

Betriebskosten- und Heizkostenrecht

Bearbeitet von
Von Dr. Hans Langenberg, Vorsitzender Richter am Landgericht a.D., und Dr. Kai Zehelein, Richter am
Amtsgericht

9. Auflage 2019. Buch. XXX, 734 S. Softcover

ISBN 978 3 406 73716 9

Format (B x L): 14,1 x 22,4 cm

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

Zu [Leseprobe](#) und [Sachverzeichnis](#)

schnell und portofrei erhältlich bei

The logo for beck-shop.de features the text "beck-shop.de" in a bold, red, sans-serif font. Above the "i" in "shop" are three red dots of increasing size. Below the main text, the words "DIE FACHBUCHHANDLUNG" are written in a smaller, red, all-caps, sans-serif font.

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die Online-Fachbuchhandlung 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.

Langenberg/Zehlein
Betriebskosten- und Heizkostenrecht



beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG



beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Betriebskosten- und Heizkostenrecht

begründet von

Dr. Hans Langenberg

Vorsitzender Richter
am Landgericht a.D., Hamburg

fortgeführt von

Dr. Kai Zehelein

Richter am Amtsgericht Hanau
Lehrbeauftragter an der Johann-Wolfgang-Goethe-Universität
Frankfurt am Main

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

9., aktualisierte und überarbeitete Auflage 2019



Bearbeiter:
Langenberg: Bearbeiter der 1. – 6. Auflage / Mitbearbeiter
der 7.–8. Auflage

Zehelein: Mitbearbeiter der 7.–8. Auflage / Bearbeiter der 9. Auflage



www.beck.de

ISBN 978 3 406 73716 9

© 2019 Verlag C. H. Beck oHG
Wilhelmstraße 9, 80801 München
Druck und Bindung: Nomos Verlagsgesellschaft mbH & Co. KG
In den Lissen 12, 76547 Sinzheim

Satz: Druckerei C. H. Beck, Nördlingen
(Adresse wie Verlag)

Umschlaggestaltung: Martina Busch, Grafikdesig, Homburg Saar

Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier
(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)

Vorwort zur 9. Auflage

Dem Betriebskostenrecht kommt bei der An- und Vermietung von Immobilien nach wie vor erhebliche Bedeutung zu. Angaben des Deutschen Mieterbundes für das Jahr 2016 beziffern betriebskostenrechtliche Themen bei der Beratungstätigkeit mit einem deutlich größten Anteil von 33%. Bei der Prozessstatistik liegen sie mit 20% auf Platz zwei (nach allgemeinen „Vertragsverletzungen“). Diese aus der mietgerichtlichen Praxis zu bestätigenden Zahlen verdeutlichen die Notwendigkeit für jeden in dem Bereich Tätigen, das Betriebskostenrecht zu kennen und die gerade durch die höchstrichterliche Rechtsprechung bedingten regelmäßigen umfangreichen Änderungen zu verfolgen.

Auch die 9. Auflage stellt das Betriebskosten- und Heizkostenrecht auf aktuellem Stand dar. Die seit der Voraufgabe veröffentlichte Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist eingearbeitet, ebenso einschlägige Entscheidungen der Instanzgerichte und Literaturveröffentlichungen. Gerade in der Wohnraummiete hat die Rechtsprechung des VIII. Senats des Bundesgerichtshofs deutliche Umwälzungen bewirkt. Das bezieht sich sowohl auf die Umlage von Betriebskosten als auch deren Darstellung in der Betriebskostenabrechnung sowie die Rechte des Mieters nach Abrechnungserstellung. Zu nennen sind beispielhaft der nicht mehr in der Abrechnung auszuweisende Vorwegabzug, das Einsichtsrecht in die Verbräuche anderer Mieter und die Ausweitung der Einwendungsfrist nach § 556 Abs. 3 Satz 6 BGB auf Kosten außerhalb der BetrKV. Weiterentwickelt wurde unter anderem auch die Rechtsprechung zum Wohnungseigentum, zur Richtlinie VDI 2077 (Rohrwärmeabrechnung) und hinsichtlich einzelner Kostenumlagen (z. B. Mietausfallversicherung).

Der Begründer des Buches, *Dr. Hans Langenberg*, ist mit der 9. Auflage als Bearbeiter ausgeschieden. Das Werk wird von dem bisherigen Mitarbeiter der 7. und 8. Auflage, *Dr. Kai Zehelein*, in seinem Sinne unter Beibehaltung der bisherigen Bearbeitungsweise und mit dem Ziel der Aufrechterhaltung des hohen Niveaus fortgeführt.

Der Text und die Gesetzesänderungen sind eingehend überarbeitet. Die Auflage berücksichtigt zudem eine Vielzahl bekannter und neuer Fragen, die sich in der gerichtlichen und außergerichtlichen Praxis regelmäßig stellen. Dabei wurde nicht nur auf die Erfahrungen des Autors als Richter für Miet- und WEG-Sachen zurückgegriffen. Es konnten auch für diese Auflage wieder zahlreiche Fragen und Anregungen auf Fortbildungs- und Vortragsveranstaltungen des Verfassers ebenso wie regelmäßige Zuschriften eingearbeitet werden. Der Bearbeiter bedankt sich hierfür und hofft auch in der Zukunft auf anregende Beiträge.

Hanau, im Januar 2019

Dr. Kai Zehelein

Aus dem Vorwort zur 1. Auflage

Vor dem wirtschaftlichen Hintergrund enorm angestiegener Betriebskosten ist es verständlich, dass der Kostenfaktor Betriebskosten von beiden Vertragsparteien in zunehmendem Maße beachtet wird. Einerseits sind die Vermieter bemüht, alle Kosten von den Mietern erstattet zu erhalten. Sie empfinden ihre Position oft nur als die einer bloßen Inkassostelle und halten die Nebenkosten für lediglich durchlaufende Posten. Wirtschaftlich betrachtet mag diese Einschätzung für einen Teil der Betriebskosten richtig sein, rechtlich ist sie nicht zutreffend. Die Mieter auf der anderen Seite prüfen im Hinblick auf die Höhe der Belastung genauer, ob die Kosten dem Grunde nach auf sie abgewälzt werden können und ob sie der Höhe nach berechtigt sind. Diese Entwicklung trifft auf die Einstellung mancher Vermieter, Einwände der Mieter als Verdächtigung unredlichen Verhaltens oder schlichtes Querulamentum aufzufassen, und der Mieter, hinter jeder Ungenauigkeit den Versuch der Übervorteilung zu sehen. Die im Einzelfall oft geringe Höhe des streitigen Betrages darf allerdings nicht den Blick darauf verstellen, dass es für den Vermieter – je nach der Zahl der Mietparteien – um durchaus größere Summen geht, die er, wenn er keine Kostendeckung erreicht, aus der Nettomiete bestreiten muss, und für den Mieter darum, nicht im Laufe eines längeren Mietverhältnisses immer wieder mit denselben unberechtigten Kosten belastet zu werden.

Die vorliegende Darstellung des Betriebskostenrechts verfolgt zwei Ziele. Im Vordergrund steht, Vermietern und Mietern von Wohn- und Gewerberaum ein Hilfsmittel zur Verfügung zu stellen, das es ihnen erleichtert, eine beiden Seiten angemessene Lösung für die Behandlung der Betriebskosten zu finden, sie entsprechend im Mietvertrag niederzulegen und während der Dauer des Mietverhältnisses zu handhaben. Die Ausführungen sind daher praxisorientiert. Bei vielen Streitfragen wurde besonderer Wert darauf gelegt, den rechtlichen Ansatz der jeweiligen Ansicht darzulegen. Diese Abschnitte richten sich zwar vornehmlich an Rechtsanwälte und Richter, sollen aber auch den Parteien selbst ermöglichen, im Konfliktfall die Tragfähigkeit des eigenen Standpunkts zu überprüfen.

Die Darstellung bezweckt überdies, durch die eingehende Beschreibung der außerordentlich großen Meinungsvielfalt Verständnis für die vom anderen Vertragspartner vertretene Auffassung zu wecken, so dass beide Seiten das Thema mit weniger Emotionalität angehen können.

Hamburg, im Sommer 1997

Dr. Hans Langenberg

Inhaltsübersicht

Inhaltsverzeichnis	IX
Abkürzungs- und Literaturverzeichnis	XXV
A. Begriff der Betriebskosten	1
B. Umlage der Betriebskosten	103
C. Umlage erhöhter oder neuer Betriebskosten	145
D. Ermäßigung von Betriebskosten und Kostenausgliederung durch Direktabrechnung	171
E. Erhebung von Betriebskostenvorauszahlungen	183
F. Umlageschlüssel	209
G. Abrechnungspflicht, Abrechnungsfrist und Abrechnungszeitraum	307
H. Abrechnung	357
I. Abrechnungssaldo	483
J. Betriebskostenprozess	503
K. Heizkosten	549
Anhänge	
I. Muster	683
II. Ausgesuchte Gesetzes- und Verordnungstexte	703
Sachregister	713


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Inhaltsübersicht	VII
Abkürzungsverzeichnis	XXV
 A. Begriff der Betriebskosten	 1
I. Vorbemerkung	1
II. Definition des § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB bzw. § 1 BetrKV	1
1. Kosten des Eigentümers/Vermieters	2
a) Unmittelbare Mieterleistungen	2
b) Eigenleistungen des Eigentümers/Vermieters	3
aa) Zulässigkeit des Ansatzes	3
bb) Voraussetzungen des Ansatzes	4
cc) Umfang des Ansatzes	4
2. Kosten durch das Eigentum am Grundstück oder seines bestimmungsgemäßen Gebrauchs	6
a) Kosten durch das Eigentum	6
b) Kosten aus bestimmungsgemäßem Gebrauch	6
3. Laufende Kosten	7
4. Entstandene/entstehende Kosten	8
5. Abgrenzung zu anderen Kosten	8
a) Verwaltungskosten	9
b) Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten	10
c) Kapitalkosten	11
III. Definitionen des Betriebskostenkatalogs gem. § 2 BetrKV	13
1. Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks	13
a) Grundsätze	13
b) Grundsteuererhöhungen	16
2. Kosten der Wasserversorgung	18
a) Kosten des Wasserverbrauchs	18
aa) Grundsätze	18
bb) Außergewöhnlicher Wasserverbrauch	19
b) Grundgebühren	20
c) Zählerkosten	20
d) Kosten der Berechnung und Aufteilung auf einzelne Nutzer	24
aa) Preisfreier Wohnraum und Gewerberaum	24
bb) Preisgebundener Wohnraum	25
e) Hauseigene Wasserversorgungsanlage	25
aa) Wassergewinnung	25
bb) Wasserverteilung	26
f) Wasseraufbereitungsanlage	26
g) Überprüfung der Wasserqualität	27
3. Kosten der Entwässerung	28
4. Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs	31
a) Betriebsstrom, Beaufsichtigung, Bedienung und Überwachung der Anlage	31

b) Pflege und regelmäßige Prüfung der Betriebsbereitschaft und -sicherheit einschl. der Einstellung durch eine Fachkraft	32
c) Reinigung der Anlage	36
5. Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung	36
a) Straßenreinigung	36
aa) Grundsätze	36
bb) Übernahme durch Mieter	37
cc) Winterdienst	38
(a) Grundsätze	38
(b) Verwendung von Räumgeräten	38
(c) Dauernde Verhinderung des Mieters	39
b) Müllbeseitigung	40
6. Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung ...	44
a) Gebäudereinigung	45
b) Ungezieferbekämpfung	46
7. Kosten der Gartenpflege	47
a) Gärten	48
b) Spielplätze	54
c) Plätze, Zugänge, Zufahrten	55
8. Kosten der Beleuchtung	56
9. Kosten der Schornsteinreinigung	58
10. Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung	60
a) Sachversicherungen	60
b) Haftpflichtversicherungen	63
c) Sonstige Versicherungen	65
d) Umlagefähige Kosten	66
11. Kosten für den Hauswart	67
a) Inhalt der Hauswartstätigkeit	67
b) Abgrenzung der Hauswartstätigkeit zu anderen Arbeiten	69
aa) Grundsätze	69
bb) Ermittlung der nicht umlagefähigen Kosten	69
cc) Abgrenzung durch getrennte Verträge	71
c) Ansatzfähige Kosten	72
aa) Personalkosten	72
bb) Sachkosten	74
d) Sonstiges	74
12. Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage	75
13. Kosten des Betriebs der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage	76
14. Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege ..	78
a) Gewerberaum und preisfreier Wohnraum	79
b) Preisgebundener Wohnraum	81
15. Sonstige Betriebskosten	81
a) Grundsätze	81
b) Sonderproblem Wartungskosten	82
c) Einzelne sonstige Betriebskosten	84
B. Umlage der Betriebskosten	103
I. Notwendigkeit einer Vereinbarung	103
II. Vereinbarungen zur Mietstruktur	104
1. Brutto(warm/Inklusiv)miete	104
2. Bruttokaltmiete	105

3. Teilklausivmiete	106
4. Nettomiete	106
5. Änderung der Mietstruktur	107
III. Vereinbarung einer Nettomiete/Teilklausivmiete mit Vorauszahlungen	108
1. Ausdrückliche Vereinbarung	109
a) Umlage und vom Mieter zu tragenden Betriebskosten	109
aa) Preisfreier Wohnraum und Gewerberaum	109
bb) Preisgebundener Wohnraum	115
b) Pauschale Bezugnahme auf Vorschriften zu den Betriebskosten	116
c) Folgen für die Umlegbarkeit	118
d) Bezugnahme auf veralteten Betriebskostenkatalog	119
e) Sonderfall sonstige Betriebskosten	120
f) Kombination von genereller Bezugnahme und Angabe einzelner Betriebskostenarten	121
g) Umlage bei vermieteten Eigentumswohnungen	123
2. Schlüssige Vereinbarung	124
a) Stillschweigende Konkretisierung	124
b) Stillschweigende Vertragsänderung	125
aa) Abrechnung ohne entsprechende Vereinbarung	125
bb) Unterlassene Abrechnung/unterlassene Kostenansätze	130
3. Folgen einer unwirksamen Vereinbarung	130
a) Vollständig unwirksame Abwälzung	130
b) Teilweise unwirksame Abwälzung	132
IV. Vereinbarung einer Nettomiete/Teilklausivmiete mit Pauschale	133
V. Mietstruktur und Preisbindung	135
1. Laufende Preisbindung	135
2. Beendete Preisbindung	136
VI. Besonderheiten bei der Vermietung von Gewerberaum	136
1. Grundsätze	136
2. Umlage von Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten	137
a) Allgemeine Abwälzung	138
b) Konkrete Abwälzung	139
3. Umlage von Verwaltungskosten	139
4. Umsatzsteuer auf die Betriebskosten	142
C. Umlage erhöhter oder neuer Betriebskosten	145
I. Brutto(warm/Inklusiv)miete/Bruttokaltmiete	145
1. Grundsätze	145
2. Gewerberaum	146
3. Preisfreier Wohnraum	147
a) Einseitige Umlage von Mehrbelastungen bei Altverträgen ...	148
aa) Zulässigkeit der Umlage	148
bb) Inhalt der Mehrbelastungsabrede	149
cc) Weitere Voraussetzungen für die Umlage	151
(a) Kostenanstieg	151
(b) Rückwirkende Mehrbelastungen	152
dd) Verfahren bei der Umlage	154
(a) Form	154
(b) Inhalt	154
ee) Fälligkeit der Umlage	156

b) Umlage von Mehrbelastungen im Rahmen einer Mieterhöhung bei Alt- und Neuverträgen	157
aa) Pauschale Erhöhung mit Durchschnittskosten	158
bb) Differenzierte Erhöhung mit konkreten Kosten	160
II. Teilinklusivmiete	161
III. Nettomiete	162
1. Grundsätze	162
2. Ansatz neuer Betriebskosten	162
3. Ansatz rückwirkender Mehrbelastungen	164
IV. Erhöhung bei Pauschalen	165
1. Wohnraum	166
2. Gewerberaum	167
V. Erhöhung infolge Modernisierung	167
D. Ermäßigung von Betriebskosten und Kostenausgliederung durch Direktabrechnung	171
I. Vorbemerkung	171
II. Ermäßigung von Pauschalen nach § 560 Abs. 3 BGB	171
III. Ermäßigung von Betriebskostenanteilen bei Altverträgen nach Art. 229 § 3 Abs. 4 EGBGB	174
IV. Kostenausgliederung durch Direktabrechnung	175
1. Einseitige Erklärung des Vermieters	175
2. Vereinbarung durch Formalklausel	176
a) Grundsätze	176
b) Finanzieller Ausgleich für den Mieter	177
aa) Nettomiete mit Vorauszahlungen	177
bb) Nettomiete mit Pauschale	177
cc) Betriebskostenanteil der Teilinklusivmiete	177
3. Tatsächliche Inanspruchnahme von Leistungen	178
4. Gewährleistungsfolgen	179
5. Besonderheiten bei Gewerberaum	179
a) Auslagerung von Ver- und Entsorgungsleistungen auf Dritte	180
b) Pflicht des Mieters zur Anbietersuche und hilfsweise Übernahme durch den Vermieter	182
E. Erhebung von Betriebskostenvorauszahlungen	183
I. Vereinbarung der Vorauszahlungspflicht	183
1. Grundsätze	183
2. Unklare Vereinbarung	185
II. Höhe der Vorauszahlungen	187
1. Vereinbarung der Höhe	187
a) Grundsätze	187
b) Zu hohe Vorauszahlungen	188
c) Zu niedrige Vorauszahlungen	188
2. Erhöhungsrecht des Vermieters	189
a) Gewerberaum	189
b) Preisfreier Wohnraum	190
aa) Anpassungsrecht	190
bb) Voraussetzungen	191
(a) Grundsätze	191

(b) Zeitpunkt der Anpassung	192
(c) Weitere Anpassung	192
cc) Berechnung	193
dd) Form	195
c) Preisgebundener Wohnraum	195
aa) Erläuterung und Berechnung	196
bb) Verbot rückwirkender Erhöhungen	197
cc) Anforderung und Wirkungszeitpunkt der Erhöhung	198
3. Kürzungsrecht des Mieters	198
a) Grundsätze	198
b) Kollision von Vermieter- und Mietererklärungen zur Höhe der Vorauszahlungen	200
III. Fälligkeit	202
IV. Wegfall der Vorauszahlungspflicht	203
1. Zeitweiser Wegfall	203
2. Endgültiger Wegfall	203
V. Abtretung / Aufrechnung / Pfändung von Vorauszahlungen	205
F. Umlageschlüssel	209
I. Vorbemerkung	209
II. Festlegung im Mietvertrag	210
1. Grundsätze	210
2. Fehlende Bestimmung	211
a) Wohnraum	211
b) Gewerberaum	212
III. Änderung des Umlageschlüssels	212
1. Vorbemerkung	212
2. Änderungsrecht des Vermieters	213
a) Grundsätze	213
b) Änderungsrecht durch Formular Klausel	214
c) Änderungsrecht ohne vertraglichen Vorbehalt	215
d) Bedeutung für den vermietenden Wohnungseigentümer	216
3. Änderungsanspruch des Mieters	218
4. Wiederholte Änderung	219
5. Umstellung auf Umlage nach Verbrauch oder Verursachung ...	220
a) Grundsätze	220
b) Abrechnung nach Verbrauch	222
c) Abrechnung nach Verursachung	222
d) Form und Inhalt der Änderungserklärung	223
IV. Einzelne Umlageschlüssel	224
1. Umlage nach der Zahl der Mietobjekte	225
2. Umlage nach dem Verhältnis der Nutz-/Wohnflächen oder des umbauten Raums	226
a) Grundsätze	226
aa) Verteilung nach Flächenanteilen	226
bb) Verteilung nach umbauter Fläche	228
cc) Verteilung nach umbautem Raum	228
b) Flächenberechnung	228
aa) Grundsätze	228
bb) Maßgebliche Fläche	235
(a) Ausdrückliche Vereinbarung	235

(b) Stillschweigende Vereinbarung	236
(c) Zeitlicher Geltungsbereich	237
(d) Verstoß gegen Bauordnungsrecht	238
cc) Einheitlichkeit der Berechnung	239
c) Differenz zwischen vereinbarter und tatsächlicher Nutz-/Wohnfläche	239
d) Fläche einer Hausmeisterwohnung oder eines Verwalterbüros	242
3. Umlage nach der Zahl der Nutzer	242
a) Grundsätze	242
b) Nachteile des Personenschlüssels	243
c) Verwendung des Personenschlüssels	244
4. Umlage nach dem unterschiedlichen Verbrauch	246
a) Vorbemerkung	246
b) Umlageschlüssel	246
aa) Grundsätze	246
bb) Verbrauchsabhängige Kosten	248
cc) Verbrauchsunabhängige Kosten	248
c) Zulässigkeit einer Verbrauchsschätzung	249
aa) Verfahren bei Zählerdifferenzen	252
bb) Verfahren bei unterlassener Ablesung	255
cc) Verfahren bei defekten Zählern	257
5. Umlage nach der unterschiedlichen Verursachung	257
a) Müllbeseitigung	257
b) Aufzug	258
c) Maschinelle Wascheinrichtungen	259
6. Umlage nach dem Verhältnis der Mieten	259
V. Kostenumlage in Misch- und Sonderfällen	259
1. Verteilung bei Abrechnungseinheiten	259
a) Preisgebundener Wohnraum	259
b) Preisfreier Wohnraum	260
2. Verteilung bei Wohn- und Teileigentum	264
a) Kosten aller Einheiten	264
aa) Zulässigkeit der Umlage nach Mit-/Teileigentums- anteilen	265
bb) Vereinbarung der Umlage nach Eigentumsanteilen	266
b) Kosten der einzelnen Eigentumswohnung	267
3. Verteilung bei gemischt genutzten Objekten	268
a) Preisgebundener Wohnraum	268
b) Preisfreier Wohnraum und Gewerberaum	269
4. Verteilung bei Leerstand	272
a) Grundsätze	272
b) Umlage nach Flächenschlüssel	273
aa) Grundsätze	273
bb) Störung der Geschäftsgrundlage	274
(a) Grundsätze	274
(b) Folgen	275
c) Umlage nach erfasstem Verbrauch/erfasster Verursachung	277
d) Umlage nach Personenschlüssel	278
aa) Grundsätze	278
bb) Verbrauchsunabhängige Kosten	279
cc) Verbrauchsabhängige Kosten	280
5. Mehrere Mietverträge innerhalb einer Mietsache	281

VI. Umlageschlüssel bei den einzelnen Betriebskostenarten	282
1. Grundsteuer	282
a) Grundsatz	282
b) Umlage bei gemischt genutzten Objekten	282
2. Wasser und Entwässerung	285
a) Gewerberaum	285
b) Preisgebundener Wohnraum	285
c) Preisfreier Wohnraum	286
aa) Grundsätze	286
bb) Umlage bei gemischt genutzten Objekten	287
cc) Umlage bei Objekten mit Garagen/Stellplätzen	289
3. Aufzug	289
a) Gewerberaum	289
b) Preisgebundener Wohnraum	290
c) Preisfreier Wohnraum	290
aa) Grundsätze	290
bb) Beteiligung des Erdgeschossmieters	291
cc) Umlage bei gemischt genutzten Objekten	293
4. Straßenreinigung und Müllbeseitigung	294
a) Straßenreinigung	294
b) Müllbeseitigung	295
5. Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung	296
6. Gartenpflege	297
7. Beleuchtung, Schornsteinreinigung	297
8. Sach- und Haftpflichtversicherung	298
a) Glasbruchversicherung	298
b) Versicherung gemischt genutzter Objekte	298
c) Sammelversicherungen	300
9. Hauswart	300
10. Gemeinschaftsantenne und Breitbandanschluss	301
a) Gemeinschaftsantenne	301
b) Breitbandanschluss	302
aa) Preisgebundener Wohnraum	302
bb) Preisfreier Wohnraum	303
11. Einrichtungen für die Wäschepflege	303
a) Preisgebundener Wohnraum	303
b) Preisfreier Wohnraum	305
G. Abrechnungspflicht, Abrechnungsfrist und Abrechnungszeitraum	307
I. Abrechnungspflicht	307
1. Grundsätze	307
2. Verstoß gegen die Abrechnungspflicht	309
a) Fortlaufendes Mietverhältnis	309
b) Beendetes Mietverhältnis	310
c) Anspruch des Mieters auf Abrechnung	313
3. Vermieterwechsel im Abrechnungszeitraum	314
4. Vermieterwechsel nach Ablauf des Abrechnungszeitraums	315
5. Mieterwechsel im Abrechnungszeitraum	317
II. Abrechnungsfrist	317
1. Dauer der Frist	317
a) Grundsätze	317
b) Verlängerung der Frist	318
c) Verkürzung der Frist	319

2. Einhaltung der Frist	320
a) Anforderungen an die Abrechnung	320
b) Rechtzeitigkeit der Abrechnung	321
aa) Grundsätze	321
bb) Entschuldigte Verspätung	322
(a) Erstellung der Abrechnung	322
(b) Zugang beim Mieter	327
c) Teilabrechnung über einzelne Betriebskosten	331
3. Folgen des Fristablaufs	333
a) Grundsätze	333
b) Ausschluss von Nachforderungen bei Wohnraum	335
aa) Grundsätze	335
bb) Ausschluss bei der Ausgabenabrechnung	337
cc) Rückzahlungsanspruch des Mieters	339
c) Folgen für den Vermieter von Gewerberaum	339
d) Folgen für den Mieter	340
III. Abrechnungszeitraum	341
1. Maßgeblicher Zeitraum	341
2. Ansatzfähige Kosten	345
a) Grundsätze	345
b) Abrechnung bei unterschiedlichem Verbrauchs- und Abrechnungszeitraum	347
c) Probleme bei der Ausgabenabrechnung	348
aa) Offene Fragen	348
bb) Verfahren bei Mieterwechsel	350
d) Vermietung von Wohnungs- oder Teileigentum	351
aa) Vermietung von Wohnungseigentum	351
bb) Vermietung von Teileigentum	353
e) In mehrjährigem Turnus anfallende Betriebskosten	353
f) Aperiodisch anfallende Betriebskostensteigerungen	354
IV. Kautionsabrechnung vor Fristablauf	355
H. Abrechnung	357
I. Grundlagen	357
1. Rechtsnatur der Abrechnung	357
2. Fragen des Datenschutzes	359
II. Grundsatz der Wirtschaftlichkeit	361
1. Geltungsbereich des Wirtschaftlichkeitsgrundsatzes	362
2. Inhalt des Wirtschaftlichkeitsgrundsatzes	362
a) Grundsätze	362
b) Varianten zur Höhe der Kosten	366
aa) Fremdvergabe von Leistungen	366
bb) Organisatorische Veränderungen	368
cc) Kostenkontrolle	369
(a) Grundsätze	369
(b) Überprüfung berechneter Leistungen	371
dd) Betrieb unwirtschaftlicher Anlagen	372
c) Einzelne Betriebskostenarten	375
aa) Grundsteuer	375
bb) Wasserversorgung	376
cc) Entwässerung	378

dd) Aufzug	379
ee) Straßenreinigung	380
ff) Müllbeseitigung	380
(a) Grundsätze	380
(b) Kosten externer Dienstleister	381
gg) Gebäudereinigung	385
hh) Gartenpflege	386
ii) Beleuchtung	387
jj) Schornsteinreinigung	388
kk) Versicherungen	388
ll) Hauswart	390
mm) Antennen, Breitbandanschluss	392
nn) Heizöl	392
oo) Sonstige Betriebskosten	392
3. Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgrundsatzes	392
a) Grundsätze	392
b) Verschulden des Vermieters	394
III. Form und Inhalt der Mitteilung der Abrechnung	395
1. Form	395
2. Inhalt	397
a) Berechtigung zur Mitteilung	397
b) Adressat der Mitteilung	398
c) Angabe des Abrechnungsobjekts	398
3. Folgen einer fehlerhaften Mitteilung	399
IV. Inhalt der Abrechnung	399
1. Vorbemerkung	399
2. Notwendiger Inhalt	401
a) Grundsätze	401
b) Einzelne Anforderungen	404
aa) Gesamtkosten	404
(a) Angabe aller Kostenarten	404
(b) Angabe der Gesamtkosten je Kostenart	408
bb) Umlageschlüssel	411
(a) Unzureichende Angaben	411
(b) Bereinigte Angaben	414
(c) Unverständliche Umlageschlüssel	414
cc) Berechnung des Anteils des Mieters	415
dd) Abzug der Vorauszahlungen	415
ee) Verständlichkeit	417
ff) Heizkostenabrechnung	418
c) Folge von Fehlern	418
aa) Grundsätze	418
bb) Schadensersatzansprüche des Vermieters gegen Dritte	419
d) Besonderheiten bei preisgebundenem Wohnraum	420
3. Ergänzender Inhalt	422
a) Angabe der Rechnungsdaten	422
b) Angabe der Verbrauchsdaten	422
c) Erläuterung der Abrechnung	423
4. Abrechnung rückwirkend erhöhter Grundsteuer	424
a) Fortlaufendes Mietverhältnis	425
b) Beendetes Mietverhältnis	425
c) Abrechnung bei Mieterwechsel	426
d) Zeitraum der Nachbelastung	426

5. Abrechnung bei Mieterwechsel in der Abrechnungsperiode ...	428
a) Umlage nach festem Maßstab	428
b) Umlage nach Verbrauch	428
6. Abrechnung bei Vermieterwechsel in der Abrechnungs- periode	430
7. Abrechnung für Wohnungs- und Teileigentum	431
a) Grundsätze	431
b) Fehlerhafte Verwalterabrechnung	432
c) Ordnungsgemäße Verwalterabrechnung	432
d) Mieterwechsel	435
8. Abrechnung bei Zwangs- und Insolvenzverwaltung	436
a) Zwangsverwaltung	436
b) Insolvenzverwaltung	437
9. Einzelfragen	437
a) Minderung und Betriebskostenabrechnung	437
b) Ansatz von Umsatzsteuer	439
c) Ausweis haushaltsnaher Dienst- und Handwerker- leistungen	441
V. Korrektur der Abrechnung	443
1. Gewerberaum	443
2. Wohnraum	444
3. Folgen eines Anerkenntnisses	446
VI. Einwände des Mieters gegen die Abrechnung	447
1. Übermäßige Nachforderung wegen zu geringer Vorauszahlungen	447
a) Enttäushtes Vertrauen des Mieters	447
b) Schuldhaftes Verhalten des Vermieters	449
aa) Grundlagen eines Schadensersatzanspruchs	449
bb) Gegenstand des Schadensersatzanspruchs	450
2. Ausschlussfrist für Einwendungen	452
a) Zweck und Geltungsbereich	452
b) Beginn und Dauer der Frist	453
c) Inhalt der Einwendungen	455
d) Folgen und Grenzen des Ausschlusses	457
aa) Ansatz nicht umlagefähiger Kosten	457
bb) Ansatz in Teilklausivmiete/Pauschale enthaltener Kosten	458
(a) Varianten	458
(b) Stellungnahme	459
cc) Minderung	461
VII. Prüfungsrechte des Mieters	462
1. Einsicht in die Belege	462
a) Einsichtsrecht	462
b) Umfang der Einsicht	463
c) Vorbereitung und Kosten der Einsicht	467
d) Ort der Einsicht	467
e) Verweigerung der Einsicht	469
2. Überlassung von Belegkopien	471
a) Anspruch des Mieters auf Belegkopien	471
aa) Preisgebundener Wohnraum	471
bb) Preisfreier Wohnraum und Gewerberaum	471
(a) Vertraglicher Anspruch des Mieters	471
(b) Anspruch des Mieters aus berechtigten Gründen	472

b) Anspruch des Vermieters auf Auslagenerstattung	477
c) Verweigerung von Belegkopien	479
3. Kontrolle der Zählerstände	480
4. Versicherung an Eides statt	480
I. Abrechnungssaldo	483
I. Gläubiger und Schuldner	483
1. Grundsätze	483
2. Insolvenzverwaltung	484
II. Fälligkeit und Verzug	485
1. Nachforderung des Vermieters	485
2. Guthaben des Mieters	487
III. Durchsetzbarkeit der Nachforderung	487
1. Preisfreier Wohnraum und Gewerberaum	487
a) Rechtsprechung des BGH	487
b) Bestehen eines Zurückbehaltungsrechts	488
c) Dauer des Zurückbehaltungsrechts	490
d) Zahlungsfristen	492
2. Preisgebundener Wohnraum	492
IV. Abtretung / Aufrechnung / Pfändung	492
V. Verjährung	493
1. Nachforderung des Vermieters	493
2. Zahlungsansprüche des Mieters	494
a) Preisgebundener Wohnraum	494
b) Preisfreier Wohnraum und Gewerberaum	495
3. Folge der Verjährung	496
VI. Verwirkung	496
1. Grundsätze	496
2. Wohnraum	497
a) Eingeschränkte Bedeutung	497
b) Verbliebene Fälle	498
aa) Zeitmoment	498
bb) Umstandsmoment	498
cc) Beispiele	498
3. Gewerberaum	499
a) Grundsätze	499
b) Folge der Verwirkung	502
J. Betriebskostenprozess	503
I. Zuständiges Gericht	503
1. Örtliche Zuständigkeit	503
2. Sachliche Zuständigkeit	503
3. Besonderheiten bei Zwischenvermietung	504
II. Zahlungsklagen des Vermieters	505
1. Kursorische Prüfungsfolge	505
2. Vorfragen	505
a) Separate Belastung des Mieters mit Betriebskosten	505
b) Pauschale oder Vorauszahlungen	506
c) Nachträgliche Vertragsänderung	506
3. Nachzahlung von Vorauszahlungen	507

4. Nachforderung aus einer Abrechnung	508
a) Schlüssigkeit der Klage	508
b) Zugang der Abrechnung	512
c) Abrechnungszeitraum	512
d) Ansatz der vereinbarten Betriebskosten	513
e) Notwendiger Inhalt der Abrechnung	514
aa) Gesamtkosten	514
bb) Umlageschlüssel	514
cc) Abzug der Vorauszahlungen	516
dd) Behandlung einzelner formeller Fehler	516
f) Ergänzender Inhalt der Abrechnung	517
g) Nachforderung bei Abrechnung nach Sollvorauszahlungen	518
h) Einwände des Mieters	519
aa) Grundsätze	519
bb) Vorwegabzüge	522
cc) Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot	524
dd) Zurückbehaltungsrecht	532
ee) Inhaltliche Fehler	534
5. Erhöhung einer Pauschale oder nicht separat ausgewiesener Betriebskosten	534
6. Klageart	535
7. Mietsaldoklage	537
III. Klagen des Mieters	540
1. Klage auf Abrechnung	540
2. Klage aus den Prüfungsrechten	542
3. Klage auf Ermäßigung des Mietzinses	543
4. Zahlungsklagen	544
IV. Sofortiges Anerkenntnis und Erledigung des Rechtsstreits	546
K. Heizkosten	549
I. Vorrang der Heizkostenverordnung	549
1. Grundsätze – Regelungszweck/richtlinienumsetzende Funktion	549
a) Zweck der Verordnung	549
b) Richtlinienumsetzung	549
c) Pflicht zur richtlinienkonformen Normenwendung bzw. –auslegung	550
d) Begriffsbestimmung und Anwendungsbereich	550
2. Rechtliche Einordnung des Vorrangprinzips	552
3. Folge für die vereinbarte Mietstruktur	554
a) Unwirksamkeit abweichender Vereinbarungen von Beginn an	554
b) Auswirkung auf die Bruttomiete	555
c) Auswirkung auf Pauschalen	557
aa) Heizkostenpauschale	557
bb) Nebenkostenpauschale	558
4. Erstellung der Heizkostenabrechnung	558
5. Wohnungseigentum	559
II. Abrechnungsfähige Kosten	561
1. Heizkosten	561
a) Grundsätze	561

b) Kosten gem. § 7 Abs. 2 HeizKV	562
aa) Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung	562
(a) Kosten der verbrauchten Brennstoffe	562
(b) Kosten der Lieferung	564
bb) Kosten des Betriebsstroms	564
cc) Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage	566
(a) Heizung mit Gas, Öl oder Strom	566
(b) Heizung mit Holzpellets oder Holzhackschnitzeln ..	567
(c) Heizung mit Kohle	567
dd) Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebs- bereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft	568
ee) Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebs- raumes	569
(a) Reinigung der Anlage	569
(b) Reinigung des Betriebsraums	571
ff) Kosten der Messungen nach dem Bundes- Immissionsschutzgesetz	571
gg) Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung	571
(a) Ausstattung	572
(b) Anmietung	573
(c) Wirtschaftlichkeit	575
hh) Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung	576
ii) Kosten der Verbrauchsanalyse	577
jj) Sonstige Kosten	578
(a) Tankversicherung, Energieausweis	578
(b) Anodenschutzanlagen, Feuerlöscher	579
(c) Reparaturen, Abschreibungen	579
kk) Sonderfälle	579
(a) KWK-Anlage	579
(b) Bivalenter Betrieb mit Wärmepumpe	581
c) Kosten gem. § 7 Abs. 4 HeizKV	581
aa) Kosten der Wärmelieferung	581
(a) Arten der Wärmelieferung	581
(b) Wirtschaftliche Bedeutung	583
(c) Grundsätze der Umstellung auf Wärme- lieferung	584
(d) Umstellung nach altem Recht	585
(e) Umstellung nach neuem Recht (§ 556c BGB)	592
(f) Vertragsschluss mit dem Contractor	600
(g) Mieterhöhung und Wärmelieferung	601
bb) Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen	602
(a) Fernwärme	602
(b) Nahwärme	604
2. Warmwasserkosten	604
a) Grundlagen	604

b) Getrennte Warmwasseranlage (§ 8 HeizKV).....	605
aa) Umlageschlüssel (§ 8 Abs. 1 HeizKV)	605
bb) Umlagefähige Kosten	606
(a) Grundsätze	606
(b) Prüfung auf Legionellen	606
cc) Kosten der Warmwasserlieferung und deren Verteilung	609
c) Verbundene Warmwasseranlage (§ 9 HeizKV)	609
aa) Grundlagen	609
bb) Alte Abrechnungszeiträume	609
cc) Neue Abrechnungszeiträume	610
III. Umlageschlüssel für Heizkosten	613
1. § 7 Abs. 1 HeizKV	613
a) § 7 Abs. 1 Satz 1 HeizKV	613
aa) Grundsätze	613
bb) Änderung des Umlageschlüssels (§ 6 Abs. 4 HeizKV)...	613
b) § 7 Abs. 1 Satz 2-5 HeizKV	614
aa) § 7 Abs. 1 Satz 2 HeizKV	614
(a) Grundsätze	614
(b) Anreiz zu sparsamem Verbrauchsverhalten	615
(c) Überwiegend gedämmte Leitungen	617
(d) Austausch der Heizkostenverteiler	619
bb) § 7 Abs. 1 Satz 3 HeizKV	620
cc) § 7 Abs. 1 Satz 4 HeizKV	625
dd) § 7 Abs. 1 Satz 5 HeizKV	625
(a) Beheizte Fläche	625
(b) Behandlung von Leerständen	627
2. § 7 Abs. 3 HeizKV	628
3. § 10 HeizKV	628
4. Sonderfälle	629
a) Geräteausfall oder andere zwingende Gründe fehlender Erfassung (§ 9a HeizKV)	629
aa) Voraussetzungen	629
bb) Ersatzverfahren	631
(a) Grundsätze	631
(b) Andere Abrechnungszeiträume desselben Nutzers	632
(c) Andere vergleichbare Räume	633
(d) Durchschnittsverbrauch des Gebäudes oder der Nutzergruppe	634
cc) Begrenzte Zulässigkeit der Ersatzverfahren	635
b) Nutzerwechsel (§ 9b HeizKV)	635
aa) Vorrang rechtsgeschäftlicher Bestimmungen	635
bb) Aufteilung nach § 9b HeizKV	636
IV. Voraussetzungen für die verbrauchsabhängige Abrechnung	638
1. Zugelassene Ausstattung	638
2. Vollständige Ausstattung	639
3. Vorerfassung bei nicht einheitlicher Ausstattung	640
4. Zeitnahe Ablesung	641
a) Grundsätze	641
b) Ankündigung	642
5. Mindestverbrauch bei Verdunstungsgeräten	643
V. Abrechnung	643
1. Grundsatz der Wirtschaftlichkeit	643

2. Plausibilität der Abrechnung	645
3. Notwendiger Inhalt	646
a) Grundsätze	646
b) Fachbegriffe, Abkürzungen	648
c) Rechenschritte	648
d) Schätzungen	649
e) Kostenaufteilungen	650
aa) Verbundene Anlagen und Klein-KWK-Anlagen	650
bb) Verwendung von Gradtagszahlen bei Nutzerwechsel	651
cc) Contracting	652
f) Kosten des Brennstoffs	652
g) Zählerstände	653
h) Betriebsstrom	655
i) Umlageschlüssel	655
4. Einwände der Mieter	656
a) Lagenachteile	656
b) Technische Fehler der Heizkostenverteiler	657
aa) Ungeeignete Geräte	657
bb) Skalierungsfehler	658
cc) Montagefehler	659
dd) Messfehler	660
ee) Sonstige Fehler	660
c) Anlagenfehler	661
aa) Heizkörperverkleidungen, Vorhänge	661
bb) Wärmequellen	662
cc) Wärmeverluste der Steigleitung	663
dd) Überdimensionierung der Heizkörper	663
ee) Mängel der Heizanlage	664
d) Ablesefehler	664
5. Mitteilung des Ableseergebnisses (§ 6 Abs. 1 Satz 2 HeizKV)	665
a) Grundsätze	665
b) Ausnahmen	666
6. Belegeinsicht des Mieters	668
VII. Ausnahmen von der HeizKV (§ 11 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 3, Abs. 2 HeizKV)	668
1. Fälle des § 11 Abs. 1 Nr. 1a HeizKV	669
2. Fälle des § 11 Abs. 1 Nr. 1b HeizKV	669
a) Technische Unmöglichkeit	669
aa) Besondere Heizungen	669
bb) Einrohrheizung	670
(a) Vertikale Einrohrheizungen	670
(b) Horizontale Einrohrheizungen	671
cc) Ausnahmen	671
b) Wirtschaftliche Unmöglichkeit	672
3. Fälle des § 11 Abs. 1 Nr. 1c HeizKV	674
4. Fälle des § 11 Abs. 1 Nr. 3 HeizKV	676
5. § 11 Abs. 2 HeizKV zu Warmwasser	676
VIII. Kürzungsrecht des Mieters (§ 12 Abs. 1 HeizKV)	677
1. Voraussetzungen	677
a) Grundsätze	677
b) § 9a HeizKV	679
2. Folgen	680
VIII. Übergangsregelungen (§ 12 Abs. 2 HeizKV)	681

Anhang

I. Muster	683
1. Umlagevereinbarungen	683
1.1 Wohnraum	683
1.1.1 Brutto-/Bruttokalt-/Teilklausivmiete bei Neuverträgen über Wohnraum ab 1.9.2001	683
1.1.2 Nettomiete mit Betriebskostenpauschale	683
1.2 Gewerberaum	684
1.2.1 Brutto-/Bruttokaltmiete	684
1.2.2 Teilklausivmiete	684
1.2.3 Nettomiete mit Betriebskostenpauschale	687
1.3 Wohn- und Gewerberaum: Nettomiete mit Vorauszahlungen	688
2. Wohnraum: Erhöhung einer Pauschale/des Betriebskostenanteils einer Brutto-, Bruttokalt- oder Teilklausivmiete bei Altmietverträgen	690
2.1 Standarderhöhung für die Zukunft	690
2.1.1 Einzelerhöhung	690
2.1.2 Sammelerhöhung	691
2.2 Standard-Einzelerhöhung mit Rückwirkung	692
2.3 Komplexe Sammelerhöhung	692
2.3.1 Mitteilung einer Erhöhung	692
2.3.2 Sammelerhöhung	693
3. Abrechnungen	695
3.1 Abrechnung einheitlich genutztes Objekt (Wohnung oder Gewerbe)	695
3.2 Abrechnung gemischt genutztes Objekt (Wohnungen und Gewerbe)	698
Anhang II. Ausgesuchte Gesetzes- und Verordnungstexte	703
1. Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz – WoBindG)	703
2. Verordnung über die Ermittlung der zulässigen Miete für preisgebundene Wohnungen (Neubaumietenverordnung 1970 – NMV 1970)	706
3. Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz – WoFG)	711
Sachregister	713