

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

Die Online-Fachbuchhandlung 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 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 für sein umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

Langenberg/Zehelein
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

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

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Inhaltsübersicht	IX
Abkürzungs- und Literaturverzeichnis	XXIX
A. Begriff der Betriebskosten	1
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. Umlage der Betriebskosten	113
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
C. Umlage erhöhter oder neuer Betriebskosten	155
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
D. Ermäßigung von Betriebskosten und Kostenausgliederung durch Direktabrechnung	181
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
E. Erhebung von Betriebskostenvorauszahlungen	195
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
F. Umlageschlüssel	221
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

G. Abrechnungspflicht, Abrechnungsfrist und Abrechnungszeitraum	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
H. Abrechnung	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 Handwerkerleistun- gen	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) Enttäuschtes 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 Auslagerung	508
c) Verweigerung von Belegkopien	511
3. Kontrolle der Zählerstände	511
4. Versicherung an Eides statt	512
I. Abrechnungssaldo	513
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
J. Betriebskostenprozess	531
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

K. Heizkosten	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
Anhang	
Muster	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
Sachregister	769

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG