Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 5. Auflage V

Abkürzungsverzeichnis XLV

Literaturverzeichnis XLIX

Abbildungsverzeichnis und Tabellenverzeichnis LXVI

Teil 1
Betriebskosten im BGB 1

I. Vor §§ 556, 556a, 556c und 560 BGB 1
1. Gesetzliche Vorschriften zum Betriebskostenrecht 3
a) Vorschriften im BGB 3
b) Öffentlich geförderter Wohnraum 5
c) Betriebskostenverordnung 6
aa) Inhalt 6
bb) Verfassungsmäßigkeit 6
d) Heizkostenverordnung 9
2. Soziale, wirtschaftliche und ökologische Bedeutung der Betriebskosten 10
a) Begriff der „Zweiten Miete" 10
b) Anteil der Betriebskosten an der Wohnkostenbelastung – soziales Element 11
c) Wirtschaftliche Bedeutung – makroökonomische Ebene 12
d) Anreize zur Ressourcenschonung – ökologische Ebene 13
e) Investor-Nutzer-Dilemma? – Sicht des Vermieters 14
3. Strategien zur Senkung der Betriebskosten 14
a) Interessen des Mieters 14
b) Interessen des Vermieters 15
c) Vielfalt der beeinflussender Faktoren 16
d) Einflussfaktoren auf Vermieterseite 17
e) Kommunale Gebühren 18
f) Transparenz als Voraussetzung für Vergleichbarkeit 19
g) Benchmarks 19
h) Betriebskostenspiegel 20
i) Heizspiegel 23
j) Heizkosten-Checks 26
k) Energieausweis 27
4. Grundsatz der Wirtschaftlichkeit 29
a) Gesetzliche Grundlagen 29
b) Inhalt des Wirtschaftlichkeitsgrundsatzes 30
c) Fallgruppen für die Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgebots 32
aa) Unnötige Betriebskosten 32
bb) Erhebliche Kostensteigerung 33
cc) Überhöhte Kosten 34

Bibliografische Informationen
http://d-nb.info/1196223386

digitalisiert durch DEUTSCHE NATIONAL BIBLIOTHEK

d) Einschränkungen des Wirtschaftlichkeitsgrundsatzes ... 36
aa) Rechtsprechung des BGH ... 36
bb) Kritik an der Rechtsprechung des BGH ... 37
e) Einzelfälle zum Wirtschaftlichkeitsgrundsatz ... 38
f) Betriebskostenmanagement ... 45
g) Einschaltung eines Tochterunternehmens ... 48
h) Wirtschaftlichkeitsgebot und Verwaltungsfehler des Vermieters ... 58
aa) Beispiele für Verwaltungsfehler ... 58
bb) Erfolgsaussichten ... 59
h) Substanziierungs- und Beweislastfragen zum Wirtschaftlichkeitsgebot ... 60
aa) Verteilung der Darlegungs- und Beweislast ... 60
(1) Überblick zu den Darlegungspflichten beim Wirtschaftlichkeitsgebot ... 61
(2) Darlegungslast des Mieters ... 62
(3) Darlegungslast bei starken, unplausiblen Abweichungen ... 64
(4) Darlegungslast für das fehlende Verschulden ... 65
(5) Einsicht in die Abrechnungsbelege ... 65
(6) Ergänzender Auskunftsanspruch des Mieters ... 66
(7) Pflicht des Mieters zur Beschaffung konkreter Vergleichswerte 68
(8) Zumutbarkeit der Substanziierung ... 68
(9) Hinweis auf überregionalen Betriebskostenspiegel genügt nicht ... 70
(10) Erwiderungspflicht des Vermieters ... 71
(11) Sekundäre Darlegungslast des Vermieters ... 72
bb) Verteilung der Darlegungslast für unterschiedliche Fallkonstellationen ... 74
(1) Darlegungslast bei unnötigen Betriebskosten ... 74
(2) Darlegungslast bei erheblicher Kostensteigerung ... 75
(a) Der Mieter macht einen Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot geltend ... 75
(b) Der Mieter bestreitet die Korrektheit des Kostenansatzes ... 77
(aa) Nicht entstandene oder nicht umlegbare Kosten ... 77
(bb) Extrem gestiegene oder überhöhte Verbrauchswerte ... 78
(cc) Vorgelagerte Einwendungspflicht des Mieters ... 79
(dd) Darlegungspflicht des Vermieters ... 79
(3) Darlegungslast des Mieters bei überhöhten Kosten ... 80
i) Rechtsfolgen bei Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgrundsatzes ... 80
aa) Schadensersatzanspruch ... 80
bb) Schadensberechnung ... 81
5. Struktur der Miete ... 83
a) Gesetzliches Leitbild gem. § 535 BGB ... 83
b) Grundmiete ... 84
c) Bruttomiete ... 84
d) Teilinklusivmiete ... 85
e) Erhöhung der Brutto- oder Teilinklusivmiete ... 86
6. Mietverhältnisse über Geschäftsräume ... 87
a) Grundregeln des § 549 Abs. 1 BGB ... 87
b) Besonderheiten für Geschäftsräume ... 87
c) Beispiele ... 90
d) Umsatzsteuer auf Betriebskosten ... 90

7. Prozessrechtliche Fragen ... 92
a) Zuständigkeit des Gerichts ... 92
aa) Örtliche Zuständigkeit ... 92
bb) Sachliche Zuständigkeit ... 92
cc) Vorgerichtliche Streitschlichtung ... 93
b) Klage auf Zahlung von Betriebskostenvorauszahlungen ... 93
c) Klage auf Zahlung des Abrechnungssaldos ... 95
aa) Die Grundzüge ... 95
bb) Verteilung der Darlegungs- und Beweislast ... 98
(1) Anspruch des Vermieters aus der Abrechnung ... 98
(2) Einwendungen des Mieters ... 98
cc) Vom Mieter ausgeübtes Zurückbehaltungsrecht ... 101
d) Klage auf Erteilung der Betriebskostenabrechnung ... 102
e) Klage des Mieters auf Rückzahlung der Vorauszahlungen nach Ablauf der Abrechnungsfrist ... 103
f) Klage auf Ausübung der Belegkontrolle ... 105
aa) Anspruch auf Vorlage der Belege ... 105
bb) Anspruch auf Belegkopien ... 106
cc) Sonstige prozessuale Aspekte zur Ausübung der Belegkontrolle ... 107
g) Klage auf Anpassung von Betriebskosten ... 107
aa) Erhöhung der vereinbarten Betriebskostenpauschale ... 108
bb) Erhöhung der Vorauszahlungen auf abzurechnende Betriebskosten 108
h) Klage auf Änderung der Betriebskostenstruktur gem. § 556a Abs. 2 BGB 109
i) Klage im Urkundenprozess ... 110
j) Fragen des Gegenstandswerts von Betriebskostenklagen ... 114
k) Musterfeststellungsklage ... 115
8. Vollstreckungsrechtliche Fragen ... 118
a) Vollstreckung von Zahlungstiteln ... 118
b) Vollstreckung von Herausgabetiteln ... 119
c) Vollstreckung von Titeln auf Rechnungslegung ... 119

II. § 556 BGB – Vereinbarungen über Betriebskosten ... 121
1. Begriff der Betriebskosten ... 128
a) Gesetzliche Definition ... 128
b) Kalte Betriebskosten ... 129
c) Warme Betriebskosten ... 129
2. Vereinbarung über die Umlage von Betriebskosten ... 130
a) Grundsätzliche Überlegungen ... 130
aa) Notwendigkeit einer Vereinbarung ... 130
bb) Bestimmtheitsgrundsatz ... 131
cc) Vertragsauslegung bei unklaren Vereinbarungen ... 131
dd) Rechtsfolge einer unzureichenden oder fehlenden Vertragsregelung 132
b) Vertragsgestaltungen zur Umlagevereinbarung ... 134
aa) Benennung einzelner Betriebskosten im Mietvertrag ... 134
bb) Vereinbarung zur Umlage sämtlicher Betriebskosten ... 135
(1) Bezugnahme auf den gesetzlichen Betriebskostenkatalog ... 135
(2) Vereinbarung „Der Mieter trägt die Betriebskosten" ... 137
(3) Kritik am BGH ... 139
c) Sonderfall „sonstige Betriebskosten" ... 139
d) Beispiele für unzureichende Umlagevereinbarungen ... 140

aa) Komplette Unwirksamkeit der Umlagevereinbarung ... 140
bb) Teilweise Unwirksamkeit der Umlagevereinbarung ... 143
e) Konkludente Vertragsänderung ... 146
aa) Konkludente Erweiterung der vertraglichen Regelungen ... 146
bb) Konkretisierung einer mehrdeutigen Vereinbarung ... 148
f) Deklaratorisches Schuldanerkenntnis ... 149
g) Neu entstandene Betriebskosten ... 150
aa) Mehrbelastungsklausel ... 151
bb) Bestehende Vereinbarung zur Umlage der neu entstandenen Kostenart ... 152
cc) Nach Modernisierung entstandene Betriebskosten ... 153
(1) Die gegensätzlichen Auffassungen ... 153
(2) Stellungnahme ... 154
(3) Ankündigungspflicht ... 156
dd) Maßnahmen zur Schaffung einer Barrierefreiheit ... 157
ee) Neu entstandene Betriebskosten im öffentlich geförderten Wohnungsbau ... 157
h) Rechtsfolgen einer Abrechnung ohne Vertragsgrundlage ... 157
i) Geschäftsraummietverhältnisse ... 158
aa) Vereinbarung von Betriebskosten ... 158
bb) Umlage von Verwaltungskosten ... 158
cc) Umlage von Instandhaltungskosten ... 159
dd) Bestimmtheitsgrundsatz ... 160
ee) Deklaratorisches Schuldanerkenntnis ... 161
ff) Vertragsänderung durch unterbliebene Abrechnung? ... 162
gg) Neu entstandene Betriebskosten ... 162
3. Pauschale und Vorauszahlung ... 162
a) Pauschale ... 163
aa) Mietvertragliche Vereinbarung ... 163
bb) Vor- und Nachteile einer Pauschale ... 163
cc) Überhöhte Pauschale ... 164
dd) Erhöhung der Pauschale ... 165
b) Vorauszahlung ... 165
aa) Mietvertragliche Vereinbarung ... 165
bb) Vor- und Nachteile einer Vorauszahlung ... 166
cc) Vorauszahlungsvereinbarung für nicht umlagefähige Kosten ... 166
dd) Unterschiedliche Vorauszahlungen für Heiz- und übrige Betriebskosten ... 167
ee) Anpassung der Vorauszahlungen ... 167
c) Vereinbarung von Pauschale und Vorauszahlungen ... 167
d) Pauschale oder Vorauszahlung vereinbart? ... 168
aa) Auslegung des Mietvertrags ... 168
bb) Änderung der getroffenen Vereinbarung ... 171
e) Fälligkeit ... 171
4. Angemessenheit der Vorauszahlungen ... 172
a) Begriff der Angemessenheit ... 172
b) Zu niedrige Vorauszahlungen ... 173
aa) Grundsatz – Zu niedrige Vorauszahlungen zulässig ... 173
bb) Mieteransprüche bei zu niedrigen Vorauszahlungen ... 174
(1) Schaffung eines Vertrauenstatbestandes ... 174

(2) Zusicherung, dass die Vorauszahlungen ausreichen 175
(3) Nachweis eines entstandenen Schadens 177
(4) Kündigung 177
c) Zu hohe Vorauszahlungen 178
5. Abrechnungspflicht 179
a) Pflicht zur Rechnungslegung 179
b) Rechtsgrundlagen der Abrechnungspflicht 180
c) Verpflichteter der Abrechnung 181
d) Abrechnungspflicht bei Vermieterwechsel 182
aa) Veräußerung 182
(1) Abrechnungspflicht über die zurzeit des Eigentümerwechsels abgelaufenen Abrechnungszeiträume 182
(2) Abrechnungspflicht über den zurzeit des Eigentümerwechsels laufenden Abrechnungszeitraum 183
(3) Grundsätzliches zur Abrechnungspflicht bei Vermieterwechsel 184
bb) Erwerb einer Eigentumswohnung 186
cc) Sonstige Fälle des Rechtsübergangs 186
dd) Anordnung der Zwangsverwaltung 187
ee) Eröffnung des Insolvenzverfahrens 189
e) Adressat der Abrechnung 190
aa) Mietermehrheit 190
bb) Wechsel der Vertragspartei 192
f) Formelle Ordnungsmäßigkeit der Abrechnung 193
aa) Die Grundsätze zur formellen Ordnungsmäßigkeit 193
bb) Die Abgrenzung zwischen einem formellen und materiellen Fehler 194
cc) Die essenziellen Voraussetzungen für die formelle Wirksamkeit 199
(1) Voranzustellende Angaben 199
(a) Angaben zum Verfasser der Abrechnung 199
(b) Benennung des abzurechnenden Objekts 200
(c) Angabe des Abrechnungszeitraums 200
(2) Die vier Grundelemente nach dem BGH 201
(a) Zusammenstellung der Gesamtkosten 201
(aa) Aufschlüsselung nach einzelnen Kostenarten 202
(bb) Keine Zusammenfassung mehrerer Kostenarten 203
(cc) Ausnahmen bei zusammenhängenden Kostenpositionen 204
(dd) Aufgliederung einer Kostenart nicht erforderlich 205
(ee) Angabe von bereinigten Gesamtkosten ist ausreichend 206
(aaa) Betroffene Fallkonstellationen 206
(bbb) Belegeinsicht notwendig 207
(ccc) Belegerfordernis 208
(ddd) Rechtsfolge bei unzureichenden oder fehlenden Belegen 208
(b) Angabe und Erläuterung der Umlageschlüssel 209
(aa) Angaben zu einzelnen Umlageschlüsseln 210
(aaa) Wohnflächenmaßstab 210
(bbb) Personenmaßstab 210
(ccc) Umlagemaßstab Miteigentumsanteil 211
(ddd) Prozentangaben 211

(bb) Sonstiges zur Angabe des Umlageschlüssels 212
(cc) Divergenzen beim verwendeten Verteilerschlüssel 212
(aaa) Divergenz zwischen verwendetem und vereinbartem Verteilerschlüssel 212
(bbb) Divergenz zwischen angegebenem und verwendetem Verteilerschlüssel 213
(c) Berechnung des Mieteranteils 213
(d) Abzug der Vorauszahlungen 214
(aa) Angabe der geleisteten Vorauszahlungen 214
(bb) Angabe von sog. Sollzahlungen 215
(3) Nachvollziehbarkeit 216
(a) Schätzwerte 218
(b) Unverständliche Angaben und Abkürzungen 219
dd) Nicht erforderliche Angaben und Voraussetzungen für die formelle Wirksamkeit 220
(1) Verkürzter oder verlängerter Abrechnungszeitraum 220
(2) Abweichung von der vereinbarten oder bisher gehandhabten Abrechnungsperiode 221
(3) Unterschiedliche Abrechnungszeiträume für die kalten und warmen Betriebskosten 221
(4) Unterschiedliche Abrechnungszeiträume des Mietverhältnisses und des Versorgers 221
(5) Entbehrliche Angaben in der Abrechnung 222
ee) Teilunwirksamkeit 223
ff) Besonderheiten der verbrauchsabhängigen Heizkostenabrechnung . 225
(1) Essenzielle Angaben 225
(2) Nicht erforderliche Angaben und Voraussetzungen für die formelle Wirksamkeit 226
(3) Nachvollziehbarkeit und Verständlichkeit der Heizkostenabrechnung 227
(a) Eingeschränkte Voraussetzungen an die Nachvollziehbarkeit 228
(b) Aufteilung nach Nutzergruppen 229
(c) Abtrennung der Warmwasserkosten 229
(d) Mieterwechsel 229
(e) Angabe des Heizwerts 230
(f) Angabe des Umrechnungsfaktors 230
(g) Abzug erneuerbarer Energien und Aufteilung bei KWK-Anlagen 230
gg) Rechtsfolgen der formellen Unwirksamkeit 231
g) Form der Abrechnung 234
h) Bildung von Wirtschaftseinheiten 236
aa) Freifinanzierte Wohnungen 237
(1) Festlegung nach billigem Ermessen 237
(2) Voraussetzungen an die Gebäude und die Bewirtschaftung 239
(a) Einheitliche Verwaltung 239
(b) Unmittelbarer örtlicher Zusammenhang 239
(c) Keine wesentlichen Unterschiede im Wohnwert 239
(d) Vorliegen der Voraussetzungen im Abrechnungsjahr 240
(3) Darstellung in der Betriebskostenabrechnung 241

bb) Öffentlich geförderte Wohnungen ... 242
cc) Rechtsfolge einer unzulässig gebildeten Wirtschaftseinheit ... 243
i) Verteilung von Gesamtkosten auf kleinere Einheiten ... 243
j) Abrechnung gemischt genutzter Grundstücke ... 244
aa) Gemischt genutztes Mietverhältnis ... 244
bb) Gemischt genutztes Mietobjekt ... 245
(1) Die Grundsätze ... 245
(2) Erhebliche Mehrbelastung ... 246
(3) Verteilung der Darlegungs- und Beweislast ... 247
(4) Erheblichkeit der Mehrbelastung ... 248
(5) Gesonderte Beurteilung der einzelnen Betriebskosten ... 249
(6) Vornahme der Kostentrennung ... 250
(7) Vereinbarung zur Kostentrennung ... 251
(8) Durchsetzung des Anspruchs auf Kostentrennung ... 252
k) Abrechnung bei Leerstand ... 252
aa) Behandlung von Leerstand für einzelne Verteilerschlüssel ... 253
(1) Verteilung nach Flächenanteilen ... 253
(a) Grundsatz: Vermieter trägt die Leerstandskosten ... 253
(b) Änderung des Umlagemaßstabs in Ausnahmefällen ... 254
(aa) Änderungsvertrag ... 254
(bb) Relevanter Leerstand ... 255
(2) Verteilung nach Wohneinheiten ... 256
(3) Verteilung nach Personenzahl ... 256
(4) Verteilung nach Verbrauchswerten ... 258
(5) Verbrauchsabhängige Verteilung der Heiz- und Warmwasserkosten ... 258
bb) Vereinbarungen zur Umlage bei Leerstand ... 259
cc) Berücksichtigung von Leerstand im öffentlich geförderten Wohnraum ... 260
dd) Darstellung in der Betriebskostenabrechnung ... 261
l) Steuerliche Geltendmachung von Betriebskosten ... 261
aa) Zu berücksichtigende haushaltsnahe Dienstleistungen und Handwerkerleistungen ... 261
bb) Bescheinigung des Vermieters ... 264
cc) Antrag beim Finanzamt ... 266
6. Abrechnungszeitraum ... 267
a) Zeitraum von einem Jahr ... 267
b) Abweichender Zeitraum ... 268
aa) Grundsatz: Abweichung ist unzulässig ... 268
bb) In Ausnahmefällen zulässige Abweichung ... 268
cc) Rechtsfolgen bei einem abweichenden Abrechnungszeitraum ... 271
c) Abweichung von Abrechnungs- und Ablesungszeitraum ... 271
d) Teilabrechnung ... 272
e) Unterschiedliche Abrechnungsperioden ... 273
aa) Ein Vorauszahlungsbetrag für sämtliche Betriebskosten ... 273
bb) Getrennte Vorauszahlungen für die kalten und warmen Betriebskosten ... 274
f) Leistungs- und Abflussprinzip ... 275
aa) Die Grundsätze ... 275

bb) Leistungsprinzip ... 275
cc) Abflussprinzip ... 278
(1) Maßgebender Zeitpunkt ... 279
(2) Ausnahme bei Mieterwechsel ... 279
dd) Sonderfall: Verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung ... 280
ee) Kombination von Abfluss- und Leistungsprinzip ... 281
ff) Wechsel des Abrechnungsprinzips ... 282
g) In größeren Zeitabständen entstehende Betriebskosten ... 283
7. Abrechnungsfrist ... 285
a) Gesetzliche Grundlagen ... 285
b) Begriff und Inhalt ... 286
c) Sinn und Zweck der Ausschlussfrist ... 286
d) Geltungsbereich der Ausschlussfrist ... 287
aa) Ausschlussfrist bei nicht vereinbarten Vorauszahlungen ... 287
bb) Ausschlussfrist bei dinglichem Wohnungsrecht ... 287
cc) Ausschlussfrist bei Mieterwechsel ... 288
e) Änderung der Abrechnungsfrist ... 288
f) Einhaltung der Frist ... 290
aa) Formell wirksame Abrechnung ... 290
bb) Zugang der Betriebskostenabrechnung ... 291
cc) Das Silvester-Problem ... 291
dd) Unbekannte Adresse des Mieters ... 293
ee) Zugangsbeweis ... 295
(1) Fax-Sendeprotokoll ... 295
(2) Persönliche Zustellung ... 295
(3) Zustellung durch einen Boten ... 296
(4) Zustellung durch den Gerichtsvollzieher ... 297
(5) Einwurfeinschreiben ... 297
(6) Einschreiben mit Rückschein ... 297
(7) Übermittlung per E-Mail ... 299
g) Rechtsfolgen der Fristversäumnis ... 300
h) Nicht-Vertreten-Müssen der Verspätung ... 304
aa) Zurechnung des Verschuldens von Erfüllungsgehilfen ... 304
bb) Vermieter erhält die Abrechnung der Eigentümergemeinschaft nicht rechtzeitig ... 305
cc) Verspätete Übermittlung durch Zustelldienste ... 307
dd) Sonstige Fallgestaltungen zum Nicht-Vertreten-Müssen ... 307
i) Rechte des Mieters bei Fristversäumnis ... 309
aa) Anspruch auf Vorlage der Abrechnung ... 309
bb) Kein Anspruch auf Verzugszinsen ... 310
cc) Zurückbehaltungsrecht ... 310
dd) Rückforderung der Vorauszahlungen ... 311
(1) Laufendes Mietverhältnis ... 311
(2) Beendetes Mietverhältnis ... 312
(3) Vermieterwechsel ... 314
ee) Rückforderung einer nach Fristablauf entrichteten Nachzahlung ... 314
8. Einwendungen des Mieters ... 315
a) Rechtsgrundlage ... 315
b) Form der Einwendungen ... 316

c) Frist zur Mitteilung der Einwendungen ... 316
d) Inhalt des Einwendungsrechts ... 319
e) Konkretisierung der Einwendungen ... 320
f) Ausschlusswirkung ... 323
aa) Von der Ausschlusswirkung erfasste Einwendungen ... 324
bb) Ausnahmen von der Ausschlusswirkung ... 325
g) Kein Vertreten-Müssen der verspäteten Mitteilung von Einwendungen ... 327
aa) Subjektive Gründe ... 327
bb) Objektive Gründe ... 328
9. Belegprüfungsrecht des Mieters ... 329
a) Rechtsgrundlage ... 329
b) Inhalt und Umfang ... 329
aa) Beschaffenheit der Belege ... 330
bb) Elektronische Belege ... 331
cc) Präsentation in geordneter Form ... 333
c) Frist für die Belegprüfung ... 334
d) Recht des Mieters auf Einsicht in die Belege ... 334
aa) Vorlegungsort ... 335
bb) Eigene Ablichtungen durch den Mieter ... 339
cc) Umfang des Belegprüfungsrechts ... 340
(1) Vorzulegende Unterlagen ... 340
(2) Prüfung der Einzelverbrauchswerte für die gesamte Liegenschaft ... 342
(3) Belegeinsicht durch den Mieter einer Eigentumswohnung ... 343
dd) Terminfestlegung für die Belegeinsicht ... 343
ee) Obliegenheit zur Belegprüfung ... 345
ff) Ergänzender Auskunftsanspruch ... 347
e) Überlassung von Belegkopien ... 348
aa) Grundsatz: Kein Anspruch auf Übersendung von Kopien ... 348
bb) Kritik ... 349
cc) Anspruch auf Belegkopien in Ausnahmefällen ... 350
(1) Zu weit entferntes Vermieterbüro ... 350
(a) Zumutbarer Zeitaufwand ... 351
(b) Zumutbare Entfernung ... 351
(2) Weitere Ausnahmefälle ... 352
(a) Unzureichende Physis des Mieters ... 352
(b) Mieter und Vermieter sind zerstritten ... 352
(c) Unvollständige Vorlage ... 352
(d) Einzelne Kopien nach Belegeinsicht ... 352
dd) Ersatz der Kopiekosten ... 353
ee) Weitere Einzelheiten zur Überlassung von Belegkopien ... 355
f) Ausübung der Kontrollrechte des Mieters durch Dritte ... 357
g) Rechtsfolgen einer Verweigerung der Kontrollrechte durch den Vermieter ... 357
aa) Zurückbehaltungsrecht ... 357
bb) Nicht vorhandener Beleg ... 359
cc) Weitere Rechte des Mieters ... 360
10. Zahlungspflichten nach Abrechnung ... 361
a) Guthaben des Mieters ... 361

aa) Ansprüche gegen den Vermieter ... 361
bb) Ansprüche in der Insolvenz des Vermieters ... 363
(1) Abrechnungszeitraum beginnt nach Verfahrenseröffnung ... 363
(2) Verfahren wird während des Abrechnungszeitraums eröffnet ... 364
(3) Abrechnungszeitraum endet vor Verfahrenseröffnung ... 364
b) Nachforderung des Vermieters ... 365
aa) Fälligkeit der Nachforderung ... 365
(1) Sofortige Fälligkeit ... 365
(2) Keine Fälligkeit bei formellen Fehlern ... 365
(3) Teilfälligkeit bei inhaltlichen Fehlern ... 366
(4) Anspruch auf Neuabrechnung? ... 366
(a) Formelle Fehler ... 366
(b) Inhaltliche Fehler ... 367
bb) Prüfungsrecht ... 368
(1) Recht zur Prüfung ... 368
(2) Dauer des Prüfungsrechts ... 370
cc) Anwendung der Verzugsregeln ... 371
(1) Verzug nach Mahnung gem. § 286 Abs. 1 BGB ... 371
(2) Verzug aufgrund der Festlegung einer Frist gem. § 286 Abs. 2 Nr. 2 BGB ... 371
(a) Keine einseitige Festlegung einer Frist ... 372
(b) Vereinbarung einer Prüfungsfrist ... 372
(3) Verzug nach der 30-Tage-Regelung gem. § 286 Abs. 3 BGB ... 373
dd) Durchsetzung der Nachforderung des Vermieters ... 373
(a) Fristlose Kündigung ... 374
(b) Verzugszinsen ... 375
(c) Mahngebühr ... 376
(d) Ersatz von Anwalts- oder Inkassokosten ... 376
11. Verjährung und Verwirkung ... 378
a) Anspruch auf Vorlage der Abrechnung ... 379
b) Zahlungsansprüche aus der Abrechnung ... 380
c) Ansprüche auf Zahlung von Betriebskostenvorauszahlungen ... 383
d) Verwirkung ... 383

III. § 556a BGB – Abrechnungsmaßstab für Betriebskosten ... 386
1. Anwendungsbereich und Bedeutung der Vorschrift ... 387
2. Anzuwendender Umlagemaßstab ... 388
a) Vorrang vertraglicher Vereinbarungen ... 388
b) Einseitiges Bestimmungsrecht des Vermieters? ... 390
aa) Fehlende Vereinbarung zur einseitigen Festlegung ... 390
bb) Vereinbarung zur einseitigen Festlegung ... 390
c) Vorrang gesetzlicher Regelungen ... 391
aa) Pflicht zur verbrauchsabhängigen Abrechnung gem. § 556a Abs. 1 Satz 2 BGB ... 392
bb) Abrechnungspflicht nach Heizkostenverordnung ... 392
d) Wohnfläche als gesetzlicher Umlagemaßstab ... 393
aa) Unbilliger Wohnflächenmaßstab? ... 393
bb) Anzusetzende Gesamtfläche ... 394
cc) Bestimmung der Wohnfläche ... 394
(1) Anzuwendende Vorschriften ... 395

(2) Zur Wohnfläche gehörende Grundflächen und Räume ... 396
(3) Nicht zur Wohnfläche gehörende Grundflächen und Räume ... 396
(a) Zubehörräume ... 396
(b) Bauordnungswidrige Räume ... 396
(c) Geschäftsräume ... 397
(4) Berechnung der Grundfläche ... 398
(5) Anzurechnender Anteil einzelner Grundflächen ... 398
dd) Abweichung von vereinbarter und tatsächlicher Wohnfläche ... 404
(1) Keine Toleranzgrenze von 10% ... 404
(2) Beanstandung der Wohnflächenabweichung ... 405
e) Umlagemaßstab „Personen" ... 407
f) Umlagemaßstäbe „Verbrauch" und „Verursachung" ... 410
3. Änderung des Umlagemaßstabs ... 411
a) Umstellung auf „Verbrauch" oder „Verursachung" gem. § 556a Abs. 2 BGB ... 411
aa) Voraussetzungen für die Umstellungserklärung ... 412
bb) Form und Inhalt der Umstellungserklärung ... 412
cc) Umstellung bei einer vereinbarten Bruttomiete ... 413
dd) Wirkung der Umstellungserklärung ... 414
ee) Herabsetzung der Miete ... 414
ff) Unwirksamkeit abweichender Vereinbarungen ... 415
b) Änderungsbefugnis des Vermieters in anderen Fällen ... 416
aa) Vereinbarte Änderungsbefugnis zum Umlagemaßstab ... 416
bb) Abänderung des Umlageschlüssels bei Leerstand ... 417
c) Anspruch des Mieters auf Änderung des Umlagemaßstabs? ... 417

IV. § 556c BGB – Kosten der Wärmelieferung ... 419
1. Arten der Wärmelieferung ... 421
a) Contracting ... 421
aa) Das Grundkonzept des Contractings ... 421
bb) Contractingmodelle ... 422
b) Fernwärme ... 423
2. Umstellung auf Wärmelieferung gem. § 556c BGB ... 423
a) Gründe für die Einführung dieser Vorschrift ... 423
b) Regelungsgehalt von § 556c BGB ... 424
c) Einbezogene Mietverhältnisse ... 425
aa) Preisgebundener Wohnraum ... 425
bb) Gewerbliche Mietverhältnisse ... 426
d) Voraussetzungen für die Umstellung nach § 556c BGB ... 426
aa) Bestehendes Mietverhältnis ... 426
bb) Mieter hat bisher die Betriebskosten für Wärme oder Warmwasser zu tragen ... 427
(1) Vereinbarung zur Umlage der Kosten für Wärme oder Warmwasser ... 427
(2) Entgegenstehende Vereinbarungen ... 427
(a) Vereinbarung einer Bruttomiete oder Warmmiete ... 427
(b) Vereinbarung einer Pauschale für die Heiz- und Warmwasserkosten ... 428
(3) Verpflichtung nach der Heizkostenverordnung ... 428
cc) Bisherige Eigenversorgung durch den Vermieter ... 429

(1) Bisherige Versorgung über eine Zentralheizung 429
(2) Bisherige Versorgung über eine Einzelheizung 429
(a) Keine Umstellung nach § 556c BGB 429
(b) Rechtslage nach erstmaligem Einbau einer Zentralheizung 430
(3) Bisherige Versorgung über Wärmelieferung 431
dd) Übertragung auf einen Wärmelieferanten 432
(1) Neu errichtete Anlage, § 556c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, 1. Alt. BGB . 432
(2) Anschluss an ein Wärmenetz, § 556c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, 2. Alt. BGB 433
(a) „Klassische" Fernwärmeversorgung 433
(b) Ausnahme bei Anschluss- und Benutzungszwang 433
(c) Anschluss an ein Blockheizkraftwerk und andere Arten von Wärmenetzen 434
(3) Betriebsführungscontracting, § 556c Abs. 1 Satz 2 BGB 434
(a) Merkmale des Betriebsführungscontractings 435
(b) Verbesserung der Betriebsführung 435
(c) Jahresnutzungsgrad größer/gleich 80% 436
ee) Abschluss eines Wärmeliefervertrags, §§ 2, 4 WärmeLV 436
(1) Sinn und Zweck von § 2 WärmeLV 438
(2) Sollangaben des Wärmeliefervertrags, § 2 Abs. 1 WärmeLV 438
(3) Zwingender Inhalt des Wärmeliefervertrags, § 2 Abs. 2 WärmeLV 439
(4) Keine Vereinbarung von Mindestabnahmemengen oder Modernisierungsbeschränkungen, § 2 Abs. 3 WärmeLV 440
ff) Eigenständigkeit des Wärmelieferanten 440
gg) Effizienzverbesserung nach § 556c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BGB 441
(1) Nachweis der Effizienzverbesserung 441
(2) Nachhaltigkeit der Effizienzverbesserung 442
(3) Umfang der Effizienzverbesserung 442
hh) Kostenneutralität gem. § 556c Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BGB 443
(1) Anwendungsbereich 443
(2) Der Kostenvergleich nach §§ 8 – 10 WärmeLV 444
(a) Berechnung der bisherigen Kosten für die Eigenversorgung nach § 9 WärmeLV 444
(b) Berechnung der künftigen Kosten für die Wärmelieferung nach § 10 WärmeLV 448
(c) Ergebnis des Kostenvergleichs 459
ii) Kostenentwicklung 459
(1) Wirksamkeit von Preisänderungsklauseln 460
(2) Mangelnde Nachvollziehbarkeit von Preisänderungsklauseln .. 462
e) Rechtsfolgen nach § 556c BGB 462
aa) Rechtsfolgen bei Einhaltung der Umstellungsvoraussetzungen 462
bb) Rechtsfolgen bei Nichteinhaltung der Umstellungsvoraussetzungen 463
(1) Rechtsverhältnis Vermieter – Mieter 463
(a) Begrenzte Kostenumlage 464
(b) Einwendungsfrist 466
(c) Rückforderungsanspruch 467
(2) Rechtsverhältnis Wärmelieferant – Vermieter 467
(a) Schadensersatzanspruch 467
(b) Auskunftsanspruch 468

f) Umstellungsankündigung gem. § 556c Abs. 2 BGB ... 468
aa) Formelle Voraussetzungen ... 469
bb) Rechtsfolgen einer unzureichenden Ankündigung ... 470
g) Nachteilsverbot nach § 556c Abs. 4 BGB ... 471
h) Zeitlicher Anwendungsbereich ... 472
aa) Inkrafttreten ... 472
bb) Bestehende Mietverhältnisse ... 473
3. Rechtslage vor Inkrafttreten von § 556c BGB ... 473
a) Umstellung auf Nahwärme ... 473
b) Umstellung auf Fernwärme ... 474
c) Konkludente Vereinbarung ... 475
4. Neu abgeschlossene Mietverträge ... 475
5. Anwendbarkeit der AVBFernwärmeV ... 476
6. Grundsatz der Wirtschaftlichkeit ... 477
a) Mögliche Verletzungen des Wirtschaftlichkeitsgebots ... 478
aa) Wirtschaftlichkeitsgebot und Kostenneutralität ... 478
bb) Wirtschaftlichkeitsgebot und Folgevertrag ... 478
cc) Wirtschaftlichkeitsgebot und Betriebsführungscontracting ... 479
dd) Einschaltung eines Zwischenhändlers ... 479
ee) Angemessenheit der Preisgestaltung ... 480
b) Einschränkungen bei der Durchsetzung des Wirtschaftlichkeitsgebots ... 480
aa) Bestehendes Mietverhältnis ... 480
bb) Kein Kostenvergleich mit anderen Versorgungsarten ... 481
cc) Vertragliche Bindungen des Vermieters ... 481
dd) Darlegungslast trägt der Mieter ... 482
ee) Kritik ... 483
7. Direktvertrag ... 483

V. § 560 – Veränderungen von Betriebskosten ... 487
1. Regelungsgehalt und Anwendungsbereich ... 488
2. Anpassung der Pauschale ... 488
a) Erhöhung der Pauschale gem. § 560 Abs. 1 Satz 1 BGB ... 489
aa) Vereinbarter Erhöhungsvorbehalt ... 489
bb) Form der Erhöhungserklärung ... 489
cc) Inhalt der Erhöhungserklärung ... 490
dd) Umfang der Erhöhung ... 491
ee) Wirksamkeitszeitpunkt ... 491
ff) Auskunftsanspruch des Mieters ... 492
b) Rückwirkende Erhöhung der Pauschale gem. § 560 Abs. 2 Satz 2 BGB ... 492
c) Ermäßigung der Pauschale gem. § 560 Abs. 3 BGB ... 493
3. Anpassung der Vorauszahlungen gem. § 560 Abs.4 BGB ... 495
a) Vorliegen einer Abrechnung als Voraussetzung ... 495
b) Weitere Anforderungen an eine Anpassung der Vorauszahlungen ... 497
c) Anpassung der Vorauszahlungen in angemessener Höhe ... 498
4. Geltung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit gem. § 560 Abs. 5 BGB ... 501
5. Unwirksamkeit abweichender Vereinbarungen gem. § 560 Abs. 6 BGB ... 501
6. Kündigung ... 501
7. Erhöhung einer Bruttomiete ... 503

Teil 2
Betriebskostenverordnung ... 505

§ 1 Betriebskosten ... 505
I. Definition der Betriebskosten in der Betriebskostenverordnung ... 506
II. Begriff der Betriebskosten ... 507
1. Gesetzliche Definition ... 507
2. Zuordnung der Kosten auf den Eigentümer ... 507
3. Durch das Eigentum oder den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Objekts verursachte Kosten ... 508
4. Tatsächlich entstandene Kosten ... 509
a) Künftig anfallende Kosten ... 510
b) Kalkulatorische Kosten ... 510
c) Abzug von Einnahmen ... 510
d) Fiktive Kosten ... 512
e) Vorratskäufe ... 512
f) Abschlagszahlungen ... 513
5. Laufende Entstehung der Kosten ... 513
6. Im Betriebskostenkatalog genannte Kosten ... 515
a) Ausdrückliche Benennung in der Aufstellung der Betriebskosten ... 515
b) Offengestaltete Betriebskostenarten ... 516
c) Umlage als sonstige Betriebskosten ... 516
7. Eigenleistungen des Vermieters ... 517
a) Eigenleistungen in persona ... 517
b) Eigenleistungen durch unselbständige Dritte ... 517
c) Umlagefähige Kosten ... 518
d) Umstellung auf Eigenleistung ... 520
e) Grundsatz der Wirtschaftlichkeit ... 520
8. Einschaltung von Regiebetrieben ... 520
9. Abgrenzung zu Verwaltungskosten ... 521
a) Definition der Verwaltungskosten ... 521
b) Verwaltungskosten als Bestandteil der Nettomiete ... 523
10. Abgrenzung zu Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten ... 524
a) Definition der Instandhaltungskosten ... 524
b) Schadensvorbeugende Maßnahmen ... 524
c) In Betriebskosten enthaltene Instandsetzungskosten ... 525
d) Vermietete Eigentumswohnung ... 525
e) Rückforderungsanspruch ... 526
11. Investitionen und Finanzierungen des Vermieters ... 526
a) Zinszahlungen und Abschreibungen ... 527
b) Leasing- und Anmietungskosten ... 527
c) Öffentlich-rechtliche Beiträge ... 529
12. Betriebskosten und Verkehrssicherungspflicht ... 529
13. Gewerbliche Mietverhältnisse ... 530

§ 2 Aufstellung der Betriebskosten ... 532
I. Betriebskostenkatalog ... 532
1. Geltungsbereich der Betriebskostenverordnung ... 532
2. Im Betriebskostenkatalog ausdrücklich genannte Kosten ... 533
II. Die einzelnen Betriebskostenarten ... 534

1. Öffentliche Lasten des Grundstücks ... 534
a) Umlagefähige Kosten ... 535
b) Nicht umlagefähige Kosten ... 535
c) Gemischte Nutzung des Gebäudes ... 536
aa) Kein Vorwegabzug erforderlich ... 536
bb) Preisgebundener Wohnraum ... 536
cc) Mehrkosten durch Garagen und Stellplätze ... 537
d) Einzelheiten zum Verteilerschlüssel ... 537
aa) Unvermietete Wohnungen ... 537
(1) Grundsteuererlass ... 537
(2) Konsequenzen eines Grundsteuererlasses für die Kostenumlage ... 538
bb) Kostenverteilung bei Eigentumswohnungen ... 539
e) Rückwirkende Geltendmachung der Grundsteuer ... 540
aa) Voraussetzungen für die Festsetzung durch die Kommune ... 540
bb) Voraussetzungen für die rückwirkende Umlage im Mietverhältnis ... 541
(1) Rechtslage bei einer vereinbarten Pauschale ... 541
(2) Rechtslage bei vereinbarter Abrechnung ... 541
(a) Geltendmachung trotz Ablaufs der Ausschlussfrist ... 541
(b) Keine Verjährung des Nachforderungsanspruchs ... 542
(c) Drei-Monatsfrist ... 542
(d) Unbegrenzte Kostenumlage ... 543
(e) Grundsteuernachbelastung bei Anwendung des Abflussprinzips ... 544
(f) Grundsteuernachbelastung bei beendetem Mietverhältnis ... 544
(3) Regelung für preisgebundene Wohnungen ... 545
f) Grundsatz der Wirtschaftlichkeit ... 545
2. Wasserversorgung ... 546
a) Umlagefähige Kosten ... 548
aa) Kosten des Wasserverbrauchs und die Grundgebühren ... 548
bb) Kosten der verbrauchsabhängigen Abrechnung ... 548
(1) Anmietung von Wasserzählern ... 548
(2) Eichkosten ... 549
(a) Eichfristen ... 549
(b) Eichung bedeutet Geräteaustausch ... 550
(3) Kosten der Berechnung und Aufteilung ... 551
cc) Wassermengenregler ... 551
dd) Hauseigene Wasserversorgungsanlage ... 551
ee) Wasseraufbereitungsanlage ... 552
b) Nicht umlagefähige Kosten ... 552
aa) Instandsetzungskosten für Wasserzähler ... 552
bb) Andere Instandsetzungskosten ... 553
c) Gemischte Nutzung des Gebäudes ... 554
aa) Gewerbebetriebe ... 554
(1) Erforderlichkeit des Vorwegabzugs ... 554
(2) Durchführung des Vorwegabzugs ... 555
(a) Erfassung oder Schätzung? ... 555
(b) Berechnung des Kostenanteils ... 557
bb) Vorwegabzug in anderen Fällen ... 557
cc) Zusammenfassung ... 559

d) Einzelheiten zum Verteilerschlüssel ... 559
aa) Umstellung auf verbrauchsabhängige Abrechnung ... 559
bb) Unbilliger Verteilerschlüssel? ... 561
cc) Umlage der Grundgebühr bei verbrauchsabhängiger Abrechnung ... 561
dd) Leerstand ... 563
(1) Verteilung nach Wohnfläche ... 563
(2) Abrechnung nach Personenzahl ... 564
(3) Abrechnung nach Verbrauch ... 564
e) Einzelheiten zur Kostenumlage ... 566
aa) Zeitliche Zuordnung der Kosten ... 566
(1) Leistungsprinzip ... 566
(2) Keine Abrechnung anhand von Abschlagszahlungen ... 567
(3) Abrechnung nach dem Abflussprinzip ... 567
bb) Eichkosten ... 567
(1) Keine Umlage noch nicht entstandener Eichkosten ... 567
(2) Gleichmäßige Kostenverteilung ... 568
(3) Kostentransparenz ... 568
cc) Messdifferenzen ... 570
(1) Gründe für die Messdifferenzen ... 570
(2) Behandlung der Messdifferenzen bei der Kostenumlage ... 572
(a) Gründe für größere Messdifferenzen als üblich ... 573
(b) Umfang der zulässigen Messdifferenzen ... 575
(aa) Die 20%-Grenze nach der Rechtsprechung ... 575
(bb) Stellungnahme ... 575
(c) Kostenumlage bei größeren Messdifferenzen ... 576
(d) Darlegungs- und Beweislast ... 577
(e) Probleme bei Anwendung der Differenzmethode ... 577
(aa) Pauschalwert für die Messdifferenz ... 578
(bb) Verfahrensweise bei größeren Wasserverlusten ... 579
dd) Fehler bei der Verbrauchserfassung ... 580
(1) Erfassungsmängel ... 580
(a) Totalausfall eines Zwischenzählers ... 580
(b) Fehlerhafte Anzeige der Zwischenzähler ... 580
(c) Nicht geeichte Zähler ... 581
(aa) Mietrechtliche Folgen nicht geeichter Zähler ... 581
(bb) Eichrechtliche Konsequenzen nicht geeichter Zähler ... 584
(d) Nicht zugängliche Wohnung ... 584
(2) Schätzung ... 585
(a) Ausfall eines Zählers ... 585
(b) Ausfall mehrerer Zähler ... 585
(c) Höchstgrenze ... 585
(3) Kürzungsrecht ... 586
(a) Anwendbarkeit ... 586
(b) Höhe des Kürzungsbetrags ... 586
ee) Ungewöhnlich hoher Verbrauch ... 587
ff) Wirtschaftseinheit ... 589
f) Grundsatz der Wirtschaftlichkeit ... 590
aa) Wassersparende Maßnahmen ... 590
bb) Kosten der verbrauchsabhängigen Abrechnung ... 590
(1) Kostendifferenz ... 590

(2) Laufende Kosten der verbrauchsabhängigen Abrechnung 591
(3) Anmietung der Messgeräte 592
(4) Kosten der Berechnung und Aufteilung 592
(5) Höhe der Gebühren 593
(a) Fehlerhafter Gebührenbescheid 593
(b) Überdimensionierter Hauptwasserzähler 593
g) Weitere rechtliche Aspekte im Zusammenhang mit dieser Betriebskostenart 595
aa) Einbaupflicht für Wasserzähler 595
bb) Modernisierung 598
cc) Direktabrechnung 598
3. Abwasserbeseitigung 599
a) Umlagefähige Kosten 599
aa) Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung 599
bb) Betrieb einer nicht öffentlichen Anlage 600
cc) Betrieb einer Entwässerungspumpe 600
b) Nicht umlagefähige Kosten 600
aa) Abwasserbeiträge 600
bb) Instandhaltungskosten 601
cc) Überprüfung und Reinigung von Abflussrohren 602
dd) Verwaltungskosten 602
c) Gemischte Nutzung des Gebäudes 602
d) Einzelheiten zum Verteilerschlüssel 602
aa) Verteilung anhand des Wasserverbrauchs 603
bb) Verteilung der Kosten für das Niederschlagswasser 603
e) Grundsatz der Wirtschaftlichkeit 604
aa) Sprengwasserabzug 604
bb) Zu klein bemessene Entwässerungsanlage 604
cc) Kosten der Oberflächenentwässerung 605
dd) Maßnahmen gegen den Gebührenbescheid 605
f) Weitere rechtliche Aspekte im Zusammenhang mit dieser Betriebskostenart 605
aa) Berechnungsgrundlage für die Abwasserkosten 605
bb) Rechtmäßigkeit des Gebührenbescheides 606
4. Heizung 607
a) Umlagefähige Kosten 608
aa) Kosten der Zentralheizung 608
bb) Kosten der zentralen Brennstoffversorgungsanlage 608
(1) Umlagefähige Kosten 608
(2) Nicht umlagefähige Kosten 609
(3) Kosten für die Prüfung von Gasleitungen 609
cc) Kosten der Wärmelieferung 610
dd) Kosten von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten 610
(1) Etagenheizungen 610
(2) Gaseinzelfeuerstätten 611
(3) Klausel zu Wartungskosten 612
5. Warmwasser 613
a) Umlagefähige Kosten 614
aa) Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage .. 614
bb) Kosten der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser . 614

cc) Kosten der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten 614
b) Nicht umlagefähige Kosten 614
6. Verbundene Anlagen 615
7. Aufzug 615
a) Umlagefähige Kosten 616
aa) Kosten des Betriebsstroms 616
bb) Kosten der Beaufsichtigung, Bedienung und Überwachung 616
cc) Wartungs- und Überprüfungskosten 618
dd) Kosten der Reinigung der Anlage 619
b) Nicht umlagefähige Kosten 619
aa) Instandhaltungskosten 619
(1) Vollwartungsvertrag 619
(2) Beseitigung einer Betriebsstörung 622
(3) Austausch von Kleinteilen 623
bb) Kosten der Haftpflichtversicherung 624
c) Gemischte Nutzung des Gebäudes 625
d) Einzelheiten zur Kostenumlage 625
aa) Einbeziehung der Erdgeschossmieter 625
bb) Fehlende Erreichbarkeit der Mieträume 627
e) Grundsatz der Wirtschaftlichkeit 628
8. Straßenreinigung und Müllbeseitigung 629
a) Straßenreinigung 629
aa) Umlagefähige Kosten 629
(1) Gebühren der öffentlichen Straßenreinigung 629
(2) Vom Vermieter veranlasste Reinigungsarbeiten 630
(3) Winterdienst 631
bb) Nicht umlagefähige Kosten 631
cc) Gemischte Nutzung des Gebäudes 631
dd) Einzelheiten zum Verteilerschlüssel 632
ee) Grundsatz der Wirtschaftlichkeit 632
ff) Weitere rechtliche Aspekte im Zusammenhang mit dieser Betriebskostenart 633
(1) Vertragliche Übernahme durch den Mieter 633
(a) Verpflichtung nur bei Vereinbarung 633
(b) Entziehung der Reinigungsarbeiten 634
(c) Unmöglichkeit der Vertragserfüllung 634
(2) Einzelheiten zum Winterdienst 635
(a) Umfang und Zeitpunkt 635
(b) Besorgung der Streumittel und Arbeitsgeräte 636
(c) Haftung 637
b) Müllbeseitigung 638
aa) Umlagefähige Kosten 639
(1) Kosten für Müllkompressoren, -schlucker, -absauganlagen und Müllmengenerfassungsanlagen 639
(2) Kosten der Berechnung und Aufteilung 640
(3) Rechtslage für Mietverträge vor dem 1.1.2004 640
(4) Kosten der Sperrmüllabfuhr und Entrümpelung 641
(5) Offener Tatbestand 642
bb) Nicht umlagefähige Kosten 643
(1) Mietkosten für Müllbehälter 643

(2) Kosten eines Bauschuttcontainers ... 643
cc) Gemischte Nutzung des Gebäudes ... 643
dd) Einzelheiten zum Verteilerschlüssel ... 644
(1) Verteilung nach festem Umlagemaßstab ... 644
(2) Verursachungsabhängiger Umlagemaßstab ... 645
ee) Einzelheiten zur Kostenumlage ... 647
ff) Grundsatz der Wirtschaftlichkeit ... 647
(1) Vermeidung von Überkapazitäten ... 647
(2) Abschaffung der Biotonne ... 648
(3) Müllsortierung organisieren ... 649
(4) Auf ordnungsgemäße Entsorgung hinwirken ... 649
(5) „Mülltourismus" entgegenwirken ... 650
(6) Müllbehälter zur Leerung bereitstellen ... 650
(7) Müllmanagement ... 651
(a) Ist es zur Kosteneinsparung erforderlich, ein Fremdunternehmen zu beauftragen? ... 652
(b) Ist die zu erzielende Einsparung als ausreichend anzusehen? ... 653
(c) Sind das Entgelt für das Unternehmen und die einzelnen Leistungen angemessen? ... 654
(d) Zusammenfassung ... 654
(8) Müllschlucker und -absauganlagen ... 655
(9) Kürzung der berechneten Kosten ... 656
9. Gebäudereinigung ... 656
a) Umlagefähige Kosten ... 656
aa) Gebäudereinigungskosten ... 656
bb) Ungezieferbekämpfung ... 658
b) Nicht umlagefähige Kosten ... 659
c) Gemischte Nutzung des Gebäudes ... 659
d) Grundsatz der Wirtschaftlichkeit ... 660
aa) Reinigungskosten ... 660
bb) Kosten der Ungezieferbekämpfung ... 664
e) Weitere rechtliche Aspekte im Zusammenhang mit dieser Betriebskostenart ... 664
aa) Übertragung der Reinigungspflichten auf den Mieter ... 664
(1) Mietvertragliche Vereinbarung ... 664
(2) Umfang der Reinigungspflichten ... 666
bb) Verstöße gegen die Reinigungspflichten ... 667
10. Gartenpflege ... 667
a) Umlagefähige Kosten ... 668
aa) Einbezogene Grundstücksflächen ... 668
(1) Gärten und Grünflächen ... 669
(a) Parkähnliches Gelände ... 670
(b) Nicht der Öffentlichkeit gewidmete Fläche ... 670
(2) Spielplätze ... 672
(3) Parkplätze ... 672
bb) Umfang der Pflegearbeiten ... 673
(1) Pflege der Garten- und Grünflächen ... 673
(a) Erneuerung von Pflanzen ... 675

(b) Baumfällkosten ... 676
(aa) Kranke oder morsche, nicht mehr standfeste Bäume .. 676
(bb) Zu groß gewordene Bäume, Licht- und Sichtmangel .. 676
(cc) Sturmschäden ... 677
(dd) Nicht umlagefähige Baumfällkosten ... 677
(ee) Generell keine Umlagefähigkeit von Baumfällkosten .. 678
(ff) Stellungnahme ... 678
(c) Baumkontrolle ... 679
(2) Pflege der Spielplätze ... 680
(3) Pflege der sonstigen Grundstücksflächen ... 680
(4) Winterdienst ... 681
cc) Durchführung der Arbeiten ... 681
b) Nicht umlagefähige Kosten ... 682
aa) Anschaffungskosten ... 682
bb) Instandhaltungskosten ... 683
c) Gemischte Nutzung des Gebäudes ... 684
d) Bildung einer Wirtschaftseinheit ... 685
e) Grundsatz der Wirtschaftlichkeit ... 685
aa) Angemessenheit der Pflegearbeiten ... 685
(1) Reduzierung der Sprengwasserkosten ... 687
(2) Gartenpflege als Vermieter-Hobby ... 687
bb) Höhe der Personalkosten ... 687
(1) Vergabe an eine Fremdfirma ... 687
(2) Übertragung auf den Mieter ... 688
(3) Gegenüber den Vorjahren stark differierende Kosten ... 688
cc) Schlechterfüllter Winterdienst ... 689
f) Weitere rechtliche Aspekte im Zusammenhang mit dieser Betriebskostenart ... 690
aa) Vereinbarung zur Gartennutzung durch den Mieter ... 690
bb) Vereinbarung zur Gartenpflege durch den Mieter ... 690
cc) Umfang der vereinbarten Gartenpflege ... 691
dd) Übernahme der Kosten für Gartengeräte durch den Mieter ... 693
ee) Rechte des Mieters bei Einschränkungen des Gartennutzungsrechts 694
11. Beleuchtung ... 694
a) Umlagefähige Kosten ... 695
b) Nicht umlagefähige Kosten ... 696
c) Gemischte Nutzung des Gebäudes ... 697
d) Einzelheiten zum Verteilerschlüssel ... 697
e) Grundsatz der Wirtschaftlichkeit ... 697
12. Schornsteinreinigung ... 698
a) Umlagefähige Kosten ... 699
b) Nicht umlagefähige Kosten ... 699
c) Gemischte Nutzung des Gebäudes ... 699
d) Grundsatz der Wirtschaftlichkeit ... 700
e) Einzelheiten zum Verteilerschlüssel ... 700
f) Einzelheiten zur Kostenumlage ... 700
aa) Kein Wahlrecht bei Zentralheizung ... 700
bb) Nutzung des Schornsteins ... 701

13. Sach- und Haftpflichtversicherung ... 702
a) Umlagefähige Kosten ... 703
aa) Sachversicherungen ... 703
(1) Wohngebäudeversicherung ... 703
(a) Enthaltene Mietausfallversicherung ... 703
(b) Gleitender Neuwert ... 704
(c) Verzicht auf den Einwand grober Fahrlässigkeit ... 704
(2) Elementarschadenversicherung ... 704
(3) Terrorschadenversicherung ... 705
(4) Weitere Sachversicherungen ... 706
bb) Haftpflichtversicherungen ... 706
(1) Gebäudehaftpflichtversicherung ... 706
(2) Öltankversicherung ... 706
b) Nicht umlagefähige Kosten ... 707
aa) Vandalismusschadenversicherung ... 708
bb) Weitere nicht umlagefähige Versicherungskosten ... 709
c) Gemischte Nutzung des Gebäudes ... 709
d) Einzelheiten zum Verteilerschlüssel ... 711
e) Einzelheiten zur Kostenumlage ... 711
aa) Aufschlüsselung der Versicherungen in der Abrechnung nicht notwendig ... 711
bb) Abschluss einer neuen Versicherung ... 712
cc) Umlage bei einer Sammelversicherung ... 712
f) Grundsatz der Wirtschaftlichkeit ... 713
aa) Unnötiger Versicherungsschutz ... 713
(1) Wohngebäudeversicherung ... 713
(2) Glasversicherung ... 714
(3) Elementarschadenversicherung ... 714
(4) Terrorschadenversicherung ... 714
bb) Zu hohe Versicherungskosten ... 715
cc) Stark gestiegene Versicherungskosten ... 716
g) Weitere rechtliche Aspekte im Zusammenhang mit dieser Betriebskostenart ... 717
aa) Mittelbarer Versicherungsschutz ... 717
bb) Vertragliche Verpflichtung zum Abschluss einer Versicherung ... 718
14. Hauswart ... 719
a) Abgrenzung zwischen umlagefähigen und nicht umlagefähigen Kosten ... 720
aa) Fehlende Definition des Aufgabenbereichs ... 720
bb) Aufgabenbereiche und Umlagefähigkeit ... 721
(1) Tätigkeiten, die andere Betriebskostenarten betreffen ... 721
(2) Maßnahmen zur Einhaltung der Sicherheit und Ordnung ... 723
(3) Wartung, Pflege und Überwachung haustechnischer Anlagen und Einrichtungen ... 725
(4) Verwaltungsaufgaben ... 726
(5) Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten ... 729
cc) Umlagefähige Kosten der Hauswarttätigkeit ... 730
dd) Nicht umlagefähige Kosten der Hauswarttätigkeit ... 731
ee) Durchführung der Arbeiten ... 732
ff) Abzug der nicht umlagefähigen Kosten ... 733

(1) Pflicht zur Kostentrennung ... 733
(2) Überprüfbarkeit der Kostentrennung ... 733
(3) Darlegungs- und Beweislast ... 734
(4) Nachweis des nicht umlagefähigen Kostenanteils ... 735
(5) Schätzung des nicht umlagefähigen Kostenanteils ... 740
b) Gemischte Nutzung des Gebäudes ... 743
c) Einzelheiten zur Kostenumlage ... 744
aa) Einbeziehung des Hausmeisters in die Kostenumlage ... 744
bb) Gemeinsame Abrechnung mehrerer Gebäude ... 744
cc) Tätigkeitsnachweis ... 745
dd) Recht des Mieters auf Einsicht in den Hauswartvertrag ... 746
d) Grundsatz der Wirtschaftlichkeit ... 746
aa) Erforderlichkeit der Hausmeistertätigkeit ... 746
bb) Beauftragung eines Unternehmens ... 748
cc) Angemessenheit einzelner Leistungen ... 749
dd) Höhe der Kosten ... 750
(1) Angemessenheit ... 750
(2) Erheblicher Kostenanstieg ... 755
ee) Mangelhaft erbrachte Leistungen ... 756
15. Gemeinschaftsantenne und Kabelfernsehen ... 758
a) Gemeinschaftsantenne ... 758
aa) Umlagefähige Kosten ... 758
(1) Prüfung der Betriebsbereitschaft ... 758
(2) Nutzungsentgelt ... 759
(3) Betriebsstrom ... 759
(4) Urheberrechtsgebühren ... 760
bb) Nicht umlagefähige Kosten ... 762
cc) Einzelheiten zur Kostenumlage ... 762
dd) Grundsatz der Wirtschaftlichkeit ... 763
(1) Wirtschaftlichkeit der Anmietung ... 763
(2) Wirtschaftlichkeit eines „Wartungsvertrags" ... 763
b) Kabelfernsehen ... 764
aa) Umlagefähige Kosten ... 764
bb) Nicht umlagefähige Kosten ... 764
cc) Einzelheiten zum Verteilerschlüssel ... 765
dd) Einzelheiten zur Kostenumlage ... 765
ee) Grundsatz der Wirtschaftlichkeit ... 766
ff) Abschaffung dieser Regelung ... 767
16. Wäschepflege ... 767
a) Umlagefähige Kosten ... 768
aa) Einrichtungen für die Wäschepflege ... 768
bb) Betriebsstrom ... 768
cc) Überwachung, Pflege und Reinigung. ... 768
dd) Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit ... 769
ee) Wasserkosten ... 769
b) Nicht umlagefähige Kosten ... 769
c) Einzelheiten zum Verteilerschlüssel ... 770
d) Einzelheiten zur Kostenumlage ... 770
e) Weitere rechtliche Aspekte im Zusammenhang mit dieser Betriebskostenart ... 771

17. Sonstige Betriebskosten ... 772
a) Einleitende Anmerkungen ... 773
b) Einhaltung des Betriebskostenbegriffs ... 773
aa) Wartungs- und Prüfungsarbeiten ... 774
bb) Maßnahmen zur Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflicht ... 777
c) Vereinbarung zur Kostenumlage ... 777
aa) Spezifizierte Bezeichnung im Mietvertrag ... 777
bb) Bestimmheitsgrundsatz und Transparenzgebot ... 779
cc) Neu entstandene sonstige Betriebskosten ... 780
d) Grundsatz der Wirtschaftlichkeit ... 781
e) Darstellung in der Betriebskostenabrechnung ... 782
f) Gewerbliche Mietverhältnisse ... 782
g) Umlagefähigkeit einzelner sonstiger Betriebskosten ... 783
aa) Im Rahmen von § 1 BetrKV und § 2 Nr. 1 bis 16 BetrKV dargestellte Kosten ... 783
bb) Einzelfälle zu sonstigen Betriebskosten ... 783
(1) Abflussrohre ... 784
(2) Blitzschutzanlage ... 784
(3) Dachflächen ... 785
(4) Dachrinnenheizung ... 786
(5) Dachrinnenreinigung ... 786
(6) Elektrische Anlage ... 787
(7) Fassadenreinigung ... 787
(8) Fensterwartung ... 788
(9) Feuerlöscher ... 788
(10) Fußbodenheizung ... 789
(11) Gasleitungen ... 789
(12) Geländer ... 790
(13) Gemeinschaftsräume ... 790
(14) Graffiti ... 791
(15) Klingel- und Gegensprechanlage ... 792
(16) Lüftungsanlage ... 792
(17) Pförtnerdienste ... 794
(18) Rauch- und Wärmeabzugsanlagen ... 795
(19) Rauchwarnmelder ... 796
(a) Schutzzweck ... 796
(b) Anforderungen an den Einbau und die laufende Prüfung ... 797
(c) Landesrechtliche Regelungen zum Einbau und Betrieb von Rauchwarnmeldern ... 799
(d) Pflicht des Mieters zur Duldung des Einbaus von Rauchwarnmeldern ... 801
(aa) Ersteinbau ... 801
(bb) Ersetzung mieterseits installierter Geräte ... 802
(e) Umlagefähigkeit der Kosten für Rauchwarnmelder ... 804
(aa) Laufende Prüfungskosten ... 804
(bb) Instandhaltungskosten ... 805
(cc) Anschaffungskosten ... 805
(dd) Anmietungskosten für Rauchwarnmelder ... 805

(f) Kostenumlage nach Ersteinbau trotz fehlender Vereinbarung ... 806
(g) Grundsatz der Wirtschaftlichkeit ... 808
(20) Rückstausicherung ... 809
(21) Sauna/Schwimmbad ... 809
(22) Sicherheitsbeleuchtung/Notstromaggregat ... 810
(23) Trockensteigleitungen ... 810
(24) Türschließanlagen/Rolltore ... 810
(25) Überwachungsanlage/Alarmanlage ... 811
(26) Wach- und Sicherheitsdienst ... 811
(27) Wohnungsstrom ... 812

Teil 3
Heizkostenverordnung ... 814

Vor § 1 HeizkV ... 814
I. Historie ... 814
II. Sinn und Zweck der Verordnung ... 815
III. Ermächtigungsgrundlage ... 815
IV. EU-Energieeffizienzrichtlinie ... 817
1. Individuelle Verbrauchszähler ... 818
2. Fernablesung ... 818
3. Unterjährige Verbrauchsinformation ... 818
V. Regelungsbereich – verbrauchsabhängige Verteilung der Kosten ... 820
VI. Aufbau und Systematik der Heizkostenverordnung ... 820
VII. Begriffsdefinitionen ... 821
VIII. VDI-Richtlinien ... 822

§ 1 HeizkV – Anwendungsbereich ... 824
I. Anwendungsbereich ... 825
1. Zentrale Heizungsanlage ... 825
2. Zentrale Warmwasserversorgung ... 826
3. Wärme- und Warmwasserlieferung ... 826
II. Verpflichtete Personen ... 827
1. Gebäudeeigentümer ... 827
2. Andere Verpflichtete nach § 1 Abs. 2 HeizkV ... 827
III. Direktabrechnung des Wärmelieferanten gem. § 1 Abs. 3 HeizkV ... 828
IV. Preisgebundener Wohnraum ... 828

§ 2 HeizkV – Vorrang vor rechtsgeschäftlichen Bestimmungen ... 829
I. Einleitende Anmerkungen ... 829
II. Vorrang der Heizkostenverordnung ... 829
1. Unzulässige Vereinbarungen ... 829
2. Durchsetzung der verbrauchsabhängigen Abrechnung ... 830
3. Umstellung auf verbrauchsabhängige Abrechnung ... 831
a) Warmmiete ... 831
aa) Berechnungszeitpunkt ... 832
bb) Berechnungsverfahren ... 833
b) Pauschale ... 833
III. Ausnahme für Häuser mit Einliegerwohnungen ... 834
1. Einliegerwohnung ... 834
2. Abweichende Vereinbarungen ... 835

§ 3 HeizkV – Anwendung auf das Wohnungseigentum ... 836
I. Einleitende Anmerkungen ... 836
II. Beschlusskompetenz der Eigentümergemeinschaft ... 836
III. Dreiecksverhältnis Eigentümergemeinschaft – Vermieter – Mieter ... 837

§ 4 HeizkV – Pflicht zur Verbrauchserfassung ... 838
I. Einleitende Anmerkungen ... 839
II. Ausstattungspflicht des Gebäudeeigentümers ... 839
1. Auszustattende Räume ... 839
2. Auswahlermessen ... 841
III. Duldungspflicht des Nutzers ... 841
1. Ankündigung der Installation ... 841
2. Verweigerung der Duldung ... 842
IV. Kauf der Erfassungsgeräte ... 842
V. Anmietung der Erfassungsgeräte ... 843
1. Umlagefähigkeit der Anmietungskosten ... 843
2. Mitteilungspflicht nach § 4 Abs. 2 Satz 2 HeizkV ... 843
3. Unterbliebene Mitteilung der Anmietung ... 844
4. Widerspruchsrecht ... 846
VI. Austausch des vorhandenen Erfassungssystems ... 847
1. Bestandsschutz ... 847
2. Duldung der Installation nach § 4 Abs. 2 HeizkV ... 847
3. Duldung der Installation nach §§ 555c ff. BGB ... 848
4. Mieterhöhung wegen Modernisierung ... 849
VII. Gemeinschaftsräume gem. § 4 Abs. 3 HeizkV ... 850
1. Gemeinschaftsräume ohne hohen Verbrauch ... 850
2. Gemeinschaftsräume mit hohem Verbrauch ... 850
VIII. Anspruch des Nutzers auf Ausstattung nach § 4 Abs. 4 HeizkV ... 850

§ 5 HeizkV – Ausstattung zur Verbrauchserfassung ... 851
I. Einleitende Anmerkungen ... 853
II. Erfassungssysteme ... 854
1. Wärmezähler ... 855
a) Funktionsweise ... 855
b) Fehlerquellen ... 855
2. Heizkostenverteiler ... 857
a) Technische Gemeinsamkeiten für alle Heizkostenverteiler ... 857
aa) Funktionsweise ... 857
bb) Bewertungsfaktoren ... 858
(1) Die einzelnen Bewertungsfaktoren ... 858
(a) K_Q-Faktor – Heizkörperleistung ... 858
(b) K_C-Faktor – Wärmeübergangswert ... 858
(c) K_T-Faktor – bei niedrigen Raumtemperaturen ... 859
(2) Überprüfung der Bewertungsfaktoren ... 859
cc) Einheits- und Produktskalen ... 861
b) Installation der Heizkostenverteiler ... 862
aa) Montagepunkt ... 862
bb) Zwei Heizkostenverteiler an einem Heizkörper ... 864
c) Elektronische Heizkostenverteiler ... 864
aa) Funktionsweise ... 864

bb) Energieversorgung ... 866
cc) Speicherfunktion ... 866
dd) Plausibilitätsprüfung anhand des Verbrauchswärmeanteils ... 866
d) Heizkostenverteiler nach dem Verdunstungsprinzip ... 869
aa) Funktionsweise ... 869
bb) Zuverlässigkeit und Genauigkeit der Geräte ... 870
cc) Gesundheitsgefahren durch die Messflüssigkeit? ... 871
3. Erfassung des Warmwassers ... 872
a) Warmwasserzähler ... 872
aa) Funktionsweise ... 872
bb) Eichpflicht ... 872
b) Warmwasserkostenverteiler ... 872
4. Funktechnik ... 872
a) Funktionsweise ... 872
b) Datenschutz ... 873
aa) Anwendbarkeit des Datenschutzes ... 873
bb) Einhaltung des Datenschutzes ... 873
(1) Zweckbezogene Datenverwendung ... 873
(2) Grundsatz der Datenminimierung ... 874
(3) Informationspflicht ... 875
(4) Datensicherheit ... 875
(5) Datenlöschung ... 875
III. Eignung der Erfassungsgeräte gem. § 5 Abs. 1 Satz 1 HeizkV ... 876
1. Eichfähige Geräte ... 876
a) Eichpflicht ... 876
b) Anzeigepflicht gem. § 32 Abs. 1 MessEG ... 877
c) Europäische Messgeräterichtlinie ... 877
d) Fehlergrenzen ... 879
2. Nicht eichfähige Geräte ... 879
IV. Ursachen für erhöhte Verbrauchsanzeigen ... 880
1. Fehlerhafte Anzeige des Geräts ... 880
a) Fehlerhafte Montage ... 881
b) Unkorrekte Anpassung an den Heizkörper ... 881
c) Mangelnde Geeignetheit für das Heizungssystem ... 881
d) Fehlfunktion des Erfassungsgeräts ... 882
e) Darlegungs- und Beweislast bei unplausiblen Verbrauchswerten ... 882
2. Gerät zählt trotz zugedrehtem Heizkörperventil ... 885
a) Der Heizkörper gibt keine Wärme ab ... 885
aa) Kaltverdunstung bei Verdunstungsgeräten ... 885
bb) Sommeranzeige bei elektronischen Heizkostenverteilern ... 887
b) Der Heizkörper gibt Wärme ab, obwohl er zugedreht ist ... 887
aa) Rücklauferwärmung ... 888
bb) Wärmeübertragung ... 888
cc) Automatisch aktivierte Frostschutzeinrichtung ... 889
dd) Defektes Thermostatventil ... 889
ee) Fortdauernde Wärmeabgabe ... 889
3. Unerfasste Rohrwärme ... 890
V. Wirtschaftlichkeitsgebot beim Betreiben der Heizungsanlage ... 892
1. Verhältnis zu Modernisierungsmaßnahmen ... 892

2. Verstoß gegen Vorschriften des Energieeinsparrechts ... 893
a) Austausch alter Heizkessel ... 893
b) Dämmung der Leitungen in nicht beheizten Räumen ... 893
c) Witterungsgesteuerte Regelung und Nachtabsenkung ... 894
d) Einbau von Thermostatventilen ... 894
e) Instandhaltung, Wartung und Einstellung der Anlage ... 894
f) Angemessener Pumpenbetrieb ... 895
g) Einhaltung der Immissionswerte ... 895
3. Verhältnis zum Gewährleistungsrecht ... 895
4. Darlegungs- und Beweislast ... 896
VI. Getrennte Erfassung von Nutzergruppen nach § 5 Abs. 2 HeizkV ... 897
1. Gründe für eine Nutzergruppentrennung ... 898
a) Unterschiedliche Erfassungssysteme ... 898
b) Andere sachgerechte Gründe für die Bildung von Nutzergruppen ... 898
aa) Gemischt genutzte Mietobjekte ... 898
bb) Weitere Gründe für eine Nutzergruppentrennung ... 899
2. Durchführung der Vorerfassung ... 900
a) Messung durch Wärmezähler ... 900
b) Kürzungsrecht ... 900
c) Ausnahmen von der Pflicht zum Einbau von zusätzlichen Wärmezählern 901
3. Darstellung in der Abrechnung ... 901
§ 6 HeizkV – Pflicht zur verbrauchsabhängigen Kostenverteilung ... 902
I. Einleitende Anmerkungen ... 904
II. Ablesung der Verbrauchswerte ... 904
1. Ankündigung und Wahrnehmung des Ablesetermins ... 904
a) Voraussetzungen nach den Richtlinien der Abrechnungsunternehmen .. 904
b) Voraussetzungen nach Rechtsprechung und Schrifttum ... 905
2. Umlage der Kosten für einen Ersatztermin ... 907
a) Zweiter Sammeltermin ... 907
b) Individueller Ersatztermin ... 907
3. Zulässige Zeitspanne zwischen Ablesung und Ende des Abrechnungszeitraums ... 907
4. Mitteilung des Ableseergebnisses gem. § 6 Abs. 2 Sätze 2 bis 4 HeizkV 908
a) Sinn und Zweck der Vorschrift ... 909
b) Form der Mitteilung ... 909
c) Rechtsfolge einer unterbliebenen Mitteilung ... 909
d) Ausnahme bei Speicherung der Verbrauchswerte ... 910
aa) Speicherung ... 910
bb) „Über einen längeren Zeitraum" ... 911
cc) Abrufmöglichkeit ... 911
dd) In den Räumen des Nutzers ... 912
ee) Ausnahme für Warmwasserzähler ... 912
ff) Kritische Anmerkung ... 913
5. Darlegungs- und Beweislast für die Korrektheit der Ablesewerte ... 913
a) Die Verbrauchswerte sind am Erfassungsgerät überprüfbar ... 913
b) Die Verbrauchswerte sind am Erfassungsgerät nicht überprüfbar ... 914
c) Die Verbrauchswerte sind im Erfassungsgerät nicht speicherbar ... 915
6. Selbstablesung des Nutzers ... 915
a) Zugang zu den Wohnungszählern ... 915

b) Zugang zum Zähler für Gemeinschaftsräume und -einrichtungen 916
c) Zugang zum Stromzähler 917
III. Erstellung der Heizkostenabrechnung 917
1. Formelle Voraussetzungen an eine Heizkostenabrechnung 917
2. Abrechnung nach dem Leistungsprinzip 918
a) Verbrauchsermittlung bei nicht leitungsgebundenen Brennstoffen 920
aa) Ermittlung des Restbestandes im Öltank 920
bb) Ermittlung des Restbestandes im Pelletlager 921
b) Verbrauchsermittlung bei leitungsgebundenen Brennstoffen 923
aa) Ablesung des Zählerstandes zum Ende des Abrechnungszeitraums . 923
bb) Zuordnung der Kosten bei abweichenden Abrechnungszeiträumen . 923
3. Schätzung des Brennstoffverbrauchs 925
a) Schätzung anhand der Lieferungen im Abrechnungsjahr nicht zulässig . 925
b) Schätzung anhand des Verbrauchs der letzten Jahre 926
c) Mehrmalige Schätzung 927
IV. Verteilung nach Nutzergruppen gem. § 6 Abs. 2 HeizkV 927
1. Vorverteilung 927
2. Darstellung der Nutzergruppentrennung in der Abrechnung 931
V. Kostenverteilung für Gemeinschaftsräume gem. § 6 Abs. 3 HeizkV 932
VI. Wahl des Abrechnungsmaßstabs 933
VII. Änderung des Abrechnungsmaßstabs 933
1. Sachgerechte Gründe 934
2. Für künftige Abrechnungszeiträume 936
3. Erklärung gegenüber den Nutzern 936

§ 7 HeizkV – Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme 936
I. Einleitende Anmerkungen 940
II. Verbrauchsabhängiger Kostenanteil nach § 7 Abs. 1 Satz 1 HeizkV 941
1. Gründe für die Aufteilung in Grund- und Verbrauchskosten 943
a) Heiznebenkosten 943
b) Energieverluste 943
c) Grundkostenanteil bei Fernwärme 944
d) Beheizung der Gemeinschaftsräume 944
e) Rohrwärmeabgabe 944
f) Transmissionswärme 944
g) Lagenachteile 945
2. Sachgerechter Umlagemaßstab 945
III. Verbrauchsunabhängiger Kostenanteil nach § 7 Abs. 1 Satz 5 HeizkV 949
1. Umlagemaßstab „Wohn- oder Nutzfläche" 950
2. Umlagemaßstab „umbauter Raum" 950
3. Umlagemaßstab „beheizte Räume" 950
a) Begriff des beheizten Raums 950
b) Anteilige Einbeziehung der Balkonflächen 951
IV. Kostenverteilung bei Leerstand 952
1. Vereinzelter Leerstand 952
2. Erheblicher Leerstand 952
a) Die Problematik 952
b) Lösungsmöglichkeiten 953
aa) Frühere Rechtsprechung der Instanzgerichte 953

bb) Rechtslage aufgrund der BGH-Rechtsprechung ... 954
cc) Kritische Anmerkung ... 955
V. Zwingender Umlagemaßstab von 70% zu 30% nach § 7 Abs. 1 Satz 2 HeizkV ... 956
1. Keine Dämmung nach 3. Wärmeschutzverordnung ... 957
2. Versorgung mit einer Öl oder Gasheizung ... 958
3. Freiliegende Leitungen sind überwiegend gedämmt ... 959
a) Leitungen der Wärmeverteilung ... 959
b) „Freiliegend" ... 959
c) „Überwiegend gedämmt" ... 961
4. Kritische Anmerkung ... 962
5. Kürzungsrecht ... 964
6. Anspruch des Mieters auf Änderung des Verteilerschlüssels ... 964
7. Darlegungs- und Beweislast ... 966
VI. Gebäude mit erhöhter Rohrwärme nach § 7 Abs. 1 Satz 3 HeizkV ... 966
1. Problemabriss ... 966
2. Frühere Lösung nach der Rechtsprechung ... 968
3. Regelung nach der Heizkostenverordnung ... 969
4. Ausnahme von der Pflicht zur verbrauchsabhängigen Abrechnung? ... 969
5. „Kann"-Bestimmung ... 970
a) Eingeschränktes Anwendungsermessen ... 970
b) Keine Zahlungspflicht bei unplausiblen Verbrauchswerten ... 972
6. Freiliegende, ungedämmte Leitungen der Wärmeverteilung ... 973
a) Leitungen der Wärmeverteilung ... 973
b) „Freiliegend" ... 973
aa) Sichtbarkeit der Leitungen ... 973
bb) BGH: Keine Anwendung auf nicht freiliegende Leitungen ... 974
c) „Überwiegend ungedämmt" ... 975
7. Keine Erfassung eines wesentlichen Anteils des Wärmeverbrauchs ... 976
a) Überblick ... 976
b) Die Anwendungsmerkmale nach VDI 2077 ... 977
aa) Verbrauchswärmeanteil ... 978
(1) Wesentlichkeitsgrenze – Verbrauchswärmeanteil kleiner/gleich 34% ... 978
(2) Wesentlichkeitsgrenze – Rohrwärmeanteil größer/gleich 20% ... 979
(3) Berechnung des Verbrauchswärmeanteils ... 980
(a) Bestimmung der Heizwärme für das Gebäude ... 981
(aa) Gesamtwärmemenge für das Gebäude ... 981
(aaa) Fern- und Nahwärme ... 981
(bbb) Öl, Erdgas, Holzprodukte oder andere Brennstoffe ... 981
(bb) Abzug für die Warmwasserversorgung ... 982
(cc) Besonderheit bei Angabe des Erdgasverbrauchs in kWh ... 982
(dd) Umwandlungsverluste bei Kesselanlagen ... 982
(b) Vergleich mit den erfassten Einheiten ... 982
(aa) Korrelation von erfassten Einheiten und erfasstem Verbrauch ... 983
(bb) Berücksichtigung der Basisempfindlichkeit ... 983
(c) Beispiele zur Berechnung des Verbrauchswärmeanteils ... 986
bb) Weitere Kenngrößen für die Anwendung von VDI 2077 ... 989
cc) Anwendungskriterien in den folgenden Abrechnungszeiträumen ... 993

8. Bestimmung und Zuordnung des nicht erfassten Wärmeverbrauchs nach § 7 Abs. 1 Sätze 3 und 4 HeizkV ... 993
a) Die Korrekturverfahren nach VDI 2077 ... 993
b) Zuordnung von Rohrwärmeeinheiten nach dem Bilanzverfahren ... 994
9. Berechnungsbeispiel für die Anwendung von VDI 2077 ... 998
10. Umlagemaßstab von 50% zu 50% in Rohrwärmefällen ... 1000
11. Keine Anwendbarkeit von § 7 Abs. 1 Satz 3 HeizkV bei nicht freiliegenden Heizungsrohren ... 1001
a) BGH: Keine Anwendung auf nicht freiliegende Leitungen ... 1001
b) Abrechnung der Heizkosten bei erhöhter Rohrwärme und nicht freiliegenden Leitungen ... 1001
aa) Abrechnung nach Heizkostenverordnung ... 1001
bb) Abrechnung komplett nach Wohnfläche ... 1002
cc) Anwendungsempfehlung bei nicht freiliegenden Leitungen ... 1003
12. Verbesserung der Anlagentechnik ... 1004
a) Pflicht des Vermieters zum ordnungsgemäßen Betreiben der Anlage ... 1004
b) Ansprüche des Mieters bei Missachtung ... 1005
13. Darstellung in der Heizkostenabrechnung ... 1006
14. Begutachtung von Rohrwärmefällen ... 1006
VII. Zu verteilende Kosten nach § 7 Abs. 2 HeizkV ... 1007
1. Brennstoffkosten ... 1007
a) Kosten für Kesselanlagen ... 1007
aa) Umlagefähige Kosten ... 1007
bb) Grundsatz der Wirtschaftlichkeit ... 1009
b) Kosten für Solaranlagen ... 1010
2. Kosten des Betriebsstroms ... 1010
a) Angemessenheit Betriebsstromkosten ... 1011
b) Ermittlung der Betriebsstromkosten ... 1011
aa) Messung durch Stromzähler ... 1011
bb) Schätzung ... 1012
(1) Überschlägige Berechnung ... 1012
(2) Ansatz eines Anteils an den Brennstoffkosten ... 1013
(3) Zugrundelegung eines Stromverbrauchs je Quadratmeter Gebäudefläche ... 1014
c) Ursachen für überhöhte Betriebsstromkosten ... 1015
3. Kosten der Bedienung und Überwachung ... 1016
a) Bedienungskosten ... 1016
b) Überwachungskosten ... 1016
4. Kosten der Pflege der Anlage und der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit ... 1018
a) Wartung ... 1018
aa) Wartung der Solaranlage ... 1018
bb) Enthaltene Instandsetzungskosten ... 1019
b) Abgasmessung ... 1019
c) Feuerstättenschau ... 1020
5. Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums ... 1020
a) Öltankreinigung ... 1020
b) Neubeschichtung des Öltanks ... 1022
6. Kosten der Messung nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz ... 1022

7. Kosten der Verwendung oder Anmietung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung ... 1023
a) Kosten der Verwendung ... 1023
aa) „Wartungskosten" für Heizkostenverteiler und Wärmezähler ... 1024
bb) „Geräteservice" und „Systempflege" ... 1025
cc) Eichkosten ... 1026
dd) Erfassungssystem mit integrierter Steuerung der Heizkurve ... 1027
b) Anmietungskosten für Erfassungsgeräte ... 1028
c) Grundsatz der Wirtschaftlichkeit ... 1028
8. Kosten der Berechnung und Aufteilung ... 1030
a) Kosten für die Ablesung und Abrechnung ... 1030
b) Kosten einer Zwischenablesung ... 1030
9. Kosten der Verbrauchsanalyse ... 1030
10. Energiemanagement ... 1032
a) Durchgeführte Maßnahmen ... 1033
b) Umlagefähigkeit ... 1033
c) Grundsatz der Wirtschaftlichkeit ... 1034
d) Abgrenzung zum Betriebsführungscontracting ... 1035
11. Nicht umlagefähige Kosten ... 1035
a) Instandhaltungskosten ... 1035
b) Verwaltungskosten ... 1036
c) Öltankversicherung ... 1036
d) Kosten der Feuerlöscherprüfung ... 1037
VI. Kosten der Wärmelieferung nach § 7 Abs. 3 und 4 HeizkV ... 1037
1. Umlagefähige Kosten ... 1037
2. Grundsatz der Wirtschaftlichkeit ... 1038

§ 8 HeizkV – Verteilung der Kosten der Versorgung mit Warmwasser ... 1039
I. Einleitende Anmerkungen ... 1039
II. Umlagemaßstab nach § 8 Abs. 1 HeizkV ... 1040
1. Aufteilung in Grund- und Verbrauchskosten ... 1040
2. Verwendung anderer Verteilerschlüssel ... 1040
3. Gravierender Leerstand ... 1041
III. Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage nach § 8 Abs. 2 HeizkV ... 1042
1. Kosten der Wassererwärmung ... 1042
2. Kostenumlage entsprechend den Kaltwasserkosten ... 1042
3. Einbeziehung des Wasserverbrauchs ... 1042
4. Kosten der Elektrobegleitheizung ... 1043
5. Prüfung auf Legionellenbefall ... 1045
a) Betroffene Gebäude ... 1045
b) Umlagefähigkeit der entstehenden Kosten ... 1046
6. Nicht umlagefähige Kosten ... 1047
IV. Kosten der Warmwasserlieferung nach § 8 Abs. 3 und 4 HeizkV ... 1047

Vor § 9 HeizkV ... 1048
I. Einleitende Anmerkungen ... 1048
II. Abrechnung von KWK-Anlagen ... 1048
1. Arten von KWK-Anlagen ... 1049
2. Anlagentechnik ... 1049
3. Gesetzliche Rahmenbedingungen ... 1050

4. Wärmelieferung aus einer KWK-Anlage ... 1051
5. Vermieter als Betreiber der KWK-Anlage ... 1051
a) Aufteilung der Brennstoffkosten ... 1051
b) Abrechnung der Heiznebenkosten ... 1054
aa) Einheitlich entstandene Kosten ... 1054
bb) Nicht einheitlich entstandene Kosten ... 1054
cc) Wartungskosten ... 1054
c) Anteilige Anrechnung der Energiesteuererstattung ... 1055
6. Darstellung der Kostentrennung in der Abrechnung ... 1056
7. Strombezug durch die Mieter ... 1057
8. Keine Anrechnung der Vergütung für die Stromeinspeisung ... 1057
9. Zusammenfassung zur Ermittlung der umlagefähigen Kosten für eine KWK-Anlage ... 1058
III. Abrechnung von Anlagen mit Wärmepumpe ... 1058

§ 9 HeizkV – Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser bei verbundenen Anlagen ... 1058
I. Einleitende Anmerkungen ... 1061
II. Das Grundkonzept der Vorschrift ... 1062
III. Bestimmung des Wärmeverbrauchs für die Warmwasseraufbereitung ... 1064
1. Messung durch Wärmezähler ... 1064
a) Einbaupflicht ... 1064
b) Messung durch zwei Wärmezähler ... 1066
c) Korrektur des Messergebnisses bei Verwendung nur eines Wärmezählers ... 1067
aa) Multiplikation mit 1,15 ... 1067
bb) Multiplikation mit 1,11 ... 1068
cc) Berechnungsbeispiel ... 1068
d) Ausnahmen von der Einbaupflicht ... 1068
aa) Zu hohe Einbaukosten oder technische Unmöglichkeit ... 1069
bb) Zu hohe laufende Kosten ... 1070
e) Kürzungsrecht bei fehlendem Wärmezähler ... 1070
f) Anspruch des Mieters auf Installation ... 1073
e) Ausfall des Wärmezählers ... 1073
2. Berechnung anhand der Formel auf Grundlage des Warmwasserverbrauchs 1073
a) Anmerkung zur Gestaltung der Formel ... 1074
b) Die einzelnen Bestandteile der Formel ... 1074
c) Berechnungsbeispiel ... 1077
d) Zusätzlicher Rechenschritt bei Anlagen ohne Ölversorgung ... 1077
aa) Division durch 1,15 bei gewerblicher Wärmelieferung ... 1077
bb) Multiplikation mit 1,11 bei Erdgasversorgung ... 1078
e) Ergänzende Aufwandszahlen nach den anerkannten Regeln der Technik 1079
aa) Anwendbarkeit der anerkannten Regeln der Technik ... 1079
bb) Aufwandszahlen für andere Arten der Wärmeerzeugung ... 1080
cc) Berechnungsmethode bei elektrischer Begleitheizung ... 1082
f) Zentrale Teilversorgung mit Warmwasser ... 1083
3. Flächenabhängige Berechnung anhand der Formel nach § 9 Abs. 2 Satz 4 HeizkV ... 1083
a) Anmerkung zur Gestaltung der Formel ... 1084
b) Die vorzunehmende Berechnung ... 1085
IV. Umrechnung in den Brennstoffverbrauch nach § 9 Abs. 3 HeizkV ... 1085

1. Die vorzunehmende Berechnung ... 1085
2. Anmerkungen zu den angegebenen Heizwerten ... 1086
V. Aufteilung der Kosten ... 1087
1. Die einzelnen Rechenschritte ... 1087
2. Addition der nicht einheitlich entstandenen Kosten ... 1088
VI. Berechnungsbeispiel ... 1089
VII. Einbeziehung erneuerbarer Energien ... 1090
1. Ausgangslage ... 1090
2. Anwendbarkeit der anerkannten Regeln der Technik ... 1091
3. Kostenaufteilung bei Solaranlagen ... 1092
a) Anlagen ohne Zwischenspeicher ... 1092
aa) Messung der vom Heizkessel erzeugten Wärme durch Wärmezähler 1093
bb) Keine Messung der vom Heizkessel erzeugten Wärme durch Wärmezähler ... 1094
b) Anlagen mit Zwischenspeicher ... 1095
VIII. Darstellung der Kostentrennung in der Abrechnung ... 1097
§ 9a HeizkV – Kostenverteilung in Sonderfällen ... 1098
I. Einleitende Anmerkungen ... 1099
II. Schätzungsgrund ... 1100
1. Geräteausfall ... 1100
2. Andere zwingende Gründe ... 1100
III. Keine Dauerschätzung ... 1101
IV. Schätzungsverfahren ... 1102
1. Individuelles Schätzungsverfahren ... 1102
2. Generelles Schätzungsverfahren ... 1103
3. Durchschnittsverbrauch ... 1103
4. Gradtagszahlenmethode? ... 1104
5. Vergleichbare Zeiträume ... 1104
6. Auswahl des Schätzungsverfahrens ... 1104
7. Wer führt das Schätzungsverfahren durch? ... 1105
8. Kein Strafzuschlag ... 1105
V. Nicht durchführbare Schätzung, § 9a Abs. 2 HeizkV ... 1106
VI. Kürzungsrecht ... 1106
1. Durchgeführte Schätzung nach § 9a Abs. 1 HeizkV ... 1106
2. Verbrauchsunabhängige Abrechnung nach § 9a Abs. 2 HeizkV ... 1107
VII. Darstellung in der Heizkostenabrechnung ... 1108
§ 9b HeizkV – Kostenaufteilung bei Nutzerwechsel ... 1109
I. Einleitende Anmerkungen ... 1110
II. Pflicht zur Zwischenablesung ... 1110
III. Aufteilung der Kosten nach § 9b Abs. 2 HeizkV ... 1111
1. Heizkosten ... 1111
a) Verteilung nach der Gradtagszahlenmethode ... 1111
b) Zeitanteilige Aufteilung ... 1112
2. Warmwasserkosten ... 1112
3. Keine zeitanteilige Aufteilung der Gesamtkosten ... 1113
4. Keine Zwischenabrechnung ... 1114
IV. Ausnahmen von der Pflicht zur Zwischenablesung nach § 9b Abs. 3 HeizkV ... 1114
1. Unmöglichkeit der Zwischenablesung ... 1114
2. Keine hinreichend genauen Verbrauchsanteile aus technischen Gründen ... 1115

a) Ausnahmen bei Verbrauchserfassung durch Verdunstungsgeräte 1115
b) Rechnerische Korrektur der Kaltverdunstungsvorgabe? 1116
V. Abweichende rechtsgeschäftliche Regelungen gem. § 9b Abs. 4 HeizkV 1118
VI. Kürzungsrecht bei unterbliebener Zwischenablesung 1119
VII. Umlage der Zwischenablesungskosten 1120
1. Keine Umlegbarkeit mangels Vereinbarung 1120
2. Vereinbarung zur Umlage von Zwischenablesungskosten 1121
VIII. Darstellung in der Heizkostenabrechnung 1123

§ 10 HeizkV – Überschreitung der Höchstsätze 1123
I. Einleitende Anmerkungen 1123
II. Vereinbarung zum Umlagemaßstab 1124

§ 11 HeizkV – Ausnahmen 1126
I. Einleitende Anmerkungen 1127
II. Die einzelnen Ausnahmetatbestände 1128
1. Ausnahme für Passivhäuser, § 11 Abs. 1 Nr. 1a HeizkV 1128
2. Unmögliche oder unwirtschaftliche Verbrauchserfassung, § 11 Abs. 1 Nr. 1b HeizkV 1129
a) Unmögliche Verbrauchserfassung 1129
b) Unwirtschaftliche Verbrauchserfassung 1130
aa) Kosten der Verbrauchserfassung 1131
bb) Einsparung durch die Verbrauchserfassung 1131
cc) Anzusetzender Zeitraum 1131
dd) Kosten-Nutzen-Vergleich 1132
c) Grundsatz der Wirtschaftlichkeit 1133
aa) Alternative Anwendbarkeit bei überteuerten Erfassungsgeräten 1133
bb) Rechtsfolge eines Verstoßes gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot 1135
3. Nicht beeinflussbarer Verbrauch, § 11 Abs. 1 Nr. 1c HeizkV 1135
a) Fehlende Regelbarkeit der Raumtemperaturen 1135
b) Nicht beeinflussbarer Verbrauch bei Einrohrheizungen? 1136
c) Nicht beeinflussbarer Verbrauch bei erhöhter Rohrwärme? 1137
aa) Rohrwärme bewirkt lediglich eine Grunderwärmung 1137
bb) Ausnahme bei Zwangswärmekonsum 1137
4. Gebäude mit besonderer Nutzungsart, § 11 Abs. 1 Nr. 2 HeizkV 1138
5. Gebäudeversorgung mit regenerativer oder energiesparender Technik, § 11 Abs. 1 Nr. 3 HeizkV 1138
a) Wärmerückgewinnung 1139
b) Wärmepumpen 1139
c) Solaranlagen 1140
d) Andere erneuerbare Energien 1140
e) Kraft-Wärme-Kopplung, § 11 Abs. 1 Nr. 3b HeizkV 1140
6. Hausanlagen, § 11 Abs. 1 Nr. 4 HeizkV 1141
7. Genehmigungsbedürftige Einzelfälle, § 11 Abs. 1 Nr. 5 HeizkV 1142
8. Warmwasserversorgung, § 11 Abs. 2 HeizkV 1142
III. Voraussetzungen und Rechtsfolgen der Ausnahmetatbestände 1143

§ 12 HeizkV – Kürzungsrecht, Übergangsregelung 1145
I. Kürzungsrecht 1146
1. Einleitende Anmerkungen 1146
2. Voraussetzungen des Kürzungsrechts 1146
3. Ausübung des Kürzungsrechts 1151

II. Ersetzungspflicht für ältere Erfassungsgeräte ... 1152
1. Alte Verdunstungsgeräte ... 1152
2. Warmwasserkostenverteiler ... 1153
3. Nicht fernablesbare Erfassungsgeräte ... 1153

Anhang A – Checklisten ... 1154
I. Checkliste – Durchsetzung der Rechte nach Vorlage der Abrechnung ... 1154
1. Durchsetzung der Mieterrechte ... 1154
2. Durchsetzung der Vermieterrechte ... 1155
II. Checkliste grob – zur Abrechnung ber die kalten Betriebskosten ... 1157
III. Checkliste grob – zur Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung ... 1160
IV. Checkliste detailliert – zur Abrechnung ber die kalten Betriebskosten ... 1162
V. Checkliste detailliert – zur Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung ... 1172
VI. Checkliste – Warum sind die Heizkosten so hoch? ... 1180

Anhang B – Musterschreiben ... 1186
I. Musterschreiben für den Mieter ... 1186
Anspruch auf Korrektur der Abrechnung bei erhöhter Rohrwärme ... 1186
II. Musterschreiben für den Vermieter ... 1189
Vollzogene Korrektur der Abrechnung wegen erhöhter Rohrwärme ... 1189

Register ... 1191