

Betriebskosten- und Heizkostenrecht

Langenberg / Zehelein

11. Auflage 2025
ISBN 978-3-406-82757-0
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.

Sachregister

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

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** 366

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** 425 ff.
- Ankündigung **K** 245
- fehlende Kontrolle, Funkablesung **K** 424
- fehlerhafte **K** 423 ff.
- Mindestverbrauch, Verdunster **K** 219, 250
- Mitteilung, Ergebnis **K** 425 ff.
- nicht mögliche **K** 193 ff.
- vereitelte **K** 196
- zeitnahe **K** 245 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.
- Einwendungsausschlussklauseln **H** 261
- Erläuterungen s. Inhalt, ergänzender
- Fälligkeit, Saldo **I** 7 ff., **J** 12 f., 84
- 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.
- Vermieterverwechsel **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** 15
- Zwangs-/Insolvenzverwaltung **H** 206 ff.

Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen

- Kürzungsrecht **K** 339
 - Mitteilung **K** 263 ff.
- 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** 6
 - Fälligkeit **G** 7
 - Klagerecht **G** 6, **J** 89 ff.
 - Verstoß s. Abrechnungspflicht
 - Verjährung **G** 7, **J** 93
 - Verwirkung **J** 93
 - Vollstreckung **G** 9
 - Zurückbehaltungsrecht **G** 8
- Abrechnungsbelege, Einsicht** **H** 281 ff.
- Abrechnungsabteilung, ausgelagerte **H** 284
 - Elektronische Belege **H** 282 f., 304
 - Datenschutz **H** 286
 - Einsicht beim WEG-Verwalter **H** 289
 - Einsichtsrecht **H** 281 ff.
 - gescannte s. Elektronische Belege
 - Heizkosten **K** 434
 - Konzern **H** 287
 - Ort **H** 293 ff.
 - Subunternehmer **H** 284

- Umfang **H** 284 f.
- Verweigerung **H** 303 ff., 331, **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** 48 ff
- Verweigerung **H** 331 ff.
- Vorleistungspflicht **H** 330
- Abrechnungsdienst**, verzögerte Abrechnung **G** 52
- Abrechnungseinheit**
- Mieterinwände 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** 33, 93
- Dauer **G** 34 ff.
- entschuldigte Verspätung **G** 49 ff.
- Folgen des Ablaufs bei Gewerberaum **G** 94 f.
- Folgen des Ablaufs bei Wohnraum s. Ausschlussfrist
- Kautio, 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
- Heizkosten **K** 371
- 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** 12 f., 84
- Gläubiger/Schuldner **I** 1 ff.
- Guthaben des Mieters **I** 10
- Insolvenzverwaltung **I** 5 f.
- Kündigung, Verzug mit Nachforderung **I** Rn. 58 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**, haus eigene **A** 84
- Abzug**
- unterlassene Ablesung Einzelwasserzähler **F** 114 ff.
- Heizkosten s. Kürzungsrecht
- Additive**, Brennstoffe **K** 29, 388
- 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** 29
- CO₂KostAufG **K** 21a

Ankreuzen einzelner Kosten B 51

Ankündigung

- Ableseung **K** 245 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 150, 153, 233, 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

Auslagerenstattung, 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** 29
- Beginn, Dauer **H** 255 ff.
- Folgen, Pauschale **H** 270 ff.
- Folgen, Teilinklusive **H** 270 ff.
- Formular Klauseln, Gewerberaum **H** 261
- Geltungsbereich **H** 253
- Grenzen **H** 269
- HeizKV **K** 280
- Inhalt, Einwendungen **H** 262 ff.
- preisgebundener Wohnraum **H** 254
- Prozess **J** 12 ff.; 48 ff., 52
- Wirtschaftlichkeitsgebot **J** 75

Außenbeleuchtung A 168

Ausstattung, unvollständige, Einzelwasserzähler A 69, **F** 110 f.

Ausstattung, Verbrauchserfassung, Heizkosten

- Duldungspflicht **K** 25
- einheitliche **K** 241
- fehlende **K** 194 ff.
- Fernablesbarkeit **K** 226
- Kürzungsrecht **K** 337
- Pflicht zur Verwendung **K** 24
- Schutzprofile und technische Richtlinien **K** 229
- Smart-Meter-Gateway-Anbindbarkeit **K** 227 ff.
- uneinheitliche **K** 242 ff.
- vollständige **K** 239 ff.
- zugelassene **K** 221

Auszug des Mieters s. Mieterwechsel

Autowaschen F 93

Autowaschplatz F 214

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 48, 54, **K** 38,
207, 381

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. Mehrbelastun-
gen

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

Blumensträube A 19

Brandmeldeanlagen A 272

Breitbandanschluss

– Kostenabrechnung **A** 227 f.

– Kündigung **A** 234

– Rechtslage ab 1.7.2024 **A** 231 f

– Sperrfilter **A** 228

– Umlageschlüssel **F** 272 f.

– Zusatzvertrag **A** 234a

Brennstoffe, Heizkosten

– Finanzierung **K** 32

– Lagerungskosten **K** 33

– Lieferung **K** 34

– verbrauchte **K** 21a, 29 ff., 85, 151, 386 ff.

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

Center-Manager B 102

CO₂-Kosten K 21b, 21e, 21f, 252

CO₂-Preis K 21 f., 30

CO₂KostAufG K 21 ff., 348, 381

Concierge s. Pfortnerdienst

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

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** 230
- Grundlagen **H** 6 f.
- HeizKV **K** 274 ff.

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.

Dienstwohnung, Abrechnungsfrist **G** 83

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** 226, **H** 98

Durchsetzbarkeit des Abrechnungssaldos **I** 11 ff.

DVB-T F 269

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 391

Einheitswert, Grundsteuer **F** 203

Einrichtungen, unwirtschaftliche **H** 47 ff.

Einrohrheizung

- horizontale **K** 312, 408
- 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

Erfassungsrate K 170, 174, 176

Erfüllungsgelhilfe 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** 238, 241, 245
- Umlageschlüssel **H** 153

Erladigung 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

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.
- 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** 226, 233
- Einwendung im Prozess **J** 49
- Heizkostenverteiler **K** 62, 26, 430
- Schlüsselmaterial **K** 235 f.
- Wasserzähler **A** 55

Funkwartung, Rauchwarnmelder **A** 314

Fußbodenheizung **K** 236, 368

Fußmattenreinigung **A** 136, **H** 79

Fußwegreinigung s. Straßenreinigung

- Einbeziehung in Straßenreinigung **B** 31

Garagen

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

Garantie-Service **A** 64, **K** 367

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
- Gasherd 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
 - Erstausrüstung **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
- Glasfaserbereitstellungsentgelt**
 - Abrechnungsfähigkeit **H** 225 ff.
 - Betriebskosteneigenschaft **A** 234b ff.
 - Umlage **H** 225g
 - Wirtschaftlichkeit **H** 225g
- Glasfassade B** 92
- Gradtagszahlen K** 215 ff., 250, 384
- 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
- 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
- Hausschwamm A** 181
- Haustrom 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** 301, **H** 97
- Sachkosten **A** 218
- Serviceleistungen **A** 302 ff.
- Stundenlisten **A** 206
- Tätigkeiten **A** 201 f.
- Umlage bei Teilinklusive miete **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** 421
 - 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, 222, 314, 413 f.
 - Überdimensionierung der Heizkörper **K** 419 f.
 - Wärmequellen **K** 416 f.
- Heizkörper**, teilweise kalte **K** 411
- Heizkörperventile**, fehlende **K** 324
- Heizkörperverkleidung K** 67, 222, 314, 413 f.
- Heizkosten**
 - gem. § 7 Abs. 2 HeizKV **K** 28 ff.
 - gem. § 7 Abs. 4 HeizKV **K** 85 ff.
 - Sonderfall, KWK-Anlage,
 - sonstige **K** 75 ff.
 - Umlageschlüssel s. dort
 - Umlagevereinbarung **K** 26 ff.
- Heizkosten, Warmwasser** s. dort
- Heizkostenabrechnung, Voraussetzungen**
 - Ablesung s. dort
 - Ausstattung, Verbrauchserfassungsgeräte s. dort
- Heizkostenabrechnung K** 366 ff.
 - Abkürzungen **K** 38, 377
 - Ablesefehler **K** 423
 - Abrechnungsfrist, getrennte Vorauszahlungen **G** 77
 - Belegeinsicht **K** 434
 - Betriebsstrom **K** 393
 - Contracting **K** 385
 - Einwände, Mieter s. Mietereinwände
 - Fachbegriffe **K** 377
 - formelle Anforderungen **H** 160, **K** 372
 - Geräteausfall **K** 193 ff.
- Gradtagszahlen **K** 384
- Grundsätze **K** 372 ff.
- Informationen gem. § 6a HeizKV **K** 397, 265 ff.
- Kostenaufteilungen, KWK-Anlagen **K** 382
- Kostenaufteilungen, verbundene Anlagen **K** 383
- Kosten, Brennstoff **K** 386
- Kosten, Strom zur Wärmezeugung **K** 386
- Kürzungsrecht des Mieters **K** 330 ff.
- notwendiger Inhalt **K** 372
- Nutzerwechsel **K** 213 ff.
- Plausibilität **K** 369 ff.
- Rechenschritte **K** 378
- Rohrwärmeeinheiten **K** 374
- Schadensersatzanspruch **K** 332
- Schätzungen **K** 36, 380
- Umlageschlüssel **K** 394
- Wirtschaftlichkeit **K** 366 f.
- Zählerstände **K** 389 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** 221
 - Fernablesbarkeit **K** 226, 233
 - Messfehler **K** 411
 - Montagefehler **K** 408 ff.
 - Skalierungsfehler **K** 407
 - Schutzprofile und technische Richtlinien **K** 229 ff.
 - Smart-Meter-Gateway- Anbindungsfähigkeit **K** 227
 - ungeeignete **K** 404 ff.
 - uneinheitliche **K** 242
 - veraltete **K** 365
 - Verdunster **K** 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

Hundedreck A 135

Hydrauliköl A 98

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

Jahresrohmieta A 43, F 203

Jubiläum A 19

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, Mieta 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 132 f.

– konkrete A 24

– laufende A 21

– objektbezogene A 18

Kostenkontrolle

– Betriebskosten H 39 ff.

– Heizkosten K 366

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.

- Darlegungs- / Beweislast **K** 351
- entsprechende Anwendung bei Wasserverbrauch **F** 118
- Grundsätze **K** 331
- § 9a HeizKV **K** 335
- § 9 Abs. 2 HeizKV **K** 336
- Folgen **K** 343 ff.
- keine Verbrauchserfassung **K** 330 ff.
- Unzureichende Ausstattungen **K** 337, 338
- Unzureichende Informationserteilung **K** 337, 339

KWK-Anlagen **K** 80 ff., 382

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

Magnetkarte, Müllabfuhr **F** 44 f.

Magnetschutz, Wohnungswasserzähler **A** 66, **F** 106, 108

Maklercourtage/-honorar **A** 200

Mängel, Heizanlage **K** 421

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, 250

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 425 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 408

Mottennest A 141

Müllbeseitigung

- Abfallsatzung, mehrere Schuldner **A** 131
- Bauschutt **A** 121
- Entrümpelung **A** 121
- Gartenabfälle **A** 121
- Gebührensschuldner **A** 131
- Kosten **A** 121 ff.
- Leasing von Müllbehältern **A** 122, 129
- Sperrmüll **A** 124
- Trinkgeld **A** 121
- Umlageschlüssel **F** 120 f., 239 ff.
- Wirtschaftlichkeit **H** 71 ff.

Müllmanagement A 123, **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

Nachforderungen,

- Ausschluss bei Wohnraum **G** 83 ff.
- Kündigung bei Verzug **I** R.n. 58 f.

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 209, 240, 241 f.

Nutzerschlüssel F 91 ff.

Nutzervergleich K 261

Nutzerwechsel (§ 9b HeizKV) K 213 ff.

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

Nutzungsrechte, Gartenpflege A 154

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

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 Teilinklusive miete **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** 301
- Plätze, Höfe A** 166
- Plausibilität, Heizkostenabrechnung K** 369 ff.
- Preisbindung, Mietstruktur nach Auslaufen B** 89
- Prämienrückvergütung A** 199
- Presscontainer F** 44
- Produktskala K** 391
- 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
- Prüfungsfrist** s. Zurückbehaltungsrecht
- Prüfungsrechte, Mieter s. Abrechnungsbelege**
- Pumpanlage A** 72

- Rabatte, bei Brennstoffen K** 31, 366
- Rampenheizung A** 279
- 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** 374
- 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

- 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, 386
- Hauswart, Kostentrennung **A** 208
- Heizkostenabrechnung **K** 380
- Gemeinschaftsantenne, Strom **A** 223
- 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
- Schließanlagen** **A** 318
- Schlüsselmaterial**, Fernablesung **K** 235 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** 229 ff.
- Schwalbenwanzen** **A** 141
- Schwammversicherung** **A** 181
- Schwimmbad** s. Gemeinschaftseinrichtungen
- Sekundäre Darlegungslast** **J** 67 ff., **K** 356, 361
- Selbstbeteiligung**, Versicherungen **A** 199
- Serviceleistungen**, Hauswart **A** 302 ff.
- Servicevertrag**, Wasserzähler **A** 64
- 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** 400
- Skalierungsfehler** **K** 407
- Smart-Meter-Gateway**
- Begriff **K** 227
- laufende Kosten **K** 60
- Pflicht zur Anbindungsfähigkeit **K** 228
- Schutzprofile und technische Richtlinien **K** 229 ff.
- Sockelbeträge** **B** 8
- Solaranlage** **K** 29, 325, 329
- Sollvorauszahlungen** **H** 157, **J** 16, 47
- Sonderpreise** **H** 42
- Sonneneinstrahlung** **K** 417
- Sonstige Betriebskosten**
- Grundsätze **A** 247 ff.
- einzelne **A** 260 ff.
- Notwendigkeit der Vereinbarung **B** 47
- Wartungskosten **A** 252 ff.
- Sperrfilter** **A** 228
- Sperrmüll** **A** 124, **H** 69
- Spielplätze** **A** 162 ff.
- Sprengwasserabzug** **A** 83, **H** 56
- Sprinkleranlagen** **A** 327
- Sprühwasser-Löschanlagen** **A** 328
- Steigeleitung**, Wärmeverluste **K** 418
- 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.
- Wärmepumpe **K** 28
- Stufenklage** **J** 103
- Stundenlisten des Hauswerts** **A** 206
- Sturmschäden**, Garten **A** 151
- Subunternehmer** **H** 284
- Tankreinigung** **K** 52
- Tarifänderungen**, Wasser/Abwasser **H** 55, 62
- Taubenzecken** **A** 141
- Technische Fehler, Heizanlage**
- Heizungsanlage, Mängel **K** 421
- Heizungsanlage, Überdimensionierung **K** 421
- Heizkörper, Überdimensionierung **K** 419
- Heizkörper, Verkleidung **K** 67, 222, 314, 413 f.
- Sonneneinstrahlung **K** 417
- Steigeleitung **K** 418
- Vorhänge **K** 413, 415
- Wärmequellen **K** 416

Technische Fehler, Heizkosten, Ausstattung

- Messfehler **K** 411
- Montagefehler **K** 408
- Skalierungsfehler **K** 407
- sonstige Fehler **K** 412
- systembedingte Fehler **K** 403
- ungeeignete Geräte **K** 404

Teilabrechnung

- Abrechnungsfrist **G** 74 ff.
- einzelne Betriebskosten **G** 74
- kürzerer Zeitraum **G** 103

Teilfähigkeit, 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.

Telekommunikationsdienst, Kündigung aus Mietvertrag A 166

Teppichkloppplatz A 166

Terminanfrage, Belegeinsicht H 301

Terrasse s. Balkon

Terrorschadenversicherung A 185, H 90

Tiefgarage s. Garagen

TKG-Novelle A 231

Tochterunternehmen H 37

Toilettenspülung, Wasserverlust durch Defekt A 52

Transparenzgebot B 94

Trinkgeld A 121, K 34

Trinkwasserverordnung A 79 f., K 134

Trockengerät, Wäsche A 235

Türöffner s. Klingelanlage

Überdimensionierung

- Hauptwasserzähler **H** 57
- Heizanlage **K** 421
- Heizkörper **K** 419

Übergabestation K 120

Übergangsregelung (§ 12 Abs. 2 HeizKV) K 365

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. Flächen-schlüssel
- 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 391

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.

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** 119 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** 62 ff.

– Kosten **K** 70 ff.

– Pflicht zur Verbrauchserfassung **K** 3 f., 24

– Wirtschaftlichkeit **K** 66 ff., 133 ff.

Verbrauchsinformationen, Mitteilung K 264

Verbrauchsschlüssel F 99

Verbrauchsvergleich K 260

Verbundene Anlagen

– Abrechnung **K** 383

– Umlageschlüssel **K** 143 ff.

Verdunstungsgeräte, Mindestverbrauch K 219, 250

Vereitelung, Heizkostenablesung K 196

Vergleich

– §§ 42–44 II. BV/WoFIV **F** 64

– über den Abrechnungssaldo **I** 57, 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 16

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 A 200, **H** 88

Versicherungsvertreter A 200

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** 9, 10

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

– freiwillige Mehrleistung des Mieters **E** 15

– Höhe **E** 16 ff.

– Insolvenzverwaltung **H** 210

– Kürzungsrecht des Mieters **E** 54 ff.

– Mehrwertsteuer **E** 1, **B** 104

– Modernisierung **E** 4

– Rückförderung bei Nichtabrechnung **G** 11 ff.

– Schadenersatz bei Mietausfall **E** 71

– Sicherheitszuschlag **E** 40

– Sollvorauszahlungen, Einstellung in die Abrechnung **J** 11, 47, 88

– Umwandlung bei Abrechnungsreife **G** 80 ff.

– Vereinbarung **E** 1 f.

– Vorenthaltungszeit **E** 9

– Wegfall **E** 66 ff., **G** 80 ff., **J** 8 ff. 47, 88

– widersprechende Erklärungen zur Höhe **E** 58 f.

– zu hohe Vorauszahlungen **E** 17

– zu niedrige Vorauszahlungen **E** 18, **H** 239 ff.

– Zurückbehaltungsrecht **E** 66, **G** 8, **H** 9

– Zwangsverwaltung **H** 206 ff.

Vorhänge **K** 413

Vorlauftemperatur, unter 55° C **K** 222

Vorwegabzug, Betriebskosten, s. auch Kostentrennung

– Grundsätze gemischt genutzte Objekte **F** 156 ff.

– Prozess **J** 54 ff.

Vorerfassung, Heizkosten

– Nutzergruppen **K** 233, 372

– uneinheitliche Ausstattung, Heizkostenverteiler **K** 242 ff.

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** 28

– Stromkosten **K** 28

– Übergangsregelung **K** 24

– Umstellung Mietvertrag **K** 15

– Vorwegabzug gem. § 9 HeizKV **K** 144

Wärmequellen **K** 416

Wärmeverbrauch, fehlende Beeinflussung **K** 324

Wärmeverluste, Steigeleitung **K** 174 ff., 286

Wärmezähler

– Begriff **K** 224

– verbundene Heizanlage **K** 150 ff.

– Vorerfassung **K** 243

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.
 - Verteilung bei Nichterfassung **F** 118
- 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** 366 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.
 - Glasfaserbereitstellungsentgelt **H** 225g
 - Grundsteuer **H** 54
 - Hauswart **H** 95 ff.
 - Heizkosten **K** 366 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 (WoFlV) F** 64, 76 ff.
- Wohngeld A** 30, **H** 197
- Wohnungseigentum** s. WEG-Abrechnung
- Wohnungswasserzähler** s. Einzelwasserzähler
- Zählerdifferenzen**, Wasser **F** 106 ff.
- Zählerkosten**
 - Wasser **A** 55
 - Beleuchtung **A** 170
- Zählerstände**
 - Heizkostenabrechnung **K** 389 ff.
 - Kontrolle **H** 334
- Zahlungsfristen I** 27 f.
- Zahlungsklagen**, Vermieter **J** 7 ff.
 - Ableseprotokoll **J** 37
 - Abrechnungseinheit **J** 39
 - Abrechnungsreife **J** 18, 47, 89, 113
 - Abrechnungszeitraum **J** 2 ff., 15 f., 32 ff.
 - Abweisung als nicht fällig **J** 41 ff.
 - Behauptungslast, sekundäre **J** 67 f.
 - Bestreiten der Belege **J** 48 f.
 - Bestreiten, Nichtwissen **J** 48, **K** 38, 207, 381
 - Beweislast, Pauschale/Vorauszahlung **J** 17
 - Beweislast, Vertragsänderung **J** 7
 - Beweislast, Richtigkeit Abrechnung **J** 21
 - Einwände, Mieter **J** 48 ff.
 - Erhöhung, Pauschale **J** 79 f.
 - formell ausreichende Abrechnung **J** 12 ff.
 - formelle Fehler, Behandlung **J** 41 ff.
 - Mietsaldoklage **J** 88
 - Nachforderung, Saldo **J** 12 ff.
 - Nachforderung, Vorauszahlungen **J** 7 ff.

- Schlüssigkeit **J** 7, 12.
- Umlageschlüssel **J** 33 ff.
- Urkundenklage **J** 81 ff.
- VDI 2077/3.5 **H** 49
- Vorwegabzüge **J** 54 ff.
- Wirtschaftlichkeitseinwand **J** 59 ff.
- Zugang, Abrechnung **J** 15
- 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** 15
 - unbekannte Anschrift **G** 65 ff.
 - vereilter **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** 300 ff., 331, **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