verteilung nach Wohnfläche	563
(2)	Abrechnung nach Personenzahl	564
(3)	Abrechnung nach Verbrauch	564
e)	Einzelheiten zur Kostenumlage	566
aa)	Zeitliche Zuordnung der Kosten	566
(1)	Leistungsprinzip	566
(2)	Keine Abrechnung anhand von Abschlagszahlungen	567
(3)	Abrechnung nach dem Abflussprinzip	567
bb)	Eichkosten	567
(1)	Keine Umlage noch nicht entstandener Eichkosten	567
(2)	Gleichmäßige Kostenverteilung	568
(3)	Kostentransparenz	568
cc)	Messdifferenzen	570
(1)	Gründe für die Messdifferenzen	570
(2)	Behandlung der Messdifferenzen bei der Kostenumlage	572
(a)	Gründe für größere Messdifferenzen als üblich	573
(b)	Umfang der zulässigen Messdifferenzen	575
(aa)	Die 20%-Grenze nach der Rechtsprechung	575
(bb)	Stellungnahme	575
(c)	Kostenumlage bei größeren Messdifferenzen	576
(d)	Darlegungs- und Beweislast	577
(e)	Probleme bei Anwendung der Differenzmethode	577
(aa)	Pauschalwert für die Messdifferenz	578
(bb)	Verfahrensweise bei größeren Wasserverlusten	579
dd)	Fehler bei der Verbrauchserfassung	580
(1)	Erfassungsmängel	580
(a)	Totalausfall eines Zwischenzählers	580
(b)	Fehlerhafte Anzeige der Zwischenzähler	580
(c)	Nicht geeichte Zähler	581
(aa)	Mietrechtliche Folgen nicht geeichter Zähler	581
(bb)	Eichrechtliche Konsequenzen nicht geeichter Zähler ..	584
(d)	Nicht zugängliche Wohnung	584
(2)	Schätzung	585
(a)	Ausfall eines Zählers	585
(b)	Ausfall mehrerer Zähler	585
(c)	Höchstgrenze	585
(3)	Kürzungsrecht	586
(a)	Anwendbarkeit	586
(b)	Höhe des Kürzungsbetrags	586
ee)	Ungewöhnlich hoher Verbrauch	587
ff)	Wirtschaftseinheit	589
f)	Grundsatz der Wirtschaftlichkeit	590
aa)	Wassersparende Maßnahmen	590
bb)	Kosten der verbrauchsabhängigen Abrechnung	590
(1)	Kostendifferenz	590

(2) Laufende Kosten der verbrauchsabhängigen Abrechnung	591
(3) Anmietung der Messgeräte	592
(4) Kosten der Berechnung und Aufteilung	592
(5) Höhe der Gebühren	593
(a) Fehlerhafter Gebührenbescheid	593
(b) Überdimensionierter Hauptwasserzähler	593
g) Weitere rechtliche Aspekte im Zusammenhang mit dieser Betriebs-	
kostenart	595
aa) Einbaupflicht für Wasserzähler	595
bb) Modernisierung	598
cc) Direktabrechnung	598
3. Abwasserbeseitigung	599
a) Umlagefähige Kosten	599
aa) Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung	599
bb) Betrieb einer nicht öffentlichen Anlage	600
cc) Betrieb einer Entwässerungspumpe	600
b) Nicht umlagefähige Kosten	600
aa) Abwasserbeiträge	600
bb) Instandhaltungskosten	601
cc) Überprüfung und Reinigung von Abflussrohren	602
dd) Verwaltungskosten	602
c) Gemischte Nutzung des Gebäudes	602
d) Einzelheiten zum Verteilerschlüssel	602
aa) Verteilung anhand des Wasserverbrauchs	603
bb) Verteilung der Kosten für das Niederschlagswasser	603
e) Grundsatz der Wirtschaftlichkeit	604
aa) Sprengwasserabzug	604
bb) Zu klein bemessene Entwässerungsanlage	604
cc) Kosten der Oberflächenentwässerung	605
dd) Maßnahmen gegen den Gebührenbescheid	605
f) Weitere rechtliche Aspekte im Zusammenhang mit dieser Betriebs-	
kostenart	605
aa) Berechnungsgrundlage für die Abwasserkosten	605
bb) Rechtmäßigkeit des Gebührenbescheides	606
4. Heizung	607
a) Umlagefähige Kosten	608
aa) Kosten der Zentralheizung	608
bb) Kosten der zentralen Brennstoffversorgungsanlage	608
(1) Umlagefähige Kosten	608
(2) Nicht umlagefähige Kosten	609
(3) Kosten für die Prüfung von Gasleitungen	609
cc) Kosten der Wärmelieferung	610
dd) Kosten von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten	610
(1) Etagenheizungen	610
(2) Gaseinzelfeuerstätten	611
(3) Klausel zu Wartungskosten	612
5. Warmwasser	613
a) Umlagefähige Kosten	614
aa) Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage . .	614
bb) Kosten der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser .	614

cc)	Kosten der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten	614
b)	Nicht umlagefähige Kosten	614
6.	Verbundene Anlagen	615
7.	Aufzug	615
a)	Umlagefähige Kosten	616
aa)	Kosten des Betriebsstroms	616
bb)	Kosten der Beaufsichtigung, Bedienung und Überwachung	616
cc)	Wartungs- und Überprüfungskosten	618
dd)	Kosten der Reinigung der Anlage	619
b)	Nicht umlagefähige Kosten	619
aa)	Instandhaltungskosten	619
(1)	Vollwartungsvertrag	619
(2)	Beseitigung einer Betriebsstörung	622
(3)	Austausch von Kleinteilen	623
bb)	Kosten der Haftpflichtversicherung	624
c)	Gemischte Nutzung des Gebäudes	625
d)	Einzelheiten zur Kostenumlage	625
aa)	Einbeziehung der Erdgeschossmieter	625
bb)	Fehlende Erreichbarkeit der Mieträume	627
e)	Grundsatz der Wirtschaftlichkeit	628
8.	Straßenreinigung und Müllbeseitigung	629
a)	Straßenreinigung	629
aa)	Umlagefähige Kosten	629
(1)	Gebühren der öffentlichen Straßenreinigung	629
(2)	Vom Vermieter veranlasste Reinigungsarbeiten	630
(3)	Winterdienst	631
bb)	Nicht umlagefähige Kosten	631
cc)	Gemischte Nutzung des Gebäudes	631
dd)	Einzelheiten zum Verteilerschlüssel	632
ee)	Grundsatz der Wirtschaftlichkeit	632
ff)	Weitere rechtliche Aspekte im Zusammenhang mit dieser Betriebskostenart	633
(1)	Vertragliche Übernahme durch den Mieter	633
(a)	Verpflichtung nur bei Vereinbarung	633
(b)	Entziehung der Reinigungsarbeiten	634
(c)	Unmöglichkeit der Vertragserfüllung	634
(2)	Einzelheiten zum Winterdienst	635
(a)	Umfang und Zeitpunkt	635
(b)	Besorgung der Streumittel und Arbeitsgeräte	636
(c)	Haftung	637
b)	Müllbeseitigung	638
aa)	Umlagefähige Kosten	639
(1)	Kosten für Müllkompressoren, -schlucker, -absauganlagen und Müllmengenerfassungsanlagen	639
(2)	Kosten der Berechnung und Aufteilung	640
(3)	Rechtslage für Mietverträge vor dem 1.1.2004	640
(4)	Kosten der Sperrmüllabfuhr und Entrümpelung	641
(5)	Offener Tatbestand	642
bb)	Nicht umlagefähige Kosten	643
(1)	Mietkosten für Müllbehälter	643

(2) Kosten eines Bauschuttcontainers	643
cc) Gemischte Nutzung des Gebäudes	643
dd) Einzelheiten zum Verteilerschlüssel	644
(1) Verteilung nach festem Umlagemaßstab	644
(2) Verursachungsabhängiger Umlagemaßstab	645
ee) Einzelheiten zur Kostenumlage	647
ff) Grundsatz der Wirtschaftlichkeit	647
(1) Vermeidung von Überkapazitäten	647
(2) Abschaffung der Biotonne	648
(3) Müllsortierung organisieren	649
(4) Auf ordnungsgemäße Entsorgung hinwirken	649
(5) „Mülltourismus“ entgegenwirken	650
(6) Müllbehälter zur Leerung bereitstellen	650
(7) Müllmanagement	651
(a) Ist es zur Kosteneinsparung erforderlich, ein Fremdunternehmen zu beauftragen?	652
(b) Ist die zu erzielende Einsparung als ausreichend anzusehen?	653
(c) Sind das Entgelt für das Unternehmen und die einzelnen Leistungen angemessen?	654
(d) Zusammenfassung	654
(8) Müllschlucker und -absauganlagen	655
(9) Kürzung der berechneten Kosten	656
9. Gebäudereinigung	656
a) Umlagefähige Kosten	656
aa) Gebäudereinigungskosten	656
bb) Ungezieferbekämpfung	658
b) Nicht umlagefähige Kosten	659
c) Gemischte Nutzung des Gebäudes	659
d) Grundsatz der Wirtschaftlichkeit	660
aa) Reinigungskosten	660
bb) Kosten der Ungezieferbekämpfung	664
e) Weitere rechtliche Aspekte im Zusammenhang mit dieser Betriebskostenart	664
aa) Übertragung der Reinigungspflichten auf den Mieter	664
(1) Mietvertragliche Vereinbarung	664
(2) Umfang der Reinigungspflichten	666
bb) Verstöße gegen die Reinigungspflichten	667
10. Gartenpflege	667
a) Umlagefähige Kosten	668
aa) Einbezogene Grundstücksflächen	668
(1) Gärten und Grünflächen	669
(a) Parkähnliches Gelände	670
(b) Nicht der Öffentlichkeit gewidmete Fläche	670
(2) Spielplätze	672
(3) Parkplätze	672
bb) Umfang der Pflegearbeiten	673
(1) Pflege der Garten- und Grünflächen	673
(a) Erneuerung von Pflanzen	675

(b) Baumfällkosten	676
(aa) Kranke oder morsche, nicht mehr standfeste Bäume . .	676
(bb) Zu groß gewordene Bäume, Licht- und Sichtmangel . .	676
(cc) Sturmschäden	677
(dd) Nicht umlagefähige Baumfällkosten	677
(ee) Generell keine Umlagefähigkeit von Baumfällkosten . .	678
(ff) Stellungnahme	678
(c) Baumkontrolle	679
(2) Pflege der Spielplätze	680
(3) Pflege der sonstigen Grundstücksflächen	680
(4) Winterdienst	681
cc) Durchführung der Arbeiten	681
b) Nicht umlagefähige Kosten	682
aa) Anschaffungskosten	682
bb) Instandhaltungskosten	683
c) Gemischte Nutzung des Gebäudes	684
d) Bildung einer Wirtschaftseinheit	685
e) Grundsatz der Wirtschaftlichkeit	685
aa) Angemessenheit der Pflegearbeiten	685
(1) Reduzierung der Sprengwasserkosten	687
(2) Gartenpflege als Vermieter-Hobby	687
bb) Höhe der Personalkosten	687
(1) Vergabe an eine Fremdfirma	687
(2) Übertragung auf den Mieter	688
(3) Gegenüber den Vorjahren stark differierende Kosten	688
cc) Schlechterfüllter Winterdienst	689
f) Weitere rechtliche Aspekte im Zusammenhang mit dieser Betriebs-	
kostenart	690
aa) Vereinbarung zur Gartennutzung durch den Mieter	690
bb) Vereinbarung zur Gartenpflege durch den Mieter	690
cc) Umfang der vereinbarten Gartenpflege	691
dd) Übernahme der Kosten für Gartengeräte durch den Mieter	693
ee) Rechte des Mieters bei Einschränkungen des Gartennutzungsrechts	694
11. Beleuchtung	694
a) Umlagefähige Kosten	695
b) Nicht umlagefähige Kosten	696
c) Gemischte Nutzung des Gebäudes	697
d) Einzelheiten zum Verteilerschlüssel	697
e) Grundsatz der Wirtschaftlichkeit	697
12. Schornsteinreinigung	698
a) Umlagefähige Kosten	699
b) Nicht umlagefähige Kosten	699
c) Gemischte Nutzung des Gebäudes	699
d) Grundsatz der Wirtschaftlichkeit	700
e) Einzelheiten zum Verteilerschlüssel	700
f) Einzelheiten zur Kostenumlage	700
aa) Kein Wahlrecht bei Zentralheizung	700
bb) Nutzung des Schornsteins	701

13. Sach- und Haftpflichtversicherung	702
a) Umlagefähige Kosten	703
aa) Sachversicherungen	703
(1) Wohngebäudeversicherung	703
(a) Enthaltene Mietausfallversicherung	703
(b) Gleitender Neuwert	704
(c) Verzicht auf den Einwand grober Fahrlässigkeit	704
(2) Elementarschadenversicherung	704
(3) Terrorschadenversicherung	705
(4) Weitere Sachversicherungen	706
bb) Haftpflichtversicherungen	706
(1) Gebäudehaftpflichtversicherung	706
(2) Öltankversicherung	706
b) Nicht umlagefähige Kosten	707
aa) Vandalismusschadenversicherung	708
bb) Weitere nicht umlagefähige Versicherungskosten	709
c) Gemischte Nutzung des Gebäudes	709
d) Einzelheiten zum Verteilerschlüssel	711
e) Einzelheiten zur Kostenumlage	711
aa) Aufschlüsselung der Versicherungen in der Abrechnung nicht notwendig	711
bb) Abschluss einer neuen Versicherung	712
cc) Umlage bei einer Sammelversicherung	712
f) Grundsatz der Wirtschaftlichkeit	713
aa) Unnötiger Versicherungsschutz	713
(1) Wohngebäudeversicherung	713
(2) Glasversicherung	714
(3) Elementarschadenversicherung	714
(4) Terrorschadenversicherung	714
bb) Zu hohe Versicherungskosten	715
cc) Stark gestiegene Versicherungskosten	716
g) Weitere rechtliche Aspekte im Zusammenhang mit dieser Betriebskostenart	717
aa) Mittelbarer Versicherungsschutz	717
bb) Vertragliche Verpflichtung zum Abschluss einer Versicherung	718
14. Hauswart	719
a) Abgrenzung zwischen umlagefähigen und nicht umlagefähigen Kosten	720
aa) Fehlende Definition des Aufgabenbereichs	720
bb) Aufgabenbereiche und Umlagefähigkeit	721
(1) Tätigkeiten, die andere Betriebskostenarten betreffen	721
(2) Maßnahmen zur Einhaltung der Sicherheit und Ordnung	723
(3) Wartung, Pflege und Überwachung haustechnischer Anlagen und Einrichtungen	725
(4) Verwaltungsaufgaben	726
(5) Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten	729
cc) Umlagefähige Kosten der Hauswarttätigkeit	730
dd) Nicht umlagefähige Kosten der Hauswarttätigkeit	731
ee) Durchführung der Arbeiten	732
ff) Abzug der nicht umlagefähigen Kosten	733

(1) Pflicht zur Kostentrennung	733
(2) Überprüfbarkeit der Kostentrennung	733
(3) Darlegungs- und Beweislast	734
(4) Nachweis des nicht umlagefähigen Kostenanteils	735
(5) Schätzung des nicht umlagefähigen Kostenanteils	740
b) Gemischte Nutzung des Gebäudes	743
c) Einzelheiten zur Kostenumlage	744
aa) Einbeziehung des Hausmeisters in die Kostenumlage	744
bb) Gemeinsame Abrechnung mehrerer Gebäude	744
cc) Tätigkeitsnachweis	745
dd) Recht des Mieters auf Einsicht in den Hauswartvertrag	746
d) Grundsatz der Wirtschaftlichkeit	746
aa) Erforderlichkeit der Hausmeistertätigkeit	746
bb) Beauftragung eines Unternehmens	748
cc) Angemessenheit einzelner Leistungen	749
dd) Höhe der Kosten	750
(1) Angemessenheit	750
(2) Erheblicher Kostenanstieg	755
ee) Mangelhaft erbrachte Leistungen	756
15. Gemeinschaftsantenne und Kabelfernsehen	758
a) Gemeinschaftsantenne	758
aa) Umlagefähige Kosten	758
(1) Prüfung der Betriebsbereitschaft	758
(2) Nutzungsentgelt	759
(3) Betriebsstrom	759
(4) Urheberrechtsgebühren	760
bb) Nicht umlagefähige Kosten	762
cc) Einzelheiten zur Kostenumlage	762
dd) Grundsatz der Wirtschaftlichkeit	763
(1) Wirtschaftlichkeit der Anmietung	763
(2) Wirtschaftlichkeit eines „Wartungsvertrags“	763
b) Kabelfernsehen	764
aa) Umlagefähige Kosten	764
bb) Nicht umlagefähige Kosten	764
cc) Einzelheiten zum Verteilerschlüssel	765
dd) Einzelheiten zur Kostenumlage	765
ee) Grundsatz der Wirtschaftlichkeit	766
ff) Abschaffung dieser Regelung	767
16. Wäschepflege	767
a) Umlagefähige Kosten	768
aa) Einrichtungen für die Wäschepflege	768
bb) Betriebsstrom	768
cc) Überwachung, Pflege und Reinigung	768
dd) Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit	769
ee) Wasserkosten	769
b) Nicht umlagefähige Kosten	769
c) Einzelheiten zum Verteilerschlüssel	770
d) Einzelheiten zur Kostenumlage	770
e) Weitere rechtliche Aspekte im Zusammenhang mit dieser Betriebskostenart	771

17. Sonstige Betriebskosten	772
a) Einleitende Anmerkungen	773
b) Einhaltung des Betriebskostenbegriffs	773
aa) Wartungs- und Prüfungsarbeiten	774
bb) Maßnahmen zur Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflicht	777
c) Vereinbarung zur Kostenumlage	777
aa) Spezifizierte Bezeichnung im Mietvertrag	777
bb) Bestimmtheitsgrundsatz und Transparenzgebot	779
cc) Neu entstandene sonstige Betriebskosten	780
d) Grundsatz der Wirtschaftlichkeit	781
e) Darstellung in der Betriebskostenabrechnung	782
f) Gewerbliche Mietverhältnisse	782
g) Umlagefähigkeit einzelner sonstiger Betriebskosten	783
aa) Im Rahmen von § 1 BetrKV und § 2 Nr. 1 bis 16 BetrKV dargestellte Kosten	783
bb) Einzelfälle zu sonstigen Betriebskosten	783
(1) Abflussrohre	784
(2) Blitzschutzanlage	784
(3) Dachflächen	785
(4) Dachrinnenheizung	786
(5) Dachrinnenreinigung	786
(6) Elektrische Anlage	787
(7) Fassadenreinigung	787
(8) Fensterwartung	788
(9) Feuerlöscher	788
(10) Fußbodenheizung	789
(11) Gasleitungen	789
(12) Geländer	790
(13) Gemeinschaftsräume	790
(14) Graffiti	791
(15) Klingel- und Gegensprechanlage	792
(16) Lüftungsanlage	792
(17) Pfortnerdienste	794
(18) Rauch- und Wärmeabzugsanlagen	795
(19) Rauchwarnmelder	796
(a) Schutzzweck	796
(b) Anforderungen an den Einbau und die laufende Prüfung	797
(c) Landesrechtliche Regelungen zum Einbau und Betrieb von Rauchwarnmeldern	799
(d) Pflicht des Mieters zur Duldung des Einbaus von Rauch- warnmeldern	801
(aa) Ersteinbau	801
(bb) Ersetzung mieterseits installierter Geräte	802
(e) Umlagefähigkeit der Kosten für Rauchwarnmelder	804
(aa) Laufende Prüfungskosten	804
(bb) Instandhaltungskosten	805
(cc) Anschaffungskosten	805
(dd) Anmietungskosten für Rauchwarnmelder	805

(f) Kostenumlage nach Ersteinbau trotz fehlender Vereinbarung	806
(g) Grundsatz der Wirtschaftlichkeit	808
(20) Rückstausicherung	809
(21) Sauna/Schwimmbad	809
(22) Sicherheitsbeleuchtung/Notstromaggregat	810
(23) Trockensteigleitungen	810
(24) Türschließenanlagen/Rolltore	810
(25) Überwachungsanlage/Alarmanlage	811
(26) Wach- und Sicherheitsdienst	811
(27) Wohnungsstrom	812
Teil 3	
Heizkostenverordnung	814
Vor § 1 HeizkV	814
I. Historie	814
II. Sinn und Zweck der Verordnung	815
III. Ermächtigungsgrundlage	815
IV. EU-Energieeffizienzrichtlinie	817
1. Individuelle Verbrauchszähler	818
2. Fernablesung	818
3. Unterjährige Verbrauchsinformation	818
V. Regelungsbereich – verbrauchsabhängige Verteilung der Kosten	820
VI. Aufbau und Systematik der Heizkostenverordnung	820
VII. Begriffsdefinitionen	821
VIII. VDI-Richtlinien	822
§ 1 HeizkV – Anwendungsbereich	824
I. Anwendungsbereich	825
1. Zentrale Heizungsanlage	825
2. Zentrale Warmwasserversorgung	826
3. Wärme- und Warmwasserlieferung	826
II. Verpflichtete Personen	827
1. Gebäudeeigentümer	827
2. Andere Verpflichtete nach § 1 Abs. 2 HeizkV	827
III. Direktabrechnung des Wärmelieferanten gem. § 1 Abs. 3 HeizkV	828
IV. Preisgebundener Wohnraum	828
§ 2 HeizkV – Vorrang vor rechtsgeschäftlichen Bestimmungen	829
I. Einleitende Anmerkungen	829
II. Vorrang der Heizkostenverordnung	829
1. Unzulässige Vereinbarungen	829
2. Durchsetzung der verbrauchsabhängigen Abrechnung	830
3. Umstellung auf verbrauchsabhängige Abrechnung	831
a) Warmmiete	831
aa) Berechnungszeitpunkt	832
bb) Berechnungsverfahren	833
b) Pauschale	833
III. Ausnahme für Häuser mit Einliegerwohnungen	834
1. Einliegerwohnung	834
2. Abweichende Vereinbarungen	835

§ 3 HeizkV – Anwendung auf das Wohnungseigentum	836
I. Einleitende Anmerkungen	836
II. Beschlusskompetenz der Eigentümergemeinschaft	836
III. Dreiecksverhältnis Eigentümergemeinschaft – Vermieter – Mieter	837
§ 4 HeizkV – Pflicht zur Verbrauchserfassung	838
I. Einleitende Anmerkungen	839
II. Ausstattungspflicht des Gebäudeeigentümers	839
1. Auszustattende Räume	839
2. Auswählermessen	841
III. Duldungspflicht des Nutzers	841
1. Ankündigung der Installation	841
2. Verweigerung der Duldung	842
IV. Kauf der Erfassungsgeräte	842
V. Anmietung der Erfassungsgeräte	843
1. Umlagefähigkeit der Anmietungskosten	843
2. Mitteilungspflicht nach § 4 Abs. 2 Satz 2 HeizkV	843
3. Unterbliebene Mitteilung der Anmietung	844
4. Widerspruchsrecht	846
VI. Austausch des vorhandenen Erfassungssystems	847
1. Bestandsschutz	847
2. Duldung der Installation nach § 4 Abs. 2 HeizkV	847
3. Duldung der Installation nach §§ 555c ff. BGB	848
4. Mieterhöhung wegen Modernisierung	849
VII. Gemeinschaftsräume gem. § 4 Abs. 3 HeizkV	850
1. Gemeinschaftsräume ohne hohen Verbrauch	850
2. Gemeinschaftsräume mit hohem Verbrauch	850
VIII. Anspruch des Nutzers auf Ausstattung nach § 4 Abs. 4 HeizkV	850
§ 5 HeizkV – Ausstattung zur Verbrauchserfassung	851
I. Einleitende Anmerkungen	853
II. Erfassungssysteme	854
1. Wärmehähler	855
a) Funktionsweise	855
b) Fehlerquellen	855
2. Heizkostenverteiler	857
a) Technische Gemeinsamkeiten für alle Heizkostenverteiler	857
aa) Funktionsweise	857
bb) Bewertungsfaktoren	858
(1) Die einzelnen Bewertungsfaktoren	858
(a) K_Q -Faktor – Heizkörperleistung	858
(b) K_C -Faktor – Wärmeübergangswert	858
(c) K_T -Faktor – bei niedrigen Raumtemperaturen	859
(2) Überprüfung der Bewertungsfaktoren	859
cc) Einheits- und Produktskalen	861
b) Installation der Heizkostenverteiler	862
aa) Montagepunkt	862
bb) Zwei Heizkostenverteiler an einem Heizkörper	864
c) Elektronische Heizkostenverteiler	864
aa) Funktionsweise	864

bb) Energieversorgung	866
cc) Speicherfunktion	866
dd) Plausibilitätsprüfung anhand des Verbrauchswärmeanteils	866
d) Heizkostenverteiler nach dem Verdunstungsprinzip	869
aa) Funktionsweise	869
bb) Zuverlässigkeit und Genauigkeit der Geräte	870
cc) Gesundheitsgefahren durch die Messflüssigkeit?	871
3. Erfassung des Warmwassers	872
a) Warmwasserzähler	872
aa) Funktionsweise	872
bb) Eichpflicht	872
b) Warmwasserkostenverteiler	872
4. Funktechnik	872
a) Funktionsweise	872
b) Datenschutz	873
aa) Anwendbarkeit des Datenschutzes	873
bb) Einhaltung des Datenschutzes	873
(1) Zweckbezogene Datenverwendung	873
(2) Grundsatz der Datenminimierung	874
(3) Informationspflicht	875
(4) Datensicherheit	875
(5) Datenlöschung	875
III. Eignung der Erfassungsgeräte gem. § 5 Abs. 1 Satz 1 HeizkV	876
1. Eichfähige Geräte	876
a) Eichpflicht	876
b) Anzeigepflicht gem. § 32 Abs. 1 MessEG	877
c) Europäische Messgeräterichtlinie	877
d) Fehlergrenzen	879
2. Nicht eichfähige Geräte	879
IV. Ursachen für erhöhte Verbrauchsanzeigen	880
1. Fehlerhafte Anzeige des Geräts	880
a) Fehlerhafte Montage	881
b) Unkorrekte Anpassung an den Heizkörper	881
c) Mangelnde Geeignetheit für das Heizungssystem	881
d) Fehlfunktion des Erfassungsgeräts	882
e) Darlegungs- und Beweislast bei unplausiblen Verbrauchswerten	882
2. Gerät zählt trotz zugedrehtem Heizkörperventil	885
a) Der Heizkörper gibt keine Wärme ab	885
aa) Kaltverdunstung bei Verdunstungsgeräten	885
bb) Sommeranzeige bei elektronischen Heizkostenverteilern	887
b) Der Heizkörper gibt Wärme ab, obwohl er zugedreht ist	887
aa) Rücklauferwärmung	888
bb) Wärmeübertragung	888
cc) Automatisch aktivierte Frostschutzeinrichtung	889
dd) Defektes Thermostatventil	889
ee) Fortdauernde Wärmeabgabe	889
3. Unerfasste Rohrwärme	890
V. Wirtschaftlichkeitsgebot beim Betreiben der Heizungsanlage	892
1. Verhältnis zu Modernisierungsmaßnahmen	892

2.	Verstoß gegen Vorschriften des Energieeinsparrechts	893
a)	Austausch alter Heizkessel	893
b)	Dämmung der Leitungen in nicht beheizten Räumen	893
c)	Witterungsgesteuerte Regelung und Nachtabsenkung	894
d)	Einbau von Thermostatventilen	894
e)	Instandhaltung, Wartung und Einstellung der Anlage	894
f)	Angemessener Pumpenbetrieb	895
g)	Einhaltung der Immissionswerte	895
3.	Verhältnis zum Gewährleistungsrecht	895
4.	Darlegungs- und Beweislast	896
VI.	Getrennte Erfassung von Nutzergruppen nach § 5 Abs. 2 HeizkV	897
1.	Gründe für eine Nutzergruppentrennung	898
a)	Unterschiedliche Erfassungssysteme	898
b)	Andere sachgerechte Gründe für die Bildung von Nutzergruppen	898
aa)	Gemischt genutzte Mietobjekte	898
bb)	Weitere Gründe für eine Nutzergruppentrennung	899
2.	Durchführung der Vorerfassung	900
a)	Messung durch Wärmezähler	900
b)	Kürzungsrecht	900
c)	Ausnahmen von der Pflicht zum Einbau von zusätzlichen Wärmezählern	901
3.	Darstellung in der Abrechnung	901
	§ 6 HeizkV – Pflicht zur verbrauchsabhängigen Kostenverteilung	902
I.	Einleitende Anmerkungen	904
II.	Ablesung der Verbrauchswerte	904
1.	Ankündigung und Wahrnehmung des Ablesetermins	904
a)	Voraussetzungen nach den Richtlinien der Abrechnungsunternehmen	904
b)	Voraussetzungen nach Rechtsprechung und Schrifttum	905
2.	Umlage der Kosten für einen Ersatztermin	907
a)	Zweiter Sammeltermin	907
b)	Individueller Ersatztermin	907
3.	Zulässige Zeitspanne zwischen Ablesung und Ende des Abrechnungszeitraums	907
4.	Mitteilung des Ablesergebnisses gem. § 6 Abs. 2 Sätze 2 bis 4 HeizkV	908
a)	Sinn und Zweck der Vorschrift	909
b)	Form der Mitteilung	909
c)	Rechtsfolge einer unterbliebenen Mitteilung	909
d)	Ausnahme bei Speicherung der Verbrauchswerte	910
aa)	Speicherung	910
bb)	„Über einen längeren Zeitraum“	911
cc)	Abrufmöglichkeit	911
dd)	In den Räumen des Nutzers	912
ee)	Ausnahme für Warmwasserzähler	912
ff)	Kritische Anmerkung	913
5.	Darlegungs- und Beweislast für die Korrektheit der Ablesewerte	913
a)	Die Verbrauchswerte sind am Erfassungsgerät überprüfbar	913
b)	Die Verbrauchswerte sind am Erfassungsgerät nicht überprüfbar	914
c)	Die Verbrauchswerte sind im Erfassungsgerät nicht speicherbar	915
6.	Selbstablesung des Nutzers	915
a)	Zugang zu den Wohnungszählern	915

	b) Zugang zum Zähler für Gemeinschaftsräume und -einrichtungen	916
	c) Zugang zum Stromzähler	917
III.	Erstellung der Heizkostenabrechnung	917
	1. Formelle Voraussetzungen an eine Heizkostenabrechnung	917
	2. Abrechnung nach dem Leistungsprinzip	918
	a) Verbrauchsermittlung bei nicht leitungsgebundenen Brennstoffen	920
	aa) Ermittlung des Restbestandes im Öltank	920
	bb) Ermittlung des Restbestandes im Pelletlager	921
	b) Verbrauchsermittlung bei leitungsgebundenen Brennstoffen	923
	aa) Ablesung des Zählerstandes zum Ende des Abrechnungszeitraums	923
	bb) Zuordnung der Kosten bei abweichenden Abrechnungszeiträumen	923
	3. Schätzung des Brennstoffverbrauchs	925
	a) Schätzung anhand der Lieferungen im Abrechnungsjahr nicht zulässig	925
	b) Schätzung anhand des Verbrauchs der letzten Jahre	926
	c) Mehrmalige Schätzung	927
IV.	Verteilung nach Nutzergruppen gem. § 6 Abs. 2 HeizkV	927
	1. Vorverteilung	927
	2. Darstellung der Nutzergruppentrennung in der Abrechnung	931
V.	Kostenverteilung für Gemeinschaftsräume gem. § 6 Abs. 3 HeizkV	932
VI.	Wahl des Abrechnungsmaßstabs	933
VII.	Änderung des Abrechnungsmaßstabs	933
	1. Sachgerechte Gründe	934
	2. Für künftige Abrechnungszeiträume	936
	3. Erklärung gegenüber den Nutzern	936
	§ 7 HeizkV – Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme	936
I.	Einleitende Anmerkungen	940
II.	Verbrauchsabhängiger Kostenanteil nach § 7 Abs. 1 Satz 1 HeizkV	941
	1. Gründe für die Aufteilung in Grund- und Verbrauchskosten	943
	a) Heiznebenkosten	943
	b) Energieverluste	943
	c) Grundkostenanteil bei Fernwärme	944
	d) Beheizung der Gemeinschaftsräume	944
	e) Rohrwärmeabgabe	944
	f) Transmissionswärme	944
	g) Lagenachteile	945
	2. Sachgerechter Umlagemaßstab	945
III.	Verbrauchsunabhängiger Kostenanteil nach § 7 Abs. 1 Satz 5 HeizkV	949
	1. Umlagemaßstab „Wohn- oder Nutzfläche“	950
	2. Umlagemaßstab „umbauter Raum“	950
	3. Umlagemaßstab „beheizte Räume“	950
	a) Begriff des beheizten Raums	950
	b) Anteilige Einbeziehung der Balkonflächen	951
IV.	Kostenverteilung bei Leerstand	952
	1. Vereinzelter Leerstand	952
	2. Erheblicher Leerstand	952
	a) Die Problematik	952
	b) Lösungsmöglichkeiten	953
	aa) Frühere Rechtsprechung der Instanzgerichte	953

	bb) Rechtslage aufgrund der BGH-Rechtsprechung	954
	cc) Kritische Anmerkung	955
V.	Zwingender Umlagemaßstab von 70% zu 30% nach § 7 Abs. 1 Satz 2 HeizkV	956
	1. Keine Dämmung nach 3. Wärmeschutzverordnung	957
	2. Versorgung mit einer Öl oder Gasheizung	958
	3. Freiliegende Leitungen sind überwiegend gedämmt	959
	a) Leitungen der Wärmeverteilung	959
	b) „Freiliegend“	959
	c) „Überwiegend gedämmt“	961
	4. Kritische Anmerkung	962
	5. Kürzungsrecht	964
	6. Anspruch des Mieters auf Änderung des Verteilerschlüssels	964
	7. Darlegungs- und Beweislast	966
VI.	Gebäude mit erhöhter Rohrwärme nach § 7 Abs. 1 Satz 3 HeizkV	966
	1. Problemabriss	966
	2. Frühere Lösung nach der Rechtsprechung	968
	3. Regelung nach der Heizkostenverordnung	969
	4. Ausnahme von der Pflicht zur verbrauchsabhängigen Abrechnung?	969
	5. „Kann“-Bestimmung	970
	a) Eingeschränktes Anwendungsermessen	970
	b) Keine Zahlungspflicht bei unplausiblen Verbrauchswerten	972
	6. Freiliegende, ungedämmte Leitungen der Wärmeverteilung	973
	a) Leitungen der Wärmeverteilung	973
	b) „Freiliegend“	973
	aa) Sichtbarkeit der Leitungen	973
	bb) BGH: Keine Anwendung auf nicht freiliegende Leitungen	974
	c) „Überwiegend ungedämmt“	975
	7. Keine Erfassung eines wesentlichen Anteils des Wärmeverbrauchs	976
	a) Überblick	976
	b) Die Anwendungsmerkmale nach VDI 2077	977
	aa) Verbrauchswärmeanteil	978
	(1) Wesentlichkeitsgrenze – Verbrauchswärmeanteil kleiner/gleich 34%	978
	(2) Wesentlichkeitsgrenze – Rohrwärmeanteil größer/gleich 20%	979
	(3) Berechnung des Verbrauchswärmeanteils	980
	(a) Bestimmung der Heizwärme für das Gebäude	981
	(aa) Gesamtwärmemenge für das Gebäude	981
	(aaa) Fern- und Nahwärme	981
	(bbb) Öl, Erdgas, Holzprodukte oder andere Brennstoffe	981
	(bb) Abzug für die Warmwasserversorgung	982
	(cc) Besonderheit bei Angabe des Erdgasverbrauchs in kWh	982
	(dd) Umwandlungsverluste bei Kesselanlagen	982
	(b) Vergleich mit den erfassten Einheiten	982
	(aa) Korrelation von erfassten Einheiten und erfasstem Verbrauch	983
	(bb) Berücksichtigung der Basisempfindlichkeit	983
	(c) Beispiele zur Berechnung des Verbrauchswärmeanteils	986
	bb) Weitere Kenngrößen für die Anwendung von VDI 2077	989
	cc) Anwendungskriterien in den folgenden Abrechnungszeiträumen	993

8. Bestimmung und Zuordnung des nicht erfassten Wärmeverbrauchs nach § 7 Abs. 1 Sätze 3 und 4 HeizkV	993
a) Die Korrekturverfahren nach VDI 2077	993
b) Zuordnung von Rohrwärmeeinheiten nach dem Bilanzverfahren	994
9. Berechnungsbeispiel für die Anwendung von VDI 2077	998
10. Umlagemaßstab von 50% zu 50% in Rohrwärmefällen	1000
11. Keine Anwendbarkeit von § 7 Abs. 1 Satz 3 HeizkV bei nicht freiliegenden Heizungsrohren	1001
a) BGH: Keine Anwendung auf nicht freiliegende Leitungen	1001
b) Abrechnung der Heizkosten bei erhöhter Rohrwärme und nicht freiliegenden Leitungen	1001
aa) Abrechnung nach Heizkostenverordnung	1001
bb) Abrechnung komplett nach Wohnfläche	1002
cc) Anwendungsempfehlung bei nicht freiliegenden Leitungen	1003
12. Verbesserung der Anlagentechnik	1004
a) Pflicht des Vermieters zum ordnungsgemäßen Betreiben der Anlage	1004
b) Ansprüche des Mieters bei Missachtung	1005
13. Darstellung in der Heizkostenabrechnung	1006
14. Begutachtung von Rohrwärmefällen	1006
VII. Zu verteilende Kosten nach § 7 Abs. 2 HeizkV	1007
1. Brennstoffkosten	1007
a) Kosten für Kesselanlagen	1007
aa) Umlagefähige Kosten	1007
bb) Grundsatz der Wirtschaftlichkeit	1009
b) Kosten für Solaranlagen	1010
2. Kosten des Betriebsstroms	1010
a) Angemessenheit Betriebsstromkosten	1011
b) Ermittlung der Betriebsstromkosten	1011
aa) Messung durch Stromzähler	1011
bb) Schätzung	1012
(1) Überschlägige Berechnung	1012
(2) Ansatz eines Anteils an den Brennstoffkosten	1013
(3) Zugrundelegung eines Stromverbrauchs je Quadratmeter Gebäudefläche	1014
c) Ursachen für überhöhte Betriebsstromkosten	1015
3. Kosten der Bedienung und Überwachung	1016
a) Bedienungskosten	1016
b) Überwachungskosten	1016
4. Kosten der Pflege der Anlage und der regelmäßigen Prüfung der Betriebs- bereitschaft und Betriebssicherheit	1018
a) Wartung	1018
aa) Wartung der Solaranlage	1018
bb) Enthaltene Instandsetzungskosten	1019
b) Abgasmessung	1019
c) Feuerstättenschau	1020
5. Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums	1020
a) Öltankreinigung	1020
b) Neubeschichtung des Öltanks	1022
6. Kosten der Messung nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz	1022

7.	Kosten der Verwendung oder Anmietung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung	1023
a)	Kosten der Verwendung	1023
aa)	„Wartungskosten“ für Heizkostenverteiler und Wärmezähler	1024
bb)	„Geräteservice“ und „Systempflege“	1025
cc)	Eichkosten	1026
dd)	Erfassungssystem mit integrierter Steuerung der Heizkurve	1027
b)	Anmietungskosten für Erfassungsgeräte	1028
c)	Grundsatz der Wirtschaftlichkeit	1028
8.	Kosten der Berechnung und Aufteilung	1030
a)	Kosten für die Ablesung und Abrechnung	1030
b)	Kosten einer Zwischenablesung	1030
9.	Kosten der Verbrauchsanalyse	1030
10.	Energiemanagement	1032
a)	Durchgeführte Maßnahmen	1033
b)	Umlagefähigkeit	1033
c)	Grundsatz der Wirtschaftlichkeit	1034
d)	Abgrenzung zum Betriebsführungscontracting	1035
11.	Nicht umlagefähige Kosten	1035
a)	Instandhaltungskosten	1035
b)	Verwaltungskosten	1036
c)	Öltankversicherung	1036
d)	Kosten der Feuerlöscherprüfung	1037
VI.	Kosten der Wärmelieferung nach § 7 Abs. 3 und 4 HeizkV	1037
1.	Umlagefähige Kosten	1037
2.	Grundsatz der Wirtschaftlichkeit	1038
	§ 8 HeizkV – Verteilung der Kosten der Versorgung mit Warmwasser	1039
I.	Einleitende Anmerkungen	1039
II.	Umlagemaßstab nach § 8 Abs. 1 HeizkV	1040
1.	Aufteilung in Grund- und Verbrauchskosten	1040
2.	Verwendung anderer Verteilerschlüssel	1040
3.	Gravierender Leerstand	1041
III.	Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage nach § 8 Abs. 2 HeizkV	1042
1.	Kosten der Wassererwärmung	1042
2.	Kostenumlage entsprechend den Kaltwasserkosten	1042
3.	Einbeziehung des Wasserverbrauchs	1042
4.	Kosten der Elektrobegleitheizung	1043
5.	Prüfung auf Legionellenbefall	1045
a)	Betroffene Gebäude	1045
b)	Umlagefähigkeit der entstehenden Kosten	1046
6.	Nicht umlagefähige Kosten	1047
IV.	Kosten der Warmwasserlieferung nach § 8 Abs. 3 und 4 HeizkV	1047
	Vor § 9 HeizkV	1048
I.	Einleitende Anmerkungen	1048
II.	Abrechnung von KWK-Anlagen	1048
1.	Arten von KWK-Anlagen	1049
2.	Anlagentechnik	1049
3.	Gesetzliche Rahmenbedingungen	1050

4.	Wärmelieferung aus einer KWK-Anlage	1051
5.	Vermieter als Betreiber der KWK-Anlage	1051
	a) Aufteilung der Brennstoffkosten	1051
	b) Abrechnung der Heiznebenkosten	1054
	aa) Einheitlich entstandene Kosten	1054
	bb) Nicht einheitlich entstandene Kosten	1054
	cc) Wartungskosten	1054
	c) Anteilige Anrechnung der Energiesteuererstattung	1055
6.	Darstellung der Kostentrennung in der Abrechnung	1056
7.	Strombezug durch die Mieter	1057
8.	Keine Anrechnung der Vergütung für die Stromeinspeisung	1057
9.	Zusammenfassung zur Ermittlung der umlagefähigen Kosten für eine KWK-Anlage	1058
III.	Abrechnung von Anlagen mit Wärmepumpe	1058
	§ 9 HeizkV – Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser bei verbundenen Anlagen	1058
I.	Einleitende Anmerkungen	1061
II.	Das Grundkonzept der Vorschrift	1062
III.	Bestimmung des Wärmeverbrauchs für die Warmwasseraufbereitung	1064
	1. Messung durch Wärmezähler	1064
	a) Einbaupflicht	1064
	b) Messung durch zwei Wärmezähler	1066
	c) Korrektur des Messergebnisses bei Verwendung nur eines Wärmezählers	1067
	aa) Multiplikation mit 1,15	1067
	bb) Multiplikation mit 1,11	1068
	cc) Berechnungsbeispiel	1068
	d) Ausnahmen von der Einbaupflicht	1068
	aa) Zu hohe Einbaukosten oder technische Unmöglichkeit	1069
	bb) Zu hohe laufende Kosten	1070
	e) Kürzungsrecht bei fehlendem Wärmezähler	1070
	f) Anspruch des Mieters auf Installation	1073
	e) Ausfall des Wärmezählers	1073
	2. Berechnung anhand der Formel auf Grundlage des Warmwasserverbrauchs	1073
	a) Anmerkung zur Gestaltung der Formel	1074
	b) Die einzelnen Bestandteile der Formel	1074
	c) Berechnungsbeispiel	1077
	d) Zusätzlicher Rechenschritt bei Anlagen ohne Ölversorgung	1077
	aa) Division durch 1,15 bei gewerblicher Wärmelieferung	1077
	bb) Multiplikation mit 1,11 bei Erdgasversorgung	1078
	e) Ergänzende Aufwandszahlen nach den anerkannten Regeln der Technik	1079
	aa) Anwendbarkeit der anerkannten Regeln der Technik	1079
	bb) Aufwandszahlen für andere Arten der Wärmeerzeugung	1080
	cc) Berechnungsmethode bei elektrischer Begleitheizung	1082
	f) Zentrale Teilversorgung mit Warmwasser	1083
	3. Flächenabhängige Berechnung anhand der Formel nach § 9 Abs. 2 Satz 4 HeizkV	1083
	a) Anmerkung zur Gestaltung der Formel	1084
	b) Die vorzunehmende Berechnung	1085
IV.	Umrechnung in den Brennstoffverbrauch nach § 9 Abs. 3 HeizkV	1085

1.	Die vorzunehmende Berechnung	1085
2.	Anmerkungen zu den angegebenen Heizwerten	1086
V.	Aufteilung der Kosten	1087
1.	Die einzelnen Rechenschritte	1087
2.	Addition der nicht einheitlich entstandenen Kosten	1088
VI.	Berechnungsbeispiel	1089
VII.	Einbeziehung erneuerbarer Energien	1090
1.	Ausgangslage	1090
2.	Anwendbarkeit der anerkannten Regeln der Technik	1091
3.	Kostenaufteilung bei Solaranlagen	1092
a)	Anlagen ohne Zwischenspeicher	1092
aa)	Messung der vom Heizkessel erzeugten Wärme durch Wärmezähler	1093
bb)	Keine Messung der vom Heizkessel erzeugten Wärme durch Wärmezähler	1094
b)	Anlagen mit Zwischenspeicher	1095
VIII.	Darstellung der Kostentrennung in der Abrechnung	1097
	§ 9a HeizkV – Kostenverteilung in Sonderfällen	1098
I.	Einleitende Anmerkungen	1099
II.	Schätzungsgrund	1100
1.	Geräteausfall	1100
2.	Andere zwingende Gründe	1100
III.	Keine Dauerschätzung	1101
IV.	Schätzungsverfahren	1102
1.	Individuelles Schätzungsverfahren	1102
2.	Generelles Schätzungsverfahren	1103
3.	Durchschnittsverbrauch	1103
4.	Gradtagszahlenmethode?	1104
5.	Vergleichbare Zeiträume	1104
6.	Auswahl des Schätzungsverfahrens	1104
7.	Wer führt das Schätzungsverfahren durch?	1105
8.	Kein Strafzuschlag	1105
V.	Nicht durchführbare Schätzung, § 9a Abs. 2 HeizkV	1106
VI.	Kürzungsrecht	1106
1.	Durchgeführte Schätzung nach § 9a Abs. 1 HeizkV	1106
2.	Verbrauchsunabhängige Abrechnung nach § 9a Abs. 2 HeizkV	1107
VII.	Darstellung in der Heizkostenabrechnung	1108
	§ 9b HeizkV – Kostenaufteilung bei Nutzerwechsel	1109
I.	Einleitende Anmerkungen	1110
II.	Pflicht zur Zwischenablesung	1110
III.	Aufteilung der Kosten nach § 9b Abs. 2 HeizkV	1111
1.	Heizkosten	1111
a)	Verteilung nach der Gradtagszahlenmethode	1111
b)	Zeitanteilige Aufteilung	1112
2.	Warmwasserkosten	1112
3.	Keine zeitanteilige Aufteilung der Gesamtkosten	1113
4.	Keine Zwischenabrechnung	1114
IV.	Ausnahmen von der Pflicht zur Zwischenablesung nach § 9b Abs. 3 HeizkV	1114
1.	Unmöglichkeit der Zwischenablesung	1114
2.	Keine hinreichend genauen Verbrauchsanteile aus technischen Gründen	1115

a)	Ausnahmen bei Verbrauchserfassung durch Verdunstungsgeräte	1115
b)	Rechnerische Korrektur der Kaltverdunstungsvorgabe?	1116
V.	Abweichende rechtsgeschäftliche Regelungen gem. § 9b Abs. 4 HeizkV	1118
VI.	Kürzungsrecht bei unterbliebener Zwischenablesung	1119
VII.	Umlage der Zwischenablesungskosten	1120
1.	Keine Umlegbarkeit mangels Vereinbarung	1120
2.	Vereinbarung zur Umlage von Zwischenablesungskosten	1121
VIII.	Darstellung in der Heizkostenabrechnung	1123
§ 10 HeizkV – Überschreitung der Höchstsätze		1123
I.	Einleitende Anmerkungen	1123
II.	Vereinbarung zum Umlagemaßstab	1124
§ 11 HeizkV – Ausnahmen		1126
I.	Einleitende Anmerkungen	1127
II.	Die einzelnen Ausnahmetatbestände	1128
1.	Ausnahme für Passivhäuser, § 11 Abs. 1 Nr. 1a HeizkV	1128
2.	Unmögliche oder unwirtschaftliche Verbrauchserfassung, § 11 Abs. 1 Nr. 1b HeizkV	1129
a)	Unmögliche Verbrauchserfassung	1129
b)	Unwirtschaftliche Verbrauchserfassung	1130
aa)	Kosten der Verbrauchserfassung	1131
bb)	Einsparung durch die Verbrauchserfassung	1131
cc)	Anzusetzender Zeitraum	1131
dd)	Kosten-Nutzen-Vergleich	1132
c)	Grundsatz der Wirtschaftlichkeit	1133
aa)	Alternative Anwendbarkeit bei überfeuerten Erfassungsgeräten	1133
bb)	Rechtsfolge eines Verstoßes gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot	1135
3.	Nicht beeinflussbarer Verbrauch, § 11 Abs. 1 Nr. 1c HeizkV	1135
a)	Fehlende Regelbarkeit der Raumtemperaturen	1135
b)	Nicht beeinflussbarer Verbrauch bei Einrohrheizungen?	1136
c)	Nicht beeinflussbarer Verbrauch bei erhöhter Rohrwärme?	1137
aa)	Rohrwärme bewirkt lediglich eine Grunderwärmung	1137
bb)	Ausnahme bei Zwangswärmekonsum	1137
4.	Gebäude mit besonderer Nutzungsart, § 11 Abs. 1 Nr. 2 HeizkV	1138
5.	Gebäudeversorgung mit regenerativer oder energiesparender Technik, § 11 Abs. 1 Nr. 3 HeizkV	1138
a)	Wärmerückgewinnung	1139
b)	Wärmepumpen	1139
c)	Solaranlagen	1140
d)	Andere erneuerbare Energien	1140
e)	Kraft-Wärme-Kopplung, § 11 Abs. 1 Nr. 3b HeizkV	1140
6.	Hausanlagen, § 11 Abs. 1 Nr. 4 HeizkV	1141
7.	Genehmigungsbedürftige Einzelfälle, § 11 Abs. 1 Nr. 5 HeizkV	1142
8.	Warmwasserversorgung, § 11 Abs. 2 HeizkV	1142
III.	Voraussetzungen und Rechtsfolgen der Ausnahmetatbestände	1143
§ 12 HeizkV – Kürzungsrecht, Übergangsregelung		1145
I.	Kürzungsrecht	1146
1.	Einleitende Anmerkungen	1146
2.	Voraussetzungen des Kürzungsrechts	1146
3.	Ausübung des Kürzungsrechts	1151

II.	Ersetzungspflicht für ältere Erfassungsgeräte	1152
1.	Alte Verdunstungsgeräte	1152
2.	Warmwasserkostenverteiler	1153
3.	Nicht fernablesbare Erfassungsgeräte	1153
	Anhang A – Checklisten	1154
I.	Checkliste – Durchsetzung der Rechte nach Vorlage der Abrechnung	1154
1.	Durchsetzung der Mieterrechte	1154
2.	Durchsetzung der Vermieterrechte	1155
II.	Checkliste grob – zur Abrechnung der kalten Betriebskosten	1157
III.	Checkliste grob – zur Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung	1160
IV.	Checkliste detailliert – zur Abrechnung der kalten Betriebskosten	1162
V.	Checkliste detailliert – zur Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung	1172
VI.	Checkliste – Warum sind die Heizkosten so hoch?	1180
	Anhang B – Musterschreiben	1186
I.	Musterschreiben für den Mieter	1186
	Anspruch auf Korrektur der Abrechnung bei erhöhter Rohrwärme	1186
II.	Musterschreiben für den Vermieter	1189
	Vollzogene Korrektur der Abrechnung wegen erhöhter Rohrwärme	1189
	Register	1191

Abkürzungsverzeichnis

II. BV	Zweite Berechnungsverordnung
a .a. O.	am angegebenen Ort
Abb.	Abbildung
Abs.	Absatz
AG	Amtsgericht
AGB	Allgemeine Geschäftsbedingungen
AIZ	Allgemeine Immobilienzeitung
Alt.	Alternative
Anh.	Anhang
Anm.	Anmerkung
Art.	Artikel
Aufl.	Auflage
BAnz AT	Bundesanzeiger, amtlicher Teil
BayObLG	Bayerisches Oberstes Landesgericht
BeckRS	Beck online Rechtsprechung Entscheidungsdatenbank
Begr.	Begründung
betr.	betreffend
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BGH	Bundesgerichtshof
BMF	Bundesministerium der Finanzen
BMJ	Bundesministerium der Justiz
BR-Drs.	Bundesrat-Drucksache
BT-Drs.	Bundestag-Drucksache
BReg.	Bundesregierung
BSG	Bundessozialgericht
Bspr.	Besprechung
BT-Drs.	Bundestag-Drucksache
Buchst.	Buchstabe
BVerfG	Bundesverfassungsgericht
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
bzw.	beziehungsweise
cm	Zentimeter
CuR	Contracting und Recht
d. h.	das heißt
ders.	derselbe
DIN	Deutsches Institut für Normung
DÖV	Die öffentliche Verwaltung
DSGVO	Datenschutz-Grundverordnung
DVB1	Deutsches Verwaltungsblatt
DWW	Deutsche Wohnungswirtschaft

EED	EU-Energieeffizienzrichtlinie (European Energy Directive)
EGBGB	Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch
Erg.-Lfg.	Ergänzungslieferung
etc.	et cetera
EWiR	Entscheidungen zum Wirtschaftsrecht
f.	folgende
FD-MietR	Fachdienst Mietrecht von Beck-Online
FG	Finanzgericht
ff.	fortfolgende
Frankfurt/M.	Frankfurt am Main
Frankfurt/O.	Frankfurt an der Oder
GasGVV	Gasgrundversorgungsverordnung
GE	Das Grundeigentum
GEG	Gebäudeenergiegesetz
gem.	gemäß
Gesetzentw.	Gesetzentwurf
ggf.	gegebenenfalls
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GrStG	Grundsteuergesetz
GVG	Gerichtsverfassungsgesetz
h. M.	herrschende Meinung
HeizkV	Heizkostenverordnung
i. V. m.	in Verbindung mit
IMR	Immobilien- und Mietrecht
InfoM	Fachinformationen für Immobilienrecht/Baustein-Verlag
insbes.	insbesondere
InsO	Insolvenzordnung
jurisPR-MietR	Juris-Praxisreport zum Mietrecht
Kap.	Kapitel
KG	Kammergericht (in Berlin)
KWKG	Kraft-Wärme-Kopplungsgesetz
LAG	Landesarbeitsgericht
LBauO	Landesbauordnung
LG	Landgericht
LReg.	Landesregierung
LS	Leitsatz
m. w. N.	mit weiteren Nachweisen
MDR	Monatsschrift für Deutsches Recht
MessEG	Mess- und Eichgesetz
MessEV	Mess- und Eichverordnung
MHG	Miethöhegesetz
MID	Europäische Messgeräte richtlinie (Measuring Instruments Directive)
MieterJournal	Zeitschrift des Mietervereins zu Hamburg
MietRÄndG	Mietrechtsänderungsgesetz
MietRB	Der MietrechtsBerater
MM	MieterMagazin des Berliner Mietervereins
m	Meter
NJOZ	Neue Juristische Online-Zeitschrift
NJW	Neue Juristische Wochenschrift

NJWE-MietR	NJW-Entscheidungsdienst Mietrecht
NJW-RR	NJW-Rechtsprechungsreport
NMV	Neubaumietenverordnung 1970
Nr.	Nummer
NVwZ-RR	Rechtsprechungs-Report Verwaltungsrecht
NZM	Neue Zeitschrift für Mietrecht
OLG	Oberlandesgericht
OVG	Oberverwaltungsgericht
PiG	Partner im Gespräch
qm	Quadratmeter
Rdnr.	Randnummer
RE	Rechtsentscheid
Referentenentw.	Referentenentwurf
S.	Seite
str.	streitig
StromGVV	Stromgrundversorgungsverordnung
TÜV	Technischer Überwachungsverein
u. a.	unter anderem
u. Ä.	und Ähnlichem
UrhÄndG	Urheberrechtsänderungsgesetz
Urt.	Urteil
UStG	Umsatzsteuergesetz
usw.	und so weiter
u. U.	unter Umständen
Tz.	Textzeichen
v.	vom
VDI	Verein Deutscher Ingenieure
VersR	Versicherungsrecht
VG	Verwaltungsgericht
vgl.	vergleiche
VVG	Versicherungsvertragsgesetz
WärmeLV	Wärmelieferverordnung
WoFG	Wohnraumförderungsgesetz
WoFIV	Wohnflächenverordnung
WuM	Wohnungswirtschaft und Mietrecht
ZAP	Zeitschrift für die Anwaltspraxis
z. B.	zum Beispiel
ZfIR	Zeitschrift für Immobilienrecht
ZMR	Zeitschrift für Miet- und Raumrecht
ZK	Zivilkammer
ZPO	Zivilprozessordnung
ZWE	Zeitschrift für Wohnungseigentumsrecht

Literaturverzeichnis

Fachbücher und andere Fachliteratur

ABRAMENKO

Das neue Mietrecht in der anwaltlichen Praxis, Mietrechtsänderungsgesetz 2013, Bonn: Deutscher AnwaltVerlag 2013.

Zitiert: Abramenko, Das neue Mietrecht in der anwaltlichen Praxis

BAMBERGER/ROTH/HAU/POSECK

Bürgerliches Gesetzbuch: BGB, Band 2: §§ 481–704, AGG, 4. Aufl., München: Verlag C. H. Beck 2019.

Zitiert: Bearbeiter in: Bamberger/Roth/Hau/Poseck, BGB

BECK-ONLINE GROSSKOMMENTAR MIETRECHT

Kommentar zu §§ 535–580a BGB, HeizkostenV, WärmeLV, WBVG, 1. Aufl. München: Verlag C. H. Beck 2019

Zitiert: Bearbeiter in: BeckOGK, Mietrecht

BERICHT DER KOMMISSION DES DEUTSCHEN VERBANDES FÜR WOHNUNGS-
WESEN, STÄDTEBAU UND RAUMORDNUNG E.V.

Strategien zur Senkung der Wohnnebenkosten, Städtebau und Raumordnung e.V., Bonn 2002.

Zitiert: Bericht der Kommission des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen

BLANK/BÖRSTINGHAUS

Miete, Kommentar, 5. Aufl., München, Verlag C. H. Beck 2017.

Zitiert: Bearbeiter in: Blank/Börstinghaus, Miete

BÖRSTINGHAUS/EISENSCHMID

Mietrechtsänderungs-Gesetz, Arbeitskommentar, Bonn: Deutscher AnwaltVerlag 2013.

Zitiert: Bearbeiter in: Börstinghaus/Eisenschmid, Mietrechtsänderungs-Gesetz

BUB/TREIER

Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 5. Aufl., München: Verlag C. H. Beck 2019.

Zitiert: Bearbeiter in: Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete

BUNDESKARTELLAMT

Sektoruntersuchung Submeterung – Darstellung und Analyse der Wettbewerbsverhältnisse bei Ablesediensten für Heiz- und Wasserkosten vom Mai 2017, Bericht gemäß § 32e GWB, Az. B8-51/15, im Internet abrufbar unter www.bundeskartellamt.de in der Rubrik „Publikationen“ – „Sektoruntersuchungen“

Zitiert: Bundeskartellamt, Sektoruntersuchung Submeterung

EMMERICH/SONNENSCHNEN

Miete, Handkommentar, 11. Aufl., Berlin: De Gruyter 2014.

Zitiert: Bearbeiter in: Emmerich/Sonnenschein, Miete

ERMAN

Bürgerliches Gesetzbuch, Handkommentar, Band 1, 14. Aufl., Köln: Verlag Otto Schmidt 2014.

Zitiert: Bearbeiter in: Erman, BGB

FISCHER-DIESKAU/PERGANDE/SCHWENDER

Loseblatt-Kommentar, Band 2 und 3, Mietrecht des BGB; Band 4, Wohnflächenverordnung, Betriebskostenverordnung, Heizkostenverordnung, Energieeinsparverordnung, Essen: Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen.

Zitiert: Bearbeiter in: Fischer-Dieskau/Pergande/Schwender, Wohnungsbaurecht

FLATOW

Einwendungen gegen die Betriebskostenabrechnung – Zeitpunkt, Konkretisierung, Belegung, Vortrag anlässlich der Weimarer Immobilienrechtstage 2016, veröffentlicht in: „Weimarer Immobilienrechtstage“, Dokumentation 2016, Berlin: DMB-Verlag 2017.

Zitiert: Flatow, Einwendungen gegen die Betriebskostenabrechnung, Weimarer Immobilienrechtstage, Dokumentation 2016.

FÖRST/HEIX

Mietrecht – Betriebskosten. Kommentar zu §§ 556, 556a BGB und §§ 1, 2 BetrKV, 1. Aufl. 2018, Essen: Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen 2018.

Zitiert: Först/Heix, Betriebskosten

FRITZ

Gewerberaummietrecht, 4. Aufl., München: Verlag C. H. Beck 2019.

Zitiert: Fritz, Gewerberaummietrecht

GHASSEMI-TABAR/GUHLING/WEITEMEYER

Gewerberaummiete, 1. Aufl. München: Verlag C. H. Beck 2015

Zitiert: Bearbeiter in: Ghassemi-Tabar/Guhlin/Weitemeyer, Gewerberaummiete

HACK,

Das Contractinglexikon, 20. Aufl., Hamburg: herausgegeben vom Verband für Wärmelieferung e.V. 2017.

Zitiert: Hack, Das Contractinglexikon

HANNEMANN/HORST

Das neue Mietrecht – Die Mietrechtsreform in der anwaltlichen Praxis, München: Verlag C. H. Beck 2013.

Zitiert: Bearbeiter in: Hannemann/Horst, Das neue Mietrecht

HANNEMANN/WIEK/EMMERT

Handbuch des Mietrechts, 7. Aufl., Köln: Deubner Verlag 2019.

Zitiert: Bearbeiter in: Hannemann/Wiek/Emmert, Handbuch des Mietrechts

HANNEMANN/WIEGNER

Münchener Anwaltshandbuch, Mietrecht, 5. Aufl., München: Verlag C. H. Beck 2019.

Zitiert: Bearbeiter in: Hannemann/Wiegner, Mietrecht

HARZ/RIECKE/SCHMID

Handbuch des Fachanwalts – Miet- und Wohnungseigentumsrecht, 6. Aufl., Köln: Luchterhand Verlag 2018.

Zitiert: Bearbeiter in: Miet- und Wohnungseigentumsrecht

HEIX

Wohnflächenberechnung, 4. Aufl., Essen: Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen 2013.

Zitiert: Heix, Wohnflächenberechnung

HERLITZ/VIEHRIG

Die Betriebskosten in der Wohnungswirtschaft – Erfassung, Abgrenzung und Abrechnung, 6. Aufl., Freiburg: Haufe Verlag 2016

Zitiert: Herlitz/Viehrig, Die Betriebskosten in der Wohnungswirtschaft

INSTITUT FÜR TECHNISCHE GEBÄUDEAUSRÜSTUNG DRESDEN (ITG)

Wirtschaftlichkeit von Systemen zur Erfassung und Abrechnung des Wärmeverbrauchs, Projektlaufzeit: 5. April 2013 bis Januar 2014, Forschungsprogramm im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Aktenzeichen: SWD/F – 10.08.17.7-13.14

Zitiert: ITG – Wirtschaftlichkeit von Systemen zur Erfassung und Abrechnung des Wärmeverbrauchs

JAGNOW/WOLFF

Abschlussbericht – Teil 2: Technische Optimierung und Energieeinsparung, im Auftrag der OPTIMUS-Gruppe, Wilhelmshaven, 2002.

Zitiert: Jagnow/Wolff, Optimus-Abschlussbericht, Teil 2

JURISPR-MIETR

JURIS-Praxisreport für das Miet- und Wohnungseigentumsrecht, herausgegeben von der JURIS GmbH, kostenpflichtig abrufbar unter www.juris.de.

Zitiert: Autor, jurisPR-MietR, Ausgabe/Jahr

KINNE/SCHACH/BIEBER

Miet- und Mietprozessrecht, Kommentar zu den §§ 535–580a BGB mit Schriftsatz- und Klagemustern für die Rechtspraxis, 7. Aufl., Berlin: Haufe Verlag 2013.

Zitiert: Bearbeiter in: Kinne/Schach/Bieber, Miet- und Mietprozessrecht

KÖBLER

Juristisches Wörterbuch, 17. Aufl., München: Verlag Franz Vahlen 2018.

Zitiert: Köbler, Juristisches Wörterbuch

KREUZBERG/WIEN

Handbuch der Heizkostenabrechnung, 9. Aufl., Düsseldorf: Werner Verlag 2018.

Zitiert: Bearbeiter in: Kreuzberg, Handbuch der Heizkostenabrechnung

LAMMEL

Heidelberger Kommentar zum Wohnraummietrecht, 3. Aufl., Heidelberg: C. F. Müller Verlag 2007.

Zitiert: Lammel, Wohnraummietrecht

LAMMEL

Heizkostenverordnung, Kommentar, 4. Aufl., München: Verlag C. H. Beck 2015.

Zitiert: Lammel, Heizkostenverordnung

LAMMEL

Die novellierte Heizkostenverordnung, Vortrag anlässlich der Weimarer Immobilienrechtstage 2009, veröffentlicht in: „Weimarer Immobilienrechtstage“, Dokumentation 2009, Berlin: DMB-Verlag 2010.

Zitiert: Lammel, Weimarer Immobilienrechtstage, Dokumentation 2009

LANGENBERG/ZEHELEIN

Betriebskosten- und Heizkostenrecht, 9. Aufl., München: Verlag C. H. Beck 2019.

Zitiert: Zehelein in: Betriebskosten- und Heizkostenrecht

LINDNER-FIGURA/OPRÉE/STELLMANN

Geschäftsraummiete, 4. Aufl., München: Verlag C. H. Beck 2017.

Zitiert: Bearbeiter in: Lindner-Figura/Oprée/Stellmann, Geschäftsraummiete

LÜTZENKIRCHEN

Mietrecht, Kommentar, 2. Aufl., Köln: Verlag Dr. Otto Schmidt 2015.

Zitiert: Bearbeiter in: Lützenkirchen, Mietrecht

LÜTZENKIRCHEN

Wärmecontracting – Kommentar zur Wärmelieferverordnung, Köln: Verlag Dr. Otto Schmidt 2014.

Zitiert: Lützenkirchen, Wärmecontracting

LÜTZENKIRCHEN/JENNISSEN

Betriebskostenpraxis, Miete und Sondereigentum, Köln: Verlag Dr. Otto Schmidt 2002.

Zitiert: Bearbeiter in: Lützenkirchen/Jennißen, Betriebskostenpraxis

MIETPRAX-ARBEITSKOMMENTAR

Rechtsprechung des BGH in Mietsachen, Loseblatt, Münster: Verlag LexisNexis.

Zitiert: Bearbeiter in: MietPrax-AK

MÜNCHENER KOMMENTAR ZUM BÜRGERLICHEN GESETZBUCH

Band 2, Schuldrecht, Allgemeiner Teil, 8. Aufl., München: Verlag C. H. Beck 2019.

Zitiert: Bearbeiter in: MünchKom, Schuldrecht, AT

Band 4, Schuldrecht, Besonderer Teil I, 8. Aufl., München: Verlag C. H. Beck 2019.

Zitiert: Bearbeiter in: MünchKom, Schuldrecht, BT I

Band 5, Schuldrecht, Besonderer Teil II, 8. Aufl., München: Verlag C. H. Beck 2020.

Zitiert: Bearbeiter in: MünchKom, Schuldrecht, BT II

NOACK/WESTNER

Betriebskosten in der Praxis, 9. Aufl., Freiburg: Haufe Verlag 2018

Zitiert: Noack/Westner, Betriebskosten in der Praxis

PALANDT

Bürgerliches Gesetzbuch, 79. Aufl., München: Verlag C. H. Beck 2020.

Zitiert: Bearbeiter in: Palandt, Bürgerliches Gesetzbuch

PERUZZO

Heizkostenabrechnung nach Verbrauch, 7. Aufl., Berlin: Beuth Verlag GmbH 2015.

Zitiert: Peruzzo, Heizkostenabrechnung nach Verbrauch

PFEIFER

Betriebskosten bei Wohn- und Geschäftsraummiete, Dortmund: Haus & Grund Verlag GmbH 2002.

Zitiert: Pfeifer, Betriebskosten

PFEIFER

Die neue Heizkostenverordnung, 4. Aufl., Berlin: Haus & Grund Verlag GmbH 2010

Zitiert: Pfeifer, Die neue Heizkostenverordnung

PFEIFER

Die neue Trinkwasserverordnung, 3. Aufl., Berlin: Haus & Grund Verlag GmbH 2018

Zitiert: Pfeifer, Die neue Trinkwasserverordnung

SCHMID, M. J.

Handbuch der Mietnebenkosten, 16. Aufl., Köln: Luchterhand Verlag 2019.

Zitiert: Bearbeiter in: Schmid, Handbuch der Mietnebenkosten

SCHMID/HARZ

Fachanwaltskommentar Mietrecht, 4. Aufl., Köln: Luchterhand Verlag 2014.

Zitiert: Schmid in: Schmid/Harz, Fachanwaltskommentar Mietrecht

SCHMIDT-FUTTERER

Mietrecht, Kommentar, 14. Aufl., München: Verlag C. H. Beck 2019.

Zitiert: Bearbeiter in: Schmidt-Futterer, Mietrecht

SCHULTZ

Gewerberaummiete, 4. Aufl., München: Verlag C. H. Beck 2015.

Zitiert: Schultz, Gewerberaummiete

SELDENECK

Betriebskosten im Mietrecht, Berlin: Baustein Verlag 1999.

Zitiert: Seldeneck, Betriebskosten im Mietrecht

SELDENECK/WICHERT/FALLAK

Gewerbemiete, Berlin: Baustein Verlag 2013.

Zitiert: Seldeneck/Wichert/Fallak, Gewerbemiete

STAUDINGER

Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen,
Buch 2 – Recht der Schuldverhältnisse,

§§ 535–556g, Mietrecht 1 – Allgemeine Vorschriften; Wohnraummiete,

17. Aufl., Berlin: Verlag Sellier, de Gruyter 2017;

§§ 557–580a, Mietrecht 2 – Miethöhe und Beendigung des Mietverhältnisses,

Neubearb., Berlin: Sellier/de Gruyter 2017.

Zitiert: Bearbeiter in: Staudinger, BGB

STERNEL

Mietrecht aktuell, 4. Aufl., Köln: Verlag Otto Schmidt 2009.

Zitiert: Sternel, Mietrecht aktuell

THOMAS/PUTZO

Zivilprozessordnung: ZPO, 40. Aufl., München: Verlag C. H. Beck 2019.

Zitiert: Bearbeiter in: Thomas/Putzo, ZPO

ZÖLLER

Zivilprozessordnung: ZPO, 33. Aufl., Köln: Verlag Otto Schmidt 2020.

Zitiert: Bearbeiter in: Zöllner, ZPO

Zeitschriftenaufsätze**ARTZ**

Änderung des Mietvertrages durch konkludentes Verhalten, WuM 2005, 215

BAUSCH

Umlagefähigkeit der Kosten für das Baumfällen im Rahmen der Betriebskosten für die
Gartenpflege, NZM 2006, 366

BEYER

Aktuelle Aspekte des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit im Wohnraummietrecht, NZM
2007, 1

BEYER

Contracting in der Wohn- und Gewerberaummiete, CuR 2012, 48

BEYER

Der Betrieb unwirtschaftlicher Anlagen und die Auswirkungen auf die Betriebskosten, GE
2008, 1472

BEYER

Die Anpassung des Mietvertrages an erhebliche und unerhebliche Flächenabweichungen,
NZM 2010, 417

BEYER

Die Umlegung sonstiger Betriebskosten – Ein mietrechtliches Minenfeld? GE 2007, 950

BEYER

Die vermietete Eigentumswohnung – Die Ableitung der Betriebskostenabrechnung aus der Jahresabrechnung, ZMR 2013, 933

BEYER

Eine Klarstellung für die Praxis: Betriebskostenabrechnung, Belegeinsicht und Fotokopien – was kann der Mieter verlangen? WuM 2011, 399

BIERBAUM

Probleme durch Messdifferenzen bei Wasserzählern, GE 2000, 846

BLANK

Anforderungen an die Betriebskostenabrechnung nach der Rechtsprechung des BGH, NZM 2008, 745

BLANK

Mietrecht und Energieeffizienz, WuM 2008, 311

BLANK

Sach- und Haftpflichtversicherung als neue umlagefähige Betriebskosten, NZM 2007, 233

BÖRSTINGHAUS

Aktuelles zur verbrauchsabhängigen Heizkostenabrechnung, MDR 2000, 1346

BÖRSTINGHAUS

Umlagefähigkeit von Kompostabfuhrkosten, NZM 1998, 62

BÖRSTINGHAUS/LANGE

Das Gebot der Wirtschaftlichkeit, WuM 2010, 538

BOTH

Betriebskostennachzahlungen im Urkundenprozess durchsetzen, NZM 2017, 425

BOTH

Die Anpassung von Betriebskostenvorauszahlungen, NZM 2009, 896

BOTH

Mietereinsicht in Originalbelege der Betriebskostenabrechnung, MietRB 2012, 151

BOTH

Umlage von Müllgebühren auf den Mieter von Wohnraum, NZM 1998, 547

BRINK

Funkbasierte Heizkostenmessgeräte und Datenschutz, ZWE 2014, 75

BÜTTER

Sonderkündigungsrecht im Gewerbemietrecht bei wesentlicher Überschreitung der vereinbarten Betriebskostenvorauszahlung (sog. „Betriebskostenfalle“), ZMR 2003, 644

CIMIANO/HERLITZ

„Smart Wohnen!“ – Die „intelligente“ Wohnung und rechtserhebliche Erklärungen über „Mieterportale“, NZM 2016, 409

CRAMER,

Horror infernal – Die Wartung von Rauchwarnmeldern im Mietrecht, ZMR 2016, 505

CRAMER,

Wohnflächenabweichungen, NZM 2017, 457

DERCKX

Aufschlüsseln der Position Hauswartkosten in Betriebskostenabrechnung – Schätzung von Heizungsstrom, NZM 2008, 394

DERCKX

Die „vereitelte“ Kontrolle von Betriebskostenabrechnungen, NZM 2006, 5

DERCKX

Kopien oder Originale, WuM 2005, 226

DERCKX

Sonstige Betriebskosten, WuM 2005, 690

DERLEDER

Die Betriebskostenabrechnung bei Eigentümer- und Vermieterwechsel, Zwangs- und Insolvenzverwaltung, NZM 2009, 8

DERLEDER

Die mietrechtlichen Voraussetzungen des Wärmecontracting, NZM 2003, 737

DICKERSBACH,

Bedeutung der künftigen Betriebskosten für die Modernisierungsankündigung, WuM 2013, 575

DICKERSBACH

Die Anwendung des § 174 BGB auf die Betriebskostenabrechnung, WuM 2008, 439

DRASDO

Die „sonstigen“ Betriebskosten nach § 2 Nr. 17 BetrKV, NJW-Spezial 2013, 545

DRASDO

Mieterbelange in der Zwangsverwaltung, NZM 2018, 6

EISENHARDT

Betriebskostenabrechnung nach § 556 Abs. 3 BGB – Keine bloße Wissenserklärung, WuM 2011, 143

EISENSCHMID

Die Neuregelungen des Contracting, WuM 2013, 393

EISENSCHMID

Datenschutz im Miet- und Wohnungseigentumsrecht, NZM 2019, 313

FLATOW

Die energetischen Anforderungen an das Wohnen heute und morgen, NZM 2008, 792

FLATOW

Die Umsetzung des Wirtschaftlichkeitsgebots, WuM 2012, 235

FLATOW

Urkundenverfahren – Prozessrisiken und Praktikabilität, DWW 2008, 88

GHASSEMI-TABAR/SCHWEITZER

Aufrechnungsbeschränkungen im Gewerberaummietrecht, ZfIR 2012, 224

GELDMACHER

Rückständige Betriebskostenvorauszahlungen der Betriebskostenabrechnung nach Ablauf der Ausschlussfrist des § 556 III 2 BGB, NZM 2001, 921

GELDMACHER

Tankreinigungskosten: Wann und für welchen Zeitraum dürfen sie umgelegt werden? Mietrecht kompakt 2010, 19

HARSCH

Betriebskosten: Die Belegeinsicht und ihre Besonderheiten, MietRB 2018, 374

HARSCH

Betriebskosten und Datenschutz, WuM 2015, 399

HARSCH

Rauchmeldeanlagen: Zur Umlegbarkeit der Kosten auf den Mieter, WuM 2008, 522

HARTMANN

Betriebskosten im digitalen Zeitalter, WuM 2019, 418

HAUPT

Heizkostenabrechnung bei kombinierten Heiz- und Solaranlagen: Die VDI Richtlinie 2077 – Blatt 3.3 – „Kostenaufteilung bei Solaranlagen“, WuM 2014, 178

HEILMANN,

Schätzung von Betriebskosten, NZM 2018, 698

HEINE/TRINKS

Steuerliche Aspekte der Betriebskostenabrechnung – Haushaltsnahe Dienst- und Handwerkerleistungen, NJW 2016, 1429

HEIX

Bruttowarmmiete und Heizkostenabrechnung, WuM 2015, 59

HEIX

Die Geltung der tatsächlichen Wohnfläche im Wohnungsmietrecht, WuM 2016, 263

HEIX

Offene Fragen der Betriebskostenabrechnung nach Umstellung auf Wärmelieferung, WuM 2014, 511

HENGSTENBERG

Die Fernwärmetarife müssen linearisiert werden!, WuM 1999, 316

HENGSTENBERG

Umlagefähigkeit des Betriebsstromverbrauchs begrenzen!, WuM 2008, 523.

HERRLEIN

Haushaltsnahe Dienstleistungen als Problem der Nebenkosten- und Wohngeldabrechnung, WuM 2007, 54

HERRLEIN

Kontrollrechte des Vermieters und des Mieters, ZMR 2007, 247

HESS/LATINOVIC

Wohnungswirtschaft und Urheberrecht: Auswirkungen des 4. UrhÄndG auf den Betrieb von Gemeinschaftsantennenanlagen und die Umlegung von Mietnebenkosten, NZM 1999, 341

HINZ

Auswirkungen von Wohnflächenabweichungen auf die Betriebskostenabrechnung, ZMR 2018, 1

HINZ

Betriebskosten bei mangelhafter Mietsache, Teil 1: Mangelbedingter Wasserverlust, ZMR 2018, 645; Teil 2: Dienstleistungen, Heizungsbetrieb, ZMR 2018, 725

HINZ

Das betriebskostenrechtliche Wirtschaftlichkeitsgebot in Darlegungs- und Beweislast, NZM 2012, 137

HINZ

Die Auswirkungen des Wirtschaftlichkeitsgrundsatzes, WuM 2013, 443

HINZ

Die Umstellung auf Wärmecontracting, WuM 2014, 55

HINZ

Flächenabweichungen und Betriebskosten, WuM 2008, 633

HINZ,

Folgen des Regressverzichts bei versicherbaren Schäden für das Mietverhältnis, ZMR 2017, 533

HINZ

Kündigung wegen nicht beglichener Betriebskostennachforderungen, WuM 2019, 673

HITPASS

Streitfall Schnee und Eis – Wird der Mieter bei Unvermögen von seiner Reinigungspflicht befreit? WuM 2011, 662

HORST

Die Insolvenz der Vermieter, DWW 2018, 244

HORST

Vorlauf von 10 bis 14 Tagen zwischen Ankündigung und Ablesetermin sind üblich, GE 2008, 578

JACOBY

Rechtsnatur der Betriebskostenabrechnung, ZMR 2017, 781

KINNE

Das Wirtschaftlichkeitsgebot bei Vereinbarung und Abrechnung von Betriebskosten, GE 2017, 870

KINNE

Formale und inhaltliche Anforderungen an die Betriebskostenabrechnung, GE 2010, 450

KINNE

Kosten der Rauchwarnmelder, GE 2011, 1281

KINNE

Mietrechtliche Probleme beim Einbau von Rauchwarnmeldern und Kaltwasserzählern, GE 2014, 1504

KINNE

Pflicht zur Mitteilung des Ableseergebnisses, GE 2009, 692

KINNE

Sonstige Betriebskosten und ihre Umlage, GE 2005, 165

KINNE

Sperrmüllkosten umlagefähig oder nicht? GE 2007, 274

KINNE

Vorwegabzug in der Betriebskostenabrechnung – materielle Richtigkeit und formelle Wirksamkeit, GE 2011, 588

KNOPPER

Die Darlegungs- und Beweislast im Betriebskostenrecht, ZMR 2019, 169

LAMMEL

Der Kostenvergleich gemäß §§ 8–10 WärmeLV, ZMR 2014, 517

LAMMEL

Geeicht oder nicht geeicht? Zur Verwendung nicht (mehr) geeichter Zähler in der Heizkostenabrechnung, WuM 2015, 531

LAMMEL

Stolperstein: Formelle (Un-)Wirksamkeit einer Heizkostenabrechnung, WuM 2014, 387

LAMMEL

Zur Reichweite des Kürzungsrechts bei verbundenen Anlagen nach § 9 Abs. 2 HeizkV, ZMR 2016, 6

LANGE

Erfahrungen mit Wohnungswasserzählern, Die Heizkostenabrechnung (herausgegeben von der Arbeitsgemeinschaft Heiz- und Wasserkostenverteilung e.V.) 1993, 35

LANGENBERG

Betriebskostenabrechnung bei Leerständen, WuM 2002, 589

LANGENBERG

Formelle Mängel der Betriebskostenabrechnung und ihre Heilung, WuM 2003, 670

LANGENBERG

Kosten der Wartung einer Gastherme, NZM 2013, 138

LANGENBERG

Ungelöste Fragen der Umlage und Abrechnung von Betriebskosten, NJW 2008, 1269

LANGENBERG

Verspäteter Zugang der Betriebskostenabrechnung wegen unbekannter neuer Anschrift des Mieters, WuM 2010, 115

LANGENBERG

Zur Aufteilung von Wasserkosten anhand eines Zwischenzählers, NZM 2010, 186

LANGENBERG

Zur formellen Wirksamkeit von Betriebskostenabrechnungen nach der Rechtsprechung des BGH, NZM 2011, 677

LANGENBERG/ZEHELEIN

Nochmals: Zur Durchsetzung des Wirtschaftlichkeitsgebots im Betriebskostenrecht, NZM 2013, 169

LATTKA

Terrorversicherungen als Mietnebenkosten, ZMR 2008, 929

LEHMANN-RICHTER

Der kündigungsrelevante Rückstand, ZMR 2017, 372

LEHMANN-RICHTER

Inhaltskontrolle von AGB-Klauseln über den Betriebskostenumfang in der Geschäftsraummieta, ZMR 2012, 837

LEHMANN-RICHTER

Zur AGB-Kontrolle von Betriebskostenklauseln in der Wohnraummieta, WuM 2012, 647

LEURS

Die Mietausfallversicherung in der Betriebskostenabrechnung, WuM 2016, 527

LOTFI

Korrektur Einbau von Wärmezählern und Wasserzählern, Die Heizkostenabrechnung (herausgegeben von der Arbeitsgemeinschaft Heiz- und Wasserkostenverteilung e.V.) 2016, 33.

LUDLEY,

Das Heizkostenrecht vor dem XII. Zivilsenat des BGH: Ein einziges Missverständnis? – Zur Kostenlast bei „Heizung über Lüftung“, ZMR 2019, 464

LÜTZENKIRCHEN

Ausgewählte Anwendungsprobleme des § 556c BGB, ZMR 2014, 955

LÜTZENKIRCHEN

Belegensicht im „papierlosen Büro“, NZM 2018, 266

LÜTZENKIRCHEN

Flächenabweichungen bei der Betriebskostenabrechnung, ZMR 2009, 895

LÜTZENKIRCHEN

Schriftliche Betriebskostenabrechnung? DWW 2002, 200

MAASS, J.

Versicherungsmöglichkeiten gegen Elementarschäden, GE 2003, 932

MERKEL/AHRENS

Dürfen Immobilieneigentümer Kosten der gewerblichen Wärmelieferung auf Mieter umlegen? GE 2013, 1567

MEYER-ABICH

Aktuelle Rechtsprechungstendenz der Instanzgerichte im Betriebskostenrecht, NZM 2019, 425

MEYER-ABICH

Betriebskosten: Aktuelle Tendenzen in der instanzgerichtlichen Rechtsprechung, NZM 2017, 745

MILGER

Die Umlage von Kosten der Wärmelieferung unter besonderer Berücksichtigung des Wirtschaftlichkeitsgebots, NZM 2008, 1

MILGER

Mindestanforderungen an die Betriebskostenabrechnung, NJW 2009, 625

MILGER

Praktische Probleme bei der Durchsetzung des Wirtschaftlichkeitsgebots, NZM 2012, 657

MILGER

Probleme der Abrechnung von Wasserkosten und des „Abflussprinzips“, NZM 2008, 757

MILGER

Rückerstattung vorbehaltloser Betriebskostennachzahlung, NZM 2009, 497

MÜGGE/SCHMID/TRITSCHLER

Die Korrektur unerfasster Rohrwärmeabgabe bei der Heizkostenabrechnung, HLH (Heizung Lüftung/Klima Haustechnik), erschienen im Springer VDI Verlag, 2008, Heft 1, Seite 118 und Heft 12, Seite 92

NEUHAUS

Versicherungsprämien als Betriebskosten – Zu hohe Anforderungen an das Wirtschaftlichkeitsgebot, NZM 2011, 845

OPPERMANN/STEEGE

Zur Duldungsproblematik bei der Ausstattung einer Wohnung mit Rauchwarnmeldern, WuM 2016, 3

PASCHKE

Installation, Wartung und Kostenumlage für Rauchwarnmelder im Land Berlin, GE 2017, 146

PETERS

Abrechnung nach dem Abflussprinzip für Heizkosten unzulässig – Was bei Heizkostenabrechnungen mit Gas- und Fernwärmeversorgung zu beachten ist, Die Heizkostenabrechnung (herausgegeben von der Arbeitsgemeinschaft Heiz- und Wasserkostenverteilung e.V.) 2017, 9.

PETERS

Das Gebot der Wirtschaftlichkeit bei umlagefähigen Betriebskosten und Beweislast, NZM 2012, 145

PETERS

Messdifferenzen bei Wasserzählern – Unvermeidbar, aber erklärlich, NZM 2000, 696

PETERS

Verteilerschlüssel(gerechtigkeit) in der Heizkostenabrechnung, NZM 2002, 1009

PFEIFER

Der neue § 9 HeizkostenV – eine selbsterklärende Vorschrift? DWW 2010, 172

PFEIFER

Die ab 1. Januar geltenden Änderungen der Heizkostenverordnung, GE 2009, 156

PFEIFER

Die Korrektur unerfasster Rohrwärme nach der VDI-Richtlinie 2077, DWW 2016, 94

PFEIFER

Die Umstellungsankündigung des Vermieters nach § 556c Abs. 2 BGB, CuR 2013, 108 und DWW 2014, 15

PFEIFER

Inbetriebnahme von Wärmezählern, GE 2015, 1202

PFEILSCHIFTER

Inhaltskontrolle preisbestimmender und leistungsbeschreibender Vertragsklauseln nach Aufhebung des AGB-Gesetzes, WuM 2002, 73

PISTORIUS

Sind die Kosten der Anmietung von Rauchwarnmeldern Betriebskosten? ZMR 2011, 934

RITZMANN

Beginn der Einwendungsfrist nach § 556 III 5 BGB, WuM 2010, 341

RUFF

Die Umlage der Grundsteuer als Betriebskosten, WuM 2003, 379

RUFF

Leistungsstörungen bei der Erfassung und Abrechnung des Wasserverbrauchs mittels Wasserzähler, WuM 2016, 255

RUFF

Straßenausbaubeiträge können nicht auf den Mieter umgelegt werden, WuM 2008, 389

RUFF

Vermieter können wiederkehrende Straßenausbaubeiträge nicht als Betriebskosten auf den Mieter umlegen, WuM 2016, 595

SAXINGER,

Rechtliche Aspekte der „Flatratemiete“ – „Junges Wohnen“ im Spiegel der Betriebskosten, NZM 2018, 849

SCHACH

Betriebskostenabrechnung und die Einsicht, GE 2006, 479

SCHACH

BGH hält Abflussprinzip grundsätzlich für zulässig, GE 2008, 444

SCHACH

Dichtigkeitsprüfung der Gasleitung, GE 2005, 334

SCHACH

Die „sonstigen Betriebskosten“: Müssen sie in der Abrechnung aufgeschlüsselt und erläutert werden? GE 2010, 161

SCHEFFLER/PETRICK

Original oder gescannter Beleg in der Betriebskostenabrechnung? NZM 2003, 544

SCHMID, M. J.

„Abrechnung“ ohne Vorauszahlungen auf Betriebskosten? NZM 2012, 857

SCHMID, M. J.

Anforderungen an eine Mietnebenkostenabrechnung, GE 2011, 310

SCHMID, M. J.

Die Kosten für den Hauswart, WuM 2000, 104

SCHMID, M. J.

Die Kosten der Müllbeseitigung, WuM 2015, 395

SCHMID, M. J.,

Die Umlegung von Gebäudereinigungskosten auf den Mieter, WuM 2011, 659.

SCHMID, M. J.

Die Umlegung von Versicherungskosten auf den Mieter, ZMR 2001, 587

SCHMID, M. J.

Die Versäumung der Abrechnungsfrist für Mietnebenkosten und ihre Folgen, WuM 2010, 336

SCHMID, M. J.

Formelle Anforderungen an die Betriebskostenabrechnung, GE 2010, 264

SCHMID, M. J.

Geplante Neuregelung des Übergangs zur gewerblichen Wärmelieferung, CuR 2011, 52

SCHMID, M. J.

Grundsätzlich – Kein Vorwegabzug, keine Fotokopien, keine Prüfungsfrist, kein Belegtransport, ZMR 2006, 341

SCHMID, M. J.

Häufige Fehler der Mietnebenkostenabrechnung und ihre Vermeidung, DWW 2010, 14

SCHMID, M. J.

Kosten des Betriebs der maschinellen Wascheinrichtung, DWW 1997, 68

- SCHMID, M. J.
Kosten der Trinkwasseruntersuchung auf die Mieter umlegbar? ZMR 2012, 10
- SCHMID, M. J.
Mietkosten als Betriebskosten umlegbar? WuM 2012, 363
- SCHMID, M. J.
Mietnebenkostenabrechnung nach dem Abflussprinzip, GE 2012, 165
- SCHMID, M. J.
Mietnebenkosten und Schadensersatzansprüche, WuM 2008, 519
- SCHMID, M. J.
Mietnebenkosten während des Prozesses, WuM 2010, 65
- SCHMID, M. J.
Müssen die Mieter die Beseitigung von Sperrmüll bezahlen? MDR 2010, 362
- SCHMID, M. J.
Neuregelung des Übergangs zur Wärmelieferung, ZMR 2013, 776
- SCHMID, M. J.
Novellierung der HeizkostenV, MDR 2009, 129
- SCHMID, M. J.
Straßenreinigung – Kostenumlegung und Mieterleistung, ZMR 2012, 337
- SCHMID, M. J.
Verbrauchsabhängige Abrechnung von Grundgebühren, NZM 2011, 235
- SCHMID, M. J.
Verpflichtung von Mietern und Wohnungseigentümern zu persönlichen Arbeitsleistungen, WuM 2008, 631
- SCHMID, M. J.
Verstoß gegen den Wirtschaftlichkeitsgrundsatz, ZMR 2008, 599
- SCHMID, M. J.
Verstoß gegen den Wirtschaftlichkeitsgrundsatz – Schadensersatz oder Beschränkung der Kostenumlegung? – ZMR 2007, 177
- SCHMID, M. J.
Voraussetzungen von Betriebskosten, ZMR 1998, 257
- SCHMID, M. J.
Wahlmöglichkeiten des Vermieters bei der Erbringung von Nebenleistungen und Betriebskostenumlegung, WuM 2009, 487
- SCHMID, M. J.
Wer zahlt die Verbrauchsanalyse? GE 2009, 27
- SCHMIDT, B.
Betriebskostenspiegel – Vergleichsinstrument der Zukunft? WuM 2002, 359
- SCHULZE-STEINEN
Fremdvergabe der Treppenhausreinigung und/oder des Winterdienstes trotz mietvertraglicher Abwälzung auf den Mieter? IMR 2013, 263
- SCHULTZ
Zur Anbringung von Rauchwarnmeldern im Wohnungseigentum, ZWE 2009, 383

SCHUMACHER, J. B.

Einbau und Wartung von Rauchwarnmeldern, NZM 2005, 641

SCHWINTOWSKI

Das Wirtschaftlichkeitsgebot – Die Rechtspflicht des Vermieters zur optimalen Wärmeversorgung, WuM 2006, 115

SENTEK

Abfallmanagement im Betriebskostenrecht – Die Wohnraumperspektive, NZM 2017, 721

SERVE

Kosten der Trinkwasseruntersuchung sind auf die Mieter nach § 2 Nr. 2, 4 bis 6, 16 BetrKV umlegbar, ZMR 2012, 167

SPRINGER

Geschätzter Brennstoffverbrauch als Grundlage einer Heizkostenabrechnung? WuM 2017, 569

STAUDINGER

Rauchwarnmelder und etwaige Leistungskürzungen des Gebäudeversicherers nach dem VVG, NZM 2015, 179

STERNEL

Auswirkungen von Leerstand auf Mietverhältnisse, WuM 2003, 243

STERNEL

Probleme des neuen Mietrechts, ZMR 2001, 937

STERNEL

Energiepass und Gewährleistung, NZM 2006, 495

STERNEL

Zur Umlage verbrauchsabhängiger Betriebskosten bei Leerständen, NZM 2006, 811

STREYL

Darlegungs- und Beweislast bei Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgebots, NZM 2008, 23

STREYL

Der Beweis im Betriebskostenrecht, WuM 2018, 676

STREYL

Die Hürden der Darlegungs- und Beweislast bei behaupteter Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgebots, NZM 2013, 97

STREYL

Grenzen der Betriebskostenumlage in der Geschäftsraummiete, NZM 2014, 409

STREYL

Grundsatz der Wirtschaftlichkeit in der Betriebskostenabrechnung, NZM 2006, 125

STREYL

Pflicht des Mieters, Einwendungen gegen formell unwirksame Nebenkostenabrechnungen zu erheben, NZM 2009, 809

STREYL

Schätzungen in der Betriebskostenabrechnung, WuM 2017, 560

TIMME

Aufzugskosten für den Mieter im Erdgeschoss? NZM 2007, 29

TIMME/GÜNNEWIG

Betriebskostenabrechnung – Die Pflicht des Vermieters zur Beachtung des Wirtschaftlichkeitsgebots, MietRB 2012, 83

WALL

Abrechnung der Heizkosten für KWK-Anlagen, WuM 2010, 211

WALL

Aufwendungen für die Erfüllung von Verkehrssicherungs- und anderen Überprüfungs-pflichten als „sonstige Betriebskosten“? WuM 1998, 524

WALL

Der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit bei Erfassung der Heiz- und Wasserkosten, WuM 2002, 130

WALL

Die Abtrennung der Warmwasserkosten für verbundene Anlagen unter Einbeziehung der anerkannten Regeln der Technik, WuM 2013, 648

WALL

Die Berechnung des Kostenvergleichs bei der Umstellung auf Contracting, WuM 2014, 68

WALL

Die neue Heizkostenverordnung, WuM 2009, 3

WALL

Mietrechtliche Probleme beim Einbau und Betrieb von Rauchwarmmeldern, WuM 2013, 3

WALL

Mietrechtliche Probleme beim Einbau und Betrieb von Wärme- und Wasserzählern, WuM 1998, 63

WALL

Rohrwärmekorrektur – Alles zurück auf Anfang?, WuM 2019, 109.

WASSER

Die VDI 2077 als anerkannte Regel der Technik, Die Heizkostenabrechnung (herausgegeben von der Arbeitsgemeinschaft Heiz- und Wasserkostenverteilung e.V.) 2010, Heft 7/8, S. 25

WASSER

Technisch-rechtliche Vorschriften zum Inverkehrbringen und zur Inbetriebnahme von Wärmezählern in Wohnungen, Die Heizkostenabrechnung 2014, 25

WESTPHAL

Kosten eines Hausmeisterunternehmens als Betriebskosten, WuM 1998, 329

WILL

Datenschutz im Mietverhältnis, WuM 2017, 502

WINKLER

Ist der Vermieter verpflichtet, die abrechnungsfähigen Nebenkosten möglichst gering zu halten? WuM 2011, 203

WOLBERS

Der Hauswart in der Betriebskostenabrechnung, ZMR 2009, 417

ZEHELEIN

Darlegungs- und Beweislast im Betriebskostenprozess, ZMR 2019, 93.

ZEHELEIN

Die Einstellung von Sollzahlungen in die Betriebskostenabrechnung, WuM 2014, 3

ZEHELEIN

Die Umlage neuer und neuartiger Betriebskosten, WuM 2016, 400

ZEHELEIN

Energie-Effizienz-Management in Zeiten geänderten Mietrechts: Anlagenoptimierung und die Umlagefähigkeit entsprechender Vermieterkosten, NZM 2014, 649

ZEHELEIN

Regressverzichtsprämien als umlagefähige Betriebskosten, NZM 2016, 849.

ZEHELEIN,

Vermieters Pflicht und Pflichtverletzung im Rahmen des betriebskostenrechtlichen Wirtschaftlichkeitsgebots, NZM 2014, 11

ZEHELEIN

Ungeeichte Zähler in Betriebskostenabrechnung und Mietprozess unter dem neuen Eichrecht, NZM 2017, 794

ZUR NIEDEN

Umlagefähigkeit von „Selbstbehalten“ in der Gebäudeversicherung, NZM 2013, 370

Abbildungsverzeichnis

Nr.	Abbildung	Rdnr.
1	Bundesweiter Betriebskostenspiegel	1061
2	Heizspiegel zum bundesweiten Heizenergieverbrauch	1066
3	Heizspiegel zu den bundesweiten Heizkosten	1067
4	Vereinbarung einer Teilinklusionmiete – Auszug aus einem Mietvertrag	1256
5	Vereinbarung der Kostenumlage nur für die Grundsteuer – Auszug aus einem Mietvertrag	1551
6	Widersprüchliche Vereinbarung zur Umlage von Betriebskosten – Auszug aus einem Mietvertrag	1554
7	Pauschale oder Vorauszahlung vereinbart? Auszug aus einem Mietvertrag	1625
8	Schema zur Abrechnungspflicht bei Vermieterwechsel	1676
9	Schema zur Einwendungsfrist des Mieters	2112
10	Darstellung zu den Fristen und der Verjährung bei der Abrechnung von Betriebskosten	2266a
11	Anrechnung der Grundflächen bei Dachschrägen und niedrigen Räumen	2330
12	Schematische Darstellung zur Bestimmung des Jahresnutzungsgrades mithilfe eines Wärmezählers	2480
13	Anhebung der Vorauszahlungen – Auszug aus der Betriebskostenabrechnung eines großen Wohnungsunternehmens.	2747
14	Messfehlerkurve eines Einstrahl-Flügelradzählers	3284
15	Beispiel eines Leistungsverzeichnisses für ein Hauswartunternehmen über die zu erbringenden Dienstleistungen	4462a
16	Vereinbarung der Umlage von sonstigen Betriebskosten – Auszug aus einem Mietvertrag	4710
17	Angabe der Bewertungsfaktoren. Auszug aus einer Heizkostenabrechnung.	5524
18	Berechnung des Verbrauchswärmeanteils anhand der Angaben in der Heizkostenabrechnung	5545
19	Prozentuale Anteile der verschiedenen Heizkostenverteiler im Gebäudebestand	5548a

Nr.	Abbildung	Rdnr.
20	Rücklauferwärmung eines Heizkörpers	5596
21	Heizkostenabrechnung mit extrem hoher Kostenbelastung des Mieters	5607
22	Nutzergruppentrennung durch Differenzrechnung – Auszug aus einer Heizkostenabrechnung	5637
23	Elektronischer Heizkostenverteiler mit Anzeigewerten im Display	5743
24	Schema zur Zuordnung der Kosten für Erdgas oder Wärmelieferung zum mietrechtlichen Abrechnungszeitraum	5757b
25	Schema zur Verteilung der Heizkosten auf Nutzergruppen zu 100% nach Verbrauchsanteilen	5765
26	Schema zur Verteilung der Heizkosten auf Nutzergruppen zu einem Teil – bis zu 50% – nach Grundkosten	5766
27	Schema zur unmittelbaren Verteilung der Grundkosten für Beheizung auf die Nutzergruppen	5767
28	Grundschemata zur Verteilung der Heiz- und Warmwasserkosten für eine verbundene Anlage	5806
29	Ungedämmte Stummel freiliegender Heizungsrohre	5852
30	Sehr unterschiedliche Heizkosten bei gleichem Heizwärmebedarf der Nutzer	5860
31	Unterschied zwischen erfasstem und tatsächlichem Wärmeverbrauch bei erhöhter Rohrwärmeabgabe	5861
32	Energiefluss in einer Kesselanlage	5879
33	Der Heizkostenabrechnung sind die Daten zur Berechnung des Verbrauchswärmeanteils zu entnehmen	5886
34	Ablaufdiagramm zur Prüfung der Korrekturwürdigkeit einer Anlage aufgrund erhöhter Rohrwärme	5891
35	Beispiel für eine Verteilung der Verbrauchskosten bei erhöhter Rohrwärme vor und nach Anwendung des Bilanzverfahrens nach VDI 2077	5897
36	Heizkostenabrechnung mit hohem Kostenanteil für den Betriebsstrom	5930e
37	Verbrauchsanalyse als Anlage zur Heizkostenabrechnung	5985
38	Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung mit extrem hohen Stromkosten für eine Rohrbegleitheizung	6113
39	Schema zu einer KWK-Anlage	6216
40	Häufigkeitsverteilung des flächenbezogenen Wärmeenergieverbrauchs für die Erwärmung des Wassers im Bundesdurchschnitt	6312

Nr.	Abbildung	Rdnr.
41	Schema zu einer verbundenen Anlage	6315
42	Abtrennung der Warmwasserkosten nach der Formel in der HeizkV – Auszug aus einer Heizkostenabrechnung	6329
43	Zu hoch angesetzte Temperatur für das Warmwasser. Auszug aus einer Heizkostenabrechnung	6337
44	Schema zu einer Heizungs- und Solaranlage ohne Zwischenspeicher	6387
45	Schema zu einer Heizungs- und Solaranlage mit Zwischenspeicher	6396
46	Schema zur Verteilung der Heiz- und Warmwasserkosten bei einem Nutzerwechsel	6609
47	Beispiel zur rechnerischen Korrektur der Kaltverdunstungsvorgabe	6616

Tabellenverzeichnis

Nr.	Tabelle	Rdnr.
1	Rechtliche Probleme bei der Betriebskostenumlage durch Beauftragung eines Tochterunternehmens	1160a
2	Beispiele für inhaltliche Fehler der Abrechnung über kalten Betriebskosten Tabelle zu inhaltlichen Fehlern der Abrechnung	1716
3	Beispiele für Tabelle zu inhaltlichen Fehlern der Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung nach der Heizkostenverordnung	1717
4	Steuerlich begünstigte haushaltsnahe Dienstleistungen und Handwerkerleistungen im Zusammenhang mit der Betriebskostenabrechnung	1960
5	Muster einer Bescheinigung zu den steuerlich geltend zu machenden haushaltsnahen Dienstleistungen und Handwerkerleistungen	1964
6	Beispiele für hinreichend substantiierte Einwendungen gegen die Abrechnung	2121d
7	Anrechnung von Räumen und Raumteilen nach der Wohnflächenverordnung	2332b
8	Pauschale Anlagenaufwandszahlen und dazu berechnete Jahresnutzungsgrade	2484
9	Formelzeichen für die Berechnung des Jahresnutzungsgrades nach dem Arbeitsblatt AGFW FW 314	2485a

Nr.	Tabelle	Rdnr.
10	Änderungen und Ergänzungen im Betriebskostenkatalog nach § 2 BetrKV gegenüber der Anlage 3 zu § 27 II. BV	3052
11	Tabelle zur Dimensionierung von Hauptwasserzählern	3346
12	Tabelle zur Einbaupflicht für Wasserzähler nach den Bauordnungen der Bundesländer	3349
13	Von der Rechtsprechung vorgenommene Abzüge für den Instandhaltungsanteil bei Vollwartungsverträgen für den Aufzug	3717
14	Von der Rechtsprechung als angemessen angesehene Reinigungskosten	3913
15	Von der Rechtsprechung als überhöht eingestufte Reinigungskosten	3914
16	Tabelle zu den umlagefähigen Gartenpflegearbeiten	4009
17	Von der Rechtsprechung vorgenommene Abzüge von den Hauswartkosten für Verwaltungstätigkeiten und Instandhaltungsarbeiten	4464
18	Von der Rechtsprechung als angemessen angesehene Hauswartkosten	4491
19	Von der Rechtsprechung als überhöht angesehene Hauswartkosten	4492
20	Landesgesetzliche Regelungen zum Einbau und Betrieb von Rauchwarnmeldern	4768
21	Landesgesetzliche Regelungen zur Nachrüstungs- und Betriebspflicht für Rauchwarnmelder	4769
22	Überblick über die einzelnen Blätter der VDI-Richtlinie 2077	5030
23	Beispiel für die Einschaltsschwellen eines elektronischen Heizkostenverteilers (Zweifühlergerät)	5535
24	Kostenverteilung nach den Einheiten von Verdunstungsgeräten mit und ohne erhöhte Kaltverdunstung	5591
25	Berechnung der Brennstoffkosten für eine Pelletheizung	5756a
26	Kriterien zur Bestimmung des sachgerechten Umlagemaßstabs für die Heizkosten.	5819a
27	Gerichtsurteile zur Anwendung von § 7 Abs. 1 Sätze 3 und 4 HeizkV	5867
28	Zusammenhang zwischen Verbrauchswärme- und Rohrwärmeanteil	5880
29	Basisempfindlichkeiten von häufig verwendeten elektronischen Heizkostenverteilern	5885

Nr.	Tabelle	Rdnr.
30	Berechnungsbeispiel für die Ermittlung des Verbrauchswärmeanteils für eine Abrechnung mit Fernwärme	5886
31	Berechnungsbeispiel für die Ermittlung des Verbrauchswärmeanteils für eine Abrechnung mit Öl.	5887
32	Berechnungsbeispiel für die Ermittlung des Verbrauchswärmeanteils für eine Abrechnung mit Erdgas	5888
33	Heizkostenbelastungen laut Gerichtsurteilen mit und ohne Rohrwärme Korrektur	5897d
34	Anwendungsbeispiel für die Rohrwärme Korrektur nach VDI 2077	5902
35	Bestandteile der Formel nach § 9 Abs. 2 Satz 2 HeizkV	6333
36	Bestimmung der Aufwandszahlen für die Formel zur Warmwasserabtrennung	6348
37	Gradtagszahlentabelle	6606
38	Kosten-Nutzen-Vergleich für die Bewertung der Wirtschaftlichkeit einer verbrauchsabhängigen Abrechnung	6819
39	Durchschnittskosten für die verbrauchsabhängige Erfassung und Abrechnung des Verbrauchs an Raumwärme und Warmwasser	6822
40	Einzelfälle zum Kürzungsrecht	6907

 Teil 1

Betriebskosten im BGB
I. Vor §§ 556, 556a, 556c und 560 BGB

1. Gesetzliche Vorschriften zum Betriebskostenrecht	1000
a) Vorschriften im BGB	1000
b) Öffentlich geförderter Wohnraum	1007
c) Betriebskostenverordnung	1010
aa) Inhalt	1010
bb) Verfassungsmäßigkeit	1011
d) Heizkostenverordnung	1018
2. Soziale, wirtschaftliche und ökologische Bedeutung der Betriebskosten	1020
a) Begriff der „zweiten Miete“	1020
b) Anteil der Betriebskosten an der Wohnkostenbelastung – soziales Element	1026
c) Wirtschaftliche Bedeutung – makroökonomische Ebene	1028
d) Anreize zur Ressourcenschonung – ökologische Ebene	1032
e) Investor-Nutzer-Dilemma – Sicht des Vermieters	1035
3. Strategien zur Senkung der Betriebskosten	1036
a) Interessen des Mieters	1036
b) Interessen des Vermieters	1039
c) Vielfalt beeinflussender Faktoren	1042
d) Einflussfaktoren auf Vermieterseite	1049
e) Kommunale Gebühren	1051
f) Transparenz als Voraussetzung für Vergleichbarkeit	1052
g) Benchmarks	1054
h) Betriebskostenspiegel	1057
i) Heizspiegel	1063
j) Heizkosten-Checks	1068
k) Energieausweis	1070
4. Grundsatz der Wirtschaftlichkeit	1080
a) Gesetzliche Grundlagen	1080
b) Inhalt des Wirtschaftlichkeitsgrundsatzes	1083
c) Fallgruppen für die Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgebots	1089
aa) Unnötige Betriebskosten	1090
bb) Erhebliche Kostensteigerung	1093
cc) Überhöhte Kosten	1097
d) Einschränkungen des Wirtschaftlichkeitsgrundsatzes	1104
aa) Rechtsprechung des BGH	1104
bb) Kritik an der Rechtsprechung des BGH	1105
e) Einzelfälle zum Wirtschaftlichkeitsgrundsatz	1109
f) Betriebskostenmanagement	1142

g)	Einschaltung eines Tochterunternehmens	1153
h)	Wirtschaftlichkeitsgebot und Verwaltungsfehler des Vermieters	1161
	aa) Beispiele für Verwaltungsfehler	1162
	bb) Erfolgsaussichten	1174
h)	Substanziierungs- und Beweislastfragen	1179
	aa) Verteilung der Darlegungs- und Beweislast	1180
	(1) Überblick zu den Darlegungspflichten	1185
	(2) Darlegungslast des Mieters	1186
	(3) Ausnahme bei starken, unplausiblen Abweichungen	1192
	(4) Darlegungslast für das fehlende Verschulden	1193
	(5) Einsicht in die Abrechnungsbelege	1195
	(6) Ergänzender Auskunftsanspruch des Mieters	1198
	(7) Pflicht des Mieters zur Beschaffung konkreter Vergleichswerte	1203
	(8) Zumutbarkeit der Substanziierung	1206
	(9) Hinweis auf überregionalen Betriebskostenspiegel genügt nicht	1210
	(10) Erwidernspflicht des Vermieters	1213
	(11) Sekundäre Darlegungslast des Vermieters	1217
	bb) Verteilung der Darlegungslast für unterschiedliche Fallkonstellatio- nen	1221
	(1) Darlegungslast bei unnötigen Betriebskosten	1222
	(2) Darlegungslast bei erheblicher Kostensteigerung	1223
	(a) Der Mieter macht einen Verstoß gegen das Wirtschaftlich- keitsgebot geltend	1224
	(b) Der Mieter bestreitet die Korrektheit des Kostenansatzes	1227
	(aa) Nicht entstandene oder nicht umlegbare Kosten	1227
	(bb) Extrem gestiegene oder überhöhte Verbrauchswerte	1228
	(cc) Vorgelagerte Einwendungspflicht des Mieters	1229
	(dd) Darlegungspflicht des Vermieters	1229a
	(3) Darlegungslast des Mieters bei überhöhten Kosten	1230
i)	Rechtsfolgen bei Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgrundsatzes	1232
	aa) Schadensersatzanspruch	1232
	bb) Schadensberechnung	1237
5.	Struktur der Miete	1241
	a) Gesetzliches Leitbild gem. § 535 BGB	1241
	b) Grundmiete	1246
	c) Bruttomiete	1248
	d) Teilinklusive Miete	1255
	e) Erhöhung der Brutto- oder Teilinklusive Miete	1257
6.	Mietverhältnisse über Geschäftsräume	1258
	a) Grundregel des § 549 Abs. 1 BGB	1258
	b) Besonderheiten für Geschäftsräume	1259
	c) Beispiele	1267
	d) Umsatzsteuer auf Betriebskosten	1267a
7.	Prozessrechtliche Fragen	1268
	a) Zuständigkeit des Gerichts	1268
	aa) Örtliche Zuständigkeit	1268
	bb) Sachliche Zuständigkeit	1269
	cc) Vorgerichtliche Streitschlichtung	1270

b) Klage auf Zahlung von Betriebskostenvorauszahlungen	1271
c) Klage auf Zahlung des Abrechnungssaldos	1275
aa) Die Grundzüge	1275
bb) Verteilung der Darlegungs- und Beweislast	1276
(1) Anspruch des Vermieters aus der Abrechnung	1276
(2) Einwendungen des Mieters	1277
cc) Vom Mieter ausgeübtes Zurückbehaltungsrecht	1278
d) Klage auf Erteilung der Betriebskostenabrechnung	1279
e) Klage des Mieters auf Rückzahlung der Vorauszahlungen nach Ablauf der Abrechnungsfrist	1282
f) Klage auf Ausübung der Belegkontrolle	1288
aa) Anspruch auf Vorlage der Belege	1289
bb) Anspruch auf Belegkopien	1290
cc) Sonstige prozessuale Aspekte zur Ausübung der Belegkontrolle	1293
g) Klage auf Anpassung von Betriebskosten	1296
aa) Erhöhung der vereinbarten Betriebskostenpauschale	1297
bb) Erhöhung der Vorauszahlungen auf abzurechnende Betriebskosten	1298
h) Klage auf Änderung der Betriebskostenstruktur gem. § 556a Abs. 2 BGB	1302
i) Klage im Urkundenprozess	1306
j) Fragen des Gegenstandswerts von Betriebskostenklagen	1315
k) Musterfeststellungsklage	1319a
8. Vollstreckungsrechtliche Fragen	1320
a) Vollstreckung von Zahlungstiteln	1320
b) Vollstreckung von Herausgabetiteln	1323
c) Vollstreckung von Titeln auf Rechnungslegung	1324

1. Gesetzliche Vorschriften zum Betriebskostenrecht

a) Vorschriften im BGB

Das **gesetzliche Leitbild** ist in § 535 Abs. 1 Satz 3 BGB festgelegt. Der Vermieter hat die auf der Mietsache ruhenden Lasten zu tragen. Dazu gehören auch die Kosten, die durch den Gebrauch der Wohnung entstehen. Besteht abweichend von diesem gesetzlichen Leitbild keine wirksame Vereinbarung zur gesonderten Berechnung der Betriebskosten, muss der Vermieter sie tragen. Die Betriebskosten sind dann in der Miete enthalten. Betriebskosten sind in folgenden Vorschriften des BGB angesprochen: **1000**

Nach **§ 556 Abs. 1 BGB** können die Vertragsparteien vereinbaren, dass der Mieter Betriebskosten trägt. Es wird definiert, was Betriebskosten sind. Die Vorschrift verweist auf die detaillierte Aufstellung in der Betriebskostenverordnung. **1001**

§ 556 Abs. 2 BGB räumt den Mietvertragsparteien das Recht ein, die Betriebskosten vorbehaltlich anderweitiger Vorschriften als Pauschale oder Vorauszahlungen auszuweisen. Soweit Vorauszahlungen für Betriebskosten erhoben werden, dürfen diese nur in angemessener Höhe vereinbart werden.

- 1002** Eine Vielzahl von Einzelregelungen enthält **§ 556 Abs. 3 BGB**: Die Pflicht zur jährlichen Abrechnung über die Vorauszahlungen; die Beachtung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit; die Abrechnungsfrist von einem Jahr; die Form der Abrechnung als „Mitteilung“; der Ausschluss von Nachforderungen bei Fristversäumnis; die Ausnahmevorschrift zu den Rechtsfolgen beim Nicht-Vertreten-Müssen der verspäteten Mitteilung; die fehlende Verpflichtung des Vermieters zur Erstellung von Teilabrechnungen; das Recht des Mieters zur Erhebung von Einwendungen und die dafür geltende Frist sowie die von der Fristversäumnis ausgehenden Rechtsfolgen; mögliche Entschuldigungen für die Versäumung der Einwendungsfrist.
- 1003** Schließlich legt **§ 556 Abs. 4 BGB** fest, dass zum Nachteil des Mieters von folgenden gesetzlichen Grundsätzen nicht abgewichen werden darf: Notwendigkeit der Vereinbarung von Betriebskostenumlage als Voraussetzung für die Umlegbarkeit; Begrenzung der umlegbaren Betriebskosten auf einen rechtlich festgelegten Rahmen; angemessene Höhe vereinbarter Vorauszahlungen und alle Grundsätze des Abs. 3.
- 1004** **§ 556a Abs. 1 BGB** bestimmt, dass als Abrechnungsmaßstab vorrangig die Vereinbarung der Vertragsparteien maßgebend ist. Soweit es daran fehlt, sind die Betriebskosten nach dem Anteil der Wohnfläche umzulegen. Kann ein Verbrauch erfasst oder eine Verursachung festgestellt werden, sind die betreffenden Betriebskosten nach einem Maßstab umzulegen, der dem unterschiedlichen Verbrauch oder der unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt.
- § 556a Abs. 2 BGB** regelt die Voraussetzungen, unter denen der Vermieter eine Änderung des Umlagemaßstabs vornehmen darf. **§ 556a Abs. 3 BGB** erklärt die Regelungen in **§ 556a Abs. 2** im Interesse des Mieters für verbindlich. Zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarungen sind also unwirksam.
- 1005** Die zum 1.7.2013 eingefügte Vorschrift nach **§ 556c BGB** legt Voraussetzungen für die Einführung einer gewerblichen Wärmelieferung und die Umlage der daraus entstehenden Kosten fest. Dabei sollen die Interessen der drei beteiligten Parteien – Wärmelieferant, Vermieter und Mieter – angemessen berücksichtigt werden. Die Umstellung auf die Wärmelieferkosten ist im laufenden Mietverhältnis nur zulässig, wenn sie mit einer Effizienzverbesserung der Anlage einhergeht und sich die Kostenbelastung des Mieters für Beheizung und/oder die Warmwasserversorgung nicht erhöht (Kostenneutralität).
- 1006** Eine weitere Betriebskostenregelung enthält **§ 560 BGB**. Diese Vorschrift befasst sich mit den Voraussetzungen, unter denen Betriebskostenpauschalen verändert oder Betriebskostenvorauszahlungen erhöht oder reduziert werden können. In Abs. 5 wird der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit auch für Veränderungen von Betriebskosten ausdrücklich festgeschrieben.
- Gem. Abs. 6 ist **§ 560 BGB** insoweit verbindlich, als zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarungen unwirksam sind.

b) Öffentlich geförderter Wohnraum

Für Wohnungen, die öffentlich gefördert sind oder als öffentlich gefördert gelten, gibt es Sondervorschriften. § 28 Abs. 1a WoBindG berechnete die Bundesregierung, eine Rechtsverordnung zu erlassen zu der Ermittlung und Anerkennung der Gesamtkosten, der Finanzierungsmittel und der laufenden Aufwendungen für diese Wohnungen. **1007**

Diese Ermächtigung hat zur **Neubaumietenverordnung** geführt.¹ Nach § 2 NMV sind bei der Ermittlung der zulässigen Miete im Rahmen einer Wirtschaftlichkeitsberechnung die Vorschriften der Zweiten Berechnungsverordnung in der jeweils geltenden Fassung anzuwenden. Nach § 20 Abs. 1 NMV ist neben der Einzelmiete die Umlage der Betriebskosten im Sinne des § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung und des Umlageausfallwagnisses zulässig.

Soweit Betriebskosten geltend gemacht werden, sind diese **nach Art und Höhe** dem Mieter bei Überlassung der Wohnung **bekanntzugeben**, § 20 Abs. 1 Satz 3 NMV.

Anders als bei freifinanziertem Wohnraum muss der Mietvertrag die **Betriebskosten im Einzelnen benennen**. Ein Verweis auf § 2 BetrKV genügt nicht.²

Dabei dürfen nur solche Kosten umgelegt werden, die **bei gewissenhafter Abwägung aller Umstände und bei ordentlicher Geschäftsführung** gerechtfertigt sind. Damit wird der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit näher umschrieben, wie er in § 556 Abs. 3 Satz 1 und § 560 Abs. 5 BGB verankert ist.

Nach § 20 Abs. 2 NMV sind die Betriebskosten **grundsätzlich nach dem Verhältnis der Wohnfläche** umzulegen. Betriebskosten, die nicht für Wohnraum entstanden sind, sind vorweg abzuziehen.³ **1008**

Abrechnungsfrist: Gem. § 20 Abs. 3 NMV sind auf den voraussichtlichen Umlagebetrag monatliche Vorauszahlungen in angemessener Höhe zulässig. Über Betriebskosten, den Umlagebetrag und die Vorauszahlungen ist jährlich abzurechnen (Abrechnungszeitraum). Der Vermieter darf dabei alle oder mehrere Betriebskostenarten in einer Abrechnung erfassen. Die jährliche Abrechnung ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des 12. Monats nach dem Ende des Abrechnungszeitraums zuzuleiten; diese Frist ist für Nachforderungen eine Ausschlussfrist, es sei denn, der Vermieter hat die Geltendmachung erst nach Ablauf der Jahresfrist nicht zu vertreten.

Ergibt die Abrechnung eine Nachforderung, können erhöhte Vorauszahlungen für die Zukunft verlangt werden, § 20 Abs. 4 NMV.

Aus diesen einzelnen Bestimmungen ergibt sich, dass die für den geförderten Wohnraum geltenden Vorschriften in wesentlichen Teilen **unverändert in das** **1009**

¹ NMV 1970, BGBl. I 1970, 2203.

² Siehe dazu hingegen die Rechtslage für freifinanzierte Wohnungen, Rdnr. 1504 ff.

³ Nach Ansicht des BGH gilt dieser Grundsatz nicht ohne Weiteres für den freifinanzierten Wohnungsbau, siehe dazu Rdnr. 1891 ff.

BGB übertragen wurden. Damit besteht im Betriebskostenrecht eine weitgehende Konvergenz zwischen öffentlich gefördertem und freifinanziertem Wohnraum. Das vom BGH angeführte Argument, die Vorschriften der NMV seien Sondervorschriften, die nur für den öffentlich geförderten Wohnraum anzuwenden sind,⁴ gilt also keineswegs uneingeschränkt.

c) Betriebskostenverordnung

aa) Inhalt

1010 Am 1. 1.2004 ist die Verordnung zur Aufstellung von Betriebskosten in Kraft getreten.⁵ Die Betriebskostenverordnung ist an die Stelle der entsprechenden Vorschriften in der Zweiten Berechnungsverordnung getreten. Diese Verordnung enthält im Wesentlichen folgende Regelungen:

- § 1: Begriff der Betriebskosten, Umlage von sog. Eigenleistungen, Abgrenzung der Betriebskosten zu Verwaltungs- und Instandhaltungskosten,
- § 2: Katalog der umlagefähigen Betriebskosten.

bb) Verfassungsmäßigkeit

1011 Vorbehalt des Gesetzes: In § 556 Abs. 1 Satz 1 BGB ist geregelt, dass die Betriebskostenverordnung zur Grundlage vertraglicher Vereinbarungen zwischen den Mietvertragsparteien gemacht werden kann. Die Zulässigkeit von Rechtsverordnungen ist eine der entscheidenden Schnittlinien im Gewaltenteilungskonzept des Grundgesetzes.⁶ Deshalb stellt Art. 80 GG klare Anforderungen an die Rechtmäßigkeit von Verordnungen. Insbesondere müssen Inhalt, Zweck und Ausmaß der erteilten Ermächtigung in den Gesetzen bestimmt werden.

Verordnungen dienen der Entlastung des Gesetzgebers, der Vereinfachung und Beschleunigung der Formulierung von allgemein verbindlichen Rechtssätzen. Angesichts der sich ständig differenzierenden Lebenssachverhalte und der sich daraus ergebenden Anforderungen an Aktualisierungen, Fortschreibungen und Modifizierung von Normen hat der Verordnungsbereich in den letzten Jahrzehnten einen deutlichen Bedeutungszuwachs erfahren. Gerade deshalb muss aber dem Gewaltenteilungsprinzip und der rechtsstaatlichen Abgrenzung von Zuständigkeiten, Rechten und Pflichten besondere Aufmerksamkeit geschenkt werden. Der Gesetzgeber muss die Rechtsetzungsgewalt der Exekutive festlegen und die sich daraus ergebenden Gestaltungsmöglichkeiten begrenzen. Auf der anderen Seite muss die Exekutive bei Ausübung des Ordnungsrechts die Ge-

⁴ BGH, Urt. v. 8.3.2006 – VIII ZR 78/05 – WuM 2006, 200, zur Frage, inwieweit der Mieter einer freifinanzierten Wohnung einen Anspruch auf Zusendung von Belegkopien hat; siehe Rdnr. 2181.

⁵ BGBl. 2003, 2346 ff.

⁶ Ramsauer in: AK-GG, Nr. 33 zu Art. 20.

setzeslenkung beachten und zum Ausdruck bringen. Unter Beachtung dieser verfassungsrechtlichen Grundsätze bestehen – jedenfalls bei einer streng dogmatischen Sicht – **Zweifel an der Verfassungskonformität** der neuen Betriebskostenverordnung. Diese Zweifel beziehen sich auf mehrere Rechtsregelungen:

§ 556 Abs. 1 BGB spricht als gesetzliche Ermächtigungsgrundlage von „Kosten, die entstehen“. § 1 Abs. 1 Satz 2 BetrKV weicht diese gesetzliche Vorgabe durch nachfolgende Formulierung deutlich auf: „Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers oder des Erbbauberechtigten dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte ...“ **1012**

Die **Einbeziehung von Eigenleistungen** des Eigentümers in den Begriff der Betriebskosten sprengt den Wortlaut der Ermächtigungsgrundlage. Damit wird das sich aus der Ermächtigung ergebende Ausmaß möglicher Regelung überschritten. Im Hinblick hierauf begegnet diese Regelung verfassungsrechtlichen Bedenken.

In der Begründung zur Betriebskostenverordnung wird dieser Aspekt nicht erörtert. Es wird lediglich darauf hingewiesen, dass eine Unterscheidung zwischen natürlichen und juristischen Personen damit nicht verbunden ist. Soweit institutionelle Eigentümer diese Leistungen mit ihren Arbeitnehmern oder durch unselbständige Einheiten erbringen, können auch diese tatsächlichen Kosten in Ansatz gebracht werden, allerdings nur bis zur Höhe der Kosten, die bei der Beauftragung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, üblicherweise anfallen würden.⁷ **1013**

Dieser Hinweis des Ordnungsgebers lässt sich gegebenenfalls noch unter den Gesichtspunkt fassen, dass auch bei der organisatorischen Abwicklung durch Einschaltung eigener Arbeitnehmer Kosten entstehen.

Persönliche Leistungen nicht von der Ermächtigungsgrundlage gedeckt: Etwas anderes ist aber dann anzunehmen, wenn der Vermieter in persona Leistungen erbringt. Bei den Sachleistungen ist selbstverständlich auch von tatsächlich entstandenen Kosten auszugehen. Bei den Arbeitsleistungen ist dagegen der Bereich tatsächlich entstehender Kosten verlassen. Hier könnte nur die Konstruktion ersparter Kosten oder die fiktiver Kosten zu einer Subsumtion dieser Leistungen unter den Betriebskostenbegriff führen. Eine solche Rechtsbeurteilung steht aber zunächst nicht im Einklang mit dem klaren Wortlaut der Ermächtigungsgrundlage.

Andererseits ist darauf hinzuweisen, dass der Gesetzgeber bei der Verwaltung eines Gebäudes den Vermieter zur **strengen Einhaltung des Wirtschaftlichkeitsgrundsatzes** verpflichtet. Danach soll der Vermieter unter mehreren möglichen Alternativen Bewirtschaftungsformen wählen, die den Mieter als Kostenträger am wenigsten belasten. Führen deshalb Eigenleistungen dazu, dass grundsätzlich auf den Mieter umlegbare Kosten preiswerter erbracht werden können als **1014**

⁷ Näheres unter Rdnr. 2951.

bei der Beauftragung dritter Personen, kommt es zu einem Rechtskonflikt zwischen dem Grundsatz, dass nur tatsächlich entstandene Kosten umgelegt werden können, und dem der sparsamen Bewirtschaftung.

Eigenleistung kann kostengünstiger sein: Wenn bei der Lösung dieses Konflikts dem Mieter Vorteile entstehen, wäre es treuwidrig, sich darauf zu berufen. Jedenfalls nach dem Grundsatz von Treu und Glauben im Sinne des § 242 BGB ist der Mieter deshalb in den Fällen, in denen die Eigenleistungen des Vermieters unter dem Preisniveau einer Ausführung durch Dritte liegen, daran gehindert, den Einwand nicht entstandener tatsächlicher Kosten zu erheben. Er würde sich sonst treuwidrig verhalten und damit eine Nebenpflicht des Mietvertrags verletzen.

Eine andere Beurteilung wäre nicht nur vertragsrechtlich unbefriedigend. Sie würde im Ergebnis auch dazu führen, dass die Wohnkosten insgesamt zulasten der Mieter angehoben würden, weil der Vermieter zur Vermeidung rechtlicher Risiken im Zweifel die Durchführung von umlagefähigen Leistungen immer an Dritte vergeben würde. Damit wäre niemandem gedient. Insbesondere würde der Wirtschaftlichkeitsgrundsatz, der sowohl im individuellen Interesse der Mieter als auch im gesellschaftlichen Interesse möglichst geringer Wohnkostenbelastung aufgestellt worden ist, ausgehöhlt und relativiert.

- 1015** Die grundsätzliche Zulässigkeit von Eigenleistungen des Vermieters ändert aber nichts daran, dass im Einzelfall besondere Aufmerksamkeit geboten ist. Eigenleistungen sind jedenfalls immer dann nicht umlagefähig, wenn sie **nicht nützlich** sind. Anders ausgedrückt: Würden diese Leistungen nicht durch ein Drittunternehmen erbracht, weil sie für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Gebäudes nicht erforderlich oder nicht sinnvoll sind, können sie auch nicht als Eigenleistungen des Vermieters geltend gemacht werden.

Kostenbegrenzung: Der für eine Eigenleistung des Vermieters angesetzte Aufwand darf auch nicht höher sein als bei der Ausführung durch Dritte. Der Verordnungsgeber legt ausdrücklich fest, dass Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers nur mit dem Betrag angesetzt werden dürfen, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte. Der Verordnungsgeber hat weiterhin zu Recht verbindlich geregelt, dass der Vermieter bei einer Eigenleistung die Umsatzsteuer eines Dritten nicht berechnen darf. Da keine Umsatzsteuer anfällt, entstehen insoweit auch keine Kosten.

- 1016** Verfassungsrechtliche Probleme sind auch darin zu sehen, dass vom Sinn und Inhalt der Ermächtigungsgrundlagen zur Betriebskostenverordnung nicht solche Kosten erfasst werden, die **in den Bereich der Instandhaltung und der Verwaltung** fallen. Derartige Kosten sind in der Betriebskostenverordnung an mehreren Stellen enthalten:

- Kosten der Berechnung und Aufteilung von Wasserkosten, § 2 Nr. 2 BetrKV,
- Kosten der Berechnung und Aufteilung des Betriebs der zentralen Heizungsanlage, § 2 Nr. 4a BetrKV, und der zentralen Warmwasserversorgungsanlage, § 2 Nr. 5a BetrKV,

- Entgelt für die Wärmelieferung, § 2 Nr. 4c BetrKV,⁸
- Kosten der Berechnung und Aufteilung des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen, § 2 Nr. 8 BetrKV,
- Kosten der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen sowie von Spielsand, § 2 Nr. 10 BetrKV.

Bei einer strengen Betrachtung stehen diese Betriebskosten **nicht im Einklang mit dem Umfang der Ermächtigungsgrundlagen**. Sie sind aber andererseits häufig Voraussetzung dafür, dass die aus wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Grundsätzen sinnvolle Verteilung von tatsächlich entstandenen Kosten nach Verbrauch und Verursachung vorgenommen werden kann. Sie sind also gewissermaßen Vorbereitungskosten für eine verbrauchsorientierte Aufteilung der Kosten und für ein Prinzip, das den sparsamen Verbrauch von Ressourcen belohnt und den Schutz der Umwelt fördert. **1017**

Unter diesen Gesichtspunkten erscheint es vertretbar, **verfassungsrechtliche Bedenken zurückzustellen**. In diesen Bereichen stehen letztlich Praxis, Praktikabilität und Rentabilität der Vermietung von Grundbesitz versus Klarheit und Eindeutigkeit von Verfassungs- und Gesetzesrecht.

d) Heizkostenverordnung

Der Gesetzgeber hat von der Ermächtigung im Gebäudeenergiegesetz Gebrauch gemacht, eine Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten zu erlassen. Nach § 2 HeizkV gehen die Vorschriften dieser Verordnung rechtsgeschäftlichen Bestimmungen vor. Ausgenommen sind lediglich Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen eine der Vermieter selbst bewohnt. Weitere Ausnahmen können sich aus § 11 HeizkV ergeben. **1018**

Vorrang vor Privatautonomie: Wenn ein Gebäude mit mehreren Wohnungen mit einer Zentralheizung ausgestattet ist oder durch eine eigenständige gewerbliche Lieferung von Wärme oder Warmwasser versorgt wird, sind die Vorschriften der Heizkostenverordnung grundsätzlich verbindlich. Die verbrauchsabhängige Kostenverteilung nach Maßgabe der Heizkostenverordnung ist insoweit zwingend. Die Mietparteien können nicht wirksam vereinbaren, dass keine verbrauchsabhängige Abrechnung vorzunehmen ist.⁹ **1019**

⁸ Hierin sind die Kapitalkosten, die Abschreibungen, der Verwaltungsaufwand und die Gewinne des Wärmelieferanten einbezogen.

⁹ Zu Einzelheiten siehe die Kommentierung zu § 2 HeizkV unter Rdnr. 5200.

2. Soziale, wirtschaftliche und ökologische Bedeutung der Betriebskosten

a) Begriff der „Zweiten Miete“

- 1020 Gesonderte Berechnung als Regelfall:** Nach dem gesetzlichen Leitbild gem. § 535 Abs. 1 Satz 3 BGB hat der Vermieter die wirtschaftliche Last der Betriebskosten zu tragen. Die Praxis hat sich jedoch abweichend von diesem Leitbild entwickelt. Der Vermieter hat ein Interesse daran, bei der Kalkulation seiner Miete nicht nur einen angemessenen wirtschaftlichen Ausgleich für seine Investition in die Mietwohnung zu erhalten, sondern entsprechend auch die Betriebskosten zu berücksichtigen. Deshalb hat es sich in der Vermietungspraxis durchgesetzt, auf die Betriebskosten Vorauszahlungen zu erheben und diese abzurechnen. Für diese Entwicklung gibt es im Wesentlichen folgende Gründe:
- 1021 Wohnkostenanteil:** Zum einen sind die Betriebskosten des Wohnens keine zu vernachlässigende Größe mehr. Sie belaufen sich heute bereits im Schnitt auf etwa ein Drittel der gesamten Wohnkostenbelastung und betragen in einigen Mietverhältnissen sogar bis zu 50% und mehr aller Zahlungen, die der Mieter für das Wohnen aufzubringen hat. Sie haben sich damit im Laufe der Zeit zu einer „Zweiten Miete“ entwickelt. In der Vermietungssituation ist es für den Wohnungsanbieter einfacher, eine Unterscheidung zwischen der Grundmiete auf der einen Seite, den Vorauszahlungen auf die Betriebskosten auf der anderen Seite vorzunehmen. Damit wird psychologisch die gesamte Belastung durch die Wohnkosten relativiert.
- 1022 Kalkulierbarkeit:** Das Ausmaß und die Dynamik der Preisentwicklung im Bereich der Betriebskosten machen die tatsächlich entstehenden Aufwendungen schwer kalkulierbar. Allein die Preissprünge für die Energieversorgung lassen Prognosen über realistische Kosten nicht zu. Durch das System der Erhebung von Vorauszahlungen mit einer nachfolgenden Abrechnung und der Möglichkeit zur Anpassung der Vorauszahlungen an das Abrechnungsergebnis wird das Risiko von Preissteigerungen von der Vermieter- auf die Mieterseite übertragen.
- 1023 Bessere Handhabung von Mieterhöhungen nach § 558 BGB:** In tatsächlicher Hinsicht ist darauf hinzuweisen, dass nahezu sämtliche Mietspiegel in Deutschland eine Nettokaltmiete ausweisen. Dies führt dazu, dass Mieterhöhungen auf der Grundlage von Grundmieten mit Vorauszahlungen auf anzurechnende Betriebskosten leichter durchzuführen sind als in einer Mietstruktur, die Elemente der Grundmiete und Teile oder die Gesamtheit der Betriebskosten enthält.
- 1024** Die zum Teil **gravierenden Erhöhungen** der Betriebskosten in den letzten zwanzig Jahren haben neben den inflationsbedingten Kostensteigerungen verschiedene Ursachen:
- Die Qualitätsstandards, vor allem im Bereich des Klima- und Umweltschutzes, sind deutlich heraufgesetzt worden. Verantwortlich hierfür sind Vorgaben im Bereich der EU, des Bundes- und Landesrechts und zum Teil der kommunalen Satzungen. Diese Qualitätsstandards sind getragen von den Zielen Schonung natürlicher Ressourcen, Einsparung von Energie, Schutz der Ge-

sundheit (Wasser und Abwasserreinigung), Schutz der Umwelt durch Vermeidung und Verwertung von Müll, Schutz des Klimas durch Reduzierung des CO₂-Ausstoßes u. Ä.

- Wesentliche Ursache für die Explosion der Betriebskosten sind die steigenden Energiekosten für Öl, Gas und Strom in den letzten Jahrzehnten. Auch wenn es Schwankungen gibt, werden diese Kosten langfristig weiter steigen.
- Ein weiterer Grund ist in der deutlich verbesserten technischen Ausstattung des Mietwohnungsbaus und davon ausgehender Wartungs- und Pflegekosten zu sehen, z. B. durch den üblichen Standard mit Zentralheizungen, im Mehrgeschosswohnungsbau mit Fahrstühlen u. Ä.
- Zusatzbelastungen durch Betriebskosten entstehen dadurch, dass die Kommunen bei der Ermittlung der Gebühren und der Steuern zunehmend Spielräume ausnutzen, um die kommunalen Haushalte zu entlasten.
- Die Höhe der Betriebskosten ist auch abhängig von den Preisentwicklungen im Dienstleistungssektor. Tarifabschlüsse haben über die Lohnkosten z. B. einen Einfluss auf die Hausmeisterdienste, die Gartenpflege und die Reinigung der allgemeinen genutzten Flächen eines Miethauses.

Kostenerhöhungen trägt der Mieter: Die Betriebskosten haben damit einen hohen Flexibilisierungsgrad. Dies ist der wichtigste Grund dafür, dass die Vermieter das Risiko der Belastungssteigerungen in der Regel nicht übernehmen wollen. Folgerichtig hat sich auf dem deutschen Mietwohnungsmarkt ein System durchgesetzt, in dem regelmäßig Vorauszahlungen für die zu erwartenden Betriebskosten verlangt und später auf der Grundlage der tatsächlich entstandenen Kosten abgerechnet werden. Damit wird das Risiko von Kostensteigerungen und Mehrbelastungen auf die Mieter abgewälzt. Diese rechtliche Möglichkeit wird regelmäßig von den Vermietern genutzt. 1025

b) Anteil der Betriebskosten an der Wohnkostenbelastung – soziales Element

Die Wohnkostenbelastung der privaten Haushalte setzt sich zusammen aus **der Grundmiete, den Betriebskosten** und den in aller Regel separat mit dem Versorgungsunternehmen abzurechnenden **Stromkosten**. Wissenschaftlich exaktes Datenmaterial zur Wohnkostenbelastung steht in Deutschland nicht zur Verfügung. Die Vielzahl von Einzelinformationen, die von verschiedenen Akteuren auf dem Wohnungsmarkt verbreitet werden, lässt aber die Bezifferung belastbarer Zahlen zu.¹⁰ 1026

Die durchschnittliche **Wohnkostenbelastung** ist in Deutschland auf bis 36% angewachsen. Damit müssen die Mieter mehr als ein Drittel ihres Nettoeinkommens für die beheizte Wohnung zahlen. Auch die stark gestiegenen Grundmie- 1027

¹⁰ Den nachfolgenden Berechnungen liegen insbesondere folgende Quellennachweise zugrunde: Statistisches Bundesamt; Berechnungen des Deutschen Mieterbundes; Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen; Presseinformationen des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU).

ten in vielen Ballungsgebieten haben von den Mieter zu tragenden Kosten weiter erhöht. Einzelne Haushaltsgruppen, vor allem Haushalte von Alleinerziehenden und Arbeitslosen, ältere Single-Haushalte und Haushalte mit Wohngeldbezug, erreichen Mietbelastungsquoten über 40% und mehr.

Die Belastung mit Betriebskosten macht im Durchschnitt **etwa ein Drittel der gesamten Wohnkostenbelastung** aus. Die Betriebskosten belaufen sich in Deutschland im Durchschnitt auf mehr als zwei Euro pro Quadratmeter und Monat.¹¹ Jede Erhöhung der Betriebskosten verringert den Spielraum für private Konsumausgaben. Die Höhe der Betriebskosten hat deshalb eine herausgehobene soziale Bedeutung. Sie bestimmt ganz wesentlich den Lebensstandard der Menschen in einer Gesellschaft, in der ca. 60% der 82 Millionen in Deutschland lebenden Menschen zur Miete wohnen.

c) Wirtschaftliche Bedeutung – makroökonomische Ebene

1028 Bedeutender Wirtschaftsfaktor: Das Gesamtvolumen der Betriebskosten auf den deutschen Mietwohnungsmärkten dürfte sich auf mehr als 46 Milliarden Euro jährlich belaufen.¹² Empfänger dieser Geldströme sind zunächst die **Kommunen**, die über die Betriebskosten für das Wohnen wesentliche öffentliche Dienstleistungen finanzieren, insbesondere die Müllbeseitigung und Müllverwertung, die Belieferung mit Frischwasser, die Abwasserreinigung.

1029 Ein wesentlicher Kostenanteil geht zurück auf die **Energiewirtschaft** im weiteren Sinne, nämlich auf die Unternehmen, die mit Öl, Gas und Strom handeln, sowie auf die Lieferfirmen und Abrechnungsunternehmen. Die Energiepreise ziehen einen ständig wachsenden Anteil der Wohnkaufkraft auf sich.

Handwerk und Gewerbe profitieren über die Wartungsverträge, z.B. für Fahrstühle, Heizungsanlagen u.Ä. Zum Teil fließen die Betriebskosten auch in unmittelbare Lohnleistungen, z.B. für Hausmeister-, Reinigungs- und Winterdienste, die Gartenpflege. Zu nennen sind außerdem die Messdienstunternehmen, die verbrauchsabhängige Abrechnungen erstellen, sowie die Versicherungswirtschaft.

1030 Die makroökonomische Bedeutung der Betriebskosten des Wohnens erschließt sich damit in doppelter Weise: Zum einen handelt es sich um eine bedeutende Position im Wirtschaftskreislauf insgesamt. Zum zweiten ist aber auch darauf hinzuweisen, dass die für die Betriebskosten des Wohnens aufgewendeten Gelder nicht für andere Zwecke zur Verfügung stehen und damit insbesondere nicht den engeren Bereich konsumtiver Ausgaben stärken.

¹¹ Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes, siehe Rdnr. 1061 ff.

¹² Gesicherte Zahlen liegen nicht vor. Die Schätzung beruht auf den Annahmen, dass es in Deutschland etwa 21 Millionen Mietwohnungen gibt. Die Durchschnittsgröße beläuft sich auf 66 m². Pro Quadratmeter und Monat entstehen durchschnittlich Betriebskosten von 2,20 € unter Berücksichtigung des Umstandes, dass nicht in allen Mietverhältnissen sämtliche Betriebskosten umgelegt werden.

Aus der Sicht der anbietenden Wohnungswirtschaft sind Betriebskosten zwar bei formaler Betrachtung **durchlaufende Posten**, sie begrenzen aber auf der anderen Seite die Belastbarkeit der Mieterhaushalte mit Grundmieten. In dem Maße, wie Lohnkosten in die Betriebskosten des Wohnens fließen, stehen Spielräume für eine Erhöhung der Grundmiete nicht oder nicht mehr unbegrenzt zur Verfügung. Stagnierende oder zurückgehende Grundmieten schwächen die Investitionskraft privater Vermieter und der Wohnungsunternehmen. Sie wirken sich negativ auf die Bauwirtschaft und damit auf die Beschäftigung aus. **1031**

Diese makroökonomischen Zusammenhänge sind der Grund dafür, dass die Entwicklung der Betriebskosten im gesamtgesellschaftlichen Interesse liegt.

d) Anreize zur Ressourcenschonung – ökologische Ebene

Es liegt im öffentlichen Interesse, mit den natürlichen Ressourcen schonend umzugehen. Etwa ein Drittel des gesamten CO₂-Ausstoßes in Deutschland geht von den privaten Haushalten aus. Damit tritt eine erhebliche Klimabelastung auf. **1032**

Das **Gebäudeenergiegesetz** soll dazu beitragen, die Abhängigkeit von fossilen Energieträgern wie Erdöl, Erdgas oder Kohle zu verringern. Es schreibt eine Nutzung von Erneuerbaren Energien bei der Wärmeerzeugung vor. Seit 2009 müssen Neubauten teilweise mit diesen Energiequellen beheizt werden. Wünschenswert wären – im Rahmen eines wirtschaftlich angemessenen Ausmaßes – größere Anreize und auch weitergehende gesetzliche Vorgaben für den Wohnungsbestand.

Anreize zur Energieeinsparung: Zum Schutz der Umwelt sollen über Betriebskostenregelungen deshalb Verhaltensweisen belohnt werden, die die Belastung einschränken oder den Verbrauch von Ressourcen begrenzen. Dies ist der Grund dafür, dass in vielen Bereichen der Bewirtschaftung von Mietwohnungsraum die Abrechnung nach tatsächlichem Verbrauch oder Verursachung hervorgehoben wird. Dadurch wird verantwortlich-sparsamer Ressourceneinsatz mit wirtschaftlichen Vorteilen verknüpft. **1033**

Die Heiz- und Warmwasserkosten sind grundsätzlich verbrauchsabhängig abzurechnen. Damit wird ein wirtschaftlicher Anreiz für ein energiesparendes Verhalten gegeben. Angestrebt werden verbrauchsabhängige Abrechnungen auch im Bereich von Kaltwasser, Abwasser und Müllentsorgung. Das hohe öffentliche Interesse daran wird vor allem dadurch deutlich, dass der Gesetzgeber in der Heizkostenverordnung und in einzelnen Vorschriften des BGB die Abrechnung nach tatsächlichem Verbrauch oder tatsächlicher Verursachung der Vertragsfreiheit vorzieht und dem Vermieter das Recht einräumt, bestehende Verträge im Interesse der Ressourcenschonung einseitig zu ändern.¹³ **1034**

¹³ Vgl. hierzu Rdnr. 2355 ff.

e) Investor-Nutzer-Dilemma? – Sicht des Vermieters

1035 Aus Sicht der Vermieter wird regelmäßig dargelegt, dass Investitionen, die der Verringerung von Betriebskosten dienen, für den Investor zwar Kosten verursachen, er aber nicht im gleichen Umfang einen Nutzen davon hat. Ein einfaches Beispiel: Baut der Vermieter eine neue Heizung ein, kommt der Mieter in den Genuss der Energieeinsparung, die Investitionskosten hat aber der Vermieter zu tragen. Die im Gesetz vorgesehene Modernisierungsmieterhöhung mit 8% der umlagefähigen Aufwendungen kompensiert dieses Dilemma nur zum Teil. Die Erhöhungsmöglichkeit der Grundmiete ist häufig kein wirtschaftliches Äquivalent für die Investitionen des Vermieters.

Auch der Vermieter hat einen Nutzen: Die Sichtweise um das angebliche Investor-Nutzer-Dilemma lässt außer Acht, dass die Investitionen auch der nachhaltigen Verbesserung des Objekts und seiner Bestandserhaltung dienen. Zudem werden bei einem sog. Mietermarkt für ein Wohnungsangebot mit geringeren Betriebskosten die Wettbewerbschancen deutlich verbessert. Der Vermieter hat deshalb regelmäßig ein eigenes Interesse daran, die Betriebskosten möglichst gering zu halten.¹⁴

3. Strategien zur Senkung der Betriebskosten

a) Interessen des Mieters

1036 Aufschluss über die Kostenbelastung: Das Interesse des Mieters an der Senkung von Betriebskosten ist einfach zu definieren: Dem Mieter kommt alles zugute, was die Wohnkostenbelastung insgesamt reduziert. Dabei ist sein unmittelbarer Einfluss auf die Höhe der Betriebskosten im Wesentlichen auf zwei Bereiche beschränkt: Zum einen kann er bei der Anmietung der Wohnung seine Auswahlentscheidung auch nach dem Kriterium der Betriebskostenbelastung treffen. Dies setzt aber voraus, dass ihm hierzu aufschlussreiche Informationen zur Verfügung gestellt werden.¹⁵

1037 Mieterbeitrag zur Einsparung: Zum zweiten kann er durch sein Verhalten teilweise eine Steuerung der Betriebskosten erreichen. Dies gilt namentlich im Bereich der Beheizung der Wohnung, des Verbrauchs von Warmwasser, des Umgangs mit dem Strom in der Wohnung und in den allgemein genutzten Flächen. Darüber hinaus ist es dem Mieter unbenommen, Vereinbarungen mit dem Vermieter zu treffen und Eigenleistungen des Mieters an die Stelle kostenträchtiger Fremdleistungen zu setzen. Dies ist grundsätzlich möglich im Bereich der Gartenpflege, der Reinigung allgemeiner Flächen des Hauses sowie der Hausmeisterdienste.

¹⁴ Vgl. dazu Rdnr. 1039 ff.

¹⁵ Vgl. hierzu Rdnr. 1052 ff.

Die Einbeziehung des Mieters in die Bewirtschaftung des Objekts hat nicht nur Kostenreduzierungseffekte. Sie bietet darüber hinaus die Möglichkeit, die Identifizierung des Mieters mit seiner Wohnung, dem Haus insgesamt und dem Wohnumfeld zu erhöhen und dadurch zur Steigerung der Wohnqualität beizutragen. In der Praxis sind die hiervon ausgehenden Optimierungschancen zu wenig genutzt worden. **1038**

b) Interessen des Vermieters

Aus Sichtweise des Vermieters sind die Betriebskosten reine **Durchlaufposten**. **1039** Da sie ohnehin an die Mieter durchgereicht werden, hat der Vermieter kein originäres wirtschaftliches Interesse an einer sparsamen Bewirtschaftung. Teure Betriebskosten schränken jedoch die Spielräume für Erhöhungen der Grundmiete ein. Sie belasten im Übrigen wirtschaftlich ausschließlich den Mieter. Die Anreize für eine sparsame Bewirtschaftung des Mietobjekts haben also nur insoweit einen mittelbaren Einfluss, als dadurch einerseits die Vermietbarkeit der Wohnung im Wettbewerb mit anderen Vermietern verbessert, andererseits der Spielraum für Grundmietenerhöhungen erweitert werden.

Fehlender Sparanreiz: Die grundsätzliche Möglichkeit, die Betriebskosten an den Mieter „durchzureichen“, hat in der Vergangenheit häufig den Weg für sinnvolle Maßnahmen versperrt. Preisvergleiche unter Nutzung des Wettbewerbs, z. B. im Bereich der Versicherungskosten, der Hausmeisterdienste, der Pflege von Außenanlagen und beim Abschluss von Wartungsverträgen sowie andere Strategien zur Begrenzung der Betriebskosten setzen sich erst langsam auf dem Markt durch, auch als Folge eines zunehmenden Werbens um den Kunden Mieter. Bei großen privaten Wohnungsunternehmen gibt es eine immer mehr zunehmende Tendenz, die Aufträge an konzern-eigene Unternehmen zu vergeben, um auf diese Weise zusätzlichen Gewinn auf Kosten der Mieter zu erwirtschaften.

Divergenz zwischen Auftragsgeber und Zahlungspflichtigem: In den allermeisten Bereichen, die die Höhe der Betriebskosten bestimmen, insbesondere bei nahezu allen öffentlich-rechtlichen Abgabenbescheiden, ist der Vermieter Adressat der Forderungen, der Mieter aber zahlungspflichtig. Es bleibt dem Vermieter vorbehalten, sich gegenüber dem Anspruchsteller rechtlich zur Wehr zu setzen. Der zahlungspflichtige Mieter hat keine rechtlichen Möglichkeiten, derartige Bescheide zu überprüfen und rechtlich anzugreifen. Der Vermieter aber hat angesichts der ungekürzten Weitergabe solcher Kosten nur ein begrenztes Interesse an einer vertiefenden Überprüfung. **1040**

Hohes Streitpotenzial: Die Erhebung und Abrechnung von Betriebskosten enthalten unter allen möglichen Konfliktfällen das größte Streitpotenzial bei der Abwicklung von Mietverhältnissen. Auseinandersetzungen über Grund und Höhe im Rahmen der Umlage von Betriebskosten auf die Mieter machen mit Abstand den größten Anteil der Streitigkeiten zwischen Vermietern und Mietern aus. Nach den vom Deutschen Mieterbund veröffentlichten Statistiken ging es **1041**

bei den insgesamt durchgeführten 1,1 Millionen Rechtsberatungen in über einem Drittel aller Fälle um Betriebskosten. Auch Mietrechtsprozesse bezogen sich zu fast 20% auf diesen Bereich.¹⁶ Dadurch werden die Mietverhältnisse unnötig belastet, die Gerichte in erheblicher Weise in Anspruch genommen. Interesse des Vermieters muss es sein, Belastungen des Mietverhältnisses durch derartige Streitigkeiten und auch unnötigen Verwaltungsaufwand bei der Durchsetzung von Betriebskostenansprüchen zu vermeiden.

c) Vielfalt der beeinflussender Faktoren

- 1042 Gesetzliche Vorgaben:** Die Höhe der Betriebskosten hängt von einer Vielzahl von Faktoren ab. Sie beginnen mit Standards, die durch EU-Recht, Bundes- oder Landesgesetze oder durch kommunale Satzungen festgeschrieben werden. Die Beeinflussung setzt sich fort über verwaltungsrechtliche Regelungen aus dem Bauordnungs- und Baunutzungsrecht, z.B. zur Sicherstellung von Brandschutz und zur Gewährleistung der Verkehrssicherungspflicht (Beispiel: Winterdienst). Die baulichen und technischen Bedingungen in der vermieteten Wohnung und im Haus insgesamt prägen wesentlich die Höhe der Betriebskosten, z.B. die Dämmung der Außenwände und des Dachs, die Heiztechnik, die Wasser- und Heizungsrohre, die Ausstattung mit einem Fahrstuhl u.Ä. Planerische Vorgaben, die beispielsweise den Umfang der zu pflegenden Freiflächen bestimmen oder die Verpflichtung zur Errichtung und zum Betrieb von Spielflächen, haben ebenfalls Einfluss auf die Kostenbelastung.
- 1043 Einfluss des Vermieters:** Der Vermieter nimmt mit seinem Verwaltungshandeln ganz wesentlichen Einfluss auf die Höhe der Betriebskosten. Er kann Preisvergleiche anstellen und die Vorteile eines regen Wettbewerbs nutzen oder die Aufgaben zu überhöhten Preisen an ein Tochterunternehmen delegieren. Er kann Energie zur richtigen (preisgünstigen) Zeit einkaufen oder zu einer ungünstigen Zeit. Er kann bei der Allgemeinreinigung, dem Winterdienst oder den Hausmeisterleistungen auf Eigeninitiativen der Mieter setzen oder durchgehend Fremdleistungen einkaufen. Er kann undichte Fenster sofort oder später reparieren und damit den Energieverbrauch beeinflussen.
- 1044 Einfluss des Mieters:** Über die Höhe der Betriebskosten entscheidet auch ganz wesentlich das Verhalten der Mieter. Das gilt sowohl für den Energieverbrauch als auch für den schonenden Umgang mit dem Mietobjekt insgesamt und die pflegliche Behandlung der allgemein genutzten Flächen. Funktionierende Nachbarschaften, eigenverantwortliches Denken und Handeln und Selbstinitiative der Mieter können wesentlich zur Senkung der Betriebskosten beitragen. Auf der anderen Seite werden die Betriebskosten erhöht, wenn aufseiten der Vermieter Desinteresse an dem Mietobjekt besteht und Motivationen für einen pfleglichen Umgang nicht geschaffen werden.

¹⁶ Beratungs- und Prozessstatistik des Deutschen Mieterbundes für 2017, veröffentlicht in der MieterZeitung 1/2019.

Kommunale Gebühren: Die Höhe der Betriebskosten wird ganz wesentlich bestimmt von den Gebühren, die die Kommunen erheben. Dabei sind unterschiedliche Berechnungsmethoden anwendbar. Sie unterscheiden sich darin, dass Abschreibungen und Zinsen auf der Basis der nominalen Anschaffungs- und Herstellungswerte oder dass sowohl Abschreibungen als auch Zinsen vom Wiederbeschaffungszeitwert berechnet oder dass die Abschreibungen vom Wiederbeschaffungszeitwert und die Zinsen vom Anschaffungs- oder Herstellungswert berechnet werden. Ein Unterschied in der Gebührenberechnung ergibt sich auch daraus, dass das sog. Abzugskapital mildernd berücksichtigt wird, in anderen Kommunen dagegen nicht. Abzugskapital meint Baukostenzuschüsse, Anschlussbeiträge und Zuweisungen von Bund und Ländern an die Kommunen. Wird dieses Kapital von den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abgezogen, verringert sich die Kalkulationsbasis für die Zinsen und die Abschreibungen. **1045**

Bei der Festsetzung und Umsetzung vor allem der **Umweltstandards** sind die Kommunen an die gesetzten Standards gebunden, die durch europäisches und deutsches Recht vorgegeben werden. Umwelt- und Klimaschutz haben Ihren Preis. Es kann sie aber nicht um jeden Preis geben. Insbesondere sind auch die Umsetzungszeiträume für die ökologischen Ziele zu überdenken. Dies gilt vor allem für die Verringerung des CO₂-Ausstoßes, aber auch z.B. für die Restlaufzeiten von Mülldeponien und die Zielvorgaben der Abwasserreinigung. **1046**

Die Vielfalt der Beeinflussungsfaktoren führt dazu, dass sich die Beteiligten gegenseitig die Verantwortung für die Höhe der Betriebskosten zuweisen. Vermieter verweisen auf die Mieter und umgekehrt, beide Gruppen auf die Kommunen, diese wiederum auf die Vorgaben durch europäisches und deutsches Recht. Bis heute ist es nicht gelungen, gemeinsame Strategien zur Begrenzung der Betriebskosten zu entwickeln. **1047**

Auf der anderen Seite haben die zunehmenden Wettbewerbsverhältnisse auf dem Vermietungsmarkt dazu geführt, dass die Anstrengungen zur Reduzierung von Betriebskosten deutlich verstärkt worden sind. Vor allem die anbietende Wohnungswirtschaft hat längst erkannt, dass hohe Betriebskosten Vermietungshindernisse sind und im Wettbewerb mit anderen Wohnungsvermietern Nachteile zur Folge haben. **1048**

d) Einflussfaktoren auf Vermieterseite

Zwar waren die kommunalen Gebühren in der Vergangenheit wesentlicher Preistreiber, die Höhe der Betriebskosten wird aber auch durch den Vermieter wesentlich beeinflusst. Die Steuerungsmöglichkeiten beginnen bereits in der Phase der Investitionsplanung: Eine **vorausschauende Bauplanung** für den Wohnungsneubau sollte den Gesichtspunkt der späteren Betriebskosten verstärkt ins Auge fassen. Planungsbemühungen müssen sich z.B. richten auf pflegeleichte Gemeinschaftsflächen, auf eine sinnvolle Nutzung des Regenwassers, auf eine Ausdünnung von Service- und Wartungsverträgen und auf eine Opti- **1049**

mierung der technischen Ausstattung unter dem Gesichtspunkt späterer kostengünstiger Bewirtschaftung.

1050 In der Betriebsphase müssen von Vermieterseite vor allem die Marktchancen genutzt werden. Dies setzt voraus, dass **Preisvergleiche** angestellt und Preisunterschiede konsequent genutzt werden. Dies gilt für Positionen wie Energiebezug, Versicherung,¹⁷ Hausreinigung, Gartenpflege und Wartungsverträge.

e) Kommunale Gebühren

1051 Die vom Deutschen Verband eingesetzte Kommission „Strategien zur Senkung der Wohnnebenkosten“¹⁸ hat zu den kommunalen Gebühren folgende Vorschläge unterbreitet:

- Soweit möglich und mit vertretbaren Kosten durchführbar, sollen kommunale Leistungen durch Gebühren und nicht durch Steuern finanziert werden.
- Gebühren sind so zu kalkulieren, dass die Bürger nicht mehr als die Kosten der Leistung tragen und dass umgekehrt die Kommune den Nutzern die vollen Kosten anlastet.
- Als Kapitalkosten sind in den Gebühren die realen Abschreibungen, d.h. die jährliche wirtschaftliche Wertminderung, anzusetzen.
- Abschreibungsgrundlage ist der mit der allgemeinen Inflationsrate oder, soweit verfügbar, mit der speziellen Preisänderungsrate des Anlagegutes fortgeschriebene Anschaffungswert (realer Anschaffungswert bzw. Wiederbeschaffungswert).
- Als Zinsen dürfen in den Gebühren nur die realen Zinsen angesetzt werden, da die Inflationsrate bereits in den Abschreibungen vom inflationierten Anschaffungswert berücksichtigt wird.
- Auch im Falle einer vollständigen Fremdfinanzierung ist der Kapitaldienst (die Annuität) kein zuverlässiges Maß für die Kapitalkosten, weil die Kosten schon bei mäßiger Inflation am Anfang zu hoch und später zu niedrig ausgewiesen würden.
- Zuschüsse und (einmalige) Beiträge sind als Abzugskapital zu behandeln, d.h. sie verringern die Kapitalkosten und dürfen nicht noch einmal in den Gebühren geltend gemacht werden.
- Ein wichtiges Prinzip in der Gebührenkalkulation ist die Bestreitbarkeit, d.h., private Anbieter müssen die Möglichkeit haben, unter gleichen Bedingungen anzutreten. Daraus folgt u.a., dass staatliche Zuschüsse nicht nur der Kommune, sondern auch privaten Anbietern zugänglich sein müssen.
- In der Gebühr dürfen nur die Kosten für die tatsächlich genutzte Anlage zum jeweiligen Marktwert, nicht aber die Kosten der Wiederbeschaffung bei einer

¹⁷ Siehe dazu Rdnr. 4338.

¹⁸ Bericht der Kommission des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung, 36f.

möglicherweise veränderten Anlage berücksichtigt werden. Es geht nicht darum, Kapital für eine Wiederbeschaffung anzusammeln. Mit der Wiederbeschaffung beginnt eine Neuberechnung auf der Grundlage der Kosten und Lebensdauer der neuen Anlagen.

- Eine Nachkalkulation der Gebühr wird erforderlich, wenn sich die unterstellten Bedingungen bezüglich der Nutzungsdauer, der Zinsen, der Preissteigerung usw. ändern.
- Grobe Fehleinschätzungen, veränderte Standards oder politische Vorgaben können zu extremen Änderungen der Gebühren führen. Unzumutbare Belastungen können insbesondere auftreten, wenn Kosten, die bereits vor einer solchen Änderung entstanden waren, nachträglich berechnet werden. In solchen Fällen kann es notwendig sein, die Verluste zumindest teilweise über das Steuersystem zu finanzieren.

f) **Transparenz als Voraussetzung für Vergleichbarkeit**

Keine ausreichende Beschreibung der Gebäudeeigenschaften: In der Wirtschaft hat sich bei nahezu allen angebotenen Waren eine Praxis entwickelt, die ein hohes Maß an Transparenz über Produkteigenschaften vermittelt. Selbst relativ niedrigpreisige Produkte, wie Haushaltsgeräte und Telekommunikationswaren, werden mit umfassenden Bedienungsanleitungen und Qualitätsbeschreibungen versehen. Für das besonders langlebige und wertvolle Wirtschaftsgut „Immobilie“ gibt es derartige Standards nur in unzureichendem Maße. 1052

Die fehlende Transparenz im Bereich des Gebäude- und Wohnungsmarktes ist nicht nur ein Hindernis für sinnvolle Investitionen und Modernisierungen. Sie ist auch ein Hemmnis für Verbraucher. Mit der Anmietung einer Wohnung oder dem Kauf einer Immobilie trifft der Verbraucher eine langfristige Entscheidung, die durchschnittlich mehr als ein Viertel seines verfügbaren Einkommens dauerhaft bindet.

Transparenz über die Energieeffizienz von Gebäuden, über die technische Ausstattung und über rechtliche Eigenschaften würde den Wettbewerb auf dem Immobilienmarkt deutlich beleben. Verkäufer, Käufer, Mieter, Vermieter oder Pächter könnten ihre Vertragsentscheidung von den relevanten, insbesondere auch energetischen, Daten abhängig machen. Böse Überraschungen, wie umfangreiche Investitionen in die Modernisierung oder überhöhte Nachzahlungen von Betriebskosten aufgrund zu niedrig angesetzter Vorauszahlungen, könnten weitgehend ausgeschlossen werden. Verbraucherefreundlichkeit heißt Vergleichbarkeit. Vergleichbarkeit setzt ihrerseits Transparenz voraus. Es sind deshalb alle Instrumente zu fördern und zu vertiefen, die die Transparenz von Immobilien erhöhen. 1053

g) **Benchmarks**

Betriebskosten-Benchmarking verbessert die Transparenz, **ermöglicht die Vergleichbarkeit** von Immobilien und die Überprüfbarkeit von Wohnnebenkosten. 1054