

# Betriebskosten- und Heizkostenrecht

Langenberg / Zehelein

10., aktualisierte und überarbeitete Auflage 2022

ISBN 978-3-406-76213-0

C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei

[beck-shop.de](https://www.beck-shop.de)

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](https://www.beck-shop.de) steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen.

[beck-shop.de](https://www.beck-shop.de) hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird [beck-shop.de](https://www.beck-shop.de) für sein umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

Langenberg/Zehlein  
Betriebskosten- und Heizkostenrecht

  
**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

# Betriebskosten- und Heizkostenrecht

begründet von

**Dr. Hans Langenberg**

Vorsitzender Richter  
am Landgericht a.D., Hamburg

fortgeführt seit der 9. Auflage von

**Dr. Kai Zehelein**

Richter am Amtsgericht als weiterer aufsichtführender Richter, Hanau  
Lehrbeauftragter an der Johann-Wolfgang-Goethe-Universität  
Frankfurt am Main

Beck-Shop.de  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

10., aktualisierte und überarbeitete Auflage 2022



**Zitiervorschlag:**

Langenberg/Zehlein BetrKostR K Rn. 88

  
beck-shop.de  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

**[www.beck.de](http://www.beck.de)**

ISBN 978 3 406 76213 0

© 2022 Verlag C. H. Beck oHG  
Wilhelmstraße 9, 80801 München

Satz und Druck: Druckerei C. H. Beck, Nördlingen  
(Adresse wie Verlag)

Umschlaggestaltung: Martina Busch, Grafikdesign, Homburg Saar

  
chbeck.de/nachhaltig

Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier  
(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)

## Vorwort zur 10. Auflage

Die 10. Auflage weist eine umfassende Einarbeitung neuer Rechtsvorschriften auf, welche sich zum Teil erheblich auf das Betriebskostenrecht auswirken.

Mit dem Inkrafttreten des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes (WEModG) am 1.12.2021 hat der Gesetzgeber eine bislang in der Praxis mit erheblichen Schwierigkeiten verbundene Lücke zwischen dem Betriebskosten- und dem Wohnungseigentumsrecht geschlossen. Der Vermieter kann nunmehr die Kostenverteilung derjenigen der Wohnungseigentümer anpassen. Hiermit verbunden ist jedoch eine hochproblematische Schranke billigen Ermessens, die für Vermieter fatale Auswirkungen nach sich ziehen kann. Zudem sind weitere Fragen zu klären wie etwa die Anpassung bestehender Mietverträge mit einer vereinbarten Verteilung nach Wohnfläche.

Im Zuge der Novellierung des Telekommunikationsrechts wurden Änderungen sowohl in der Betriebskostenverordnung als auch der mietrechtlichen Vorschriften des BGB vorgenommen. Diese weichen jedoch systematisch vom bisherigen Verständnis des Betriebskostenrechts ab und bedürfen daher einer umfassenden Klärung, der sich diese Auflage annimmt.

Am weitreichendsten sind die Neuerungen der Heizkostenverordnung, die am 1.12.2021 in Kraft traten. Hier kommen auf Vermieter und Liegenschaftseigentümer zeitnah umfassende Pflichten zu, sowohl hinsichtlich der Ausstattungen zur Verbrauchserfassung (Fernauslesbarkeit, Smart-Meter-Gateway-Anbindung), als auch regelmäßiger Informationspflichten. Dem steht zugleich ein neues weiteres Kürzungsrecht des Nutzers/Mieters gegenüber. Auch hier ist die handwerkliche Umsetzung durch den Ordnungsgeber erheblich zu kritisieren und bedarf eingehender Erläuterungen, die in der Neuauflage bereits enthalten sind.

Im Übrigen stellt die 10. Auflage des Betriebskosten- und Heizkostenrechts wieder den aktuellen Stand dar. Die seit der Voraufgabe veröffentlichte Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist eingearbeitet, ebenso einschlägige Entscheidungen der Instanzgerichte und Literaturveröffentlichungen. Gerade im letzten Jahr haben beide Mietsenate des Bundesgerichtshofs wichtige Entscheidungen herausgegeben, welche nicht nur bislang streitige Fragen einer Klärung zugeführt, sondern auch wichtige neue Aspekte in das Betriebs- und Nebenkostenrecht eingebracht haben.

Auch im Zuge der Erstellung der 10. Auflage konnte der Autor nicht nur auf die einschlägigen Erfahrungen als Richter am Amtsgericht für Miet- und WEG-Sachen zurückgreifen. Erneut haben zahlreiche Fra-

gen, Anregungen und Diskussion auf Fortbildungs- und Vortragsveranstaltungen des Verfassers maßgeblich dazu beigetragen, dass das Buch die täglichen Anforderungen aus der Praxis des Betriebskostenrechts im Blick hat. Der Bearbeiter bedankt sich hierfür und hofft auch in der Zukunft auf anregende Beiträge.

Hanau, im März 2022

*Dr. Kai Zehelein*

  
**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

## Aus dem Vorwort zur 1. Auflage

Vor dem wirtschaftlichen Hintergrund enorm angestiegener Betriebskosten ist es verständlich, dass der Kostenfaktor Betriebskosten von beiden Vertragsparteien in zunehmendem Maße beachtet wird. Einerseits sind die Vermieter bemüht, alle Kosten von den Mietern erstattet zu erhalten. Sie empfinden ihre Position oft nur als die einer bloßen Inkassostelle und halten die Nebenkosten für lediglich durchlaufende Posten. Wirtschaftlich betrachtet mag diese Einschätzung für einen Teil der Betriebskosten richtig sein, rechtlich ist sie nicht zutreffend. Die Mieter auf der anderen Seite prüfen im Hinblick auf die Höhe der Belastung genauer, ob die Kosten dem Grunde nach auf sie abgewälzt werden können und ob sie der Höhe nach berechtigt sind. Diese Entwicklung trifft auf die Einstellung mancher Vermieter, Einwände der Mieter als Verdächtigung unredlichen Verhaltens oder schlichtes Querulantum aufzufassen, und der Mieter, hinter jeder Ungenauigkeit den Versuch der Übervorteilung zu sehen. Die im Einzelfall oft geringe Höhe des streitigen Betrages darf allerdings nicht den Blick darauf verstellen, dass es für den Vermieter – je nach der Zahl der Mietparteien – um durchaus größere Summen geht, die er, wenn er keine Kostendeckung erreicht, aus der Nettomiete bestreiten muss, und für den Mieter darum, nicht im Laufe eines längeren Mietverhältnisses immer wieder mit denselben unberechtigten Kosten belastet zu werden.

Die vorliegende Darstellung des Betriebskostenrechts verfolgt zwei Ziele. Im Vordergrund steht, Vermietern und Mietern von Wohn- und Gewerberaum ein Hilfsmittel zur Verfügung zu stellen, das es ihnen erleichtert, eine beiden Seiten angemessene Lösung für die Behandlung der Betriebskosten zu finden, sie entsprechend im Mietvertrag niederzulegen und während der Dauer des Mietverhältnisses zu handhaben. Die Ausführungen sind daher praxisorientiert. Bei vielen Streitfragen wurde besonderer Wert darauf gelegt, den rechtlichen Ansatz der jeweiligen Ansicht darzulegen. Diese Abschnitte richten sich zwar vornehmlich an Rechtsanwälte und Richter, sollen aber auch den Parteien selbst ermöglichen, im Konfliktfall die Tragfähigkeit des eigenen Standpunkts zu überprüfen.

Die Darstellung bezweckt überdies, durch die eingehende Beschreibung der außerordentlich großen Meinungsvielfalt Verständnis für die vom anderen Vertragspartner vertretene Auffassung zu wecken, so dass beide Seiten das Thema mit weniger Emotionalität angehen können.

Hamburg, im Sommer 1997

*Dr. Hans Langenberg*



**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

## Inhaltsübersicht

Inhaltsverzeichnis .....	XI
Abkürzungs- und Literaturverzeichnis .....	XXIX
<b>A. Begriff der Betriebskosten .....</b>	<b>1</b>
<b>B. Umlage der Betriebskosten .....</b>	<b>113</b>
<b>C. Umlage erhöhter oder neuer Betriebskosten .....</b>	<b>155</b>
<b>D. Ermäßigung von Betriebskosten und Kostenausgliederung durch Direktabrechnung .....</b>	<b>181</b>
<b>E. Erhebung von Betriebskostenvorauszahlungen .....</b>	<b>195</b>
<b>F. Umlageschlüssel .....</b>	<b>221</b>
<b>G. Abrechnungspflicht, Abrechnungsfrist und Abrechnungszeitraum .....</b>	<b>325</b>
<b>H. Abrechnung .....</b>	<b>377</b>
<b>I. Abrechnungssaldo .....</b>	<b>513</b>
<b>J. Betriebskostenprozess .....</b>	<b>531</b>
<b>K. Heizkosten .....</b>	<b>579</b>
<b>Anhang</b>	
<b>Muster .....</b>	<b>737</b>
<b>Sachregister .....</b>	<b>769</b>

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

## Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	V
Inhaltsübersicht .....	IX
Abkürzungs- und Literaturverzeichnis .....	XXIX
<b>A. Begriff der Betriebskosten .....</b>	<b>1</b>
I. Vorbemerkung .....	1
II. Definition des § 556 Abs. 1 S. 2 BGB bzw. § 1 BetrKV .....	2
1. Kosten des Eigentümers/Vermieters .....	3
a) Unmittelbare Mieterleistungen .....	4
b) Eigenleistungen des Eigentümers/Vermieters .....	4
aa) Zulässigkeit des Ansatzes .....	4
bb) Voraussetzungen des Ansatzes .....	6
cc) Umfang des Ansatzes .....	7
2. Kosten durch das Eigentum am Grundstück oder seines bestimmungsgemäßen Gebrauchs .....	9
a) Kosten durch das Eigentum .....	9
b) Kosten aus bestimmungsgemäßem Gebrauch .....	9
3. Laufende Kosten .....	10
4. Entstandene/entstehende Kosten .....	11
5. Abgrenzung zu anderen Kosten .....	12
a) Verwaltungskosten .....	13
b) Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten .....	15
c) Kapitalkosten .....	16
III. Definitionen des Betriebskostenkatalogs gem. § 2 BetrKV .....	17
1. Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks .....	18
a) Grundsätze .....	18
b) Grundsteuererhöhungen .....	21
2. Kosten der Wasserversorgung .....	22
a) Kosten des Wasserverbrauchs .....	23
aa) Grundsätze .....	23
bb) Außergewöhnlicher Wasserverbrauch .....	23
b) Grundgebühren .....	25
c) Zählerkosten .....	25
d) Kosten der Berechnung und Aufteilung auf einzelne Nutzer .....	30
aa) Preisfreier Wohnraum und Gewerberaum .....	30
bb) Preisgebundener Wohnraum .....	31
e) Hauseigene Wasserversorgungsanlage .....	31
aa) Wassergewinnung .....	31
bb) Wasserverteilung .....	32
f) Wasseraufbereitungsanlage .....	32
g) Überprüfung der Wasserqualität .....	33
3. Kosten der Entwässerung .....	34
4. Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs .....	37
a) Betriebsstrom, Beaufsichtigung, Bedienung und Überwachung der Anlage .....	37

b) Pflege und regelmäßige Prüfung der Betriebsbereitschaft und -sicherheit einschl. der Einstellung durch eine Fachkraft .....	38
c) Reinigung der Anlage.....	42
5. Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung .....	42
a) Straßenreinigung .....	42
aa) Grundsätze .....	42
bb) Übernahme durch Mieter .....	43
cc) Winterdienst .....	44
(1) Grundsätze .....	44
(2) Verwendung von Räumgeräten .....	44
(3) Dauernde Verhinderung des Mieters .....	45
b) Müllbeseitigung .....	46
6. Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung ...	50
a) Gebäudereinigung .....	50
b) Ungezieferbekämpfung .....	52
7. Kosten der Gartenpflege .....	53
a) Gärten .....	53
b) Spielplätze .....	61
c) Plätze, Zugänge, Zufahrten .....	62
8. Kosten der Beleuchtung .....	63
9. Kosten der Schornsteinreinigung .....	64
10. Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung .....	66
a) Sachversicherungen .....	67
b) Haftpflichtversicherungen .....	70
c) Sonstige Versicherungen .....	71
d) Umlagefähige Kosten .....	72
11. Kosten für den Hauswart .....	73
a) Inhalt der Hauswartstätigkeit .....	74
b) Abgrenzung der Hauswartstätigkeit zu anderen Arbeiten .....	75
aa) Grundsätze .....	75
bb) Ermittlung der nicht umlagefähigen Kosten .....	76
cc) Abgrenzung durch getrennte Verträge .....	78
c) Ansatzfähige Kosten .....	78
aa) Personalkosten .....	78
bb) Sachkosten .....	80
d) Sonstiges .....	81
12. Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage .....	81
13. Kosten des Betriebs der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage .....	84
14. Kosten des Betriebs der mittels Glasfaser mit einem öffentlichen Netz verbundenen Verteileranlage .....	87
15. Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege ..	88
a) Gewerberaum und preisfreier Wohnraum .....	89
b) Preisgebundener Wohnraum .....	90
16. Sonstige Betriebskosten .....	91
a) Grundsätze .....	91
b) Sonderproblem Wartungskosten .....	92
c) Einzelne sonstige Betriebskosten .....	94
<b>B. Umlage der Betriebskosten .....</b>	<b>113</b>
I. Notwendigkeit und Rechtsfolge einer Umlagevereinbarung .....	113
II. Vereinbarungen zur Mietstruktur .....	115

1. Brutto(warm/Inklusiv)miete .....	115
2. Bruttokaltmiete .....	116
3. Teilinklusivmiete .....	117
4. Nettomiete .....	118
5. Änderung der Mietstruktur .....	119
III. Vereinbarung einer Nettomiete/Teilinklusivmiete mit Vorauszahlungen .....	120
1. Ausdrückliche Vereinbarung .....	120
a) Umlage und vom Mieter zu tragenden Betriebskosten .....	120
aa) Preisfreier Wohnraum und Gewerberaum .....	120
bb) Preisgebundener Wohnraum .....	126
b) Pauschale Bezugnahme auf Vorschriften zu den Betriebskosten .....	128
c) Folgen für die Umlegbarkeit .....	129
d) Bezugnahme auf veralteten Betriebskostenkatalog .....	130
e) Sonderfall sonstige Betriebskosten .....	131
f) Kombination von genereller Bezugnahme und Angabe einzelner Betriebskostenarten .....	132
g) Umlage bei vermieteten Eigentumswohnungen .....	135
2. Schlüssige Vereinbarung .....	135
a) Stillschweigende Konkretisierung .....	135
b) Stillschweigende Vertragsänderung .....	136
aa) Abrechnung ohne entsprechende Vereinbarung .....	136
bb) Unterlassene Abrechnung/unterlassene Kostenansätze .....	141
3. Folgen einer unwirksamen Vereinbarung .....	141
a) Vollständig unwirksame Abwälzung .....	141
b) Teilweise unwirksame Abwälzung .....	144
IV. Vereinbarung einer Nettomiete/Teilinklusivmiete mit Pauschale .....	144
V. Mietstruktur und Preisbindung .....	146
1. Laufende Preisbindung .....	146
2. Beendete Preisbindung .....	147
VI. Besonderheiten bei der Vermietung von Gewerberaum .....	147
1. Grundsätze .....	147
2. Umlage von Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten .....	149
a) Allgemeine Abwälzung .....	149
b) Konkrete Abwälzung .....	150
3. Umlage von Verwaltungskosten .....	151
4. Umsatzsteuer auf die Betriebskosten .....	153
<b>C. Umlage erhöhter oder neuer Betriebskosten .....</b>	<b>155</b>
I. Brutto(warm/Inklusiv)miete/Bruttokaltmiete .....	155
1. Grundsätze .....	155
2. Gewerberaum .....	156
3. Preisfreier Wohnraum .....	157
a) Einseitige Umlage von Mehrbelastungen bei Altverträgen ...	158
aa) Zulässigkeit der Umlage .....	158
bb) Inhalt der Mehrbelastungsabrede .....	159
cc) Weitere Voraussetzungen für die Umlage .....	160
(1) Kostenanstieg .....	160
(2) Rückwirkende Mehrbelastungen .....	162
dd) Verfahren bei der Umlage .....	164
(1) Form .....	164

(2) Inhalt .....	164
ee) Fälligkeit der Umlage .....	166
b) Umlage von Mehrbelastungen im Rahmen einer Mieterhöhung bei Alt- und Neuverträgen .....	167
aa) Pauschale Erhöhung mit Durchschnittskosten .....	168
bb) Differenzierte Erhöhung mit konkreten Kosten .....	168
II. Teilklausivmiete .....	170
III. Nettomiete .....	171
1. Grundsätze .....	171
2. Ansatz neuer Betriebskosten .....	171
3. Ansatz rückwirkender Mehrbelastungen .....	173
IV. Erhöhung bei Pauschalen .....	174
1. Wohnraum .....	174
2. Gewerberaum .....	175
V. Erhöhung infolge Modernisierung .....	176
<b>D. Ermäßigung von Betriebskosten und Kostenausgliederung durch Direktabrechnung .....</b>	<b>181</b>
I. Vorbemerkung .....	181
II. Ermäßigung von Pauschalen nach § 560 Abs. 3 BGB .....	181
III. Ermäßigung von Betriebskostenanteilen bei Altverträgen nach Art. 229 § 3 Abs. 4 EGBGB .....	185
IV. Kostenausgliederung durch Direktabrechnung .....	185
1. Einseitige Erklärung des Vermieters .....	186
2. Vereinbarung durch Formulklausel .....	186
a) Grundsätze .....	186
b) Finanzieller Ausgleich für den Mieter .....	187
aa) Nettomiete mit Vorauszahlungen .....	187
bb) Nettomiete mit Pauschale .....	187
cc) Betriebskostenanteil der Teilklausivmiete .....	188
3. Tatsächliche Inanspruchnahme von Leistungen .....	189
4. Gewährleistungsfolgen .....	189
5. Besonderheiten bei Gewerberaum .....	190
a) Auslagerung von Ver- und Entsorgungsleistungen auf Dritte .....	190
b) Pflicht des Mieters zur Anbietersuche und hilfsweise Übernahme durch den Vermieter .....	192
<b>E. Erhebung von Betriebskostenvorauszahlungen .....</b>	<b>195</b>
I. Vereinbarung der Vorauszahlungspflicht .....	195
1. Grundsätze .....	195
2. Unklare Vereinbarung .....	197
II. Höhe der Vorauszahlungen .....	199
1. Vereinbarung der Höhe .....	199
a) Grundsätze .....	199
b) Zu hohe Vorauszahlungen .....	200
c) Zu niedrige Vorauszahlungen .....	200
2. Erhöhungsrecht des Vermieters .....	201
a) Gewerberaum .....	202
b) Preisfreier Wohnraum .....	203
aa) Anpassungsrecht .....	203

bb) Voraussetzungen .....	203
(1) Grundsätze .....	203
(2) Zeitpunkt der Anpassung .....	204
(3) Weitere Anpassung .....	204
cc) Berechnung .....	205
dd) Form .....	207
c) Preisgebundener Wohnraum .....	207
aa) Erläuterung und Berechnung .....	208
bb) Verbot rückwirkender Erhöhungen .....	209
cc) Anforderung und Wirkungszeitpunkt der Erhöhung .....	210
3. Kürzungsrecht des Mieters .....	210
a) Grundsätze .....	210
b) Kollision von Vermieter- und Mietererklärungen zur Höhe der Vorauszahlungen .....	212
III. Fälligkeit .....	214
IV. Wegfall der Vorauszahlungspflicht .....	215
1. Zeitweiser Wegfall .....	215
2. Endgültiger Wegfall .....	215
V. Abtretung/Aufrechnung/Pfändung von Vorauszahlungen .....	217
<b>F. Umlageschlüssel .....</b>	<b>221</b>
I. Vorbemerkung .....	221
II. Festlegung im Mietvertrag .....	222
1. Grundsätze .....	222
2. Fehlende Bestimmung .....	223
a) Wohnraum .....	223
b) Gewerberaum .....	224
III. Änderung des Umlageschlüssels .....	224
1. Vorbemerkung .....	224
2. Änderungsrecht des Vermieters .....	225
a) Grundsätze .....	225
b) Änderungsrecht durch Formulklausel .....	226
c) Änderungsrecht ohne vertraglichen Vorbehalt .....	227
d) Bedeutung für den vermietenden Wohnungseigentümer .....	228
3. Änderungsanspruch des Mieters .....	230
4. Wiederholte Änderung .....	232
5. Umstellung auf Umlage nach Verbrauch oder Verursachung ...	232
a) Grundsätze .....	232
b) Abrechnung nach Verbrauch .....	234
c) Abrechnung nach Verursachung .....	234
d) Form und Inhalt der Änderungserklärung .....	235
IV. Einzelne Umlageschlüssel .....	236
1. Umlage nach der Zahl der Mietobjekte .....	237
2. Umlage nach dem Verhältnis der Nutz-/Wohnflächen oder des umbauten Raums .....	238
a) Grundsätze .....	238
aa) Verteilung nach Flächenanteilen .....	238
bb) Verteilung nach umbauter Fläche .....	240
cc) Verteilung nach umbautem Raum .....	240
b) Flächenberechnung .....	240
aa) Grundsätze .....	240
bb) Maßgebliche Fläche .....	248



(1) Ausdrückliche Vereinbarung .....	248
(2) Stillschweigende Vereinbarung .....	249
(3) Zeitlicher Geltungsbereich .....	250
(4) Verstoß gegen Bauordnungsrecht .....	251
cc) Einheitlichkeit der Berechnung .....	251
c) Differenz zwischen vereinbarter und tatsächlicher Nutz-/Wohnfläche .....	252
d) Fläche einer Hausmeisterwohnung oder eines Verwalterbüros .....	254
3. Umlage nach der Zahl der Nutzer .....	254
a) Grundsätze .....	254
b) Nachteile des Personenschlüssels .....	255
c) Verwendung des Personenschlüssels .....	257
4. Umlage nach dem unterschiedlichen Verbrauch .....	259
a) Vorbemerkung .....	259
b) Umlageschlüssel .....	259
aa) Grundsätze .....	259
bb) Verbrauchsabhängige Kosten .....	260
cc) Verbrauchsunabhängige Kosten .....	261
c) Zulässigkeit einer Verbrauchsschätzung.....	262
aa) Verfahren bei Zählerdifferenzen .....	265
bb) Verfahren bei unterlassener Ablesung .....	268
cc) Verfahren bei defekten Zählern und Leitungsschäden ....	269
5. Umlage nach der unterschiedlichen Verursachung .....	270
a) Müllbeseitigung .....	270
b) Aufzug .....	271
c) Maschinelle Wascheinrichtungen .....	271
6. Umlage nach dem Verhältnis der Mieten .....	271
V. Kostenumlage in Misch- und Sonderfällen .....	272
1. Verteilung bei Abrechnungseinheiten .....	272
a) Preisgebundener Wohnraum .....	272
b) Preisfreier Wohnraum .....	273
2. Verteilung bei Wohn- und Teileigentum .....	277
a) Kosten aller Einheiten .....	277
b) Kosten der einzelnen Eigentumswohnung .....	278
3. Verteilung bei gemischt genutzten Objekten .....	279
a) Preisgebundener Wohnraum .....	279
b) Preisfreier Wohnraum und Gewerberaum .....	280
4. Verteilung bei Leerstand .....	283
a) Grundsätze .....	283
b) Umlage nach Flächenschlüssel .....	284
aa) Grundsätze .....	284
bb) Störung der Geschäftsgrundlage .....	285
(a) Grundsätze .....	285
(b) Folgen .....	286
c) Umlage nach erfasstem Verbrauch/erfasster Verursachung .	288
d) Umlage nach Personenschlüssel .....	289
aa) Grundsätze .....	289
bb) Verbrauchsunabhängige Kosten .....	290
cc) Verbrauchsabhängige Kosten .....	291
5. Mehrere Mietverträge innerhalb einer Mietsache .....	292
VI. Umlageschlüssel bei den einzelnen Betriebskostenarten .....	293
1. Grundsteuer .....	293

a) Grundsatz .....	293
b) Umlage bei gemischt genutzten Objekten .....	293
2. Wasser und Entwässerung .....	296
a) Gewerberaum .....	296
b) Preisgebundener Wohnraum .....	296
c) Preisfreier Wohnraum .....	297
aa) Grundsätze .....	297
bb) Umlage bei gemischt genutzten Objekten .....	298
cc) Umlage bei Objekten mit Garagen/Stellplätzen .....	299
3. Aufzug .....	300
a) Gewerberaum .....	300
b) Preisgebundener Wohnraum .....	300
c) Preisfreier Wohnraum .....	301
aa) Grundsätze .....	301
bb) Beteiligung des Erdgeschossmieters .....	302
cc) Umlage bei gemischt genutzten Objekten .....	304
4. Straßenreinigung und Müllbeseitigung .....	305
a) Straßenreinigung .....	305
b) Müllbeseitigung .....	305
5. Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung .....	306
6. Gartenpflege .....	307
7. Beleuchtung, Schornsteinreinigung .....	308
8. Sach- und Haftpflichtversicherung .....	308
a) Glasbruchversicherung .....	309
b) Versicherung gemischt genutzter Objekte .....	309
c) Sammelversicherungen .....	310
9. Hauswart .....	311
10. Gemeinschaftsantenne und Breitbandanschluss .....	311
a) Gemeinschaftsantenne .....	311
b) Breitbandanschluss .....	313
aa) Preisgebundener Wohnraum .....	313
bb) Preisfreier Wohnraum .....	313
11. Einrichtungen für die Wäschepflege .....	313
a) Preisgebundener Wohnraum .....	313
b) Preisfreier Wohnraum .....	316
VII. Kostenverteilung bei Wohnungseigentum (§ 556a Abs. 3 BGB) .....	316
1. Allgemeines .....	316
2. Regelungszweck .....	317
3. Tatbestand und Rechtsfolge (Satz 1) .....	317
a) Vermietung von Wohnungseigentum .....	317
b) Fehlen anderweitiger Parteivereinbarungen .....	317
c) Anpassung an die Kostenverteilung der Wohnungseigentümer .....	318
4. Schranke billigen Ermessens (Satz 2) .....	319
a) Missverständlichkeit von Wortlaut und Gesetzesbegründung .....	319
b) Verstoß gegen des Wirtschaftlichkeitsgebot .....	320
5. Verhältnis zur HeizkV .....	322
6. Darstellung in der Betriebskostenabrechnung .....	322
7. Auswirkung auf bestehende Mietverträge .....	323
a) Verträge ohne Regelung zur Kostenverteilung .....	323
b) Verträge mit Regelung zur Kostenverteilung .....	324

<b>G. Abrechnungspflicht, Abrechnungsfrist und Abrechnungszeitraum</b>	325
I. Abrechnungspflicht	325
1. Grundsätze	325
2. Verstoß gegen die Abrechnungspflicht	327
a) Fortlaufendes Mietverhältnis	328
b) Beendetes Mietverhältnis	329
c) Anspruch des Mieters auf Abrechnung	332
3. Vermieterwechsel im Abrechnungszeitraum	333
4. Vermieterwechsel nach Ablauf des Abrechnungszeitraums	335
5. Mieterwechsel im Abrechnungszeitraum	336
II. Abrechnungsfrist	336
1. Dauer der Frist	336
a) Grundsätze	336
b) Verlängerung der Frist	337
c) Verkürzung der Frist	338
2. Einhaltung der Frist	339
a) Anforderungen an die Abrechnung	339
b) Rechtzeitigkeit der Abrechnung	340
aa) Grundsätze	340
bb) Entschuldigte Verspätung	341
(1) Erstellung der Abrechnung	341
(2) Zugang beim Mieter	346
c) Teilabrechnung über einzelne Betriebskosten	351
3. Folgen des Fristablaufs	353
a) Grundsätze	353
b) Ausschluss von Nachforderungen bei Wohnraum	354
aa) Grundsätze	354
bb) Ausschluss bei der Ausgabenabrechnung	357
cc) Rückzahlungsanspruch des Mieters	358
c) Folgen für den Vermieter von Gewerberaum	359
d) Folgen für den Mieter	360
III. Abrechnungszeitraum	361
1. Maßgeblicher Zeitraum	361
2. Ansatzfähige Kosten	365
a) Grundsätze	365
b) Abrechnung bei unterschiedlichem Verbrauchs- und Abrechnungszeitraum	367
c) Probleme bei der Ausgabenabrechnung	369
aa) Offene Fragen	369
bb) Verfahren bei Mieterwechsel	370
d) Vermietung von Wohnungs- oder Teileigentum	371
aa) Vermietung von Wohnungseigentum	371
bb) Vermietung von Teileigentum	373
e) In mehrjährigem Turnus anfallende Betriebskosten	373
f) Aperiodisch anfallende Betriebskostensteigerungen	374
IV. Kautionsabrechnung vor Fristablauf	375
<b>H. Abrechnung</b>	377
I. Grundlagen	377
1. Zweck und Rechtsnatur der Abrechnung	377
2. Fragen des Datenschutzes	379
II. Grundsatz der Wirtschaftlichkeit	383

1. Geltungsbereich des Wirtschaftlichkeitsgrundsatzes .....	383
2. Inhalt des Wirtschaftlichkeitsgrundsatzes .....	384
a) Grundsätze .....	384
b) Varianten zur Höhe der Kosten .....	387
aa) Fremdvergabe von Leistungen .....	387
bb) Organisatorische Veränderungen .....	390
cc) Kostenkontrolle .....	391
(1) Grundsätze .....	391
(2) Überprüfung berechneter Leistungen .....	393
dd) Betrieb unwirtschaftlicher Anlagen .....	394
c) Einzelne Betriebskostenarten .....	397
aa) Grundsteuer .....	397
bb) Wasserversorgung .....	398
cc) Entwässerung .....	400
dd) Aufzug .....	401
ee) Straßenreinigung .....	402
ff) Müllbeseitigung .....	402
(1) Grundsätze .....	402
(2) Kosten externer Dienstleister .....	403
gg) Gebäudereinigung .....	407
hh) Gartenpflege .....	408
ii) Beleuchtung .....	409
jj) Schornsteinreinigung .....	410
kk) Versicherungen .....	410
ll) Hauswart .....	412
mm) Antennen, Breitbandanschluss .....	414
nn) Heizöl .....	414
oo) Sonstige Betriebskosten .....	414
3. Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgrundsatzes .....	415
a) Grundsätze .....	415
b) Verschulden des Vermieters .....	416
III. Form und Inhalt der Mitteilung der Abrechnung .....	417
1. Form .....	417
2. Inhalt .....	419
a) Berechtigung zur Mitteilung .....	419
b) Adressat der Mitteilung .....	420
c) Angabe des Abrechnungsobjekts .....	420
3. Folgen einer fehlerhaften Mitteilung .....	421
IV. Inhalt der Abrechnung .....	421
1. Vorbemerkung .....	421
2. Notwendiger Inhalt .....	423
a) Grundsätze .....	423
b) Einzelne Anforderungen .....	427
aa) Gesamtkosten .....	427
(1) Angabe aller Kostenarten .....	427
(2) Angabe der Gesamtkosten je Kostenart .....	431
bb) Umlageschlüssel .....	434
(1) Unzureichende Angaben .....	434
(2) Bereinigte Angaben .....	438
(3) Unverständliche Umlageschlüssel .....	438
cc) Berechnung des Anteils des Mieters .....	439
dd) Abzug der Vorauszahlungen .....	439
ee) Verständlichkeit .....	442

ff) Heizkostenabrechnung .....	443
c) Folge von Fehlern .....	443
aa) Grundsätze .....	443
bb) Schadensersatzansprüche des Vermieters gegen Dritte .....	444
d) Besonderheiten bei preisgebundenem Wohnraum .....	445
3. Ergänzender Inhalt .....	447
a) Angabe der Rechnungsdaten .....	447
b) Angabe der Verbrauchsdaten .....	447
c) Erläuterung der Abrechnung .....	448
4. Abrechnung rückwirkend erhöhter Grundsteuer .....	450
a) Fortlaufendes Mietverhältnis .....	450
b) Beendetes Mietverhältnis .....	451
c) Abrechnung bei Mieterwechsel .....	451
d) Zeitraum der Nachbelastung .....	451
5. Abrechnung bei Mieterwechsel in der Abrechnungsperiode ...	453
a) Umlage nach festem Maßstab .....	453
b) Umlage nach Verbrauch .....	453
6. Abrechnung bei Vermieterwechsel in der Abrechnungs- periode .....	454
7. Abrechnung für Wohnungs- und Teileigentum .....	455
a) Grundsätze .....	455
b) Fehlerhafte Verwalterabrechnung .....	456
c) Ordnungsgemäße Verwalterabrechnung .....	456
d) Mieterwechsel .....	459
8. Abrechnung bei Zwangs- und Insolvenzverwaltung .....	459
a) Zwangsverwaltung .....	459
b) Insolvenzverwaltung .....	461
9. Einzelfragen .....	461
a) Minderung und Betriebskostenabrechnung .....	461
b) Ansatz von Umsatzsteuer .....	463
c) Ausweis haushaltsnaher Dienst- und Handwerkerleistungen .....	464
V. Umlage des Glasfaserbereitstellungsentgelts (Abs. 3a) .....	467
1. Regelungszweck .....	467
2. Glasfaserbereitstellungsentgelt .....	467
3. Regelungsgehalt .....	468
4. Abrechnungsfähigkeit des Glasfaserbereitstellungsentgelts .....	469
a) Betriebskosteneigenschaft .....	469
b) Wirtschaftliche Umsetzung .....	469
c) Allgemeine Wirtschaftlichkeit (S. 1) .....	470
d) Aufwändige Maßnahme .....	470
e) Darlegungs- und Beweislast/Einwendungserfordernis .....	471
VI. Korrektur der Abrechnung .....	471
1. Gewerberaum .....	471
2. Wohnraum .....	472
3. Folgen eines Anerkenntnisses .....	474
VII. Einwände des Mieters gegen die Abrechnung .....	475
1. Übermäßige Nachforderung wegen zu geringer Vorauszahlungen .....	475
a) Enttäushtes Vertrauen des Mieters .....	476
b) Schuldhaftes Verhalten des Vermieters .....	477
aa) Grundlagen eines Schadensersatzanspruchs .....	477
bb) Gegenstand des Schadensersatzanspruchs .....	478

2. Ausschlussfrist für Einwendungen .....	480
a) Zweck und Geltungsbereich .....	480
b) Beginn und Dauer der Frist .....	481
c) Inhalt der Einwendungen .....	483
d) Folgen und Grenzen des Ausschlusses .....	486
aa) Ansatz nicht umlagefähiger Kosten .....	486
bb) Ansatz in Teilklausivmiete/Pauschale enthaltener Kosten .....	487
(1) Varianten .....	487
(2) Stellungnahme .....	488
cc) Minderung .....	490
VIII. Prüfungsrechte des Mieters .....	491
1. Einsicht in die Belege .....	491
a) Herleitung, Entstehung und Wegfall des Einsichts- rechts .....	491
b) Umfang der Einsicht .....	493
c) Vorbereitung und Kosten der Einsicht .....	498
d) Ort der Einsicht .....	499
e) Verweigerung der Einsicht .....	501
2. Überlassung von Belegkopien .....	502
a) Anspruch des Mieters auf Belegkopien .....	502
aa) Preisgebundener Wohnraum .....	502
bb) Preisfreier Wohnraum und Gewerberaum .....	503
(1) Vertraglicher Anspruch des Mieters .....	503
(2) Anspruch des Mieters aus berechtigten Gründen .....	504
b) Anspruch des Vermieters auf Auslagerstattung .....	508
c) Verweigerung von Belegkopien .....	511
3. Kontrolle der Zählerstände .....	511
4. Versicherung an Eides statt .....	512
<b>I. Abrechnungssaldo .....</b>	<b>513</b>
I. Gläubiger und Schuldner .....	513
1. Grundsätze .....	513
2. Insolvenzverwaltung .....	514
II. Fälligkeit und Verzug .....	515
1. Nachforderung des Vermieters .....	515
2. Guthaben des Mieters .....	517
III. Durchsetzbarkeit der Nachforderung .....	518
1. Preisfreier Wohnraum und Gewerberaum .....	518
a) Grundsatz: Sofortige Fälligkeit .....	518
b) Bestehen eines Zurückbehaltungsrechts .....	518
c) Ausübung und Folgen des Zurückbehaltungsrechts .....	519
2. Preisgebundener Wohnraum .....	520
IV. Abtretung/Aufrechnung/Pfändung .....	521
V. Verjährung .....	521
1. Nachforderung des Vermieters .....	521
2. Zahlungsansprüche des Mieters .....	522
a) Preisgebundener Wohnraum .....	523
b) Preisfreier Wohnraum und Gewerberaum .....	523
3. Folge der Verjährung .....	524
VI. Verwirkung .....	525
1. Grundsätze .....	525

2. Wohnraum .....	525
a) Eingeschränkte Bedeutung .....	525
b) Verbliebene Fälle .....	526
aa) Zeitmoment .....	526
bb) Umstandsmoment .....	526
cc) Beispiele .....	527
3. Gewerberaum .....	527
a) Grundsätze .....	527
b) Folge der Verwirkung .....	530
VII. Vergleich .....	530
<b>J. Betriebskostenprozess .....</b>	<b>531</b>
I. Zuständiges Gericht .....	531
1. Örtliche Zuständigkeit .....	531
2. Sachliche Zuständigkeit .....	531
3. Besonderheiten bei Zwischenvermietung .....	532
II. Zahlungsklagen des Vermieters .....	533
1. Kursorische Prüfungsfolge .....	533
2. Vorfragen .....	533
a) Separate Belastung des Mieters mit Betriebskosten .....	533
b) Pauschale oder Vorauszahlungen .....	534
c) Nachträgliche Vertragsänderung .....	534
3. Nachzahlung von Vorauszahlungen .....	535
4. Nachforderung aus einer Abrechnung .....	536
a) Schlüssigkeit der Klage .....	536
b) Zugang der Abrechnung .....	540
c) Abrechnungszeitraum .....	540
d) Ansatz der vereinbarten Betriebskosten .....	541
e) Notwendiger Inhalt der Abrechnung .....	541
aa) Gesamtkosten .....	541
bb) Umlageschlüssel .....	542
cc) Abzug der Vorauszahlungen .....	544
dd) Behandlung einzelner formeller Fehler .....	544
f) Ergänzender Inhalt der Abrechnung .....	545
g) Nachforderung bei Abrechnung nach Sollvorauszahlungen .....	546
h) Einwände des Mieters .....	547
aa) Grundsätze .....	547
bb) Vorwegabzüge .....	551
cc) Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot .....	554
dd) Zurückbehaltungsrecht .....	562
ee) Inhaltliche Fehler .....	563
5. Erhöhung einer Pauschale oder nicht separat ausgewiesener Betriebskosten .....	564
6. Klageart .....	564
7. Mietsaldoklage .....	567
III. Klagen des Mieters .....	570
1. Klage auf Abrechnung .....	570
2. Klage aus den Prüfungsrechten .....	572
3. Klage auf Ermäßigung des Mietzinses .....	573
4. Zahlungsklagen .....	575
IV. Sofortiges Anerkenntnis, Erledigung des Rechtsstreits und Vergleich .....	576

<b>K. Heizkosten</b> .....	579
I. Vorrang der Heizkostenverordnung .....	579
1. Grundsätze – Regelungszweck/richtlinienumsetzende Funktion.....	579
a) Zweck der Verordnung .....	579
b) Richtlinienumsetzung .....	579
c) Pflicht zur richtlinienkonformen Normanwendung bzw. -auslegung.....	581
d) Begriffsbestimmung und Anwendungsbereich .....	581
2. Erfordernis der Subsidiaritätsanordnung in § 556 Abs. 2 S. 1 BGB.....	583
3. Folge für die vereinbarte Mietstruktur .....	585
a) Unwirksamkeit abweichender Vereinbarungen von Beginn an.....	585
b) Auswirkung auf die Bruttomiete .....	587
c) Auswirkung auf Pauschalen .....	589
aa) Heizkostenpauschale.....	589
bb) Nebenkostenpauschale.....	589
4. Erstellung der Heizkostenabrechnung .....	590
5. Wohnungseigentum .....	591
II. Abrechnungsfähige Kosten .....	592
1. Heizkosten .....	592
a) Grundsätze .....	592
b) Kosten gem. § 7 Abs. 2 HeizKV .....	594
aa) Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung .....	594
(1) Kosten der verbrauchten Brennstoffe .....	594
(2) Kosten der Lieferung .....	595
bb) Kosten des Betriebsstroms .....	595
cc) Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage .....	597
(1) Heizung mit Gas, Öl oder Strom .....	597
(2) Heizung mit Holzpellets oder Holzhackschnitzeln ..	598
(3) Heizung mit Kohle .....	599
dd) Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft .....	599
ee) Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes .....	601
(1) Reinigung der Anlage .....	601
(2) Reinigung des Betriebsraums .....	602
ff) Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz .....	602
gg) Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung .....	603
(1) Ausstattung .....	603
(2) Anmietung .....	605
(3) Wirtschaftlichkeit .....	606
hh) Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung .....	607



ii) Kosten der Verbrauchsanalyse .....	608
jj) Sonstige Kosten .....	608
(1) Tankversicherung, Energieausweis .....	608
(2) Anodenschutzanlagen, Feuerlöscher .....	609
(3) Reparaturen, Abschreibungen .....	609
kk) Sonderfälle .....	610
(1) KWK-Anlage .....	610
(2) Bivalenter Betrieb mit Wärmepumpe .....	611
c) Kosten gem. § 7 Abs. 4 HeizKV .....	611
aa) Kosten der Wärmelieferung .....	611
(1) Arten der Wärmelieferung .....	612
(2) Wirtschaftliche Bedeutung .....	614
(3) Grundsätze der Umstellung auf Wärme- lieferung .....	614
(4) Umstellung nach altem Recht .....	615
(5) Umstellung nach neuem Recht (§ 556c BGB) .....	622
(6) Vertragsschluss mit dem Contractor .....	630
(7) Mieterhöhung und Wärmelieferung .....	632
bb) Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen .....	633
(1) Fernwärme .....	633
(2) Nahwärme .....	635
2. Warmwasserkosten .....	635
a) Grundlagen .....	635
b) Getrennte Warmwasseranlage (§ 8 HeizKV) .....	635
aa) Umlageschlüssel (§ 8 Abs. 1 HeizKV) .....	635
bb) Umlagefähige Kosten .....	636
(1) Grundsätze .....	636
(2) Prüfung auf Legionellen .....	637
cc) Kosten der Warmwasserlieferung und deren Verteilung .....	639
c) Verbundene Warmwasseranlage (§ 9 HeizKV) .....	639
aa) Grundlagen .....	639
bb) Alte Abrechnungszeiträume .....	640
cc) Neue Abrechnungszeiträume .....	641
III. Umlageschlüssel für Heizkosten .....	643
1. § 7 Abs. 1 HeizKV .....	643
a) § 7 Abs. 1 S. 1 HeizKV .....	643
aa) Grundsätze .....	643
bb) Änderung des Umlageschlüssels (§ 6 Abs. 4 HeizKV) .....	644
b) § 7 Abs. 1 S. 2–5 HeizKV .....	645
aa) § 7 Abs. 1 S. 2 HeizKV .....	645
(1) Grundsätze .....	645
(2) Anreiz zu sparsamem Verbrauchsverhalten .....	646
(3) Überwiegend gedämmte Leitungen .....	648
(4) Austausch der Heizkostenverteiler .....	650
bb) § 7 Abs. 1 S. 3 HeizKV .....	651
cc) § 7 Abs. 1 S. 4 HeizKV .....	657
dd) § 7 Abs. 1 S. 5 HeizKV .....	657
(1) Beheizte Fläche .....	658
(2) Behandlung von Leerständen .....	659
2. § 7 Abs. 3 HeizKV .....	660
3. § 10 HeizKV .....	661
4. Sonderfälle .....	662

a) Geräteausfall oder andere zwingende Gründe fehlender Erfassung (§ 9a HeizKV) .....	662
aa) Regelungszweck .....	662
bb) Voraussetzungen .....	663
cc) Ersatzverfahren .....	665
(1) Grundsätze .....	665
(2) Andere Abrechnungszeiträume desselben Nutzers .....	666
(3) Andere vergleichbare Räume .....	668
(4) Durchschnittsverbrauch des Gebäudes oder der Nutzergruppe .....	668
dd) Begrenzte Zulässigkeit der Ersatzverfahren .....	669
b) Nutzerwechsel (§ 9b HeizKV) .....	669
aa) Vorrang rechtsgeschäftlicher Bestimmungen .....	669
bb) Aufteilung nach § 9b HeizKV .....	671
IV. Voraussetzungen für die verbrauchsabhängige Abrechnung .....	673
1. Zugelassene Ausstattung .....	673
2. Fernablesbarkeit/Interoperabilität .....	673
3. Smart-Meter-Gateway-Anbindbarkeit .....	674
4. Schutzprofile und technische Richtlinien .....	675
5. Nachrüstungsspflichten .....	676
6. Kürzungsrecht des Nutzers .....	677
7. Zurverfügungstellung des Schlüsselmaterials .....	677
a) Hintergrund .....	677
b) Regelungsinhalt, Berechtigter und Verpflichteter .....	678
8. Vollständige Ausstattung .....	679
9. Vorerfassung bei nicht einheitlicher Ausstattung .....	680
10. Zeitnahe Ablesung .....	681
a) Grundsätze .....	681
b) Ankündigung .....	682
11. Mindestverbrauch bei Verdunstungsgeräten .....	683
V. Abrechnung .....	683
1. Grundsatz der Wirtschaftlichkeit .....	683
2. Plausibilität der Abrechnung .....	685
3. Notwendiger Inhalt .....	686
a) Grundsätze .....	686
b) Fachbegriffe, Abkürzungen .....	688
c) Rechenschritte .....	688
d) Schätzungen .....	689
e) Kostenaufteilungen .....	690
aa) Verbundene Anlagen und Klein-KWK-Anlagen .....	690
bb) Verwendung von Gradtagszahlen bei Nutzerwechsel .....	691
cc) Contracting .....	692
f) Kosten des Brennstoffs .....	692
g) Zählerstände .....	693
h) Betriebsstrom .....	695
i) Umlageschlüssel .....	695
4. Einwände der Mieter .....	696
a) Lagenachteile .....	696
b) Technische Fehler der Heizkostenverteiler .....	697
aa) Ungeeignete Geräte .....	697
bb) Skalierungsfehler .....	698
cc) Montagefehler .....	699

dd) Messfehler .....	700
ee) Sonstige Fehler .....	700
c) Anlagenfehler .....	701
aa) Heizkörperverkleidungen, Vorhänge .....	701
bb) Wärmequellen .....	702
cc) Wärmeverluste der Steigeleitung .....	703
dd) Überdimensionierung der Heizkörper .....	703
ee) Mängel der Heizanlage .....	704
d) Ablesefehler .....	704
5. Mitteilung des Ableseergebnisses (§ 6 Abs. 1 S. 2 HeizKV) .....	705
a) Grundsätze .....	705
b) Ausnahmen .....	706
6. Belegeinsicht des Mieters .....	708
VI. Ausnahmen von der HeizKV (§ 11 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 3, Abs. 2 HeizKV).....	708
1. Fälle des § 11 Abs. 1 Nr. 1a HeizKV .....	709
2. Fälle des § 11 Abs. 1 Nr. 1b HeizKV .....	709
a) Technische Unmöglichkeit .....	710
aa) Besondere Heizungen .....	710
bb) Einrohrheizung .....	710
(1) Vertikale Einrohrheizungen .....	710
(2) Horizontale Einrohrheizungen .....	711
cc) Ausnahmen .....	712
b) Wirtschaftliche Unmöglichkeit .....	712
3. Fälle des § 11 Abs. 1 Nr. 1c HeizKV .....	714
4. Fälle des § 11 Abs. 1 Nr. 3 HeizKV .....	716
5. § 11 Abs. 2 HeizKV zu Warmwasser .....	717
VII. Kürzungsrechte des Mieters (§ 12 Abs. 1 HeizKV).....	717
1. Kürzung bei nicht verbrauchsbezogener Abrechnung .....	717
a) Grundsätze .....	717
b) Voraussetzung .....	718
c) § 9a HeizKV .....	720
d) § 9 Abs. 2 S. 2 HeizKV .....	721
2. Kürzung bei unzureichenden Ausstattungen oder Informationen .....	722
a) Grundsätze .....	722
b) Voraussetzungen .....	722
c) Kritik .....	723
3. Kumulierte Kürzung .....	725
4. Folgen.....	725
VIII. Übergangsregelungen (§ 12 Abs. 2 HeizKV).....	727
IX. Abrechnung- und Verbrauchsinformationen (§ 6a HeizKV) .....	728
1. Regelungszweck .....	728
2. Verhältnis zur Heizkostenabrechnung .....	728
3. Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen .....	729
a) Verbrauchsinformationen .....	729
b) Abrechnungsinformationen .....	730
c) Mitteilungsintervall .....	730
d) Form der Mitteilung .....	731
4. Mit der Heizkostenabrechnung zu erteilende Informationen .	731
5. Unberührtheit der Pflichten aus § 556 Abs. 3 BGB (Abs. 4) .....	732
6. Nicht auf tatsächlichem Verbrauch beruhende Abrechnungen .....	732

X. Datenverarbeitung (§ 6b HeizKV) .....	733
1. Regelungszweck .....	733
2. Ermöglichung der Datenverarbeitung .....	733
3. Beschränkung der Datenverarbeitung .....	733
4. Löschungspflicht.....	735
<b>Anhang</b>	
<b>Muster</b> .....	737
1. Umlagevereinbarungen .....	737
1.1 Wohnraum .....	737
1.1.1 Brutto-/Bruttokalt-/Teilinklusive miete bei Neuverträgen über Wohnraum ab 1.9.2001 .....	737
1.1.2 Nettomiete mit Betriebskostenpauschale .....	737
1.2 Gewerberaum .....	738
1.2.1 Brutto-/Bruttokaltmiete .....	738
1.2.2 Teilinklusive miete .....	738
1.2.3 Nettomiete mit Betriebskostenpauschale .....	741
1.3 Wohn- und Gewerberaum: Nettomiete mit Vorauszahlungen .....	742
2. Wohnraum: Erhöhung einer Pauschale/des Betriebskostenanteils einer Brutto-, Bruttokalt- oder Teilinklusive miete bei Altmietverträgen .....	745
2.1 Standarderhöhung für die Zukunft .....	745
2.1.1 Einzelerhöhung .....	745
2.1.2 Sammelerhöhung .....	745
2.2 Standard-Einzelerhöhung mit Rückwirkung .....	747
2.3 Komplexe Sammelerhöhung .....	747
2.3.1 Mitteilung einer Erhöhung .....	747
2.3.2 Sammelerhöhung .....	748
3. Abrechnungen .....	750
3.1 Abrechnung einheitlich genutztes Objekt (Wohnung oder Gewerbe) .....	750
3.2 Abrechnung gemischt genutztes Objekt (Wohnungen und Gewerbe) .....	754
<b>Sachregister</b> .....	769

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG