

# 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://beck-shop.de)

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](https://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://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://beck-shop.de) für sein umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

## Sachregister

Die fetten Buchstaben verweisen auf Hauptkapitel des Werks,  
die mageren Zahlen auf Randnummern

### A

#### **Abflussrohre**

- Korrosionsschutzmittel **A** 77
- Verstopfung **A** 86
- Wartung **A** 261

#### **Abflussabrechnung** s.

Ausgabenabrechnung

#### **Abgrenzung der Betriebskosten**

- Finanzierungskosten **A** 36
- Instandhaltungs-/Instandsetzungskosten **A** 32 ff.
- Leasingkosten **A** 37
- Verwaltungskosten **A** 25 ff.

#### **Abkürzungen,**

Heizkostenabrechnung **K** 247

#### **Ablesung, Einzelwasserzähler**

- Ableseprotokoll, Prozess **J** 37
- funkbasierte **A** 55
- Kosten, Zwischenablesung **H** 191
- Mieterwechsel **H** 189
- unterlassene **F** 114 ff.

#### **Ablesung, Heizkosten**

- Ableseergebnis, Mitteilung **K** 292 ff.
- Ankündigung **K** 231
- fehlende Kontrolle, Funkablesung **K** 299
- fehlerhafte **K** 290 ff.
- Mindestverbrauch, Verdunster **K** 219, 233
- Mitteilung, Ergebnis **K** 292 ff.
- nicht mögliche **K** 193 ff.
- vereitelte **K** 196
- zeitnahe **K** 228 ff.
- Zwischenablesung **K** 216 ff.

#### **Abrechnung, Betriebskosten** **H** 1 ff.

- Abrechnungsverfahren **G** 108 ff.
- Angaben, notwendige s. Inhalt, notwendiger
- Anspruch auf Neuerstellung **G** 4
- ergänzende s. Inhalt, ergänzender
- Ausgaben/Abflussabrechnung **G** 109 f.
- bei Betriebskostenmanagement **H** 74

- durch Sachverständige **G** 9, **J** 92
- Einwendungen des Mieters **H** 239 ff., s. auch Ausschlussfrist
- Einwendungen des Mieters im Prozess **J** 48 ff.
- Erläuterungen s. Inhalt, ergänzender
- Fälligkeit, Saldo **I** 7 ff., **J** 20
- Form **H** 108 ff.
- formelle Mängel s. Inhalt notwendiger
- Grundsatz der Wirtschaftlichkeit s. Wirtschaftlichkeit
- Inhalt, ergänzender s. dort
- Inhalt, notwendiger s. dort
- Korrektur **H** 226 ff.
- Leistungsabrechnung **G** 108 ff.
- Mehrwertsteuer **H** 217 ff.
- Mieterwechsel s. dort
- Mitteilung der Abrechnung s. dort
- nach § 259 BGB **H** 1, 123
- nach kleinstmöglicher Einheit **F** 133
- nach Rechnungen **G** 108
- nach WEG-Abrechnung **H** 197 ff.
- preisgebundener Wohnraum **H** 167 ff.
- Rechtsnatur **H** 1 ff.
- Rechtzeitigkeit s. dort
- Unterschrift **H** 110 ff.
- Vermieterwechsel **H** 195 ff.
- Verständlichkeit **H** 158
- Verzug, Saldo **I** 9a
- Wahlrecht, Abrechnungsverfahren **G** 110, 118 f.
- Wissenserklärung **H** 2
- Zählerdifferenzen **F** 106 ff.
- zu niedrige Vorauszahlungen **H** 239 ff.
- Zugang s. dort
- Zugang, Prozess **J** 22 f.
- Zwangs-/Insolvenzverwaltung **H** 206 ff.

- Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen**
- Kürzungsrecht **K** 336a
  - Mitteilung **K** 342
- Abrechnung durch Dritte**
- Abrechnungsrecht **H** 114 ff.
  - Schadensersatz, falsche Abrechnung **H** 164 ff.
- Abrechnung, Heizkosten**
- s. Heizkostenabrechnung
- Abrechnung, Rechtzeitigkeit s. dort**
- Abrechnungsanspruch des Mieters**
- Ablauf Abrechnungsfrist **G** 4
  - Fälligkeit **G** 18
  - Klagerecht **G** 96, **J** 89 ff.
  - Verstoß s. Abrechnungspflicht
  - Verjährung **G** 19, **J** 93
  - Verwirkung **J** 93
  - Vollstreckung **G** 9
  - Zurückbehaltungsrecht **G** 8
- Abrechnungsbelege, Einsicht**
- H** 281 ff.
  - Abrechnungsabteilung, ausgelagerte **H** 284
  - Datenschutz **H** 268
  - Einsicht beim WEG-Verwalter **H** 289
  - Einsichtsrecht **H** 281 ff.
  - gescannte **H** 285
  - Heizkosten **K** 300
  - Konzern **H** 287
  - Ort **H** 293 ff.
  - Subunternehmer **H** 284
  - Umfang **H** 284 f.
  - Verweigerung **H** 300 ff., **I** 12
  - Vorbereitung und Kosten **H** 291 f.
- Abrechnungsbelege, Kopien**
- H** 304 ff.
  - Anspruch des Mieters **H** 304
  - Auslagererstattung **H** 327 ff.
  - Bestreiten der Richtigkeit, Prozess **J** 50 ff
  - Verweigerung **H** 331 ff.
  - Vorleistungspflicht **H** 330
- Abrechnungsdienst, verzögerte Abrechnung** **G** 52
- Abrechnungseinheit**
- Mietereinwände gegen die Abrechnung **H** 263
  - preisfreier Wohnraum **F** 128 ff.
  - preisgebundener Wohnraum **F** 124 ff.
  - Prozess **J** 39, 48
- Abrechnungsfrist** **G** 33 ff.
- Abrechnungsreife **H** 79 ff.
  - Anforderungen an die Abrechnung **G** 43 ff.
  - Berechnung Fristablauf **J** 20
  - Dauer **G** 34 ff.
  - entschuldigte Verspätung **G** 49 ff.
  - Folgen des Ablaufs bei Gewerberaum **G** 94 f.
  - Folgen des Ablaufs bei Wohnraum s. Ausschlussfrist
  - Kaution, Einbehalt bei ausstehender Abrechnung **G** 138
  - Rechtslage im Prozess **G** 80 f.
  - rechtzeitige Abrechnung s. Rechtzeitigkeit
  - Teilabrechnung **G** 74 ff.
  - Verkürzung **G** 40 ff.
  - Verlängerung **G** 38 f.
  - Zugang der Abrechnung s. Zugang
- Abrechnungsklage** s. Prozess
- Abrechnungskreise, Betriebskosten-Heizkostenabrechnung** **G** 77 f.
- Abrechnungspflicht**, s. auch Abrechnungsanspruch
- Ablauf der Abrechnungsfrist **G** 4
  - Erwerber **G** 24 ff., 29
  - Grundsätze **G** 1 ff.
  - Mieterwechsel im Abrechnungszeitraum **G** 32
  - Vermieterwechsel im Abrechnungszeitraum **G** 23 ff.
  - Vermieterwechsel nach Abrechnungszeitraum **G** 28 ff.
  - Verstoß **G** 6 ff.
  - Verstoß, beendetes Mietverhältnis **G** 11 ff.
  - Verstoß, fortlaufendes Mietverhältnis **G** 8 ff.
  - Zwangsverwalter **H** 202
- Abrechnungsrecht des Vermieters**
- G** 2
- Abrechnungsreife**
- Begriff **G** 79
  - Folgen s. Ausschlussfrist
  - Kündigung wegen Zahlungsverzugs **G** 82
  - Prozess **G** 81
- Abrechnungssaldo**
- Abtretung / Aufrechnung / Pfändung **I** 30
  - Anerkenntnis **H** 227, 232

- Durchsetzbarkeit, Nachforderung I 11 ff.
- Fälligkeit I 7 ff., 29, J 20
- Gläubiger/Schuldner I 1 ff.
- Guthaben des Mieters I 10
- Insolvenzverwaltung I 5 f.
- Kontrollrechte H 281 ff.
- Mitmieter I 3 f.
- Prüfungsfrist s. Zurückbehaltungsrecht, Abrechnungssaldo
- Teilfälligkeit I 8
- Verjährung, Guthaben I 34 ff.
- Verjährung, Nachforderung I 31 ff.
- Verwirkung I 42 ff.
- Zahlungsfristen I 27 f.
- Zurückbehaltungsrecht I 15 ff.
- Abrechnungszeitraum G 100 ff.**
- Abweichung Verbrauchs/Abrechnungszeitraum G 114 ff.
- ansatzfähige Kosten G 107 ff.
- Eigentumsübergang G 103
- Kosten in mehrjährigem Turnus G 132 f.
- maßgeblicher Zeitraum G 100 f.
- Mieterwechsel G 103–Teileigentum G 131
- Vermieterwechsel H 195 f.
- Wohnungseigentum G 124 ff.
- Abschreibungen K 79**
- Abtretung**
- Abrechnungssaldo I 30
- Vorauszahlungen E 84 ff.
- Abwälzung, Betriebskosten**
- ausdrückliche Vereinbarung B 18 ff.
- Begriffsverwendung „Betriebskosten“ B 21
- Begriffsverwendung „Nebenkosten“ B 22
- Bezugnahme Abrechnung WEG-Verwalter B 55
- Bezugnahme pauschal B 38 ff.
- Bezugnahme kombiniert B 49 ff.
- Mietstrukturen B 4 ff.
- schlüssige Konkretisierung B 60
- schlüssige Vereinbarung B 63 ff.
- unwirksame B 74 ff.
- Abwasseranlage, hauseigene A 84**
- Abzug**
- unterlassene Ablesung Einzelwasserzähler F 114 ff.
- Heizkosten s. Kürzungsrecht
- Additive, Brennstoffe K 259**
- Allgemeinstrom A 172**
- Altersteilzeit A 214 ff.**
- Ameisennest A 141**
- Amortisation Wascheinrichtungen A 244**
- Anerkenntnis**
- Abrechnung H 232
- Ausschlussfrist G 92
- Anfangs- und Endbestand, Brennstoffe K 30**
- Ankreuzen einzelner Kosten B 51**
- Ankündigung**
- Ablesung K 231 f.
- Umstellung, Wärmelieferung K 109
- Anlagen, unwirtschaftliche H 47 ff.**
- Anliegerbeiträge A 35**
- Anmietkosten s. Miete, Einrichtungen**
- Anodenschutzanlage K 77**
- Anpassung**
- Betriebskostenvorauszahlungen, s. Vorauszahlungen
- Bruttomiete an HeizKV K 11 ff.
- Heizkostenabrechnung K 19 ff.
- Pauschale an HeizKV K 16 f.
- Anrechnung, Balkone, Terrassen F 75 f., 78 f.**
- Anschaffungskosten A 250**
- Anschrift, unbekannt nach Mieterauszug G 65 f.**
- Antennen A 222 ff.**
- Anzeigepflicht A 52**
- Aperiodischer Kostenanstieg G 137**
- Arztpraxis F 215, 246**
- Asche, Abtransport K 43**
- Aufbereitungsstoffe, Wasser A 76**
- Auffangtatbestand s. Sonstige Betriebskosten A 247**
- Aufrechnung**
- Saldo I 30
- Vorauszahlungen E 72 ff.
- Aufwand, unzumutbar hoher K 153, 315 ff.**

**Aufzug**

- Betriebsstörungen **A** 103
- Erdgeschossmieter **F** 227
- Hydrauliköl **A** 98
- Kosten **A** 92 ff.
- Notrufbereitschaft **A** 93
- Pflege und Prüfung **A** 94 ff.
- Reinigung **A** 104
- Sicherheitstechnische Bewertung **A** 95
- Umlageschlüssel **F** 221 ff.
- Vollwartung **A** 99
- Wartung **A** 96 ff.
- Wartungsturnus, Wirtschaftlichkeit **H** 264

**Ausfüllung des Kostenkatalogs****B** 25, 51**Ausgabenabrechnung G** 108

- Mieterwechsel **G** 122
- offene Fragen **G** 118 ff.

**Auskunftsklage, Mieter**

- Prozess **J** 101 ff.
- Stufenklage **J** 103
- Verjährung **J** 102

**Auslagerstattung, Belegkopien****H** 327 ff**Ausnahmen von der HeizKV****K** 301 ff.

- Einrohrheizung **K** 306 ff.
- wirtschaftliche Gründe **K** 315 ff.
- Sonderfälle **K** 325
- technische Gründe **K** 305 ff.
- Warmwasser **K** 328

**Ausschlussfrist, Nachforderungen des Vermieters**

- Ausgabenabrechnung **G** 89 ff.
- Folgen für Mieter **G** 96 ff.
- Gewerberaum **G** 94 f.
- Grundsätze **G** 83 ff.
- rechtzeitige Abrechnung s. Rechtzeitigkeit
- Zahlung trotz Ausschluss **G** 92 ff.

**Ausschlussfrist, Einwendungen des Mieters**

- Anfangsbestand Heizöl **K** 30
- Beginn, Dauer **H** 255 ff.
- Folgen, Pauschale **H** 270 ff.
- Folgen, Teilinklusive miete **H** 270 ff.
- Geltungsbereich **H** 253
- Grenzen **H** 269
- HeizKV **K** 361
- Inhalt, Einwendungen **H** 262 ff.

- preisgebundener Wohnraum **H** 254

- Prozess **J** 52
- Wirtschaftlichkeitsgebot **J** 75

**Außenbeleuchtung A** 168**Ausstattung**, unvollständige, Einzelwasserzähler **A** 69, **F** 110 f.**Ausstattung**, Verbrauchserfassung, Heizkosten

- einheitliche **K** 61
- fehlende **K** 194 ff.
- Fernablesbarkeit **K** 221a
- Kürzungsrecht **K** 336a
- Schutzprofile und technische Richtlinien **K** 221d
- Smart-Meter-Gateway-Anbindbarkeit **K** 221b ff.
- uneinheitliche **K** 225 ff.
- vollständige **K** 222 ff.
- zugelassene **K** 221

**Auszug des Mieters** s.

Mieterwechsel

**Autowaschen F** 93**Autowaschplatz F** 214**B****Balkon/Terrassenflächen F** 65 ff., 78**Bank- und Kontogebühren A** 264**Bänke A** 162, 164**Bäume A** 146 ff.**Batteriewechsel A** 308**Bauartzulassung,**Verbrauchserfassungsgeräte **K** 221**Bauordnungsrecht,**Flächenberechnung **F** 79**Bauschutt A** 121**Befahranlage B** 96**Behauptungslast**, sekundäre **J** 67 f.**Belege** s. Abrechnungsbelege**Belegeinsicht**, Abrechnungsbelege s. dort**Belegung**, durchschnittliche **F** 195**Beleuchtung**

- Heizraum **K** 35
- Hausnummer **A** 168
- Klingelanlage **A** 169
- Kosten **A** 168
- Umlageschlüssel **F** 253
- Wirtschaftlichkeit **H** 85

**Benchmarking H** 22**Beprobungskosten**

- Blei **A** 79

- Legionellen **K** 139
- Wasser **A** 72
- Berechnung und Aufteilung**
- Einzelwasserzähler **A** 65 ff.
- Entwässerung **A** 91
- Betriebsführungscontracting** **K** 89, 113
- Bestimmbarkeitserfordernis**
- bei Vereinbarung einer Nettomiete **B** 18, 21 f.
- Einbeziehung nicht angeführter Kostenart **B** 26 ff.
- eingeschränkter Kostenkatalog **B** 25, 54
- Leerraum **B** 25
- Bestreiten mit Nichtwissen** **J** 54, **K** 38, 250
- Betriebskosten**
- aperiodische **G** 137
- Definition **A** 3 ff.
- Eigenleistungen **A** 7 ff.
- erhöhte **C** 1 ff.
- Ermäßigung **D** 1 ff.
- neue **C** 1 ff.
- sonstige s. auch sonstige Betriebskosten **A** 247 ff.
- Bestimmung in Umlagevereinbarung **B** 18 ff.
- Verlagerung auf Dritte **D** 32 ff.
- Verlagerung durch Direktabrechnung **D** 16 ff.
- Betriebskostenabrechnung**
- s. Abrechnung
- Betriebskostenanteil** s. Brutto-/Bruttokalt-/Teilklausivmiete
- Betriebskostenkatalog**
- Definitionen **A** 38 ff.
- Fernwärme **K** 99
- Nahwärme **K** 99
- Betriebskostenmanagement**
- **H** 18 f.
- Kostenumlage **H** 74
- Betriebskostenoptimierung**, Kosten **H** 21
- Betriebskostenprozess** s. Prozess
- Betriebskostenspiegel** **J** 66
- Betriebskostensteigerungen**
- s. Mehrbelastungen
- Betriebsstörungen**, Aufzug **A** 103
- Betriebsstrom**, Heizkosten **K** 35 ff., 264
- Betriebswirtschaftlicher Kostenbegriff** **G** 109
- Betrug** **F** 84, **H** 143
- Bewachung** **A** 265
- Beweislast** s. Prozess
- Bewirtschaftungsform** **H** 36 f.
- Bezeichnung einzelner Betriebskostenarten** **B** 50 ff.
- Bezugnahme auf § 556 BGB/BetrKV**
- **B** 38 ff.
- Auswirkungen für den Mieter **B** 41 ff.
- Bienennest** **A** 141
- Biotonne** **A** 123, **G** 29
- Blei**, Grenzwerte **A** 79
- Blitzschutzanlagen** **A** 271
- BlumensträÙe** **A** 19
- Brandmeldeanlagen** **A** 272
- Breitbandanschluss**
- Kosten **A** 227 f.
- Kündigung **A** 229
- Sperrfilter **A** 231
- Umlageschlüssel **F** 272 f.
- Brennstoffe**, Heizkosten
- Finanzierung **K** 32
- Lagerungskosten **K** 33
- Lieferung **K** 34
- verbrauchte **K** 28 ff., 96 f.
- Brunnen**, hauseigener **A** 72
- Bruttokaltmiete**, s. Bruttomiete
- Bruttomiete**
- Anpassung an HeizKV **K** 11 ff.
- Heizkostenabrechnung nach Anpassung **K** 19 ff.
- einseitige Erhöhung bei Wohnraum (Altverträge) **C** 10, 12 ff.
- Erhöhung bei Gewerberaum **C** 6
- Erhöhung bei Wohnraum (Neuverträge) **C** 11
- Erhöhung durch Mieterhöhung **C** 40 ff.
- Ermäßigung des Betriebskostenanteils **D** 15
- Mietstruktur **B** 4 ff.
- Verhältnis zur Heizkostenverordnung **B** 6
- Bügelmaschine** **A** 235
- Büroausstattung** **A** 26
- Büropersonal** **A** 26
- C**
- Center-Manager** **B** 102
- Concierge** s. Pförtnerdienst

**Contracting**

- Anündigung, Umstellung auf Wärmelieferung **K** 109
- Betriebsführungscontracting **K** 89, 113
- Betriebskostenkatalog **K** 99
- Effizienzverbesserung **K** 110
- Fernwärme s. dort
- Fullcontracting **K** 115
- Kostenneutralität **K** 111 f.
- Nahwärme **K** 87 f.
- Umstellung auf Contracting, altes Recht **K** 93 ff.
- Umstellung auf Contracting, Grundsätze **K** 91 f.
- Umstellung auf Contracting, neues Recht **K** 105 ff.
- Vertrag mit Contractor **K** 115 ff.
- Wärmenetz **K** 108

**D****Dachbegrünung** **A** 153**Dachcheck** **A** 275**Dachrinnenbeheizung** **A** 145**Dachrinnenreinigung** **A** 146**Dämmung**, Heizrohre **K** 167 ff., 174 ff.**Darlegungslast** s. Prozess**Datenschutz**

- Abrechnungsbelege **H** 286
- Fernablesung von Heizkostenverteilern **K** 62
- Grundlagen **H** 6 f.
- HeizKV **K** 356 f.

**Deckenstrahlheizung** **K** 305**Defekte am Wasserleitungssystem**  
**A** 52, **F** 112, **H** 59, 94**Deichabgaben** **A** 39**Deklaratorisches****Schuldanerkenntnis** **H** 232**Dichtigkeitsprüfung**

- Gasleitungen **A** 288
- Wasser-Grundleitungen **A** 87 ff.

**Dienstleister**, externe **H** 38, 70 ff.**Dienstleistungen**, haushaltsnahe  
**H** 220 ff.**Differenzberechnung** **C** 32, 64**Differenzmethode** bei  
Zählerdifferenzen **F** 111**DIN 277** **F** 70**DIN 283** **F** 68**Direktabrechnung** **D** 16 ff., **F** 40**Doorman** s. Pfortnerdienst**Druckerhöhungsanlage** **A** 51, 74,  
282**Duldungspflicht**

- Austausch Heizkostenverteiler **K** 172 ff.
- Umstellung Wärmelieferung **K** 114

**Dunstabzüge** **A** 175**Durchflussbegrenzer** **A** 283**Durchleitungsentgelte**,  
Kabelversorgung **A** 227, **H** 98**Durchsetzbarkeit** des  
Abrechnungssaldos **I** 11 ff.**DVB-T** **A** 226, 232, **F** 269**E****Effizienzverbesserung** **K** 110**Eichfrist**, überschrittene **A** 60 ff.**Eichung**

- Heizkostenverteiler **K** 70
- Wasserzähler **A** 57 ff.

**Eigenleistungen des Vermieters**,  
Ansatz

- Konzerngesellschaft **A** 17
- Reparaturkosten **A** 16
- Umfang **A** 15 ff.
- Voraussetzungen **A** 13 ff.
- Wohnungsunternehmen,  
Regiebetriebe **A** 17
- Zulässigkeit **A** 7 ff.

**Eigentümerwechsel** s.  
Vermieterwechsel**Eigentumswohnung/Teileigentum**  
s. WEG-Abrechnung**Eigenversicherung** **A** 198**Einheitsskala** **K** 262**Einheitswert**, Grundsteuer **F** 203**Einrichtungen**, unwirtschaftliche  
**H** 47 ff.**Einrohrheizung**

- horizontale **K** 289, 312
- vertikale **K** 307 ff.

**Einsicht**, Abrechnungsbelege  
s. dort**Einstellung**, Heizanlage **K** 45 ff.**Einwände**,  
Mieter s. Mietereinwände**Einwendungsausschluss** (§ 556  
Abs. 3 Satz 5 BGB) s.Ausschlussfrist, Einwendungen  
des Mieters**Einwendungsfrist** **H** 253 ff. s. auch  
Ausschlussfrist

- Einzelfeuerstätten A 175**  
**Einzelwasserzähler**  
 – Berechnung und Aufteilung A 65 ff.  
 – teilweise Ausstattung A 69, F 110 f.  
 – Umlage Anschaffungskosten A 55, 250  
 – Umlage verbrauchsunabhängige Kosten F 104  
 – unterlassene Ablesung F 114 ff.  
 – Zählerdifferenzen F 106 ff.  
 – Zwischenablesung bei Mieterwechsel H 189  
 – Zwischenablesung Kosten H 191 ff.
- Eiszapfen A 113, 276**  
**Elektroleitungen A 284**  
**Elementarschäden, s.**  
 Sachversicherung  
**Energieausweis K 76**  
**Energiesteuer K 83**  
**Entwässerung**  
 – Abrechnung nach Vorperiode A 82  
 – Berechnung und Aufteilung A 91  
 – Dichtigkeit Grundleitungen A 87 ff.  
 – hauseigene Abwasseranlage A 84  
 – Kosten A 81 ff.  
 – Niederschlagswasser B 26 ff., Pumpe A 85  
 – Sprengwasserabzug A 83  
 – Umlageschlüssel F 208 ff.
- Erdgeschossmieter**  
 – Aufzug F 227  
 – Straßenreinigung A 116
- Erfassungsrates K 170, 174, 176**  
**Erfüllungsgehilfe G 52**  
**Erhöhung von Betriebskosten**  
 s. Mehrbelastung
- Erläuterung**  
 – Abrechnung nach WEG-Verwalter H 204  
 – Abrechnung preisfreier Wohnraum H 129, 176  
 – Abrechnung preisgebundener Wohnraum H 167 ff.  
 – Heizkostenabrechnung K 243, 247  
 – Umlageschlüssel H 153
- Erledigung des Rechtsstreits J 111 ff.**  
**Ermäßigung**  
 – von Betriebskosten D 1 f.  
 – von Betriebskostenanteilen (Altverträge) D 15  
 – bei Direktabrechnung D 22 ff.  
 – Pauschale D 4 ff.  
 – Vorauszahlungen E 54 ff.
- Ermessensspielraum,**  
 Wirtschaftlichkeit H 13
- Ersatzverfahren,** Ausfall der Verbrauchserfassungsgeräte K 200 ff.
- Erschließungsbeiträge A 41**  
**Erwerber,** Abrechnungspflicht G 24 ff., 29
- F**  
**Facility Management B 101**  
**Fahrstuhl s. Aufzug**  
**Fällen von Bäumen A 146**  
**Fälligkeit**  
 – Abrechnungssaldo, Wohn/Gewerberaum I 7 ff.  
 – Abrechnungssaldo, preisgebundener Wohnraum I 29  
 – Abweisung der Klage, formelle Fehler J 41  
 – Teilfälligkeit I 8  
 – Umlage einseitiger Mehrbelastung (Altverträge) C 37 f.  
 – Vorauszahlungen E 63 ff.
- Fahnen B 92**  
**Farbschmierereien s. Graffiti**  
**Fassadenbegrünung A 153**  
**Fassadenreinigung A 133**  
**Fensterwartung A 285**  
**Fernablesung s. funkbasierte**  
 Ablesung  
**Fernwärme**  
 – Begriff K 86  
 – Hausanlage K 119 ff.  
 – Inanspruchnahme durch den Mieter K 96  
 – Kosten K 85
- Festlegung des Umlageschlüssels**  
 s. Umlageschlüssel
- Feuerlöscher A 287, K 78**  
**Feuerstättenschau/bescheid A 176, K 45**  
**Filter**  
 – Lüftungsanlagen A 297  
 – Wasser A 76
- Finanzierungskosten A 36**  
**Fläche, beheizte K 184 ff.**



**Flächenberechnung** F 63 ff.**Flächenschlüssel**

- Abrechnungs-/Verwaltungseinheiten F 124 ff.
- Berechnung der Fläche F 63 ff.
- Differenz vereinbarte/tatsächliche Fläche F 81 ff.
- Einheitlichkeit der Berechnung F 80
- Erläuterung in der Abrechnung H 145
- Geschäftsgrundlage, Störung F 174 ff.
- Gewerberaum F 67
- Hausmeisterwohnung/  
Verwalterbüro F 90
- Leerstand F 167 ff., 193 ff.,
- Teil-/Wohnungseigentum F 142 ff.
- umbaute Fläche F 61

**Flächenvereinbarung**

- ausdrückliche F 72
- Minderfläche F 81 ff.
- stillschweigende F 74
- zeitlicher Geltungsbereich F 77

**Fleischerei** F 208**Folgen unwirksamer Abwälzung**  
B 74 ff.**Form**, Abrechnung H 108 ff.**Formularklausel**

- Änderung der Mietstruktur B 15
- Änderung des Umlageschlüssels F 16 ff.
- Anerkenntnis Abrechnung H 228
- Direktabrechnung D 18 ff.
- Duldung Antenneneinbau A 233
- Fälligkeit der Mehrbelastung (Altvertrag) C 38
- Instandhaltung/Instandsetzung, Gewerberaum B 95
- Kosten Zwischenablesung H 194
- Mehrbelastungsabreden C 16 ff.
- Umlage nach  
Verwalterabrechnung F 150
- Ungezieferbekämpfung A 142
- Vermieterwechsel im  
Abrechnungszeitraum H 195 f.
- Wärmelieferung K 100

**Fotokopien** s. Abrechnungsbelege**Freisitz** F 66 f.**Fremdenverkehrsabgabe** B 90**Friseur** F 208**Fullcontracting** K 115**Funkbasierte Ablesung**

- Ausstattungspflicht K 221a, 221h
- Einwendung im Prozess J 49
- Heizkostenverteiler K 62, 239, 299
- Schlüsselmaterial K 221j f.
- Wasserzähler A 55

**Funkwartung**, Rauchwarnmelder  
A 314**Fußbodenheizung** K 60, 239, 305**Fußmattenreinigung** A 136, H 79**Fußwegreinigung** s.

- Straßenreinigung
- Einbeziehung in Straßenreinigung  
B 31

**G****Garagen**

- Vorwegabzug F 206, 209, 220, 247,  
250, 253, 255
- Garagen und Zufahrten, Kosten  
A 166

**Garantie-Service** A 64, K 238**Gartenpflege**

- Baumbeseitigung A 146
- Ersatzbepflanzung A 145 f.
- Erstanlage A 153, 164
- Grundüberholung A 153
- Kosten A 143 ff.
- Nutzungsrecht der Mieter A 154
- Personalkosten A 158
- Plätze, Zugänge, Zufahrten  
A 166
- Sachkosten A 158
- Spielplätze A 162
- Sturmschäden A 151
- Umlageschlüssel F 249
- Unterhaltungspflege von Bäumen  
A 144
- Wirtschaftlichkeit H Rdn. 82

**Gasetagenheizung** K 58, 107**Gasheizgerät/therme** A 289, K 45**Gasherde** A 289**Gasleitungen**, Dichtigkeit A 288**Gaststätte** F 68, 208, 215, 248**Gebäudereinigung**

- Graffiti A 133
- Kosten A 132 ff.
- Sonderreinigung A 135
- Umlageschlüssel F 244 ff.
- Wirtschaftlichkeit H 78

**Gebäudesicherheit**, Bewachung  
A 267**Gegensprechanlagen** A 292

- Gehwegplatten A 166**  
**Gemeinschaftsantenne**  
– Betriebsstrom A 222  
– Erstaussattung A 226  
– Kosten A 222 ff.  
– Leasingkosten A 224  
– Umlageschlüssel F 266 ff.  
– Urheberrechtsgebühren A 225, 331 ff.  
– Wartung A 223  
– Wirtschaftlichkeit H 98  
**Gemeinschaftseinrichtungen,**  
Sauna, Schwimmbad, Partykeller A 293  
**Gemischt genutzte Objekte**  
s. Kostentrennung  
**Geräteausfall, Heizkostenverteiler K 193 ff.**  
– Ersatzverfahren K 200 ff.  
**Gerätefehler, Verbrauchserfassung**  
s. technische Fehler, Ausstattung Heizkosten  
**Gericht** s. Prozess  
**Gesamtabrechnung G 76, 78**  
**Gesamtkosten in der Abrechnung H 132 ff.**  
**Geschäftsgrundlage, Störung F 174 ff.**  
**Gewerberaum**  
– Center-Manager B 102  
– Instandhaltung/Instandsetzung B 93 ff.  
– Grundsätze B 90 ff.  
– Kürzung, Vorauszahlungen E 54  
– Mehrwertsteuer B 104  
– neue Betriebskosten, Umlage C 6 f., 54, 71  
– Reinigungskosten B 92  
– Verwaltungskosten B 98 ff.  
– Wartung technischer Einrichtungen B 92  
**Gewerbesteuer A 40**  
**gif-Richtlinien**  
– Gewerbeflächen F 67  
– Wohnflächen F 69  
**Glasdach A 132**  
**Glasfassade B 92**  
**Gradtagszahlen K 220**  
**Graffiti A 133, 187, H 91**  
**Grenzwerte, Blei A 79**  
**Grundbesitzabgaben B 23**  
**Grundbesitzerhaftpflichtversicherung A 193**  
**Grunderwerbssteuer A 40**  
**Grundgebühren**  
– Beleuchtung A 171  
– Wasser A 54  
**Grundsteuer**  
– Erlass G 23  
– Kosten A 39  
– Nachberechnung nach Abrechnungsfrist H 177 ff.  
– Säumniszuschläge A 43  
– Umlage bei Eigentumswohnung F 200  
– Umlageschlüssel F 199 ff.  
**Grundsteuererhöhung**  
– Ausbau des Dachgeschosses A 48  
– Bebauung des Grundstücks A 49  
– nach Aufteilung in Wohn- oder Teileigentum A 44  
**Gullyreinigung A 167**  
**Guthaben des Mieters I 4, J 106**  
**H**  
**Haftpflichtversicherung**  
– Grundbesitzerhaftpflicht A 193  
– Kosten A 192 ff.  
– Rechtsverfolgungskosten A 194  
– Umlageschlüssel F 255 ff.  
**Handwerkerleistungen, haushaltsnahe H 220 ff.**  
**Hauptwasserzähler**  
– Differenz zu Einzelwasserzählern F 112  
– Überdimensionierung H 57 f.  
**Hauseigene Anlage, Wasserversorgung A 72**  
**Hausanlage**  
– Fernwärme K 119 ff.  
– Nahwärme K 125  
**Hausgeld A 30**  
**Haushaltsnahe Dienst- und Handwerkerleistungen H 220 ff.**  
**Haushandwerker H 41**  
**Hausnummer, Beleuchtung A 168**  
**Hauschwamm A 181**  
**Hausstrom A 172**  
**Haustürgeschäft H 192**  
**Hauswart A 201 ff.**  
– Abgrenzung zu anderen Kosten A 203 ff.  
– Altersteilzeit A 214  
– getrennte Leistungsbeschreibung A 210  
– getrennte Verträge A 210

- Kostenschätzung, nicht umlagefähige Anteile **A** 208
- Personalkosten **A** 211
- Pfortnerdienst **A** 300, **H** 97
- Sachkosten **A** 218
- Serviceleistungen **A** 302 ff.
- Stundenlisten **A** 206
- Tätigkeiten **A** 201 f.
- Umlage bei Teilklausivmiete **A** 221
- Umlageschlüssel **F** 264
- Wirtschaftlichkeit **H** 95, **J** 61 f.
- Hauswartzentrale** **A** 205
- Hebesatz** **F** 203
- Heizanlage**
  - Bedienung **K** 39 ff.
  - Hausanlage s. dort
  - Lüftung **K** 6
  - Mängel **K** 289
  - Pflege **K** 39 ff.
  - Prüfung und Einstellung **K** 45 ff.
  - Reinigung **K** 51 ff.
  - Überwachung **K** 39 ff.
  - Wartung **K** 45 ff.
- Heizanlagenfehler**
  - Heizkörperverkleidung, Vorhänge **K** 67, 282
  - Überdimensionierung der Heizkörper **K** 287 f.
  - Wärmequellen **K** 284 f.
- Heizkörper**, teilweise kalte **K** 280
- Heizkörperventile**, fehlende **K** 324
- Heizkörperverkleidung** **K** 67, 282
- Heizkosten**
  - gem. § 7 Abs. 2 HeizKV **K** 28 ff.
  - gem. § 7 Abs. 4 HeizKV **K** 85 ff.
  - Sonderfälle, KWK-Anlage, Wärmepumpe **K** 80 ff.
  - sonstige **K** 75 ff.
  - Umlageschlüssel s. dort
  - Umlagevereinbarung **K** 25 ff.
- Heizkosten, Warmwasser** s. dort
- Heizkostenabrechnung, Voraussetzungen**
  - Ablesung s. dort
  - Ausstattung, Verbrauchserfassungsgeräte s. dort
- Heizkostenabrechnung** **K** 234 ff.
  - Abkürzungen **K** 38, 247
  - Ablesefehler **K** 290
  - Abrechnungsfrist, getrennte Vorauszahlungen **G** 77
- Belegeinsicht **K** 300
- Betriebsstrom **K** 264
- Contracting **K** 256
- Einwände, Mieter s. Mietereinwände
- Fachbegriffe **K** 247
- formelle Anforderungen **H** 160, **K** 244
- Geräteausfall **K** 193 ff.
- Gradtagszahlen **K** 255
- Grundsätze **K** 244 ff.
- Kostenaufteilungen, verbundene und KWK-Anlagen **K** 252
- Kosten, Brennstoff **K** 257
- Kürzungsrecht des Mieters **K** 330 ff.
- notwendiger Inhalt **K** 244
- Nutzerwechsel **K** 213 ff.
- Plausibilität **K** 241 ff.
- Rechenschritte **K** 248
- Rohrwärmeeinheiten **K** 244
- Schadensersatzanspruch **K** 332
- Schätzungen **K** 36, 250
- Umlageschlüssel **K** 265
- Wirtschaftlichkeit **K** 234 ff.
- Zählerstände **K** 260 ff.
- Heizkostenpauschale**, Anpassung an HeizKV **K** 16
- Heizkostenverordnung**
  - Ausnahmen s. dort
  - Vorrang vor Vertrag **K** 2, 7 ff.
- Heizkostenverteiler**
  - Ablesung s. dort
  - Anmietung **K** 62 ff.
  - Ausfall **K** 193 ff.
  - Austausch **K** 172 ff.
  - elektronische **K** 60, 221
  - Fernablesbarkeit **K** 221a, 221h
  - Messfehler **K** 280
  - Montagefehler **K** 277 ff.
  - Skalierungsfehler **K** 276
  - Schutzprofile und technische Richtlinien **K** 221d ff.
  - Smart-Meter-Gateway-Anbindungsfähigkeit **K** 221a
  - ungeeignete **K** 273 ff.
  - uneinheitliche **K** 225
  - veraltete **K** 341
  - Verdunster **K** 60, 221
  - Zulässigkeit **K** 221
- Heizöl** **K** 29
  - Anfangs/Endbestand **K** 30
  - Wirtschaftlichkeit **H** 99

**Heizraum**

- Beleuchtung **K** 35
- Reinigung **K** 55

**Heizrohre**

- überwiegend gedämmt **K** 167 ff.
- überwiegend ungedämmt **K** 174 ff.

**Herabsetzung** s. Ermäßigung**Hinterhaus, Hinterlieger** **F** 237**Hinweisschilder, Gewerberaum****B** 92**Holzbock**

- Bekämpfung **A** 141
- Versicherung **A** 181

**Holzpellets** **K** 29, 42, 52**Hundredreck** **A** 135**Hydrauliköl** **A** 98**I****Immissionsmessung** **K** 56 ff.**Inhalt, Abrechnung, ergänzender**

- Erläuterung **H** 176 ff.
- Rechnungsdaten **H** 172
- Verbrauchsdaten **H** 173

**Inhalt, Abrechnung, notwendiger**

- Abzug, Vorauszahlungen **H** 155 f.
- Angabe aller Kostenarten **H** 132 ff.
- Berechnung Mieteranteil **H** 154
- Fehlerfolgen **H** 161 ff., **J** 20, 41 ff.
- Gesamtkosten **H** 132 ff.
- Grundsätze **H** 125 ff.
- Prozess **J** 31 f.
- Prüfung von Amts wegen **H** 124
- Umlageschlüssel **H** 143 ff.
- unbereinigte Kosten **H** 140 ff.
- Verständlichkeit **H** 158 ff.

**Insolvenzverwaltung**

- Abrechnung **H** 210
- Gläubiger/Schuldner, Saldo **I** 5 f.

**Instandhaltung und Instandsetzung**

- Begriffe **A** 32 ff.
- Gewerberaum **B** 93 ff.
- Gartenpflege **A** 145

**Instandsetzungskosten, Heizanlage**  
**K** 48**Interoperabilität,**

- Erfassungsgeräte **H** 221a

**J****Jahresrohmierte** **A** 43, **F** 203**Jubiläum** **A** 19**K****Kabelanschluss** s.

Breitbandanschluss

**Kanalgebühren** **A** 81**Kapitalkosten** **A** 35**Kappungsgrenze, Mieterhöhung**  
**C** 11**Kaution, Einbehalt bei ausstehender**Abrechnung **G** 138**Kehrgebühren** **A** 176**Kehrplan** **A** 109, 137**KFZ-Stellplätze, Vorwegabzug**  
s. Garagen**Klagen, Mieter** **J** 89 ff.

- Abrechnung **J** 89 ff.
- Auskunft **J** 101
- Ermäßigung, Mietzins **J** 99 ff.
- Prüfung, Belege **J** 96 ff.
- Zahlung **J** 106 ff.
- Zwangsvollstreckung **J** 91 ff.

**Klärschlamm** **A** 84**Klauseln** s. Formulklausel**Kleinteile, Ersatz**

- Aufzug **A** 97
- Heizungswartung **K** 47
- RWA-Anlagen **A** 307

**Klingel**

- Beleuchtung **A** 169
- Wartung **A** 294

**Kohle** **K** 29, 44**Konkretisierung, unklare Abreden**  
**B** 60 ff., **E** 13**Kontrollrechte des Mieters** **H** 281 ff.,

s. auch Abrechnungsbelege

- Durchsetzung, Prozess **J** 96 ff.
- Zählerstände **H** 334

**Kopien, Abrechnungsbelege**

s. dort

**Korrektur, Abrechnung**

- Abrechnung nach Ausschlussfrist **G** 83 ff.

- Anerkenntnis **H** 232, 235 ff.

- durch Mieter **J** 107

- Gewerberaum **H** 226 ff.

- Wohnraum **H** 230 ff.

**Korrosionsschutz**

- Heizung **K** 77
- Rohrleitungen **A** 77

**Kosten**

- Abgrenzungen **A** 25 ff.
- Abrechnung **A** 27
- aperiodische **G** 137
- Heizkosten s. dort

- in mehrjährigem Turnus **G** 132f.
- konkrete **A** 24
- laufende **A** 21
- objektbezogene **A** 18
- Kostenkontrolle**
- Betriebskosten **H** 39 ff.
- Heizkosten **K** 241 ff.
- Kostenneutralität** **K** 111 f.
- Kostentrennung**
- Abrechnung **H** 142
- Abweichung Verbrauchs/  
Abrechnungszeitraum **G** 114 ff.
- Heiz- und Warmwasserkosten  
**K** 143 ff.
- Instandsetzungskosten **A** 34, 203,  
**H** 142
- KFZ-Stellplätze s. Garagen
- Prozess **J** 54 ff.
- Verwaltungskosten **A** 31, 204,  
**H** 142
- Kostentrennung**, gemischt genutzte  
Objekte **F** 156 ff.
- Aufzug **F** 233
- Entwässerung **F** 214
- Gartenpflege **F** 252
- Gebäudereinigung **F** 245
- Grundsteuer **F** 202
- Hauswart **F** 265
- Müllbeseitigung **F** 243
- Ungezieferbekämpfung  
**F** 248
- Versicherungen **F** 257
- Wasser **F** 214
- Kündigung**, Zahlungsverzug nach  
Abrechnungsreife **G** 82
- Kürzung**
- bei unterlassener  
Zwischenablesung **F** 114 f.
- bei zu hohen Vorauszahlungen  
**E** 54 ff.
- Kürzungsrecht** (§ 12 Abs. 1 HeizKV)  
**K** 330 ff.
- Grundsätze **K** 331
- § 9a HeizKV **K** 335
- § 9 Abs. 2 HeizKV **K** 336
- Folgen **K** 337 ff.
- keine Verbrauchserfassung **K**  
330 ff.
- Unzureichende Ausstattungen **K**  
336a ff.
- Unzureichende  
Informationserteilung **K** 336a ff.
- KWK-Anlagen** **K** 80 ff., 327
- L**
- Lagerungskosten**, Brennstoffe **K** 33
- Laufende Kosten**, Obergrenze **A** 22
- Leasingkosten** **A** 37 s. auch Miete,  
Einrichtungen
- Leerstand**
- bei Flächenschlüssel **F** 167 ff.
- bei Personenschlüssel **F** 193 ff.
- Grundsteuererlass **H** 54
- Heizkosten **K** 188
- Transmissionswärmeverluste  
**K** 189
- Legionellen** **A** 54, **K** 134 ff.
- Leistungen der Mieter**
- Gartenpflege **A** 160, **F** 250
- Hausreinigung **A** 137
- Straßenreinigung **A** 108 ff.
- unmittelbare **A** 6
- Leistungsabrechnung**, Begriff  
**G** 108
- Leistungsbeschreibung** **H** 26
- Leistungsbestimmung** **H** 4
- Leistungsdefizite** **H** 45
- Leuchtmittel** **A** 171
- Lieferung von Brennstoffen** **K** 34
- Loggia** s. Balkon
- Lüftungsanlagen**
- Heizung über **K** 6
- Schornsteinfeger **A** 175
- sonstige Betriebskosten **A** 295
- M**
- Magnetkarte**, Müllabfuhr **F** 44 f.
- Magnetschutz**,  
Wohnungswasserzähler **A** 66, **F**  
106, 108
- Mängel**, Heizanlage **K** 289
- Maschinelle Wascheinrichtung**,  
s. Wascheinrichtung
- Mehrbelastung**
- aperiodische **G** 137
- bei Brutto-/Bruttokaltmiete  
**C** 2 ff.
- bei Nettomiete **C** 53
- bei Pauschale **C** 61 ff.
- bei Teilklausivmiete **C** 50 ff.
- Differenzierung Alt/Neuverträge  
**C** 10 f.
- einseitige, bei Altverträgen **C** 10 ff.
- einseitige, Fälligkeit der Umlage  
**C** 37
- einseitige, Verfahren bei Umlage  
**C** 30

- einseitige, weitere Voraussetzungen der Umlage C 22
- Kosten mehrjähriger Turnus G 132 f.
- Mehrbelastungsabrede C 16 ff.
- mit Mieterhöhung, Ansatz konkreter Kosten C 46 ff.
- mit Mieterhöhung, Ansatz Durchschnittskosten C 43 ff.
- nach Modernisierung C 68
- neue Betriebskosten (Nettomiete) C 54
- rückwirkende, Grundsteuer H 177 ff.
- rückwirkende, bei Nettomiete C 58 ff.
- rückwirkende, bei Pauschale C 63 f.
- Mehrbelastungsabrede**
- einseitige, Altverträge C 16 ff.
- Pauschale C 63 ff.
- Mehrbelastungsklausel C 16 ff.**
- Mehrheit von Mietern H 118, I 3, J 105**
- Mehrwertsteuer**
- Betriebskostenabrechnung H 217 ff.
- Vereinbarung B 104
- Vorauszahlungen E 1
- Mengengerüste H 29**
- Messdifferenzen s. Zählerdifferenzen**
- MessEG A 57 ff.**
- MF/W F 69**
- MF/G F 71**
- Mietausfallversicherung, separate A 196**
- Miete, Einrichtungen**
- Grundsätze A 37
- Heizkostenverteiler K 62 ff.
- Müllmengenerfassungsanlagen A 129
- Rauchwarnmelder A 309
- Miet/Umlageausfallwagnis F 169 f.**
- Mietenschlüssel F 123**
- Mietereinwände, Betriebskosten**
- Ausschlussfrist s. dort
- Zahlungsprozess, Vermieter J 48 ff.
- zu niedrige Vorauszahlungen H 239 ff.
- Mietereinwände, Heizkosten, s. technische Fehler**
- Mieterhöhung, Wärmelieferung K 117 f.**
- Mieterleistungen, unmittelbare A 5**
- Mieterwechsel**
- Abrechnung H 187 ff.
- Ausgabenabrechnung G 122
- Gläubiger/Schuldner des Saldos I 1
- Grundsteuer, rückwirkende H 181
- Heizkosten s. Nutzerwechsel
- Kautions, Einbehalt bei ausstehender Abrechnung G 138
- Kosten mehrjähriger Turnus G 132 ff.
- Kostenaufteilung H 142
- Vereinbarungen, Heizkosten K 213 ff.
- WEG-Abrechnung H 205
- Zwischenablesung H 189, K 216 ff.
- Zwischenabrechnung G 32
- Mietpflanzen A 153**
- Mietrechtsschutzversicherung A 196**
- Mietstruktur**
- allgemeine Änderung B 14
- Preisbindung B 88 f.
- stillschweigende Änderung B 63 ff.
- Umstellung auf Verbrauch/Verursachung F 36 ff.
- Minderung**
- Berechnung bei Abrechnung H 211 ff.
- Betrieb unwirtschaftlicher Anlagen H 47 ff.
- Schlechtleistungen H 46
- Unwirtschaftlichkeit H 103
- Mindeststandard H 51**
- Mindestverbrauch, Verdunster K 219, 233**
- Mischmietverhältnis J 4 f.**
- Miteigentumsanteile**
- als Umlageschlüssel F 146 f.
- formale Abrechnungsanforderungen H 201
- Mitmieter**
- Einwendungen H 256
- Gläubiger des Saldos I 4
- Schuldner des Saldos I 3
- Zugang der Abrechnung H 118 f.
- Mitteilung, Ableseergebnis Heizkosten K 292 ff.**

**Mitteilung, Abrechnung**

- Adressat **H** 117
- Angabe Abrechnungsobjekt **H** 120
- Berechtigung **H** 114 ff.
- Form **H** 108 ff.
- Unterschrift **H** 110 ff.
- Zugang s. dort

**Modernisierung**

- Modernisierungsankündigung **C** 69
- Modernisierungsvereinbarung **C** 70
- Modernisierungszuschlag **K** 103 f.
- Umlage neuer Betriebskosten **C** 68
- Vorauszahlungen **E** 4
- Wärmelieferung **K** 101 ff.

**Montagefehler K** 277**Mottennest A** 141**Müllbeseitigung**

- Bauschutt **A** 121
- Entrümpelung **A** 121
- Gartenabfälle **A** 121
- Kosten **A** 121 ff.
- Leasing von Müllbehältern **A** 122, 129
- Sperrmüll **A** 124
- Trinkgeld **A** 121
- Umlageschlüssel **F** 119 f., 239 ff.
- Wirtschaftlichkeit **H** 71 ff.

**Müllmanagement H** 72, 76**Müllmengenerfassung H** 73**Müllsäcke, Müllmarken A** 6**Müllschlucker, Müllabsauger,****Müllkompressoren A** 128, 298**Mülltonnenplatz A** 166, 202,**H** 76**Mülltourismus A** 130**Mülltrennung A** 123**Münzautomaten A** 244, 246, **F** 175, 177**N****Nachforderungen, Ausschluss bei**  
Wohnraum **G** 83 ff.**Nachfüllen, Wasser Heizung K** 46**Nachschieben von**  
**Abrechnungsposten G** 84**Nachvollziehbarkeit, Abrechnung**  
**H** 158 ff.**Nahwärme** s. Contracting**Namensschilder A** 19**Nebenkosten Bestimmtheit bei**  
Umlage **B** 22**Nettomiete**

- durch Bezugnahme s. Abwälzung
- und Pauschale **B** 81 ff.
- und Vorauszahlungen **B** 17 ff.
- Umlage von Mehrbelastungen **C** 53 ff.
- unwirksame Vereinbarung, Folgen **B** 74 ff.
- Vereinbarung bei preisgebundenem Wohnraum **B** 33 ff.

**Niederschlagswasser**

- Einbeziehung in Entwässerung **B** 26 ff.
- Kosten **A** 81
- Umlageschlüssel **F** 212, 220

**Niedertemperaturbetrieb K** 313**Niedrigenergiehäuser K** 329**Notstromaggregate s.**

- Sicherheitsbeleuchtung
- Nutzergruppen, Heizkosten K** 61, 209, 225

**Nutzerschlüssel F** 91 ff.**Nutzervergleich K** 347**Nutzerwechsel (§ 9b HeizKV)****K** 213 ff.

- Ablesekosten **K** 72
- Mindestverbrauch **K** 219

**Nutzungsrechte, Gartenpflege A** 154**O****Oberflächenwasser s.**

## Niederschlagswasser

**Obergrenze, laufende Kosten**  
**A** 22**Obhutspflicht A** 52**Öffentliche Lasten A** 39 ff.**Öltankreinigung K** 52**Öltankversicherung K** 75**Optimierung von Anlagen H** 49**Originalbelege H** 284**P****Pacomat F** 278**Parkplätze A** 167**Pauschale**

- Abgrenzung, bei unklarer Vereinbarung **E** 10 ff.
- Anpassung an HeizKV **K** 16 f.
- Heizkostenabrechnung nach Anpassung **K** 19 ff.
- bei Nettomiete **B** 81 ff.
- bei Teilklausivmiete **B** 81

- Erhöhung bei Gewerberaum C 66 f.
  - Erhöhung bei Wohnraum C 62 ff.
  - Ermäßigung D 4 ff.
  - Fälligkeit, Erhöhung C 37 ff.
  - Folgen, Einwendungsausschluss H 270 ff.
  - rückwirkende Mehrbelastung C 26 ff.
  - Sicherheitszuschlag B 83
  - Verfahren, Erhöhung C 30 ff.
  - Personenschlüssel F 91 ff.**
  - Personensteuer A 40**
  - Pfändung**
    - Saldo I 30
    - Vorauszahlungen E 72 ff.
  - Pförtnerdienst A 300**
  - Plätze, Höfe A 166**
  - Plausibilität, Heizkostenabrechnung K 241 ff.**
  - Preisbindung, Mietstruktur nach Auslaufen B 89**
  - Prämienrückvergütung A 199**
  - Presscontainer F 44**
  - Produktskala K 262**
  - Prozess J 1 ff.**
    - Klagen des Mieters s. dort
    - Urkundenprozess J 81 ff.
    - Vorwegabzüge J 54 ff.
    - Wirtschaftlichkeitseinwand J 59 ff.
    - Zahlungsklage, Vermieter s. dort
    - zuständiges Gericht J 1 ff.
  - Prüfung, Heizanlage K 45 ff.**
  - Prüfgewicht, beim Aufzug A 94**
  - Prüfungsfolge, Zahlungsklage des Vermieters J 7**
  - Prüfungsfrist s.**
    - Zurückbehaltungsrecht
  - Prüfungsrechte, Mieter s.**
    - Abrechnungsbelege
  - Pumpanlage A 72**
- R**
- Rabatte, bei Brennstoffen K 31**
  - Rasenmäher A 159**
  - Rauchwarnmelder A 308**
  - Rauch- und Wärmeabzugsanlagen**
    - Umlage durch Modernisierung C 69
    - umlagefähige Kosten A 305
  - Realkirchensteuer A 39**
  - Rechnungsdaten, Angabe in Abrechnung H 172**
  - Rechtskraft G 13**
  - Rechtsschutzversicherung A 196**
  - Rechtsverfolgungskosten A 195**
  - Rechtzeitigkeit, Abrechnung**
    - Anfertigung der Abrechnung G 57 ff.
    - Beschaffung der Unterlagen G 50 ff.
  - Regenwasser s.**
    - Niederschlagswasser
  - Regiebetrieb A 17, H 37**
  - Reinigung**
    - Aufzug A 104
    - Fassade A 133
    - Geräte, motorgetriebene beim Winterdienst A 114
    - Heizungsanlage K 51
    - Heizungsraum K 55
    - Material, Gebäudereinigung A 136
    - Wäschepflege A 238
  - Reparaturkosten s. auch**
    - Instandhaltung und Instandsetzung
    - Aufzug A 97 ff.
    - Eigenleistung, Ansatz A 16
    - Entwässerung A 86
    - Gartengeräte A 159
    - Straßenreinigung A 114
  - Reparaturversicherung A 195**
  - Richtlinie (EU)**
    - EndenergieeffizienzRL (2006/32/EG) K 1, 9
    - EnergieeffizienzRL (2012/27/EU) K 1, 9
    - konforme Auslegung K 1, 9, 176
    - Umsetzung, HeizKV K 1
  - Rietschel-Henneberg-Anlage K 312**
  - Ringleitung K 310, 312**
  - Rohrbrüche A 50, H 59, 94**
  - Rohrleitungen s. Abflussrohre**
  - Rohrleitungsverluste, Heizkosten K 174 ff.**
  - Rohrwärmeeinheiten, Angabe in Abrechnung K Rdn. 244**
  - Rohrverstopfung A 86**
  - Rückforderung**
    - wegen kleinerer Fläche F 89
    - Zahlung trotz Ausschlussfrist G 92 f.



- Rückforderung**, unterlassene  
Abrechnung  
– Aufrechnung **G** 15  
– Fälligkeit **G** 20  
– Verjährung **G** 21  
**Rückstausicherung** **A** 316  
**Rumpfzeitraum** **G** 41, 103
- S**
- Sachversicherung**  
– Elementarschäden **A** 182  
– Graffiti **A** 187  
– Hausschwamm **A** 181  
– Kosten **A** 180 ff.  
– Mietausfall **A** 188 f.  
– Spezialversicherung **A** 184  
– Terrorschäden **A** 185  
– Umlageschlüssel **F** 255 ff.  
– Vandalismusschäden **A** 186  
**Sachverständiger**, Erstellung  
Abrechnung **G** 9, **J** 92  
**Saldo** s. Abrechnungssaldo  
**Saldoklage** **J** 88  
**Sammelanbieter** **H** 30  
**Sammelgrube** **A** 84  
**Sandkiste**, Sandaustausch **A** 163  
**Säugling** **F** 93  
**Säumniszuschläge** **A** 43  
**Sauna** s.  
Gemeinschaftseinrichtungen  
**Scannen**, Belege **H** 285  
**Schadensersatzanspruch**  
– bei verbrauchsunabhängiger  
Heizkostenabrechnung **K** 332  
– fehlerhafte Abrechnung Dritter  
**H** 164 ff.  
– Verletzung Anzeige- und  
Obhutspflicht **A** 52  
– zu niedrige Vorauszahlungen  
**H** 243 ff.  
**Schätzungen**  
– Aufzug, Kostentrennung **A** 101 f.  
– Betriebsstrom **K** 36, 264  
– Hauswart, Kostentrennung **A** 208  
– Heizkostenabrechnung **K** 250  
– Gemeinschaftsantenne, Strom  
**A** 222  
– Modernisierung, künftige  
Betriebskosten (§ 555c BGB) **C** 69  
– Strom, Heizung **K** 37  
– Vorwegabzüge **J** 58  
– Zulässigkeit bei Verbrauch und  
Verursachung **F** 105  
– Wasserzähler, ungeeichte **A** 62  
– Wirtschaftlichkeit **J** 73  
– Zwischenzähler, fehlende **F** 219  
**Schimmel** **K** 166  
**Schlechtleistung** **H** 45  
**Schließenanlagen** **A** 318  
**Schlüsselmaterial**, Fernablesung  
**K** 221j f.  
**Schlüssige Vereinbarung**,  
Nettomiete **B** 63 ff.  
**Schlüssigkeit der Klage** s.  
Zahlungsklagen, Vermieter  
**Schmutzwasserhebeanlage** **A** 320  
**Schneebeseitigung**, von Dächern  
**A** 321  
**Schneefanggitter** **A** 275  
**Schneeräumgerät** **A** 114  
**Schönheitsreparaturen** **A** 43  
**Schornsteinfeger**  
– Auswahl **H** 87  
– Feuerstättenschau **A** 177  
– sonstige Prüfungen **A** 175  
**Schornsteinreinigung**  
– Kosten **A** 174  
– Umlageschlüssel **F** 254  
– Wirtschaftlichkeit **H** 87  
**Schriftlichkeit**, Abrechnung  
**H** 109 f.  
**Schuldanerkenntnis**,  
deklaratorisches **H** 231  
**Schutzprofile und technische  
Richtlinien** **K** 221d ff.  
**Schwalbenwanzen** **A** 141  
**Schwammversicherung** **A** 181  
**Schwimmbad** s.  
Gemeinschaftseinrichtungen  
**Sekundäre Darlegungslast** **J** 67 ff.  
**Selbstbeteiligung**, Versicherungen  
**A** 199  
**Serviceleistungen**, Hauswart  
**A** 302 ff.  
**Servicevertrag**, Wasserzähler **A** 64  
**Set-Top-Box** **A** 226  
**Sicherheitsbeleuchtung** **A** 324  
**Sicherheitsdienst** **A** 265  
**Sicherheitszuschlag**  
– Anfangshöhe der  
Vorauszahlungen **E** 16  
– bei Erhöhung der  
Vorauszahlungen **E** 40  
– Pauschale **B** 83  
**Siel/Kanalgebühren** **A** 81  
**Skalenreduktion** **K** 269

- Skalierungsfehler K 276**  
**Smart-Meter-Gateway**  
– Begriff K 221d  
– Pflicht zur Anbindungsfähigkeit K 221a  
– Schutzprofile und technische Richtlinien K 221d ff.
- Sockelbeträge B 8**  
**Solaranlage K 28, 325, 329**  
**Sollvorauszahlungen H 157, J 16, 47**  
**Sonderpreise H 42**  
**Sonneneinstrahlung K 285**  
**Sonstige Betriebskosten**  
– Grundsätze A 247 ff.  
– einzelne A 260 ff.  
– Notwendigkeit der Vereinbarung B 47  
– Wartungskosten A 252 ff.
- Sperrfilter A 231**  
**Sperrmüll A 124, H 69**  
**Spielplätze A 162 ff.**  
**Sprengwasserabzug A 83, H 56**  
**Sprinkleranlagen A 327**  
**Sprühwasser-Löschanlagen A 328**  
**Steigeleitung, Wärmeverluste K 286**  
**Stellplätze s. Garagen**  
**Straßenausbaubeiträge A 42**  
**Straßenreinigung**  
– Einbeziehung der Fußwegreinigung B 31  
– Kosten A 105 ff.  
– Übernahme durch Mieter A 108  
– Umlageschlüssel F 235  
– Unternehmen statt Mieter A 109  
– Winterdienst s. Winterdienst
- Streichelzoo A 293**  
**Streubesitz F 135**  
**Streugut A 114**  
**Strom**  
– Beleuchtung A 148  
– Heizung K 35 ff.
- Stufenklage J 103**  
**Stundenlisten des Hauswerts A 206**  
**Sturmschäden, Garten A 151**  
**Subunternehmer H 284**
- T**  
**Tankreinigung K 52**  
**Tarifänderungen, Wasser/Abwasser H 55, 62**
- Taubenzecken A 141**  
**Technische Fehler, Heizanlage**  
– Heizungsanlage, Mängel K 289  
– Heizungsanlage, Überdimensionierung K 289  
– Heizkörper, Überdimensionierung K 287  
– Heizkörper, Verkleidung K 282  
– Sonneneinstrahlung K 285  
– Steigeleitung K 286  
– Vorhänge K 282  
– Wärmequellen K 284
- Technische Fehler, Heizkosten, Ausstattung**  
– Messfehler K 280  
– Montagefehler K 277  
– Skalierungsfehler K 276  
– sonstige Fehler K 281  
– systembedingte Fehler K 272  
– ungeeignete Geräte K 273
- Teilabrechnung**  
– Abrechnungsfrist G 74 ff.  
– einzelne Betriebskosten G 74  
– kürzerer Zeitraum G 103
- Teilfälligkeit, Abrechnungssaldo I 8**  
**Teilklausivmiete**  
– Begriff B 9  
– Ermäßigung des Betriebskostenanteils D 15  
– Folgen, Einwendungsausschluss H 270 ff.  
– Sockelbeträge B 8  
– Umlage von Mehrbelastungen C 50 ff.
- Teppichklopfplatz A 166**  
**Terminanfrage, Belegeinsicht H 301**  
**Terrasse s. Balkon**  
**Terrorschadenversicherung A 185, H 90**  
**Tiefgarage s. Garagen**  
**Tochterunternehmen H 37**  
**Toilettenspülung, Wasserverlust durch Defekt A 52**  
**Transparenzgebot B 40, 94**  
**Trinkgeld A 121, K 34**  
**Trinkwasserverordnung A 79 f., K 134**  
**Trockengerät, Wäsche A 235**  
**Türöffner s. Klingelanlage**
- U**  
**Überdimensionierung**  
– Hauptwasserzähler H 57

- Heizanlage **K** 289
- Heizkörper **K** 287
- Übergabestation** **K** 120
- Übergangsregelung** (§ 12 Abs. 2 HeizKV) **K** 341
- Überwachung**
  - Aufzug **A** 92 f.
  - Hauswartsaufgabe **A** 201
  - Heizung **K** 39 ff.
  - Wäschepflegeeinrichtungen **A** 238
- Umlage von Betriebskosten**
  - s. Abwälzung
- Umlage, Misch- und Sonderfälle**
  - Abrechnungseinheit **F** 124 ff.
  - gemischt genutzte Objekte **F** 156 ff.
  - Leerstand **F** 167 ff.
  - Mit/Teileigentum **F** 142 ff.
- Umlageschlüssel, Betriebskosten** **F** 1 ff.
  - Abrechnungseinheit **F** 124 ff.
  - Änderung/Einführung nach Verbrauch **F** 36 ff., 41
  - Änderung/Einführung nach Verursachung **F** 36 ff., 43
  - Änderungsanspruch des Mieters **F** 29 ff.
  - Änderungsrecht des Vermieters **F** 13 ff.
  - Eigentumswohnung **F** 142 ff.
  - einzelne **F** 51 ff.
  - Festlegung im Mietvertrag **F** 4 ff.
  - gemischt genutzte Objekte **F** 156 ff.
  - Grundsätze **F** 1 ff.
  - Korrektur **F** 12 ff.
  - Leerstand **F** 167 ff.
  - nach Fläche oder umbautem Raum s. Flächenschlüssel
  - nach Verbrauch oder Verursachung s. Verbrauch/Verursachung
  - Prozess **J** 33 ff.
  - Teileigentum **F** 142 ff.
  - wiederholte Änderung **F** 33 f.
  - Zahl der Mietobjekte **F** 52 ff.
- Umlageschlüssel, einzelne Betriebskostenarten**
  - Aufzug **F** 221
  - Beleuchtung, Schornsteinreinigung **F** 253
  - Breitbandanschluss **F** 272
  - Entwässerung **F** 208
  - Gartenpflege **F** 249
  - Gebäudereinigung **F** 244
  - Gemeinschaftsantenne **F** 266
  - Grundsteuer **F** 199
  - Hauswart **F** 264
  - Müllabfuhr **F** 239
  - Straßenreinigung **F** 235
  - Ungezieferbekämpfung **F** 248
  - Versicherungen **F** 255
  - Wäschepflege **F** 274
  - Wasser **F** 208
- Umlageschlüssel, Heizkosten**
  - allgemeiner **K** 155 ff.
  - Änderung (§ 6 Abs. 4 HeizKV) **K** 157 ff.
  - beheizte Fläche **K** 184 ff.
  - Geräteausfall (§ 9a HeizKV) **K** 193 ff.
  - Leerstand **K** 188
  - Leitungsverluste **K** 174 ff.
  - separate Warmwasseranlage **K** 127 ff.
  - verbrauchsunabhängige Kosten **K** 183
  - verbundene Warmwasseranlage **K** 153
  - Vereinbarung (§ 10 HeizKV) **K** 192
  - zwingender (§ 7 Abs. 1 Satz 2-5 HeizKV) **K** 160 ff.
  - Wärmeerzeugung **K** 155
  - Wärmelieferung **K** 190
  - Wohnungseigentum **K** 22
- Umlagevereinbarung** s. auch Abwälzung
  - Gewerberaum **B** 90 ff.
  - Grenzen bei Wohnraum **B** 2
  - Heizkosten **K** 192, 213
  - Notwendigkeit **B** 1
  - unwirksame, Folgen **B** 74 ff.
- Umrechnungsfaktor** **K** 262
- Umsatzsteuer** s. Mehrwertsteuer
- Umstellung**
  - auf Contracting **K** 91 ff.
  - Heizkostenverteiler **K** 172 ff.
- Ungezieferbekämpfung**
  - Kosten **A** 140
  - Umlageschlüssel **F** 248
- Unkrautvernichtung** **A** 144, 166
- Unmöglichkeit, Heizkostenabrechnung nach Verbrauch**
  - technische **K** 305 ff.
  - wirtschaftliche **K** 315 ff.

- Unterlassene Abrechnung G 6 ff.**  
**Unternehmen statt Mieterleistung**  
A 109  
**Unterschrift, Abrechnung H 110**  
**Unwirtschaftliche Anlagen H 47 ff.**  
**Unzumutbarkeit des Aufwands**  
K 153, 315 ff.  
**Urheberrechtsgebühren**  
– Gemeinschaftsantenne/Breitbandanschluss A 225  
– Hörfunk in Aufzügen A 331 f.
- V**  
**Vandalismusschäden A 108, H 91**  
**VDI-Richtlinie 2077/3.5**  
– Abrechnung K 175 ff.  
– Erläuterung in der Abrechnung H 125  
– Wirtschaftlichkeitsgebot H 49  
**VDI-Richtlinie 2077/3.1 K 81 f.**  
**Ventile, fehlende an Heizkörpern**  
K 324  
**Verbesserung, Betriebsführung**  
K 113  
**Verbrauch/Verursachung**  
– Änderungserklärung F 46  
– Umlage nach Verbrauch F 41  
– Umlage nach Verursachung F 43  
– Umlageschlüssel Verbrauch F 99 f.  
– Umlageschlüssel Verursachung F 118 ff.  
– Umstellung, Grundsätze F 36 ff.  
**Verbrauchsanalyse K 73 f.**  
**Verbrauchsanteile, Heizkosten**  
K 155  
**Verbrauchsdaten, Angabe in**  
Abrechnung H 173 f., K 30  
**Verbrauchserfassung, Heizkosten**  
s. auch Ausstattung,  
Verbrauchserfassung  
– Geräteausfall K 193 ff.  
– Gerätemiete K 59 ff.  
– Kosten K 70 ff.  
– Pflicht zur Verbrauchserfassung K 3 f.  
– Wirtschaftlichkeit K 66 ff., 133 ff.  
**Verbrauchsinformationen,**  
Mitteilung K 345  
**Verbrauchsschlüssel F 99**  
**Verbrauchsvergleich K 346**  
**Verbundene Anlagen**  
– Abrechnung K 252  
– Umlageschlüssel K 143 ff.
- Verdunstungsgeräte,**  
Mindestverbrauch K 219, 233  
**Vereitelung, Heizkostenablesung**  
K 196  
**Vergleich**  
– §§ 42–44 II. BV/WoFIV F 64  
– über den Abrechnungssaldo I 57,  
J 177  
**Vergleichsangebote H 25**  
**Verjährung**  
– Anspruch auf Abrechnung G 20 ff.  
– Anspruch auf Auskunft J 102 f.  
– Folgen I 41  
– Forderungen des Mieters I 34 ff.  
– Forderungen des Vermieters I 31 ff.  
– Nachbelastung, Grundsteuer H 183  
**Verkalkung K 51**  
**Verkehrsfehlergrenze F 107**  
**Verlagerung von Betriebskosten**  
D 16 ff.  
**Verletzung**  
– Anzeige/Obhutspflicht A 52  
– Wirtschaftlichkeitsgebot H 101 ff.  
**Vermieterwechsel**  
– Abzug der Vorauszahlungen H 195 ff.  
– Gläubiger/Schuldner des Saldos G 23 ff., I 2  
– im Abrechnungszeitraum G 23 ff.  
**Vermögensschadenversicherung**  
A 196  
**Verrechnungstag G 25, H 196**  
**Versäumnisurteil J 19**  
**Versicherung**  
– All-Risk H 89  
– Eigenversicherung A 198  
– Haftpflichtversicherung s. dort  
– Kosten A 180 ff.  
– Prämienrückvergütung A 199  
– Reparaturen A 107  
– Sachversicherung s. dort  
– Selbstbeteiligung A 199  
– Tankversicherung K 75  
– Umlageschlüssel F 255 ff.  
– Wirtschaftlichkeit H 88  
**Versicherungsmakler H 88**  
**Versicherung an Eides statt**  
– bei Abrechnung H 335, J 89  
**Vertragsänderung**  
– durch Abrechnung ohne  
Vereinbarung B 65 ff.

- durch unterlassene Abrechnung **B** 71 ff.
- Verwalterabrechnung**  
s. WEG-Abrechnung
- Verwalterbüro** **F** 90
- Verwaltungseinheit** s.  
Abrechnungseinheit
- Verwaltungskosten**
  - Belastung Mieter **A** 26 ff.
  - Kostentrennung **A** 24, 113
  - Umlage, Gewerberaum **B** 98 ff.
- Verwirkung** **I** 42 ff.
  - Folgen **I** 56
  - Gewerberaum **I** 50 ff.
  - Prozess **J** 53
  - Wohnraum **I** 45 ff.
- Verzögerungen**, durch Gericht **G** 58
- Verzug**, Abrechnungssaldo **I** 9a
- Verzugszinsen** **G** 80, **I** 10, **J** 16
- Vollmacht**
  - Klauseln **H** 118
  - Zurückweisung wegen fehlender **H** 116
- Vollstreckung bei Klage auf Abrechnung** **G** 9, **J** 91 ff.
- Vollumlage**, verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung **K** 192
- Vollwartung**
  - Antenne **A** 223
  - Aufzug **A** 99
  - maschinelle Wascheinrichtung **A** 239
- Vorauszahlungen** **E** 1 ff.
  - Abgrenzung, Pauschale **E** 10 ff.
  - Abrechnung, bei zu niedrigen **H** 239 ff.
  - Abtretung, Aufrechnung, Pfändung **E** 72 ff.
  - Abzug, aller bei Abrechnung **H** 155 ff.
  - Auszug des Mieters **E** 69 f.
  - Erhöhung, Gewerberaum **E** 23 ff.
  - Erhöhung, preisfreier Wohnraum **E** 26 ff.
  - Erhöhung, preisgebundener Wohnraum **E** 45 ff.
  - Erhöhung, weitere in laufender Abrechnungsperiode **E** 34 ff.
  - Fälligkeit **E** 63 ff.
  - fehlende, Betriebskostenabrechnung **H** 156
  - fehlende nach Ausschlussfrist **G** 87
  - Höhe **E** 15 ff.
  - Insolvenzverwaltung **H** 210
  - Kürzungsrecht des Mieters **E** 54 ff.
  - Mehrwertsteuer **E** 1, **B** 104
  - Modernisierung **E** 4
  - Rückforderung bei Nichtabrechnung **G** 11 ff.
  - Schadenersatz bei Mietausfall **E** 71
  - Sicherheitszuschlag **E** 40
  - Sollvorauszahlungen, Einstellung in die Abrechnung **J** 47
  - Umwandlung bei Abrechnungsreife **G** 80 ff.
  - Vereinbarung **E** 1 f.
  - Vorenthaltungszeit **E** 9
  - Wegfall **E** 66 ff., **G** 80 ff., **J** 47
  - widersprechende Erklärungen zur Höhe **E** 58 f.
  - zu hohe Vorauszahlungen **E** 17
  - zu niedrige Vorauszahlungen **E** 18, **H** 239 ff.
  - Zurückbehaltungsrecht **E** 66, **G** 54, **H** 9
  - Zwangsverwaltung **H** 206 ff.
- Vorhänge** **K** 282
- Vorlauftemperatur**, unter 55° C **K** 60
- Vorwegabzug**, Betriebskosten, s. auch Kostentrennung
  - Grundsätze gemischt genutzte Objekte **F** 156 ff.
  - Prozess **J** 54 ff.
- Vorerfassung**, Heizkosten
  - Nutzergruppen **K** 61, 209
  - uneinheitliche Ausstattung, Heizkostenverteiler **K** 225 ff.
- W**
- Wärmeabzugsanlagen** **A** 305
- Wärmelieferung** (§ 7 Abs. 4 HeizKV) **K** 85 ff., s. auch Contracting
  - Fernwärme **K** 86
  - Mieterhöhung **K** 117 f.
  - Modernisierung **K** 101 ff.
  - Nahwärme **K** 87
  - Umstellung, Grundsätze **K** 91 f.
  - wirtschaftliche Bedeutung **K** 90
- Wärmelieferung, Umstellung**  
s. Contracting
- Wärmerückgewinnung**, bei Lüftungsanlagen **K** 35
- Wärmemessdienst**, Kosten **K** 70 f.
- Wärmenetz** s. Contracting
- Wärmepumpe** **K** 84

- Wärmequellen** K 284  
**Wärmeverbrauch**, fehlende  
Beeinflussung K 324  
**Wärmeverluste**, Steigeleitung  
K 174 ff., 286  
**Wärmezähler**  
– Begriff K 60  
– verbundene Heizanlage K 150 ff.  
– Vorerfassung K 226  
**Warmluftkonvektoren** K 305  
**Warmwasseranlage**  
– Ausnahme von der HeizKV  
K 328  
– getrennte K 127 ff.  
– verbundene K 150 ff.  
**Warmwasserkosten, separate  
Anlage** (§ 8 HeizKV) K 126 ff.  
– Prüfung auf Legionellen K 134 ff.  
– umlagefähige Kosten K 130 ff.  
– Umlageschlüssel K 127 ff.  
**Warmwasserkosten, verbundene  
Anlage** (§ 9 HeizKV)  
– alte Abrechnungszeiträume  
K 147 f.  
– Kostentrennung K 143 ff.  
– neue Abrechnungszeiträume  
K 149 ff.  
**Warmwasserlieferung** K 142  
**Wartungskosten**  
– Heizung K 45 ff.  
– Instandhaltungskosten A 33  
– sonstige Betriebskosten A 252 ff.  
**Wäschepflege**  
– Kosten A 235 ff.  
– Münzautomaten A 244  
– Umlageschlüssel F 274 ff.  
– Wartung A 239  
**Wäscheschleuder** A 235  
**Wäschetrockenplatz** A 166  
**Wäschetrockner** A 235  
**Wasser**  
– Wasser- und Bodenverband  
A 39  
– Kosten A 50 ff.  
– Nachfüllen, Heizung K 46  
– Umlageschlüssel F 208 ff.  
– Wirtschaftlichkeit H 55 ff.  
**Wasseraufbereitung** A 76  
**Wassergewinnung** A 72  
**Wasserkosten**, Einbeziehung  
Entwässerung B 26 ff.  
**Wassermengenregler** A 75, 283,  
G 61  
**Wasserqualität**, Überprüfung  
– Blei A 79  
– Legionellen K 134 ff.  
**Wasserverbrauch**  
– außergewöhnlicher A 51  
– Kosten der Berechnung und  
Aufteilung A 65 ff.  
**Wasserversorgung**, hauseigene  
Anlage A 72 ff.  
**Wasserverteilung** A 73 ff.  
**Wasserzähler** s. Einzelwasserzähler  
**WEG-Abrechnung**  
– Bestandskraft H 198 f.  
– Bindung des Mieters G 130  
– Einsicht Abrechnungsbelege H 289  
– Erläuterungen gegenüber Mieter  
H 204  
– fehlerhafte Abrechnung H 200  
– HeizKV K 22  
– Mieterwechsel H 205  
– ordnungsgemäße Abrechnung  
H 201 ff.  
– Umlageschlüssel F 142 ff.  
– verzögerte G 34, 52  
**Wegerecht** A 121, 167, 168  
**Werbegemeinschaft** A 333  
**Wespennest** A 141  
**Widerrufsrecht**, konkludente  
Betriebskostenumlage B 68  
**Windbruch**, Aufräumkosten A 151  
**Winterdienst** A 108 ff.  
– Eiszapfen A 113  
– Gerätereparaturen A 114  
– Verhinderung des Mieters A 116  
**Wirtschaftlichkeitseinwand** J 59 f.  
**Wirtschaftlichkeitsgrundsatz**  
– Abrechnung, Betriebskosten  
H 8 ff.  
– Abrechnung, Heizkosten K 234 ff.  
– Antennen H 98  
– Aufzug H 64  
– Beleuchtung H 85  
– Betriebskosten-Benchmarking  
H 22  
– Betriebskosten-Management  
H 18 ff.  
– Definition H 11  
– Entwässerung H 62  
– Ermessen H 13  
– Fremdvergabe von Leistungen  
H 25 ff.  
– Gartenpflege H 82  
– Gebäudereinigung H 78 ff.

- Geltungsbereich **H** 9 ff.
  - Grundsteuer **H** 54
  - Hauswart **H** 95 ff.
  - Heizkosten **K** 234 f.
  - Inhalt **H** 11 ff.
  - Kostenkontrolle **H** 39 ff.
  - Miete von Verbrauchserfassungsgeräten **K** 68
  - Müllbeseitigung **H** 67 ff.
  - organisatorische Veränderungen **H** 35 ff.
  - Prozess, Einwand **J** 59 ff.
  - Schlechtleistungen **H** 45
  - Schornsteinreinigung **H** 87
  - Straßenreinigung **H** 66
  - Tochterunternehmen **H** 37
  - sonstige Betriebskosten **A** 247 ff.
  - Überprüfung, berechnete Leistungen **H** 44 ff.
  - unwirtschaftliche Anlagen **H** 47 ff.
  - Varianten zur Kostenhöhe **H** 25 ff.
  - Verletzung, Folgen **H** 101 ff.
  - Versicherungen **H** 88 ff.
  - Wasserversorgung **H** 455 ff.
  - Wirtschaftseinheit** s. Abrechnungseinheit
  - Wohngemeinschaft**, Umlageschlüssel **F** 198a
  - HeizKV **K** 2
  - Wohnfläche** s. Flächenschlüssel
  - Wohnflächenverordnung (WoFIV)** **F** 64, 76 ff.
  - Wohngeld** **A** 30, **H** 197
  - Wohnungseigentum** s. WEG-Abrechnung
  - Wohnungswasserzähler** s. Einzelwasserzähler
- Z**
- Zählerdifferenzen**, Wasser **F** 106 ff.
  - Zählerkosten**
    - Wasser **A** 55
    - Beleuchtung **A** 170
  - Zählerstände**
    - Heizkostenabrechnung **K** 260 ff.
    - Kontrolle **H** 334
  - Zahlungsfristen** **I** 27 f.
  - Zahlungsklagen**, Vermieter **J** 7 ff.
    - Ableseprotokoll **J** 37
    - Abrechnungseinheit **J** 39
    - Abrechnungsreife **J** 16
  - Abrechnungszeitraum **J** 24 ff.
  - Abweisung als nicht fällig **J** 41 ff.
  - Behauptungslast, sekundäre **J** 67 f.
  - Bestreiten der Belege **J** 50 f.
  - Bestreiten, Nichtwissen **J** 54, **K** 38
  - Beweislast, Pauschale/Vorauszahlung **J** 9
  - Beweislast, Vertragsänderung **J** 10 ff.
  - Beweislast, Richtigkeit Abrechnung **J** 21
  - Einwände, Mieter **J** 48 ff.
  - Erhöhung, Pauschale **J** 79 f.
  - formell ausreichende Abrechnung **J** 31 ff.
  - formelle Fehler, Behandlung **J** 41 ff.
  - Mietsaldoklage **J** 88
  - Nachforderung, Saldo **J** 19 ff.
  - Nachforderung, Vorauszahlungen **J** 15 ff.
  - Prüfungsfolge **J** 7
  - Schlüssigkeit **J** 19 f.
  - Umlageschlüssel **J** 33 ff.
  - Urkundenklage **J** 81 ff.
  - VDI 2077/3.5 **H** 49
  - vereinbarte Kosten **J** 26 ff.
  - Vorwegabzüge **J** 54 ff.
  - Wirtschaftlichkeitseinwand **J** 59 ff.
  - Zugang, Abrechnung **J** 22 f.
  - Zug-um-Zug-Verurteilung **J** 77 f.
  - Zurückbehaltungsrecht **J** 76 ff.
  - Zeitwertversicherung** **A** 188
  - Zufahrten, Zugänge** **A** 166
  - Zugang, Abrechnung**
    - bestrittener **G** 70
    - Prozess **J** 22
    - unbekannte Anschrift **G** 65 ff.
    - vereitelter **G** 71 ff.
    - verspäteter **G** 62 ff.
  - Zug-um-Zug-Verurteilung** **J** 77
  - Zurückbehaltungsrecht, Nachforderungen** **I** 12 f.
  - Zurückbehaltungsrecht, Prozess** **I** 12 f., **J** 76 ff.
  - Zurückbehaltungsrecht, Vorauszahlungen**
    - Abrechnung gem. § 14 Abs. 2 UStG **H** 219. I Rn. 15
    - Anpassung, Vorauszahlungen **E** 32
    - Verstoß, Abrechnungspflicht **G** 8, 97

- Verweigerung Belegeinsicht/  
-kopien **H** 303, 334, **I** 12

**Zusammenstellung der  
Gesamtkosten H** 132 ff.

**Zwangsverwaltung**

- Abrechnung **H** 206 ff.
- verspätete Abrechnung **G** 60

**Zwangsvollstreckung**, Erteilung der  
Abrechnung **G** 9, **J** 91 ff.

**Zwischenablesung**

- Betriebskosten, Kosten **H** 191
- Heizkosten **K** 216 ff.

**Zwischenabrechnung G** 32

**Zwischenvermietung J** 5

  
**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG



**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG