

# Handbuch der Mietnebenkosten

Bearbeitet von

Von Dr. Michael J. Schmid, Robert Harsch, Lörrach, Rechtsanwalt, Dr. Annegret Harz, München, Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Dr. iur. utr. Olaf Riecke, Hamburg Blankenese, Richter am AG, und Heiko Ormanschick, Hamburg, Rechtsanwalt

15. Auflage 2017. Buch. 808 S. Hardcover

ISBN 978 3 472 08947 6

[Recht > Zivilrecht > Mietrecht, Immobilienrecht > Mietrecht, Pachtrecht, Leasing, Immobilienverwaltung](#)

schnell und portofrei erhältlich bei

  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](http://beck-shop.de) ist spezialisiert auf Fachbücher, insbesondere Recht, Steuern und Wirtschaft. Im Sortiment finden Sie alle Medien (Bücher, Zeitschriften, CDs, eBooks, etc.) aller Verlage. Ergänzt wird das Programm durch Services wie Neuerscheinungsdienst oder Zusammenstellungen von Büchern zu Sonderpreisen. Der Shop führt mehr als 8 Millionen Produkte.

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 15. Auflage .....	V
Inhaltsübersicht .....	VII
Inhaltsverzeichnis .....	XI
Abkürzungsverzeichnis .....	XLIII
<b>I. Teil: Bedeutung, Begriffsbestimmungen und andere Grundsatzfragen . . .</b>	<b>1</b>
<b>A. Bedeutung .....</b>	<b>1</b>
I. Grundsätzliches .....	1
II. Verhältnis der Mieter untereinander .....	1
III. Zweck der Nebenkostenumlegung .....	1
IV. Nebenkosten und Nebenleistungen .....	2
1. Verhältnis von Nebenkosten und Leistungen des Vermieters .....	2
2. Nebenkosten und Verpflichtung des Vermieters zu Nebenleistungen .....	3
<b>B. Begriffsbestimmungen .....</b>	<b>4</b>
I. Nebenkosten .....	4
II. Betriebskosten .....	4
1. Grundsätzliches .....	4
2. Kosten des Betriebes .....	5
a) Positive Abgrenzung .....	5
b) Negative Abgrenzung .....	5
aa) Verwaltungskosten .....	5
bb) Instandhaltung und Instandsetzung .....	5
cc) Anschaffungen und Ersatzteile .....	7
3. Laufende Entstehung .....	8
4. Tatsächliches Entstehen der Kosten .....	9
a) Grundsätzliches .....	9
b) Rückzahlungen an den Vermieter .....	10
c) Beweislast .....	10
d) Eigenleistungen des Vermieters .....	10
5. Kosten des Vermieters .....	11
6. Eigentum am Grundstück oder bestimmungsgemäßer Gebrauch .....	11
III. Umlageausfallwagnis, Vergütungen, Zuschläge .....	12
IV. Sonstige Nebenkosten .....	12
<b>C. Wirtschaftlichkeitsgrundsatz .....</b>	<b>12</b>
I. Grundsätzliches .....	12
1. Regelungen .....	12
2. Unabdingbarkeit .....	13
II. Beurteilung der Wirtschaftlichkeit .....	13

1.	Allgemeines . . . . .	13
2.	Unnötige Kosten . . . . .	14
	a) Grundsatz . . . . .	14
	b) Überprüfungs- und Wartungskosten . . . . .	14
	aa) Vertragliche Vereinbarungen . . . . .	14
	bb) Zwingende gesetzliche Vorschriften . . . . .	14
	cc) Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften . . . . .	14
	dd) Versicherungsbedingungen . . . . .	14
	ee) Richtlinien der Unternehmerverbände . . . . .	15
	ff) Normen . . . . .	15
	gg) Entscheidung des Vermieters . . . . .	15
	c) Nicht geschuldete Zahlungen . . . . .	15
	d) Säumnis des Vermieters . . . . .	16
	e) Nicht anfallende Kosten und Doppelbeauftragung . . . . .	16
3.	Erforderlichkeit in Bezug auf das Mietobjekt . . . . .	16
	a) Grundsatz . . . . .	16
	b) Einzelfälle . . . . .	17
	c) Veränderungen . . . . .	17
4.	Höhe der Kosten . . . . .	18
5.	Unwirtschaftliche Anlagen, Mängel, fehlende Überwachung . . . . .	19
6.	Organisationskompetenz des Vermieters . . . . .	20
7.	Verursachungsbezogene Abrechnung . . . . .	20
8.	Interessenabwägung . . . . .	21
9.	Kostenkontrolle . . . . .	21
III.	Verstoß gegen den Wirtschaftlichkeitsgrundsatz . . . . .	22
	1. Preisfreier Wohnraum . . . . .	22
	a) Grundsätzliches . . . . .	22
	b) Verschulden . . . . .	22
	aa) Grundlagen . . . . .	22
	bb) Einzelfragen . . . . .	23
	(1) Gesetzliche Regelung . . . . .	23
	(2) Empfehlungen . . . . .	23
	(3) Normen . . . . .	23
	(4) Unternehmerempfehlungen . . . . .	23
	(5) Ausschreibungen . . . . .	23
	(6) Vermietung von Eigentumswohnungen . . . . .	24
	c) Darlegungs- und Beweislast . . . . .	24
	aa) Grundsätzliches . . . . .	24
	bb) Einzelheiten . . . . .	24
	2. Preisgebundener Wohnraum . . . . .	25
	3. Nichtwohnraummietverhältnisse . . . . .	26
	4. Verjährung . . . . .	26

<b>D. Umsatzsteuer</b> . . . . .	26
I. Grundsätzliches . . . . .	26
II. Zahlungspflicht des Mieters . . . . .	27
III. Fallkonstellationen . . . . .	28
1. Es besteht keine Umsatzsteuerpflicht und der Vermieter stellt auch keine Umsatzsteuer gesondert in Rechnung: . . . . .	28
2. Es besteht keine Umsatzsteuerpflicht, der Vermieter stellt aber Umsatzsteuer in Rechnung: . . . . .	28
3. Es besteht Umsatzsteuerpflicht, die zusätzliche Zahlung von Umsatzsteuer ist aber nicht vereinbart: . . . . .	29
4. Es besteht Umsatzsteuerpflicht und die Zahlung von Umsatzsteuer ist im Mietvertrag vereinbart: . . . . .	29
5. (Teil-) Inklusivmiete und Pauschalen: . . . . .	30
<b>E. Nebenkosten als Bestandteil der Miete</b> . . . . .	30
I. Grundsätzliches . . . . .	30
1. Preisfreier Wohnraum . . . . .	30
2. Preisgebundener Wohnraum . . . . .	30
3. Geschäftsräume . . . . .	31
II. Begriff der Miete . . . . .	31
III. Auswirkungen auf Einzelregelungen . . . . .	31
1. Mieterhöhung nach §§ 557 ff. BGB . . . . .	31
2. Mietwucher und Mietpreisüberhöhung . . . . .	32
3. Mietsicherheiten . . . . .	32
4. Minderung . . . . .	32
5. Modernisierung . . . . .	33
6. Kündigung . . . . .	34
7. Wohnungsvermittlung . . . . .	35
8. Streitwert und Beschwer . . . . .	35
<b>F. Verrechnung von Teilzahlungen auf die Mietnebenkosten</b> . . . . .	35
I. Grundsätzliches . . . . .	35
II. Nebenkostenvorauszahlungen . . . . .	36
III. Nachzahlungen . . . . .	36
IV. Pauschalen . . . . .	36
V. Anrechnung auf die Kautions . . . . .	36
<b>G. Umlegbare Kosten</b> . . . . .	37
I. Grundsätzliches . . . . .	37
II. Wohnraum . . . . .	37
1. Allgemeines . . . . .	37
2. Preisgebundener Wohnraum (NMV 1970) . . . . .	37
a) Anwendungsbereich . . . . .	37
b) Umlegbare Beträge . . . . .	37
3. Preisfreier Wohnraum . . . . .	37
III. Geschäftsräume und sonstige Räume . . . . .	37

# Inhaltsverzeichnis

---

<b>H. Nebenkosten bei beendetem Mietverhältnis</b> . . . . .	38
I. Grundsätzliches . . . . .	38
1. Dauer der Kostentragungspflicht . . . . .	38
2. Kostenermittlung . . . . .	38
3. Kautions . . . . .	39
II. Verspätete Rückgabe . . . . .	39
1. Grundsätzliches . . . . .	39
2. Vorauszahlungen und Abrechnung . . . . .	40
3. Pauschalen . . . . .	40
4. Inklusivmieten . . . . .	40
III. Nachhaftung bei Gesellschaft als Mieterin . . . . .	40
<b>I. Nicht zustande gekommenes Mietverhältnis</b> . . . . .	41
<b>J. Untermiete</b> . . . . .	42
<b>K. Wohnungs- und Teileigentum</b> . . . . .	42
I. Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer für Betriebskosten . . . . .	42
II. Kostenumlegung bei vermietetem Wohnungs- und Teileigentum . . . . .	43
<b>L. Schätzungen</b> . . . . .	43
I. Zulässigkeit von Schätzungen . . . . .	43
II. Einzelne Voraussetzungen für die Zulässigkeit einer Schätzung . . . . .	44
1. Unmöglichkeit der Verbrauchserfassung . . . . .	44
2. Unwirtschaftlichkeit . . . . .	44
3. Anfall der Kosten . . . . .	44
4. Ausreichende Schätzgrundlagen . . . . .	45
III. Durchführung einer Schätzung – Schätzgrundlagen . . . . .	45
1. Allgemeines . . . . .	45
2. Schätzgrundlagen . . . . .	45
a) Andere Abrechnungszeiträume . . . . .	45
b) Vergleichbare Wohnungen . . . . .	46
c) Durchschnittsverbrauch im Haus . . . . .	46
d) Zähler mit abgelaufener Eichfrist . . . . .	46
e) Kapazität von Geräten . . . . .	46
f) Hochrechnungen . . . . .	46
g) Verträge . . . . .	47
h) Erfahrungswerte . . . . .	47
i) Verschulden . . . . .	47
IV. Darstellung in der Abrechnung . . . . .	47
V. Schadensersatz . . . . .	48
VI. Prozessuales . . . . .	48
1. Grundsatz . . . . .	48
2. Zulässigkeit der Schätzung . . . . .	48

3.	Schätzgrundlagen .....	49
4.	Gegenrechte des Mieters .....	49
5.	Überprüfung der Ermessensentscheidung .....	49
6.	Schätzung durch das Gericht .....	49
<b>M.</b>	<b>Übergangsprobleme .....</b>	<b>50</b>
I.	Betriebskostenverordnung .....	50
II.	Heizkostenverordnung .....	51
III.	Breitbandnetz .....	51
<b>II. Teil:</b>	<b>Inklusivmieten und Pauschalen .....</b>	<b>53</b>
<b>A.</b>	<b>Inklusivmieten .....</b>	<b>53</b>
I.	Grundsätzliches .....	53
II.	Veränderung der Miethöhe wegen veränderter Betriebskosten .....	53
1.	Wohnraum .....	53
2.	Geschäftsraum .....	53
III.	Übergang von der Inklusivmiete zur Nebenkostenumlegung .....	54
1.	Einvernehmliche Regelung .....	54
2.	Möglichkeiten einseitiger Regelungen kraft Gesetzes .....	54
a)	HeizkostenV .....	54
b)	Geschäftsraummiete .....	54
c)	Preisgebundener Wohnraum .....	54
d)	Preisfreier Wohnraum .....	55
aa)	Grundsätzliches .....	55
bb)	Voraussetzungen .....	56
cc)	Durchführung .....	57
dd)	Folgen .....	58
ee)	Duldungspflicht des Mieters .....	59
3.	Möglichkeiten einseitiger Regelungen kraft Vertrages .....	60
a)	Wohnraum .....	60
b)	Sonstige Räume .....	60
<b>B.</b>	<b>Pauschalen .....</b>	<b>61</b>
I.	Grundsätzliches .....	61
II.	Zulässige Vereinbarungen .....	61
1.	Wohnraum .....	61
a)	Wohnraum allgemein .....	61
b)	Besondere Wohnraummietverhältnisse .....	62
c)	Preisgebundener Wohnraum .....	63
2.	Geschäftsraum .....	63
III.	Notwendigkeit einer Vereinbarung .....	64
IV.	Inhalt der Vereinbarung .....	64
1.	Vereinbarung der Pauschale .....	64
2.	Was umfasst die Pauschale? .....	65

3.	Erhöhung	66
4.	Ermäßigung	66
V.	Misslungene Abrechnungsvereinbarung als Vereinbarung einer Pauschale?	67
VI.	Änderung der Pauschalenvereinbarung	67
1.	Einvernehmliche Regelung	67
2.	Einseitige Änderung	67
VII.	Schriftform	68
VIII.	Erhöhung und Senkung der Pauschale.	69
1.	Gesetzliche Regelung.	69
a)	Anwendungsbereich des § 560 BGB.	69
b)	Erhöhung der Betriebskostenpauschale	70
aa)	Erhöhung der Betriebskosten	70
bb)	Vergleichszeitpunkt.	72
cc)	Vereinbarung der Erhöhungsmöglichkeit	72
dd)	Erhöhungsbetrag	73
ee)	Durchführung der Erhöhung	73
(1)	Einseitige empfangsbedürftige Erklärung	73
(2)	Textform	73
(3)	Abrechnungsmaßstab	73
(4)	Begründung	73
ff)	Folge der Erhöhungserklärung	75
gg)	Kontrollrechte des Mieters	75
hh)	Fehlerfolgen	76
c)	Herabsetzung der Pauschale	76
d)	Relative Unabdingbarkeit	77
2.	Vertragliche Regelungen	77
a)	Einvernehmliche Veränderung der Höhe der Pauschale	77
b)	Vertragliche Änderungsvorbehalte für den Vermieter.	78
aa)	Wohnraum	78
bb)	Geschäftsraum	78
c)	Stillschweigende Änderung durch vorbehaltslose Zahlung	79
III. Teil:	Nebenkostenumlegung mit Abrechnung.	81
A.	Voraussetzungen	81
I.	Grundsätzliches	81
II.	Vereinbarung	81
1.	Vereinbarung der Abrechnung.	81
2.	Einzelaufzählung der Kostenpositionen.	82
3.	Bezugnahme auf die BetrKV und andere Vorschriften.	82
4.	Bestimmtheit.	85
a)	Grundsätzliches	85
aa)	Bestimmtheitserfordernis	85

	bb) Maßgeblichkeit des Parteiwillens .....	85
	cc) Nebenkosten und Betriebskosten .....	86
	dd) Zeitpunkt .....	86
	ee) Unwirksamkeit .....	87
b)	Einzelfragen .....	87
	aa) Individualisierung der umzulegenden Kosten/ Unwirksamkeit .....	87
	bb) Einschränkende Auslegung .....	89
	cc) Ausreichende Vereinbarungen .....	90
c)	Abrechnungsmaßstäbe .....	90
d)	Einzelne Kostenarten .....	90
5.	Neue Betriebskosten .....	93
	a) Grundsätzliches .....	93
	b) Nichtpreisgebundener Wohnraum .....	95
	c) Preisgebundener Wohnraum .....	95
	d) Geschäftsräume .....	95
	e) Einzelfälle .....	96
	aa) Regelungen im Mietvertrag .....	96
	bb) Gesetzlich neu zugelassene Betriebskosten .....	96
	cc) Modernisierung .....	96
6.	Rückwirkungsklauseln .....	97
7.	Sonderproblem: »Sonstige Betriebskosten« .....	98
III.	Bekanntgabepflicht bei preisgebundenem Wohnraum .....	98
	1. Verpflichtung des Vermieters .....	98
	2. Folgen unterbliebener Mitteilung .....	99
IV.	Einseitige Festlegung durch den Vermieter .....	100
	1. HeizkostenV .....	100
	2. Übergang zur verursachungsbezogenen Abrechnung bei preisfreiem Wohnraum .....	100
	3. Beitrittsgebiet .....	100
	4. Preisgebundener Wohnraum .....	100
V.	Änderung .....	101
	1. Änderungsvertrag .....	101
	2. Anspruch auf Änderung .....	103
	3. Einseitige Maßnahmen .....	103
B.	Vorauszahlungen .....	104
	I. Grundsätzliches .....	104
	II. Vereinbarung .....	104
	III. Einseitige Bestimmung .....	104
	IV. Fälligkeit .....	105
	V. Angemessenheit .....	105
	1. Grundsatz .....	105
	2. Zu niedrige Vorauszahlungen .....	106
	a) Grundsätzliches .....	106



b)	Arglistenwand, Treu und Glauben . . . . .	106
c)	Anfechtung . . . . .	106
d)	Kündigung . . . . .	107
e)	Schadensersatz . . . . .	107
f)	Umdeutung in eine Pauschale . . . . .	108
g)	Zusicherung . . . . .	108
3.	Zu hohe Vorauszahlungen . . . . .	109
VI.	Erhöhung der Vorauszahlungen . . . . .	109
1.	Vertragliche Regelung . . . . .	109
a)	Vereinbarung im Einzelfall . . . . .	109
b)	Vereinbarung einer Zustimmungspflicht . . . . .	109
2.	Einseitige Erhöhung durch den Vermieter . . . . .	110
a)	Preisfreier Wohnraum . . . . .	110
aa)	Voraussetzungen . . . . .	110
(1)	Vereinbarung von Vorauszahlungen . . . . .	110
(2)	Kein Ausschluss des Erhöhungsrechts . . . . .	110
(3)	Vorherige Abrechnung . . . . .	110
(4)	Erhöhung der Betriebskosten . . . . .	112
(5)	Verschiedene Abrechnungskreise . . . . .	112
(6)	Widersprüchliche Erklärungen . . . . .	112
bb)	Durchführung der Erhöhung . . . . .	113
cc)	Wirkung . . . . .	114
dd)	Umfang der Erhöhung . . . . .	114
ee)	Unterlassene Erhöhung . . . . .	116
ff)	Teilweise Unabdingbarkeit . . . . .	116
gg)	Darlegungs- und Beweislast . . . . .	116
b)	Preisgebundener Wohnraum . . . . .	116
c)	Geschäftsräume und besondere Mietverhältnisse . . . . .	117
VII.	Herabsetzung der Vorauszahlungen . . . . .	118
1.	Vertragliche Regelungen . . . . .	118
2.	Einseitige Erklärung . . . . .	118
a)	Preisfreier Wohnraum . . . . .	118
b)	Preisgebundener Wohnraum . . . . .	119
c)	Geschäftsräume und besondere Mietverhältnisse . . . . .	119
d)	Beweislast . . . . .	119
VIII.	Einwendungen und Einreden . . . . .	119
C.	Abrechnung . . . . .	120
I.	Grundsätzliches . . . . .	120
II.	Abrechnungspflicht . . . . .	121
1.	Grundsätzliches . . . . .	121
a)	Abrechnungsanspruch . . . . .	121
b)	Abrechnung ohne Vorauszahlungen? . . . . .	121
c)	Zugang . . . . .	122
d)	Verjährung . . . . .	122

III.	Teilabrechnungen und getrennte Abrechnungen . . . . .	123
IV.	Abrechnungsfrist . . . . .	124
1.	Jahresfrist . . . . .	124
a)	Anwendungsbereich . . . . .	124
aa)	Wohnraum . . . . .	124
bb)	Geschäftsraum . . . . .	125
cc)	Abweichende Vereinbarungen. . . . .	125
dd)	Keine Vorauszahlungsverpflichtung . . . . .	125
b)	Fristwahrung . . . . .	126
aa)	Fristablauf . . . . .	126
bb)	Eingang beim Mieter . . . . .	126
cc)	Mängel der Abrechnung. . . . .	127
2.	Nicht fristgerechte Abrechnung. . . . .	127
a)	Geltendmachung des Erfüllungsanspruches . . . . .	127
b)	Ausschlussfrist für Nachforderungen . . . . .	127
aa)	Wohnraum . . . . .	127
(1)	Grundsätzliches . . . . .	127
(2)	Nachforderungen . . . . .	128
(3)	Abrechnungsfehler . . . . .	129
(4)	Vertretenmüssen . . . . .	130
(5)	Wegfall des Abrechnungshindernisses . . . . .	133
(6)	Darlegungs- und Beweislast . . . . .	133
(7)	Abweichende Vereinbarungen. . . . .	133
bb)	Geschäftsraum . . . . .	133
c)	Verwirkung. . . . .	134
d)	Zurückbehaltungsrecht . . . . .	136
e)	Keine Nachforderungen von Rückständen . . . . .	137
f)	Verzugszinsen . . . . .	137
g)	Rückforderungsanspruch des Mieters . . . . .	138
h)	Schadensersatz . . . . .	139
i)	Kündigung . . . . .	140
j)	Kaution . . . . .	140
k)	Stillschweigende Vertragsänderung . . . . .	140
V.	Abrechnungszeitraum . . . . .	140
1.	Grundsätzliches. . . . .	140
2.	Abrechnungszeitraum bei Wohnraum . . . . .	141
3.	Abrechnungszeitraum bei Geschäftsraummietverhältnissen . . . . .	141
4.	Änderung des Abrechnungszeitraumes . . . . .	141
5.	Auf den Abrechnungszeitraum entfallende Kosten. . . . .	142
a)	Grundsätzliches . . . . .	142
b)	Auswahl der Methode . . . . .	143
aa)	Grundsätzliches Wahlrecht des Vermieters . . . . .	143
bb)	Einschränkungen . . . . .	143

## Inhaltsverzeichnis

---

	(1) Vertragliche Vereinbarungen . . . . .	143
	(2) Besonders gelagerte Fälle eines Mietwechsels . . . . .	144
c)	Einzelheiten zum Leistungsprinzip . . . . .	144
d)	Einzelheiten zum Abflussprinzip . . . . .	145
	aa) Keine Aufteilung auf verschiedene Abrechnungszeiträume . . . . .	145
	bb) Abschlags- und Vorauszahlungen . . . . .	146
	cc) Nachzahlungen des Vermieters . . . . .	146
	dd) Kosten der Verbrauchserfassung . . . . .	146
	ee) Vermietung von Eigentumswohnungen . . . . .	146
	ff) Grobe Unbilligkeit . . . . .	146
VI.	Grundsätzliche Anforderungen an die Abrechnung . . . . .	146
	1. Formelle Wirksamkeit und materielle Richtigkeit . . . . .	146
	2. Die Formeln des BGH . . . . .	147
	3. Die Anwendung der Formeln . . . . .	149
	4. Preisgebundener Wohnraum . . . . .	150
VII.	Die Anforderungen an die Abrechnung im Einzelnen . . . . .	151
	1. Schriftliche Niederlegung und Schriftform . . . . .	151
	a) Preisfreier Wohnraum und Geschäftsraum . . . . .	151
	b) Preisgebundener Wohnraum . . . . .	151
	2. Verfasser der Abrechnung . . . . .	151
	3. Vollmacht . . . . .	152
	4. Mietobjekt . . . . .	152
	5. Mieter . . . . .	152
	6. Abrechnungszeitraum . . . . .	152
	7. Auf den Abrechnungszeitraum entfallende Kosten . . . . .	153
	8. Verständlichkeit und Nachvollziehbarkeit . . . . .	153
	9. Erläuterungen . . . . .	153
	a) Abkürzungen . . . . .	153
	b) Nachholung von Erläuterungen . . . . .	153
	c) Flächenmaßstab . . . . .	155
	d) Abrechnungseinheiten und bereinigte Gesamtkosten . . . . .	156
	e) Beifügung von Unterlagen . . . . .	156
	f) Kostensteigerungen . . . . .	157
	g) Widersprüche . . . . .	157
	10. Kostenpositionen des Vorjahres . . . . .	157
	11. Vorlage von Belegen . . . . .	158
	12. Angabe der Gesamtkosten und ihre Zusammensetzung . . . . .	158
	a) Einzelne Kostenarten . . . . .	158
	b) Kostenaufteilung . . . . .	160
	13. Voraufteilungen . . . . .	161
	14. Minderung . . . . .	162
	15. Verbrauchsangaben . . . . .	162

16.	Mitteilung und Erläuterung der Abrechnungsmaßstäbe . . . .	163
17.	Abrechnungseinheiten . . . . .	164
18.	Berechnung des Anteils des Mieters . . . . .	165
19.	Mieterwechsel . . . . .	165
20.	Angabe der Vorauszahlungen . . . . .	165
	a) Grundsätzliches . . . . .	165
	b) Sollvorauszahlungen . . . . .	166
	c) Minderung . . . . .	168
	d) Fehlerfolgen . . . . .	168
21.	Feststellung des Gesamtergebnisses . . . . .	168
22.	Steuerdienliche Angaben . . . . .	168
23.	Schätzungen . . . . .	169
24.	Ermessen . . . . .	169
25.	Schreib- und Rechenfehler . . . . .	170
26.	Falschbezeichnungen . . . . .	170
27.	Vorbehalte . . . . .	170
28.	Vermietung von Wohnungs- und Teileigentum . . . . .	170
29.	Heiz- und Warmwasserkosten . . . . .	171
VIII.	Abweichende Vereinbarungen . . . . .	172
IX.	Fehlerfolgen . . . . .	172
	1. Abrechnungsanspruch . . . . .	172
	2. Fristversäumung . . . . .	172
	3. Teilweise Unwirksamkeit . . . . .	172
	4. Anspruch auf Neuberechnung . . . . .	173
	5. Fälligkeit von Nachzahlungen . . . . .	173
	6. Kündigung . . . . .	173
	7. Steuerdienliche Angaben . . . . .	173
	8. Schadensersatzanspruch des Mieters . . . . .	173
	9. Rückgewähr einer Überzahlung . . . . .	174
	10. Sonstiges . . . . .	174
	11. Schadensersatzanspruch gegen den Abrechnungsersteller . . . . .	174
D.	<b>Belegeinsicht – Fotokopien</b> . . . . .	174
	I. Belegeinsicht . . . . .	174
	1. Anspruchsvoraussetzungen . . . . .	174
	2. Anspruchsinhalt . . . . .	175
	3. Durchführung der Belegeinsicht . . . . .	178
	4. Ort der Belegeinsicht . . . . .	179
	5. Hilfspersonen und Bevollmächtigung . . . . .	180
	II. Fotokopien . . . . .	181
	1. Anspruch des Mieters . . . . .	181
	a) Preisgebundener Wohnraum . . . . .	181
	b) Sonstige Mietverhältnisse . . . . .	181
	2. Kostenerstattung . . . . .	184
	III. Wegfall des Anspruchs . . . . .	186

## Inhaltsverzeichnis

---

IV.	Weigerung des Vermieters . . . . .	186
1.	Erfüllungsanspruch . . . . .	186
2.	Fälligkeit von Nachzahlungen . . . . .	186
a)	Die Rechtsprechung des BGH zur sofortigen Fälligkeit. . . . .	186
b)	Verzug nach §§ 286 BGB . . . . .	187
c)	Bejahende Ansichten zum Prüfungsrecht . . . . .	187
3.	Zurückbehaltungsrecht . . . . .	188
4.	Einwand des Rechtsmissbrauchs . . . . .	189
V.	Auskunftsanspruch . . . . .	189
E.	<b>Einwendungen des Mieters</b> . . . . .	190
I.	Grundsätzliches . . . . .	190
II.	Gesetzliche Ausschlussfrist für Einwendungen . . . . .	190
1.	Dogmatische Einordnung . . . . .	190
2.	Preisfreier Wohnraum . . . . .	190
a)	Grundsätzliches . . . . .	190
b)	Voraussetzungen . . . . .	191
aa)	Vereinbarung der Betriebskostenumlegung. . . . .	191
bb)	Wirksame Abrechnung . . . . .	191
cc)	Frist . . . . .	191
dd)	Form . . . . .	192
ee)	Substantiierung . . . . .	192
ff)	Mehrere Mieter . . . . .	192
c)	Nicht-Vertreten-Müssen . . . . .	193
d)	Folgen nicht rechtzeitiger Einwendungen . . . . .	194
e)	Unabdingbarkeit . . . . .	196
f)	Darlegungs- und Beweislast . . . . .	196
3.	Preisgebundener und nach dem WoFG geförderter Wohnraum . . . . .	196
4.	Geschäftsräume . . . . .	196
III.	Schuldbestätigungsvertrag . . . . .	197
IV.	Verwirkung und Treu und Glauben . . . . .	198
V.	Vertragliche Einwendungsregelungen. . . . .	198
F.	<b>Änderungen durch den Vermieter</b> . . . . .	199
I.	Erstellung einer neuen Abrechnung . . . . .	199
II.	Änderung . . . . .	199
III.	Abstellen auf die Einzelabrechnung . . . . .	200
G.	<b>Nachzahlungen und Rückzahlungen</b> . . . . .	200
I.	Nachzahlungen . . . . .	200
1.	Fälligkeit . . . . .	200
a)	Grundsatz . . . . .	200
b)	Überprüfungsfrist . . . . .	201

c)	Rechtsgeschäftliche Fälligkeitsregelungen .....	201
d)	SEPA-Lastschrift .....	202
2.	Verzug .....	202
3.	Verjährung .....	203
4.	Verwirkung .....	203
5.	Sonstige Gegenrechte .....	204
II.	Rückzahlungen .....	204
1.	Rückzahlung aus einer Abrechnung .....	204
2.	Unterbliebene und korrigierte Abrechnung .....	205
3.	Fehlende Belegeinsicht .....	206
4.	Rückzahlung nicht geschuldeter Zahlungen .....	206
5.	Vorbehaltzahlung .....	207
III.	Aufrechnung .....	208
H.	Vermieter-/Mieterwechsel, Zwangsverwaltung, Insolvenz .....	208
I.	Vermieterwechsel .....	208
1.	Rechtsgeschäftlicher Vermieterwechsel .....	208
2.	Erbfall .....	208
3.	Gesetzlicher Eintritt in das Mietverhältnis .....	208
a)	Grundsätzliches .....	208
b)	Vermieterwechsel innerhalb eines Abrechnungszeitraumes .....	209
c)	Vermieterwechsel nach Ablauf eines Abrechnungszeitraumes .....	209
II.	Zwangsverwaltung .....	210
1.	Erstellung der Abrechnung .....	210
2.	Nach- und Rückzahlungen .....	210
III.	Insolvenz des Vermieters .....	211
1.	Abrechnungen .....	211
2.	Zahlungen des Mieters .....	211
3.	Rückzahlungen .....	212
IV.	Mieterwechsel .....	212
1.	Mieterwechsel kraft Gesetzes .....	212
2.	Vertraglicher Mieterwechsel .....	213
3.	Mieterwechsel anlässlich der Scheidung .....	213
4.	Kostenaufteilung .....	213
V.	Insolvenz des Mieters .....	214
IV. Teil:	Kostenverteilung – Abrechnungsmaßstäbe .....	215
A.	Grundsätze .....	215
I.	Bedeutung .....	215
II.	Einzelfallgerechtigkeit, Praktikabilität und Ökologie .....	215
III.	Stimmigkeit .....	216
1.	Notwendigkeit abgestimmter Regelungen .....	216
2.	Unstimmige Regelungen .....	216

# Inhaltsverzeichnis

---

IV.	Leer stehende Räume . . . . .	216
1.	Grundsätzliches . . . . .	216
2.	Generelle Änderung des Abrechnungsmaßstabes . . . . .	218
3.	Mangelproblematik . . . . .	219
V.	Mehrstufige Kostenverteilung . . . . .	220
<b>B.</b>	<b>Umlegungseinheit . . . . .</b>	<b>221</b>
I.	Preisgebundener Wohnraum . . . . .	221
1.	Grundsätzliches . . . . .	221
2.	Gebäude . . . . .	221
3.	Wirtschaftseinheit . . . . .	221
4.	Auftragsvergabe für mehrere Wirtschaftseinheiten . . . . .	222
II.	Preisfreier Wohnraum und Geschäftsraum . . . . .	222
1.	Grundsätzliches . . . . .	222
2.	Vertragliche Regelung . . . . .	223
3.	Fehlen einer vertraglichen Regelung . . . . .	223
III.	Änderung . . . . .	225
IV.	Wirkung . . . . .	225
<b>C.</b>	<b>Festlegung der Abrechnungsmaßstäbe . . . . .</b>	<b>225</b>
I.	Grundsätzliches . . . . .	225
1.	Gesetzliche Vorgaben . . . . .	225
2.	Berechnungsweisen der Versorger . . . . .	226
II.	Erstmalige Festlegung . . . . .	226
1.	Preisgebundener Wohnraum . . . . .	226
a)	Grundsatz: Wohnfläche . . . . .	226
b)	Ausnahmen . . . . .	226
c)	Vertragliche Regelungen . . . . .	226
2.	Preisfreier Wohnraum . . . . .	227
a)	Gesetzliche Regelung . . . . .	227
aa)	Wohnfläche . . . . .	227
bb)	Verbrauch oder Verursachung . . . . .	227
b)	Vertrag . . . . .	228
aa)	Grundsätzliches . . . . .	228
bb)	Einschränkung der Vertragsfreiheit . . . . .	229
cc)	Einzelfragen . . . . .	230
c)	Festlegung durch den Vermieter . . . . .	231
aa)	Voraussetzungen . . . . .	231
bb)	Billiges Ermessen . . . . .	231
cc)	Klarheitsgebot . . . . .	233
3.	Geschäftsraum . . . . .	233
III.	Änderung . . . . .	233
1.	Grundsätzliches . . . . .	233
2.	Vertragliche Änderung . . . . .	234
3.	Gesetzliche Änderungsbefugnisse . . . . .	234

a)	HeizkostenV. ....	234
b)	Einführung einer verursachungsabhängigen Abrechnung bei Wohnraummietverhältnissen. ....	235
aa)	Grundsätzliches ....	235
bb)	Voraussetzungen. ....	235
(1)	Abweichende Vereinbarung ....	235
(2)	Verursachungserfassung ....	235
(3)	Verbrauchsabhängige Abrechnung ....	236
(4)	Wirtschaftlichkeitsgrundsatz. ....	236
cc)	Durchführung ....	236
dd)	Folgen ....	237
c)	Preisgebundener Wohnraum. ....	237
d)	Geschäftsraummietverhältnisse. ....	237
e)	Störung der Geschäftsgrundlage. ....	237
4.	Vertraglicher Änderungsvorbehalt. ....	238
a)	Voraussetzungen. ....	238
b)	Durchführung. ....	239
c)	Folge. ....	239
5.	Änderung bei Verweisung auf Regelungen Dritter. ....	239
6.	Verpflichtung zur Änderung. ....	239
a)	Verpflichtung des Vermieters. ....	239
b)	Zustimmungsverpflichtung der Mieter. ....	241
IV.	Änderung von Abrechnungskreisen. ....	241
<b>D.</b>	<b>Einzelne Umlegungsmaßstäbe. ....</b>	<b>242</b>
<b>I.</b>	<b>Wohn- und Nutzfläche. ....</b>	<b>242</b>
1.	Grundsätzliches. ....	242
2.	Flächenberechnung. ....	242
a)	Grundsätzliches. ....	242
b)	Vereinbarte Berechnungsmethode. ....	243
c)	Fehlen einer ausdrücklichen Vereinbarung. ....	244
d)	Prozessuales. ....	244
3.	Vereinbarte Flächen. ....	245
a)	Grundsätzliches. ....	245
aa)	Zulässigkeit einer Flächenvereinbarung. ....	245
bb)	Vorliegen einer Flächenvereinbarung. ....	247
cc)	Einseitige Bestimmung. ....	247
dd)	Differenzen. ....	248
ee)	Flächenänderungen. ....	248
b)	Einzelfälle. ....	248
aa)	Vereinbarung aller Einzelflächen und Gesamtflächen in allen Mietverträgen. ....	248
bb)	Einzel- und Gesamtfläche jeweils nur in einem Mietvertrag. ....	248



cc)	Vereinbarung von Einzelflächen ohne Vereinbarung einer Gesamtläche . . . . .	249
dd)	Wohnflächenvereinbarungen nur mit einem Teil der Mieter . . . . .	249
ee)	Über- oder Unterschreiten der 10 %-Grenze . . . . .	249
4.	Anwendung der Wohnflächenverordnung . . . . .	250
a)	Grundsätzliches . . . . .	250
b)	Besonderheiten der Wohnflächenberechnung für Mietnebenkosten . . . . .	251
5.	Beweislast . . . . .	252
6.	Abrechnung . . . . .	252
II.	Personenzahl . . . . .	252
1.	Grundsätzliches . . . . .	252
2.	Zahl der Bewohner . . . . .	253
a)	Bewohner . . . . .	253
b)	Melderechtliche Registrierung . . . . .	254
3.	Zu- und Abschläge . . . . .	254
4.	Abrechnung . . . . .	254
5.	Beweislast . . . . .	255
III.	Verbrauchs- und Verursachungserfassung . . . . .	255
1.	Grundsätzliches . . . . .	255
2.	Beweislast . . . . .	256
3.	Erfassungsmängel . . . . .	257
IV.	Miteigentumsanteile . . . . .	257
V.	Mieteinheit . . . . .	258
VI.	Umbauter Raum . . . . .	258
VII.	Sonstige Umlegungsmaßstäbe . . . . .	258
<b>E.</b>	<b>Voraufteilungen</b> . . . . .	<b>259</b>
I.	Abzug nicht umlegbarer Kosten . . . . .	259
II.	Voraufteilung auf Umlegungseinheiten . . . . .	259
III.	Aufteilung auf verschiedene Kostenpositionen . . . . .	259
IV.	Sondervorteile und fehlende Benutzungsmöglichkeit . . . . .	260
V.	Aufteilung nach Wohnräumen und Geschäftsräumen . . . . .	260
1.	Preisgebundener Wohnraum . . . . .	260
2.	Preisfreier Wohnraum . . . . .	262
a)	Grundsatz . . . . .	262
b)	Vereinbarung . . . . .	263
c)	Erhebliche Mehrbelastung . . . . .	263
aa)	Erheblichkeit . . . . .	263
bb)	Darlegungs- und Beweislast . . . . .	264
d)	Flächenberechnung . . . . .	264
e)	Abrechnung und Veränderung von Betriebskosten . . . . .	265
3.	Verschiedenartige Gewerbebetriebe . . . . .	265
VI.	Heizkostenverordnung . . . . .	265

F. Direkte Kostenzuordnung .....	265
G. Veränderung der tatsächlichen Gegebenheiten .....	266
H. Fehlerfolgen .....	266
I. Falsche Umlegungsmaßstäbe und unzulässige Umlegungseinheiten .....	266
II. Fehler bei der Feststellung der tatsächlichen Grundlagen .....	267
1. Falsche Tatsachen .....	267
2. Fehler bei der Festlegung der Abrechnungsmaßstäbe .....	267
3. Zukünftige Abrechnungen .....	268
V. Teil: Die einzelnen Mietnebenkosten .....	269
A. Die einzelnen Betriebskosten entsprechend § 2 BetrKV .....	269
Nr. 1. Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks .....	269
I. Umlegbare Kosten .....	269
1. Umlegungsfähige Kosten .....	269
2. Umlegungsvereinbarung .....	270
II. Kostenverteilung .....	270
1. Einzelverteilung .....	270
2. Leerstand .....	271
3. Voraufteilung .....	271
4. Wohnungseigentum .....	272
III. Einzelfragen zur Durchführung der Umlegung .....	272
Nr. 2. Die Kosten der Wasserversorgung .....	273
I. Allgemeine Umlegungsvoraussetzungen .....	273
1. Grundsätzliches .....	273
2. Verhältnis zu anderen Positionen .....	274
II. Umlegbare Kosten .....	275
1. Kosten des Wasserverbrauchs und Grundgebühren .....	275
2. Kosten der Verbrauchserfassung und Kostenaufteilung .....	275
3. Wartungskosten für Wassermengenregler .....	276
4. Kosten der hauseigenen Wasserversorgungsanlage .....	276
5. Kosten der Wasseraufbereitungsanlage .....	276
III. Kostenverteilung .....	276
1. Anwendungsbereich der NMV 1970 .....	276
2. Preisfreier Wohnraum .....	277
3. Geschäftsraummieta .....	278
4. Vorerfassung außerhalb der NMV 1970 .....	278
5. Kostenverteilung bei Verwendung von Zählern .....	279
a) Allgemeines .....	279
b) Bedeutung der eichrechtlichen Bestimmungen .....	280
c) Erfassungsmängel .....	281
d) Zählerdifferenz .....	282
e) Betretungsrecht .....	283

f) Mieterwechsel . . . . .	283
g) Darlegungs- und Beweislast . . . . .	283
IV. Sonstiges . . . . .	283
<b>Nr. 3. Die Kosten der Entwässerung . . . . .</b>	<b>284</b>
I. Umlgbare Kosten . . . . .	284
II. Umlegungsvereinbarung . . . . .	285
III. Kostenverteilung . . . . .	285
1. Preisfreier Mietraum . . . . .	285
2. Anwendungsbereich der NMV 1970. . . . .	286
IV. Wirtschaftlichkeitsgrundsatz . . . . .	286
<b>Nr. 4. a) Die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage     einschließlich der Abgasanlage . . . . .</b>	<b>286</b>
I. Umlgbare Kosten . . . . .	287
1. Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung . . . . .	287
a) Brennstoffkosten . . . . .	287
b) Lieferkosten . . . . .	288
2. Kosten des Betriebsstroms . . . . .	288
3. Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage . . . . .	288
4. Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft . . . . .	289
5. Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes . . . . .	289
6. Kosten der Messungen nach dem Bundes- Immissionsschutzgesetz . . . . .	289
7. Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung . . . . .	290
8. Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Eichkosten und der Kosten der Berechnung und Aufteilung . . . . .	290
9. Kosten der Verbrauchsanalyse . . . . .	291
10. Leasing- und Mietkosten . . . . .	292
11. Kraft-Wärme-Kopplung . . . . .	292
II. Kostenverteilung . . . . .	292
<b>Nr. 4. b) Die Kosten des Betriebs der zentralen     Brennstoffversorgungsanlage . . . . .</b>	<b>293</b>
<b>Nr. 4. c) Die Kosten der eigenständig gewerblichen Lieferung von     Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a. . . . .</b>	<b>293</b>
I. Umlgbare Kosten . . . . .	293
1. Umlagefähige Kosten . . . . .	293
a) Entgelt für die Wärmelieferung . . . . .	293
b) Betriebskosten für die Hausanlagen . . . . .	294
c) Pachtzahlungen an den Vermieter . . . . .	294
d) Wirtschaftlichkeitsgrundsatz . . . . .	294

2.	Umlegungsvereinbarungen . . . . .	295
3.	Wirtschaftlichkeitsgrundsatz . . . . .	295
II.	Kostenverteilung . . . . .	295
III.	Abrechnung . . . . .	295
Nr. 4.	<b>d) Die Kosten der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten . . . . .</b>	<b>295</b>
I.	Umlegbare Kosten . . . . .	296
II.	Umlegungsvereinbarung . . . . .	296
Nr. 5.	<b>a) Die Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage . . . . .</b>	<b>296</b>
I.	Kosten der Wasserversorgung . . . . .	296
II.	Kosten der Wassererwärmung . . . . .	297
III.	Kostenverteilung . . . . .	297
Nr. 5.	<b>b) Die Kosten der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a . . . . .</b>	<b>297</b>
Nr. 5.	<b>c) Die Kosten der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten . . . . .</b>	<b>297</b>
Nr. 6.	<b>Die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen . . . . .</b>	<b>298</b>
Nr. 7.	<b>Die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzuges . . . . .</b>	<b>298</b>
I.	Umlegbare Kosten . . . . .	298
II.	Kostenverteilung . . . . .	299
1.	Vermietungen ohne Preisbindung . . . . .	299
2.	Anwendungsbereich der NMV 1970 . . . . .	300
3.	Vorerfassung . . . . .	301
4.	Wohnungseigentum . . . . .	301
Nr. 8.	<b>Die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung . . . . .</b>	<b>302</b>
I.	Straßenreinigung/umlegungsfähige Kosten . . . . .	302
1.	Erfasste Flächen . . . . .	302
2.	Erfasste Tätigkeiten . . . . .	302
3.	Umlegbare Kosten . . . . .	302
4.	Umlegungsvereinbarungen . . . . .	303
5.	Abrechnungsmaßstäbe . . . . .	303
6.	Abrechnung . . . . .	303
7.	Vornahme durch die Mieter . . . . .	303
a)	Verpflichtung des Mieters . . . . .	303
b)	Anwendung werkvertraglicher Grundsätze . . . . .	305
c)	Änderung . . . . .	305
8.	Wohnungseigentum . . . . .	306
II.	Müllbeseitigung . . . . .	306
1.	Umlegbare Kosten . . . . .	306
a)	Einzelne Kosten . . . . .	306
b)	Wirtschaftlichkeit . . . . .	308
c)	Umlegungsvereinbarung . . . . .	309

## Inhaltsverzeichnis

---

2.	Abrechnungsmaßstäbe . . . . .	309
a)	Preisgebundener Wohnraum . . . . .	309
b)	Preisfreier Wohnraum . . . . .	310
c)	Sonstige Mietverhältnisse . . . . .	310
d)	Vorerfassung . . . . .	310
3.	Abrechnung . . . . .	311
4.	Sonstiges . . . . .	311
<b>Nr. 9.</b>	<b>Die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung . . .</b>	<b>311</b>
I.	Kosten der Gebäudereinigung . . . . .	312
1.	Umlegbare Kosten . . . . .	312
a)	Reinigungsgegenstände . . . . .	312
aa)	Grundsätzliches . . . . .	312
bb)	Einzelfälle . . . . .	312
b)	Reinigung aus besonderem Anlass . . . . .	313
aa)	Instandsetzung . . . . .	313
bb)	Rechtswidrige Verschmutzungen . . . . .	314
cc)	Ein- und Auszug . . . . .	314
c)	Umlegbare Aufwendungen . . . . .	314
aa)	Personalkosten . . . . .	314
bb)	Sachkosten . . . . .	315
2.	Kostenverteilung . . . . .	315
3.	Kostenumlegung und Reinigungspflicht . . . . .	316
a)	Übertragung der Reinigungspflicht . . . . .	316
b)	Änderung . . . . .	316
c)	Pflichtverletzung . . . . .	317
d)	Sonstiges . . . . .	317
4.	Wirtschaftlichkeitsgrundsatz . . . . .	317
5.	Wohnungseigentum . . . . .	317
II.	Ungezieferbekämpfung . . . . .	318
1.	Umlegbare Kosten . . . . .	318
2.	Umlegungsmaßstäbe . . . . .	318
3.	Abrechnung . . . . .	318
4.	Pflichten des Mieters . . . . .	318
<b>Nr. 10.</b>	<b>Die Kosten der Gartenpflege . . . . .</b>	<b>319</b>
I.	Nutzung als Umlegungsvoraussetzung . . . . .	319
II.	Umlegbare Kosten . . . . .	320
1.	Garten . . . . .	320
a)	Grundsätzliches . . . . .	320
b)	Einzelfälle . . . . .	321
c)	Wirtschaftlichkeitsgrundsatz . . . . .	324
d)	Umlegbarkeit nach § 2 Nr. 17 BetrKVO . . . . .	326
2.	Spielplatz . . . . .	326
3.	Plätze, Zugänge, Zufahrten . . . . .	326
III.	Kostenverteilung . . . . .	327
IV.	Sonstiges . . . . .	328

Nr. 11. Die Kosten der Beleuchtung . . . . .	328
I. Verhältnis zu anderen Positionen . . . . .	329
II. Umlegbare Kosten . . . . .	329
III. Kostenverteilung . . . . .	330
IV. Sonstiges . . . . .	330
V. Wohnungseigentum . . . . .	330
Nr. 12. Die Kosten der Schornsteinreinigung . . . . .	330
Nr. 13. Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung . . . . .	330
I. Umlegbare Kosten . . . . .	331
1. Umlegungsfähige Kosten . . . . .	331
a) Grundsätzliches . . . . .	331
b) Wirtschaftlichkeitsgrundsatz . . . . .	332
c) Einzelne Versicherungen . . . . .	332
2. Umlegungsvereinbarung . . . . .	334
II. Kostenverteilung . . . . .	335
1. Abrechnungsmaßstäbe . . . . .	335
2. Aufteilung nach Wohn- und Geschäftsräumen . . . . .	335
3. Abrechnungs- und Wirtschaftseinheit . . . . .	335
4. Sammelversicherungen . . . . .	336
III. Angaben in der Abrechnung . . . . .	336
IV. Sonstiges . . . . .	337
1. Regressverzicht des Versicherers . . . . .	337
2. Versicherungsverpflichtung des Mieters . . . . .	337
Nr. 14. Die Kosten für den Hauswart . . . . .	338
I. Umlegbare Kosten . . . . .	338
1. Der als Hauswart Tätige . . . . .	338
2. Hauswarttätigkeiten . . . . .	338
a) Positive Abgrenzung . . . . .	338
b) Negative Abgrenzung . . . . .	339
aa) Instandhaltung und Instandsetzung . . . . .	339
bb) Erneuerung . . . . .	340
cc) Schönheitsreparaturen . . . . .	340
dd) Hausverwaltung . . . . .	340
c) Einzelfragen . . . . .	340
aa) Reparaturen . . . . .	340
bb) Wartung . . . . .	340
cc) Handwerker und andere Dienstleister . . . . .	341
dd) Kontroll- und Überwachungstätigkeiten . . . . .	341
ee) Wachdienst . . . . .	342
ff) Bereitschaftsdienst oder Notfalldienste . . . . .	342
gg) Pfortnertätigkeit . . . . .	342
hh) Abrechnungen . . . . .	343
ii) Kontaktpflege und Mitteilungen . . . . .	343
jj) Heizung und Warmwasser . . . . .	343
kk) Vermietungstätigkeiten . . . . .	344

# Inhaltsverzeichnis

---

ll) Entgelt . . . . .	344
mm) Vertretung . . . . .	344
nn) Sachaufwendungen . . . . .	344
oo) Sonstiges . . . . .	345
d) Kostenaufteilung bei Ausführung verschiedener Tätigkeiten . . . . .	345
e) Wirtschaftlichkeitsgrundsatz . . . . .	350
II. Verhältnis zu anderen Positionen . . . . .	351
III. Umlegungsvereinbarung . . . . .	352
IV. Kostenverteilung . . . . .	352
V. Sonstiges . . . . .	352
<b>Nr. 15. Die Kosten . . . . .</b>	<b>353</b>
I. Gemeinschafts-Antennenanlage . . . . .	353
II. Mit einem Breitbandnetz verbundene Verteilanlage . . . . .	354
1. Umlegbare Kosten . . . . .	354
a) Umlagefähige Kosten . . . . .	354
b) Umlegungsvereinbarung . . . . .	354
2. Umlegungsmaßstäbe . . . . .	355
a) Anwendungsbereich der NMV 1970 . . . . .	355
b) Nicht preisgebundener Mietraum . . . . .	355
3. Sonstiges . . . . .	356
<b>Nr. 16. Die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die     Wäschepflege . . . . .</b>	<b>356</b>
I. Grundsätzliches . . . . .	356
II. Umlegungsfähige Kosten . . . . .	357
III. Kostenverteilung . . . . .	358
1. Nicht preisgebundener Mietraum . . . . .	358
a) Allgemeines . . . . .	358
b) Münzwaschgeräte . . . . .	359
c) Elektronische Verbrauchserfassung . . . . .	359
2. Anwendungsbereich der NMV 1970 . . . . .	359
a) Kostenumlegung . . . . .	359
b) Keine Vorauszahlungen . . . . .	360
c) Abrechnung bei Verwendung von Münzgeräten . . . . .	360
<b>Nr. 17. Sonstige Betriebskosten . . . . .</b>	<b>360</b>
I. Allgemeines . . . . .	360
II. Einzelfragen . . . . .	361
<b>B. Das Umlageausfallwagnis . . . . .</b>	<b>367</b>
I. Preisgebundener Wohnraum . . . . .	367
1. Grundsatz . . . . .	367
2. Umlegungsfähigkeit . . . . .	368
3. Begrenzung . . . . .	368
II. Sonstige Mietverhältnisse . . . . .	368

<b>C. Zuschläge und Vergütungen</b> .....	369
I. Allgemeines .....	369
II. Die einzelnen Zuschläge .....	369
1. Benutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken. . .	369
a) § 26 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 NMV 1970. ....	369
b) Preisfreier Wohnraum. ....	370
2. Zuschlag für die Untervermietung von Wohnraum (§ 26 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 3 NMV 1970). ....	370
3. Zuschlag wegen Ausgleichszahlung nach § 7 WoBindG (§ 26 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 4 NMV 1970). ....	371
4. Zuschlag zur Deckung erhöhter laufender Aufwendungen, die nur für einen Teil der Wohnungen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit entstehen (§ 26 Abs. 1 Nr. 4, Abs. 5 NMV 1970). ....	371
5. Zuschlag für Nebenleistungen des Vermieters, die nicht allgemein üblich sind oder nur einzelnen Mietern zugutekommen (§ 26 Abs. 1 Nr. 5, Abs. 6 NMV 1970) . . . .	372
6. Zuschlag für Wohnungen, die durch den Ausbau von Zubehörräumen neu geschaffen wurden (§ 26 Abs. 1 Nr. 6, Abs. 7 NMV 1970). ....	372
III. Vergütungen .....	372
1. Allgemeines .....	372
2. Vergütung .....	372
3. Einzelfälle .....	373
<b>D. Sonstige Mietnebenkosten, insbesondere bei Geschäftsraummiete. . . .</b>	374
I. Verwaltungskosten .....	374
1. Begriff. ....	374
2. Umlegbarkeit .....	375
a) Wohnraum .....	375
b) Geschäftsraum .....	377
c) Teileigentum .....	378
d) Wirtschaftlichkeitsgrundsatz. ....	378
II. Centermanagement und Objektbetreuung bei Geschäftsraum. . . .	379
III. Werbemaßnahmen bei Geschäftsraum .....	380
1. Werbung durch den Vermieter .....	380
2. Werbegemeinschaften .....	380
IV. Versicherungen bei Geschäftsraum .....	380
V. Heiz- und Warmwasserkosten bei Geschäftsraum .....	381
VI. Bewachungskosten bei Geschäftsraum .....	382
VII. Instandhaltung/Instandsetzung .....	382
1. Umlage bei Geschäftsraum .....	382
2. Preisfreier Wohnraum .....	383
3. Preisgebundener Wohnraum .....	383
VIII. Kosten bei Ein- und Auszug für Wohnraum .....	383



# Inhaltsverzeichnis

---

1.	Gebührfür Vertragsabschluss bei preisfreiem Wohnraum . . . .	383
2.	Gebühr bei Auszug im preisfreiem Wohnraummietrecht . . . .	384
3.	Auszugsgebühren bei preisgebundenem Wohnraum . . . . .	384
IX.	Sonstige Kosten bei Geschäftsraum . . . . .	384
<b>VI. Teil:</b>	<b>Die Heizkostenverordnung . . . . .</b>	<b>385</b>
<b>A.</b>	<b>Regelungs- und Anwendungsbereich, Ausnahmen,</b>	
	<b>rechtsgeschäftliche Regelungen . . . . .</b>	<b>385</b>
I.	Ermächtigungsgrundlage und Verordnungszweck . . . . .	385
II.	Regelungsumfang der HeizkostenV . . . . .	385
1.	Anwendungsbereich der HeizkostenV . . . . .	385
a)	Grundsätzliches . . . . .	385
b)	Preisgebundener Wohnraum . . . . .	385
c)	Beitrittsgebiet . . . . .	385
d)	Wohnungseigentum . . . . .	386
III.	Regelungsbereich . . . . .	386
IV.	Versorgung mit Wärme und Warmwasser . . . . .	386
V.	Nutzer . . . . .	387
VI.	Gebäudeeigentümer . . . . .	388
VII.	Dem Gebäudeeigentümer Gleichgestellte . . . . .	388
1.	Grundsätzliches . . . . .	388
2.	Überlassungsberechtigte . . . . .	389
3.	Anlagenbetreiber . . . . .	389
4.	Vermietung von Wohnungseigentum . . . . .	390
VIII.	Wärme- und Warmwasserlieferer . . . . .	391
IX.	Ausnahmen . . . . .	391
1.	Grundsätzliches . . . . .	391
2.	Die Einzelfälle . . . . .	392
a)	Passivhausregelung . . . . .	392
b)	Unmöglichkeit . . . . .	392
c)	Unverhältnismäßigkeit . . . . .	394
d)	Keine Verbrauchsbeeinflussung bei älteren Gebäuden . .	395
e)	Besondere Nutzungsverhältnisse . . . . .	395
f)	Energiesparende Versorgungsanlagen . . . . .	396
g)	Hausanlagen für Wärme- und Warmwasserlieferung. . .	396
h)	Generalklausel. . . . .	396
X.	Heizkostenverordnung und rechtsgeschäftliche Regelungen. . . . .	397
1.	Vorrang der HeizkostenV . . . . .	397
2.	Umfang des Vorrangs . . . . .	398
3.	Zugelassene Regelungen . . . . .	399
a)	Zwei Wohnungen, von denen der Vermieter eine selbst bewohnt . . . . .	399
b)	Sonstige . . . . .	400
4.	Anpassung der Mietverträge . . . . .	400
a)	Grundsätzliches . . . . .	400

aa)	Vertrag oder einseitige Bestimmung . . . . .	400
bb)	Einzubeziehende Kosten . . . . .	401
b)	Mietverträge mit Abrechnungspflicht . . . . .	401
aa)	Verbrauchsabhängige Abrechnung . . . . .	401
bb)	Verbrauchsunabhängige Abrechnung . . . . .	402
c)	Mietverträge mit Heizungs- und Warmwasserpauschale . . . . .	402
d)	Mietverträge mit genereller Nebenkostenpauschale . . . . .	402
e)	Inklusivmiete . . . . .	403
f)	Vorauszahlungen . . . . .	403
g)	Abrechnung . . . . .	404
h)	Annex: Wohnungseigentum . . . . .	404
<b>B.</b>	<b>Verbrauchserfassung . . . . .</b>	<b>404</b>
I.	Pflicht zur Verbrauchserfassung . . . . .	404
1.	Verpflichtungen des Gebäudeeigentümers . . . . .	404
a)	Grundsätzliches . . . . .	404
b)	Überwiegend ungedämmte Leitungen . . . . .	405
c)	Vorerfassung gemeinschaftlich genutzter Räume . . . . .	407
d)	Vorerfassung bei verschiedenen Ausstattungen zur Verbrauchserfassung . . . . .	408
e)	Vorerfassung aus sachgerechten Gründen . . . . .	408
f)	Mitteilungspflicht . . . . .	409
2.	Rechte und Pflichten der Nutzer . . . . .	410
a)	Rechte der Nutzer . . . . .	410
b)	Pflichten der Nutzer . . . . .	410
aa)	Anbringung der Ausstattungen . . . . .	410
bb)	Durchführung der Ablesung . . . . .	411
II.	Messgeräte (Ausstattungen zur Verbrauchserfassung) . . . . .	412
1.	Anforderungen an die Messgeräte . . . . .	412
a)	Grundsätzliches . . . . .	412
b)	Übergangsregelungen . . . . .	412
c)	Ungenauigkeiten und Fehler . . . . .	413
2.	Beschaffung der Ausstattungen zur Verbrauchserfassung . . . . .	414
a)	Wahlrecht des Gebäudeeigentümers . . . . .	414
b)	Erwerb der Ausstattungen . . . . .	414
c)	Anmietung und sonstige Gebrauchsüberlassung . . . . .	414
aa)	Beteiligungspflicht . . . . .	414
bb)	Beteiligungsverfahren . . . . .	415
cc)	Unterbleiben der Mitteilung . . . . .	415
dd)	Widerspruch der Nutzer . . . . .	416
ee)	Sonderproblem: Vermietung von Wohnungseigentum . . . . .	416
ff)	Wirtschaftlichkeitsgrundsatz . . . . .	417
III.	Kostentragung . . . . .	417

# Inhaltsverzeichnis

---

1.	Kosten der Verbrauchserfassung . . . . .	417
2.	Kosten der Ausstattungen zur Verbrauchserfassung . . . . .	418
a)	Erwerb durch den Gebäudeeigentümer . . . . .	418
b)	Beschaffung durch Gebrauchsüberlassung . . . . .	418
<b>C.</b>	<b>Kostenverteilung . . . . .</b>	<b>419</b>
I.	Pflicht zur Kostenverteilung . . . . .	419
II.	Gesamtkosten für Wärme und Warmwasser . . . . .	419
1.	Grundsätzliches . . . . .	419
2.	Verbundene Anlagen . . . . .	419
a)	Grundsatz . . . . .	419
b)	Ermittlung der auf die zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallenden Wärmemenge . . . . .	419
c)	Ermittlung des auf die zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallenden Brennstoffverbrauchs . . . . .	420
d)	Darstellung in der Abrechnung . . . . .	421
III.	Vorerfassung . . . . .	421
1.	Vorerfassung bei verschiedenen Ausstattungen oder aus sachgerechten Gründen . . . . .	421
2.	Vorerfassung gemeinschaftlich genutzter Räume . . . . .	422
IV.	Kostenverteilung auf die Nutzer . . . . .	422
1.	Zulässige Umlegungsmaßstäbe . . . . .	422
a)	Verbrauchsabhängiger Anteil . . . . .	422
b)	Verbrauchsunabhängiger Anteil . . . . .	423
aa)	Wohn- und Nutzfläche . . . . .	423
(1)	Grundlagen . . . . .	423
(2)	Anwendung . . . . .	424
bb)	Umbauter Raum . . . . .	424
cc)	Beheizte Räume . . . . .	424
(1)	Begriff . . . . .	424
(2)	Anwendung . . . . .	425
c)	Verschuldete Kosten . . . . .	426
d)	Leerstände und Kaltverdunstung . . . . .	426
2.	Festlegung der Umlegungsmaßstäbe . . . . .	427
a)	Festlegung durch den Vermieter . . . . .	427
b)	Vereinbarte Abrechnungsmaßstäbe . . . . .	428
3.	Änderung der Umlegungsmaßstäbe durch den Vermieter . . . . .	428
a)	Grundsätzliches . . . . .	428
b)	Voraussetzungen für die Änderung . . . . .	429
c)	Durchführung . . . . .	430
d)	Vertragliche Änderung . . . . .	430
4.	Kostenverteilung in Sonderfällen . . . . .	431
a)	Voraussetzungen . . . . .	431

aa)	Grundsätzliches . . . . .	431
bb)	Zwingende Gründe . . . . .	431
cc)	Einmalige oder wiederholte Anwendung . . . . .	433
b)	Verbrauchsermittlung . . . . .	434
aa)	Bestimmungsrecht des Gebäudeeigentümers. . . . .	434
bb)	Vergleichbare Zeiträume. . . . .	435
cc)	Vergleichbare Räume . . . . .	435
dd)	Durchschnittsverbrauch . . . . .	436
ee)	Sonstige Schätzungen . . . . .	436
ff)	Berücksichtigung des Ergebnisses . . . . .	437
gg)	Beweislast . . . . .	437
c)	Ausschluss der verbrauchsabhängigen Kostenverteilung. . . . .	437
d)	Abrechnung . . . . .	438
e)	Fehlerfolgen . . . . .	438
5.	Kostenaufteilung bei Nutzerwechsel . . . . .	439
a)	Grundsätzliches . . . . .	439
b)	Kostenverteilung aufgrund einer Zwischenablesung . . . . .	439
aa)	Zwischenablesung. . . . .	439
bb)	Kostenverteilung. . . . .	439
c)	Entbehrlichkeit der Zwischenablesung . . . . .	441
d)	Rechtsgeschäftliche Bestimmungen. . . . .	441
e)	Kosten der Zwischenablesung . . . . .	442
f)	Fehlerfolge . . . . .	443
<b>D.</b>	<b>Durchführung der Aufteilung . . . . .</b>	<b>443</b>
<b>E.</b>	<b>Umfasste Kosten . . . . .</b>	<b>443</b>
I.	Grundsätzliches . . . . .	443
II.	Die einzelnen Kostenpositionen. . . . .	444
<b>F.</b>	<b>Kürzungsrecht . . . . .</b>	<b>444</b>
I.	Grundsätzliches . . . . .	444
II.	Verhältnis zu anderen Rechten. . . . .	445
III.	Voraussetzungen . . . . .	446
1.	Grundsätzliches. . . . .	446
2.	Einzelfälle . . . . .	446
IV.	Wirkung . . . . .	449
1.	Höhe. . . . .	449
2.	Geltendmachung. . . . .	450
V.	Schadloshaltung beim Abrechnungsunternehmen . . . . .	450
<b>G.</b>	<b>Kostenumlegung bei Nichtanwendbarkeit der Heizkostenverordnung . . . . .</b>	<b>450</b>

## Inhaltsverzeichnis

---

I.	Abrechnung außerhalb des Anwendungsbereiches der Heizkostenverordnung . . . . .	450
II.	Einzelheizungen . . . . .	451
III.	Anwendungsbereich des § 22 NMV 1970 . . . . .	451
IV.	Fernwärme und Fernwärmwasser . . . . .	452
<b>H.</b>	<b>Heizkostenvorauszahlungen und Heizkostenabrechnung . . . . .</b>	<b>453</b>
I.	Grundsätzliches . . . . .	453
II.	Abrechnungseinheit . . . . .	453
III.	Abrechnungs- und Ablesezeitraum . . . . .	454
IV.	Einzelangaben in der Abrechnung . . . . .	454
V.	Beweislast . . . . .	457
<b>I.</b>	<b>Einführung der Wärmelieferung (Wärmecontracting) . . . . .</b>	<b>457</b>
I.	Vorbemerkung . . . . .	457
II.	Verweisung an Wärmelieferer . . . . .	457
III.	Vertragliche Regelung bei Mietbeginn . . . . .	458
IV.	Übergang zur Wärmelieferung bei bestehendem Mietverhältnis. . . . .	459
1.	Allgemeines . . . . .	459
2.	Normzweck . . . . .	459
3.	Anwendungsbereich . . . . .	459
a)	Betroffene Objekte . . . . .	459
aa)	Wohnräume, Geschäftsräume, Pacht . . . . .	459
bb)	Preisgebundener Wohnraum . . . . .	460
cc)	Wohnungseigentum . . . . .	460
b)	Laufende Mietverhältnisse . . . . .	461
c)	Kostentragungspflicht des Mieters . . . . .	461
aa)	Umlegung mit Abrechnung . . . . .	461
bb)	Inklusivmieten und Pauschalen . . . . .	462
cc)	Einzelheizungen . . . . .	462
d)	Folgeverträge . . . . .	462
4.	Voraussetzungen . . . . .	463
a)	Neue Anlage . . . . .	463
b)	Verbesserung der Betriebsführung . . . . .	463
c)	Anschluss an ein Wärmenetz . . . . .	463
d)	Verbesserte Effizienz . . . . .	464
e)	Keine höheren Kosten . . . . .	464
f)	Keine vertragliche Regelung erforderlich . . . . .	465
g)	Zeitpunkt . . . . .	465
5.	Umstellungsankündigung . . . . .	465
6.	Folgen . . . . .	466
7.	Abweichende Vereinbarungen . . . . .	466
a)	Zu Lasten des Mieters . . . . .	466
b)	Zugunsten des Mieters . . . . .	467
8.	Fehlerfolgen . . . . .	467

a)	Fehlen der Voraussetzungen des § 556c Abs. 1 BGB...	467
aa)	Verteuerung .....	467
bb)	Verbilligung .....	468
b)	Fehlende oder fehlerhafte Umstellungsankündigung...	468
c)	Schadensersatz .....	468
9.	Beweislast .....	469
10.	Nichtwohnraummietverhältnisse .....	469
a)	Grundsätzliches .....	469
b)	Fehlen einer vertraglichen Regelung .....	469
c)	Regelungen in Neuverträgen .....	469
d)	Regelungen in Altverträgen .....	469
aa)	Grundsätzliches .....	469
bb)	Keine Erwähnung der Wärmelieferung .....	470
cc)	Umlegungsvereinbarung zu den Wärmelieferungskosten .....	470
e)	Vertragsänderungen .....	470
f)	Wärmeliefervertrag .....	471
<b>VII. Teil:</b>	<b>Der Mietnebenkostenprozess .....</b>	<b>473</b>
<b>A.</b>	<b>Prozessuales .....</b>	<b>473</b>
I.	Zuständigkeit .....	473
II.	Klageantrag .....	473
III.	Besondere Klageformen .....	474
1.	Stufenklage .....	474
2.	Feststellungsklage .....	474
a)	Verpflichtung zur Zahlung Mietnebenkosten ...	474
b)	Abrechnungsmaßstäbe .....	475
c)	Wirksamkeit einer Abrechnung .....	475
3.	Klage auf künftige Leistung .....	476
4.	Urkundenprozess .....	476
a)	Grundsätzliches .....	476
aa)	Urkundenprozess auch für Mietsachen ...	476
bb)	Urkunden .....	477
cc)	Unstreitige Tatsachen .....	478
dd)	Urkundenvorlage .....	478
b)	Einzelne Vereinbarungen .....	478
aa)	Vereinbarung der Umlegung .....	478
bb)	Abrechnungsmaßstäbe .....	479
cc)	Wirtschaftlichkeitsgrundsatz .....	479
c)	Nebenkostenvorauszahlung .....	479
d)	Nebkostennachzahlungen .....	480
e)	Nebkostenrückzahlung .....	482
f)	Nebkostenpauschalen .....	482
5.	Saldoklage .....	483
6.	Einstweilige Verfügung .....	484

## Inhaltsverzeichnis

---

IV.	Substantiierung des Sachvortrages . . . . .	484
1.	Grundsätzliches . . . . .	484
2.	Klage des Vermieters auf Nebenkostenvorauszahlungen . . . . .	484
3.	Klage des Vermieters auf Nebkostennachzahlungen . . . . .	485
a)	Vortrag des Vermieters . . . . .	485
b)	Bestreiten des Mieters . . . . .	486
c)	Einwendungen und Einreden des Mieters . . . . .	488
4.	Klage des Mieters auf Nebenkostenrückzahlung . . . . .	488
a)	Klage aufgrund einer Abrechnung . . . . .	488
b)	Klage bei unterbliebener Nebenkostenabrechnung . . . . .	488
c)	Rückforderung bei Zahlung unter Vorbehalt . . . . .	489
5.	Berichtigung der Abrechnung . . . . .	489
V.	Billiges Ermessen . . . . .	489
VI.	Wohn- und Nutzfläche . . . . .	490
VII.	Beweisfragen . . . . .	490
1.	Schätzungen nach § 287 ZPO . . . . .	490
2.	Urkunden . . . . .	490
VIII.	Vorlage einer Abrechnung und Ablauf der Abrechnungsfrist im Prozess . . . . .	491
1.	Abrechnung während des Prozesses . . . . .	491
2.	Ablauf der Abrechnungsfrist während des Prozesses . . . . .	492
IX.	Kosten . . . . .	492
X.	Streitwert und Beschwer . . . . .	493
1.	Mietnebenkostenprozess . . . . .	493
2.	Berücksichtigung der Nebenkosten beim Streitwert nach § 41 GKG, § 8 ZPO . . . . .	494
3.	Sonstiges . . . . .	495
XI.	Streitverkündung . . . . .	495
XII.	Rechtskraft . . . . .	495
<b>B.</b>	<b>Zwangsvollstreckung . . . . .</b>	<b>495</b>
I.	Mietnebenkostenprozess . . . . .	495
1.	Titulierter Anspruch auf Nebenkostenvorauszahlungen . . . . .	495
2.	Erteilung einer Nebenkostenabrechnung . . . . .	496
3.	Einsicht in die Abrechnungsbelege . . . . .	497
4.	Überlassung von Kopien . . . . .	497
5.	Abgabe einer Willenserklärung . . . . .	498
6.	Vollstreckungsabwehrklage bei nachträglicher Abrechnung . . . . .	498
II.	Pfändbarkeit von Mietnebenkostenforderungen . . . . .	498
1.	Forderungen des Vermieters . . . . .	498
2.	Rückforderungen des Mieters . . . . .	498
III.	Vermögensauskunft . . . . .	499

VIII. Teil: Hinweise, Beispiele, Checklisten .....	501
A. Hinweise zur Erleichterung der Nebenkostenumlegung .....	501
I. Gestaltung des Mietvertrages .....	501
II. Vorbereitende Maßnahmen für die Abrechnung .....	502
III. Durchführung der Abrechnung .....	503
IV. Besonderheiten bei der Vermietung von Wohnungs- und Teileigentum .....	503
B. Checkliste: Kontrolle der Nebenkostenvereinbarung .....	504
C. Checkliste: Kostenpositionen bei der Vermietung von Gewerberäumen .....	506
D. Beispiel einer Betriebskostenabrechnung .....	508
E. Beispiel einer Betriebskostenabrechnung und eines Ansatzes des Umlageausfallwagnisses nach der NMV 1970 .....	509
F. Beispiel für eine verbrauchsabhängige Verteilung der Kosten der Wasserversorgung .....	515
G. Checkliste: Zählerdifferenzen .....	516
H. Beispiel für eine Grundsteueraufteilung nach Wohn- und Geschäftsräumen .....	516
I. Beispiel: Verschiedene Abrechnungszeiträume Versorger/Vermieter ...	516
J. Hinweise zur Überprüfung einer Mietnebenkostenabrechnung .....	517
I. Allgemeines .....	517
II. Wann empfiehlt sich eine Kontrolle besonders? .....	517
III. Häufigste Fehler .....	517
IV. Belegeinsicht und Fotokopien .....	518
K. Checkliste: Überprüfung einer Nebenkostenabrechnung .....	519
L. Checkliste: Überprüfung einer Heizkostenabrechnung nach der HeizkostenV .....	522
M. Beispiel für eine Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen durch den Vermieter .....	523
N. Checkliste für die Überprüfung einer Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen nach § 560 Abs. 4 BGB .....	523
O. Beispiel für eine Herabsetzung der Betriebskostenvorauszahlungen durch den Mieter nach § 560 Abs. 4 BGB .....	524



## Inhaltsverzeichnis

---

P.	Beispiel einer Erhöhung der Vorauszahlungen auf die Betriebskosten nach der NMV 1970 . . . . .	524
Q.	Checkliste: Überprüfung einer Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen nach der NMV 1970 . . . . .	525
R.	Beispiel einer einseitigen Erhöhung der Betriebskostenpauschale. . . . .	525
S.	Checkliste: Überprüfung einer Erhöhung der Betriebskostenpauschale nach § 560 BGB . . . . .	526
T.	Beispiel für eine Herabsetzung der Betriebskostenpauschale nach § 560 Abs. 3 BGB . . . . .	526
U.	Schema: Übergang zur verbrauchs- oder verursachungsbezogenen Abrechnung durch Erklärung des Vermieters . . . . .	527
V.	Beispiel einer Erklärung zur Einführung einer verbrauchsabhängigen Abrechnung der Kosten der Wasserversorgung . . . . .	527
W.	Checkliste: Anpassung der Abrechnungsmaßstäbe an eine Änderung der Kostenverteilung im Wohnungs- und Teileigentum . . . . .	528
X.	Beispiel für eine Klage auf Betriebskostennachzahlung. . . . .	528
Y.	Beispiel für eine Klageerwiderung auf die Klage auf Betriebskostennachzahlung . . . . .	530
IX.	Teil: Gesetzes- und Verordnungstexte. . . . .	533
	Stichwortverzeichnis . . . . .	745