

Inhaltsübersicht

Vorwort zur 18. Auflage	V
Inhaltsverzeichnis	XI
Abkürzungsverzeichnis	XXI
Kapitel 1: Bedeutung, Begriffsbestimmungen und andere Grundsatzfragen . . .	1
A. Bedeutung	4
B. Begriffsbestimmungen	8
C. Wirtschaftlichkeitsgrundsatz	18
D. Umsatzsteuer	33
E. Nebenkosten als Bestandteil der Miete	37
F. Verrechnung von Teilzahlungen auf die Mietnebenkosten	42
G. Umliegbare Kosten	44
H. Nebenkosten bei beendetem Mietverhältnis	46
I. Nicht zustande gekommenes Mietverhältnis	49
J. Untermiete	50
K. Wohnungs- und Teileigentum	51
L. Schätzungen	53
M. Übergangsprobleme	59
N. Teilbarkeit und Teilunwirksamkeit von Formulklauseln	61
O. Verwalterwechsel	74
Kapitel 2: Inklusivmieten und Pauschalen	77
A. Inklusivmieten	78
B. Pauschalen	88
Kapitel 3: Nebenkostenumlegung mit Abrechnung	109
A. Voraussetzungen	115
B. Vorauszahlungen	151
C. Abrechnung	173
D. Belegeinsicht – Fotokopien	253
E. Einwendungen des Mieters	277
F. Änderungen durch den Vermieter	292
G. Nachzahlungen und Rückzahlungen	294
H. Vermieter-/Mieterwechsel, Zwangsverwaltung, Insolvenz	303
Kapitel 4: Kostenverteilung – Abrechnungsmaßstäbe	311
A. Grundsätze	313
B. Umlageeinheit	321
C. Festlegung der Abrechnungsmaßstäbe	328
D. Einzelne Umlageungsmaßstäbe	347

E.	Voraussetzungen	369
F.	Direkte Kostenzuordnung	376
G.	Veränderung der tatsächlichen Gegebenheiten	377
H.	Fehlerfolgen	378
Kapitel 5: Die einzelnen Mietnebenkosten		381
A.	Die einzelnen Betriebskosten – § 2 BetrKV	387
B.	Das Umlageausfallwagnis	501
C.	Zuschläge und Vergütungen	502
D.	Sonstige Mietnebenkosten, insbesondere bei Geschäftsraummiete	507
Kapitel 6: Die Heizkostenverordnung		523
A.	Regelungs- und Anwendungsbereich, Ausnahmen, rechtsgeschäftliche Regelungen	535
B.	Verbrauchserfassung	558
C.	Kostenverteilung	592
D.	Durchführung der Aufteilung	619
E.	Umfasste Kosten	619
F.	Kürzungsrecht	621
G.	Abrechnung der Kosten für Wärme und Warmwasser (Heizkostenabrechnung)	631
H.	Einführung der Wärmelieferung (Wärmecontracting)	641
I.	Anwendung auf das Wohnungseigentum (§ 3 HeizkostenV)	651
Kapitel 7: Der Mietnebenkostenprozess		657
A.	Prozessuales	658
B.	Zwangsvollstreckung	685
Kapitel 8: Hinweise, Beispiele, Checklisten		689
A.	Hinweise zur Erleichterung der Nebenkostenumlage	690
B.	Checkliste: Kontrolle der Nebenkostenvereinbarung	693
C.	Checkliste: Kostenpositionen bei der Vermietung von Gewerberäumen	696
D.	Beispiel einer Betriebskostenabrechnung	697
E.	Beispiel einer Betriebskostenabrechnung und eines Ansatzes des Umlageausfallwagnisses nach der NMV 1970	699
F.	Beispiel für eine verbrauchsabhängige Verteilung der Kosten der Wasserversorgung	704
G.	Checkliste: Zählerdifferenzen	705
H.	Beispiel für eine Grundsteueraufteilung nach Wohn- und Geschäftsräumen	705
I.	Beispiel: Verschiedene Abrechnungszeiträume Versorger/Vermieter	706
J.	Hinweise zur Überprüfung einer Mietnebenkostenabrechnung	706
K.	Checkliste: Überprüfung einer Nebenkostenabrechnung	708
L.	Checkliste: Überprüfung einer Heizkostenabrechnung nach der HeizkostenV	711

M.	Beispiel für eine Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen durch den Vermieter.	712
N.	Checkliste für die Überprüfung einer Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen nach § 560 Abs. 4 BGB.	713
O.	Beispiel für eine Herabsetzung der Betriebskostenvorauszahlungen durch den Mieter nach § 560 Abs. 4 BGB	713
P.	Beispiel einer Erhöhung der Vorauszahlungen auf die Betriebskosten nach der NMV 1970	713
Q.	Checkliste: Überprüfung einer Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen nach der NMV 1970	714
R.	Beispiel einer einseitigen Erhöhung der Betriebskostenpauschale	714
S.	Checkliste: Überprüfung einer Erhöhung der Betriebskostenpauschale nach § 560 BGB.	715
T.	Beispiel für eine Herabsetzung der Betriebskostenpauschale nach § 560 Abs. 3 BGB.	716
U.	Schema: Übergang zur verbrauchs- oder verursachungsbezogenen Abrechnung durch Erklärung des Vermieters	716
V.	Beispiel einer Erklärung zur Einführung einer verbrauchsabhängigen Abrechnung der Kosten der Wasserversorgung	716
W.	Checkliste: Anpassung der Abrechnungsmaßstäbe an eine Änderung der Kostenverteilung im Wohnungs- und Teileigentum	717
X.	Beispiel für eine Klage auf Betriebskostennachzahlung	717
Y.	Beispiel für eine Klageerwiderung auf die Klage auf Betriebskostennachzahlung	719
Kapitel 9: Rauchwarnmelder in Mietwohnungen und Wohnungseigentumsanlagen		723
Kapitel 10: Betriebskostenverteilung bei vermietetem Wohnungseigentum		763
A.	Grundsätzliches	763
B.	Kostenverteilung nach wohnungseigentumsrechtlichem Maßstab	765
C.	Ausschluss bei Kostenverteilung entgegen billigem Ermessen	767
D.	Abweichende Vereinbarungen	769
Kapitel 11: Gesetzes- und Verordnungstexte		771
Anhang		971
Stichwortverzeichnis		995

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zu 18. Auflage	V
Inhaltsübersicht	VII
Abkürzungsverzeichnis	XXI
Kapitel 1: Bedeutung, Begriffsbestimmungen und andere Grundsatzfragen . . .	1
A. Bedeutung	4
I. Grundsätzliches.	4
II. Verhältnis der Mieter untereinander	5
III. Zweck der Nebenkostenumlegung	5
IV. Nebenkosten und Nebenleistungen.	6
B. Begriffsbestimmungen	8
I. Nebenkosten	8
II. Betriebskosten.	8
III. Umlageausfallwagnis, Vergütungen, Zuschläge	17
IV. Sonstige Nebenkosten	17
C. Wirtschaftlichkeitsgrundsatz	18
I. Grundsätzliches.	18
II. Beurteilung der Wirtschaftlichkeit	19
III. Verstoß gegen den Wirtschaftlichkeitsgrundsatz	28
D. Umsatzsteuer	33
I. Grundsätzliches.	33
II. Zahlungspflicht des Mieters	34
III. Fallkonstellationen	35
E. Nebenkosten als Bestandteil der Miete.	37
I. Grundsätzliches.	37
II. Begriff der Miete.	38
III. Auswirkungen auf Einzelregelungen	38
F. Verrechnung von Teilzahlungen auf die Mietnebenkosten	42
I. Grundsätzliches.	42
II. Nebenkostenvorauszahlungen	43
III. Nachzahlungen.	44
IV. Pauschalen	44
V. Anrechnung auf die Kautions.	44
G. Umlegbare Kosten	44
I. Grundsätzliches.	44
II. Wohnraum	45
III. Geschäftsräume und sonstige Räume	45
H. Nebenkosten bei beendetem Mietverhältnis.	46
I. Grundsätzliches.	46
II. Verspätete Rückgabe	48
III. Nachhaftung bei Gesellschaft als Mieterin	49
I. Nicht zustande gekommenes Mietverhältnis.	49
J. Untermiete.	50
K. Wohnungs- und Teileigentum	51

I.	Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer für Betriebskosten	51
II.	Kostenumlegung bei vermietetem Wohnungs- und Teileigentum	52
L.	Schätzungen	53
I.	Zulässigkeit von Schätzungen	53
II.	Einzelne Voraussetzungen für die Zulässigkeit einer Schätzung	53
III.	Durchführung einer Schätzung – Schätzgrundlagen	54
IV.	Darstellung in der Abrechnung	57
V.	Schadensersatz	57
VI.	Prozessuales	58
M.	Übergangsprobleme	59
I.	Betriebskostenverordnung	59
II.	Heizkostenverordnung	61
III.	Breitbandnetz; Telekommunikation	61
N.	Teilbarkeit und Teilunwirksamkeit von Formulklauseln	61
I.	Wann sind Betriebskostenklauseln überhaupt teilbar?	61
II.	Teilbare und mehrdeutige Vertragsklausel	62
III.	Teilbare nicht mehrdeutige Klausel; blue-pencil-test	64
IV.	Betriebskosten-AGB	65
V.	Vorrang der ergänzenden Vertragsauslegung	66
VI.	Übersicht zur (undogmatischen) BGH-Rechtsprechung zum Mietrecht	68
VII.	Betriebskosten-Klauseln	70
VIII.	Pauschale oder Vorauszahlung oder keine Verpflichtung zur Tragung von kalten Betriebskosten?	71
O.	Verwalterwechsel	74
I.	Rechtslage im WEG-Recht	74
II.	Rechtslage im Mietrecht	76
III.	Rechtslage bei aufgehobener Zwangsverwaltung	76
Kapitel 2: Inklusivmieten und Pauschalen		77
A.	Inklusivmieten	78
I.	Grundsätzliches	78
II.	Veränderung der Miethöhe wegen veränderter Betriebskosten	79
III.	Übergang von der Inklusivmiete zur Nebenkostenumlegung	80
B.	Pauschalen	88
I.	Grundsätzliches	88
II.	Zulässige Vereinbarungen	89
III.	Notwendigkeit einer Vereinbarung	91
IV.	Inhalt der Vereinbarung	91
V.	Misslungene Abrechnungsvereinbarung als Vereinbarung einer Pauschale?	95
VI.	Änderung der Pauschalvereinbarung	96
VII.	Schriftform	97
VIII.	Erhöhung und Senkung der Pauschale	98
Kapitel 3: Nebenkostenumlegung mit Abrechnung		109
A.	Voraussetzungen	115
I.	Grundsätzliches	115
II.	Vereinbarung	116

III.	Bekanntgabepflicht bei preisgebundenem Wohnraum.	142
IV.	Einseitige Festlegung durch den Vermieter	145
V.	Änderung	146
B.	Vorauszahlungen	151
I.	Grundsätzliches.	151
II.	Vereinbarung	151
III.	Einseitige Bestimmung	152
IV.	Fälligkeit.	152
V.	Angemessenheit	153
VI.	Erhöhung der Vorauszahlungen	159
VII.	Herabsetzung der Vorauszahlungen.	170
VIII.	Einwendungen und Einreden	171
C.	Abrechnung	173
I.	Grundsätzliches.	173
II.	Abrechnungspflicht.	174
III.	Teilabrechnungen und getrennte Abrechnungen	176
IV.	Abrechnungsfrist.	178
V.	Abrechnungszeitraum	207
VI.	Grundsätzliche Anforderungen an die Abrechnung.	216
VII.	Die Anforderungen an die Abrechnung im Einzelnen.	223
VIII.	Abweichende Vereinbarungen	250
IX.	Fehlerfolgen	251
D.	Belegeinsicht – Fotokopien	253
I.	Belegeinsicht.	253
II.	Fotokopien	266
III.	Wegfall des Anspruchs	272
IV.	Weigerung des Vermieters.	272
V.	Auskunftsanspruch	276
E.	Einwendungen des Mieters	277
I.	Grundsätzliches.	277
II.	Gesetzliche Ausschlussfrist für Einwendungen	277
III.	Schuldbestätigungsvertrag.	288
IV.	Verwirkung und Treu und Glauben	290
V.	Vertragliche Einwendungsregelungen	291
F.	Änderungen durch den Vermieter	292
I.	Erstellung einer neuen Abrechnung	292
II.	Änderung	292
III.	Abstellen auf die Einzelabrechnung.	294
G.	Nachzahlungen und Rückzahlungen	294
I.	Nachzahlungen.	294
II.	Rückzahlungen	299
III.	Aufrechnung.	303
H.	Vermieter-/Mieterwechsel, Zwangsverwaltung, Insolvenz	303
I.	Vermieterwechsel	303
II.	Zwangsverwaltung	305
III.	Insolvenz des Vermieters	307
IV.	Mieterwechsel	308
V.	Insolvenz des Mieters	310

Kapitel 4: Kostenverteilung – Abrechnungsmaßstäbe	311
A. Grundsätze	313
I. Bedeutung	313
II. Einzelfallgerechtigkeit, Praktikabilität und Ökologie	314
III. Stimmigkeit	315
IV. Leer stehende Räume	316
V. Mehrstufige Kostenverteilung	320
B. Umlegungseinheit	321
I. Preisgebundener Wohnraum	321
II. Preisfreier Wohnraum und Geschäftsraum	324
III. Änderung	328
IV. Wirkung	328
C. Festlegung der Abrechnungsmaßstäbe	328
I. Grundsätzliches	328
II. Erstmalige Festlegung	329
III. Änderung	338
IV. Änderung von Abrechnungskreisen	347
D. Einzelne Umlegungsmaßstäbe	347
I. Wohn- und Nutzfläche	347
II. Personenzahl	361
III. Verbrauchs- und Verursachungserfassung	364
IV. Miteigentumsanteile	367
V. Mieteinheit	368
VI. Umbauter Raum	368
VII. Sonstige Umlegungsmaßstäbe	368
E. Voraufteilungen	369
I. Abzug nicht umlegbarer Kosten	369
II. Voraufteilung auf Umlegungseinheiten	369
III. Aufteilung auf verschiedene Kostenpositionen	369
IV. Sondervorteile und fehlende Benutzungsmöglichkeit	369
V. Aufteilung nach Wohnräumen und Geschäftsräumen	370
F. Direkte Kostenzuordnung	376
G. Veränderung der tatsächlichen Gegebenheiten	377
H. Fehlerfolgen	378
I. Falsche Umlegungsmaßstäbe und unzulässige Umlegungseinheiten	378
II. Fehler bei der Feststellung der tatsächlichen Grundlagen	378
Kapitel 5: Die einzelnen Mietnebenkosten	381
A. Die einzelnen Betriebskosten – § 2 BetrKV	387
Nr. 1. Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks	388
Nr. 2. Die Kosten der Wasserversorgung	392
Nr. 3. Die Kosten der Entwässerung	405
Nr. 4. a) Die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage	407
Nr. 4. b) Die Kosten des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage	414
Nr. 4. c) Die Kosten der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen i.S.d. Buchst. a)	414

Nr. 4. d)	Die Kosten der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten	416
Nr. 5. a)	Die Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage	417
Nr. 5. b)	Die Kosten der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen i.S.d. Buchst. a)	418
Nr. 5. c)	Die Kosten der Reinigung und Wartung von Warmwassergeäten	418
Nr. 6.	Die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen	419
Nr. 7.	Die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzuges	419
Nr. 8.	Die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung	423
Nr. 9.	Die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung	433
Nr. 10.	Die Kosten der Gartenpflege	441
Nr. 11.	Die Kosten der Beleuchtung	451
Nr. 12.	Die Kosten der Schornsteinreinigung	453
Nr. 13.	Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung	453
Nr. 14.	Die Kosten für den Hauswart	461
Satz 1 Nr. 15.	Die Kosten	478
Nr. 16.	Die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege	487
Nr. 17.	Sonstige Betriebskosten	491
B.	Das Umlageausfallwagnis	501
I.	Preisgebundener Wohnraum	501
II.	Sonstige Mietverhältnisse	502
C.	Zuschläge und Vergütungen	502
I.	Allgemeines	502
II.	Die einzelnen Zuschläge	503
III.	Vergütungen	506
D.	Sonstige Mietnebenkosten, insbesondere bei Geschäftsraummiete	507
I.	Verwaltungskosten	507
II.	Centermanagement und Objektbetreuung bei Geschäftsraum	514
III.	Werbemaßnahmen bei Geschäftsraum	515
IV.	Versicherungen bei Geschäftsraum	516
V.	Heiz- und Warmwasserkosten bei Geschäftsraum	517
VI.	Bewachungskosten bei Geschäftsraum	518
VII.	Instandhaltung/Instandsetzung bei Geschäftsraum	518
VIII.	Kosten bei Ein- und Auszug für Wohnraum	520
IX.	Sonstige Kosten bei Geschäftsraum	521
Kapitel 6: Die Heizkostenverordnung		523
A.	Regelungs- und Anwendungsbereich, Ausnahmen, rechtsgeschäftliche Regelungen	535
I.	Allgemeines	535
II.	Anwendungsbereich der HeizkostenV	536
III.	Regelungsbereich der HeizkostenV	538
IV.	Ermessen	539
V.	Nutzer	540
VI.	Gebäudeeigentümer	541
VII.	Wärme- und Warmwasserlieferer	543
VIII.	Ausnahmen (§ 11 HeizkostenV)	544

IX.	Rechtsgeschäftliche Regelungen (§ 2 HeizkostenV)	550
B.	Verbrauchserfassung	558
I.	Pflichten Gebäudeeigentümers	558
II.	Rechte und Pflichten der Nutzer	565
III.	Messgeräte (Verbrauchserfassungssysteme)	570
IV.	Beschaffung der Ausstattungen zur Verbrauchserfassung	580
V.	Verbrauchsinformationen (§ 6a Abs. 1, Abs. 2 HeizkostenV)	585
VI.	Zulässigkeit und Umfang der Verarbeitung von Daten (§ 6b HeizkostenV)	590
C.	Kostenverteilung	592
I.	Pflicht zur Kostenverteilung	592
II.	Gesamtkosten für Wärme und Warmwasser	593
III.	Kostenverteilung bei Vorerfassungen	595
IV.	Kostenverteilung auf die Nutzer	597
D.	Durchführung der Aufteilung	619
E.	Umfasste Kosten	619
I.	Grundsätzliches	619
II.	Die einzelnen Kostenpositionen	620
F.	Kürzungsrecht	621
I.	§ 12 HeizkostenV	621
II.	Keine verbrauchsabhängige Abrechnung	622
III.	Keine fernablesbare Ausstattung (§ 12 Abs. 1 Satz 2 HeizkostenV)	629
IV.	Keine Mitteilung der vollständigen Informationen (§ 12 Abs. 1 Satz 3 HeizkostenV)	630
V.	Schadloshaltung beim Abrechnungsunternehmen	631
G.	Abrechnung der Kosten für Wärme und Warmwasser (Heizkostenabrechnung) ..	631
I.	Überblick	631
II.	Informationen in der Abrechnung (§ 6a Abs. 3, Abs. 5 HeizkostenV)	632
III.	Formfragen zur Abrechnung	635
IV.	Wirtschafts- und Abrechnungseinheiten	641
H.	Einführung der Wärmelieferung (Wärmecontracting)	641
I.	Überblick	641
II.	Übergang zur Wärmelieferung (§ 556c BGB)	643
I.	Anwendung auf das Wohnungseigentum (§ 3 HeizkostenV)	651
I.	Überblick	651
II.	Folgen	651
III.	Verwaltungsentscheidungen (§ 3 Satz 2 HeizkostenV)	652
IV.	Umlageschlüssel (§§ 6, 7, 8, 9, 9a, 9b HeizkostenV)	653
V.	Entscheidung, die HeizkostenV anzuwenden (§ 11 HeizkostenV)	654
VI.	Fehlende Verwaltungsentscheidungen	654
VII.	Entscheidungen, die gegen die HeizkostenV verstoßen	655
VIII.	Kosten für die Ausstattung zur Verbrauchserfassung (§ 3 Satz 3 HeizkostenV)	655
IX.	Folgen für den Wirtschaftsplan und die Vorschüsse	656
X.	Folgen für die Jahresabrechnung und Nachschüsse	656
XI.	HeizkostenV und ordnungsmäßige Verwaltung i.S.v. § 18 Abs. 2 WEG. ...	656

Kapitel 7: Der Mietnebenkostenprozess	657
A. Prozessuales	658
I. Zuständigkeit	658
II. Klageantrag	658
III. Besondere Klageformen	659
IV. Substanziierung des Sachvortrages	671
V. Billiges Ermessen	677
VI. Wohn- und Nutzfläche	678
VII. Beweisfragen	678
VIII. Vorlage einer Abrechnung und Ablauf der Abrechnungsfrist im Prozess	679
IX. Kosten	680
X. Streitwert und Beschwerde	682
XI. Streitverkündung	684
XII. Rechtskraft	684
B. Zwangsvollstreckung	685
I. Mietnebenkostenprozess	685
II. Pfändbarkeit von Mietnebenkostenforderungen	687
III. Vermögensauskunft	688
Kapitel 8: Hinweise, Beispiele, Checklisten	689
A. Hinweise zur Erleichterung der Nebenkostenumlegung	690
I. Gestaltung des Mietvertrages	690
II. Vorbereitende Maßnahmen für die Abrechnung	691
III. Durchführung der Abrechnung	692
IV. Besonderheiten bei der Vermietung von Wohnungs- und Teileigentum	692
B. Checkliste: Kontrolle der Nebenkostenvereinbarung	693
C. Checkliste: Kostenpositionen bei der Vermietung von Gewerberäumen	696
D. Beispiel einer Betriebskostenabrechnung	697
E. Beispiel einer Betriebskostenabrechnung und eines Ansatzes des Umlageausfallwagnisses nach der NMV 1970	699
F. Beispiel für eine verbrauchsabhängige Verteilung der Kosten der Wasserversorgung	704
G. Checkliste: Zählerdifferenzen	705
H. Beispiel für eine Grundsteueraufteilung nach Wohn- und Geschäftsräumen	705
I. Beispiel: Verschiedene Abrechnungszeiträume Versorger/Vermieter	706
J. Hinweise zur Überprüfung einer Mietnebenkostenabrechnung	706
I. Allgemeines	706
II. Wann empfiehlt sich eine Kontrolle besonders?	706
III. Häufigste Fehler	707
IV. Belegeinsicht und Fotokopien	707
K. Checkliste: Überprüfung einer Nebenkostenabrechnung	708
L. Checkliste: Überprüfung einer Heizkostenabrechnung nach der HeizkostenV	711
M. Beispiel für eine Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen durch den Vermieter	712
N. Checkliste für die Überprüfung einer Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen nach § 560 Abs. 4 BGB	713

O.	Beispiel für eine Herabsetzung der Betriebskostenvorauszahlungen durch den Mieter nach § 560 Abs. 4 BGB	713
P.	Beispiel einer Erhöhung der Vorauszahlungen auf die Betriebskosten nach der NMV 1970	713
Q.	Checkliste: Überprüfung einer Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen nach der NMV 1970	714
R.	Beispiel einer einseitigen Erhöhung der Betriebskostenpauschale	714
S.	Checkliste: Überprüfung einer Erhöhung der Betriebskostenpauschale nach § 560 BGB.	715
T.	Beispiel für eine Herabsetzung der Betriebskostenpauschale nach § 560 Abs. 3 BGB.	716
U.	Schema: Übergang zur verbrauchs- oder verursachungsbezogenen Abrechnung durch Erklärung des Vermieters	716
V.	Beispiel einer Erklärung zur Einführung einer verbrauchsabhängigen Abrechnung der Kosten der Wasserversorgung	716
W.	Checkliste: Anpassung der Abrechnungsmaßstäbe an eine Änderung der Kostenverteilung im Wohnungs- und Teileigentum	717
X.	Beispiel für eine Klage auf Betriebskostennachzahlung.	717
Y.	Beispiel für eine Klageerwidern auf die Klage auf Betriebskostennachzahlung	719

Kapitel 9: Rauchwarnmelder in Mietwohnungen und Wohnungseigentumsanlagen	723
Ausblick	723
I. Einleitung.	727
II. Rechtsgrundlagen	728
III. Träger der Einbau- und Wartungspflicht.	730
IV. Eigentumsverhältnisse an Rauchwarnmeldern.	737
V. Kostenverteilung	743
VI. Beschlusskompetenzen	744
VII. Zutrittsverschaffung gegenüber Sondereigentümer	749
VIII. Umlagefähigkeit auf Mieter.	750
IX. Duldungspflicht des Mieters	756
X. Fehlalarm (insbesondere Täuschalarm bzw. Täuschungsalarm)	758

Kapitel 10: Betriebskostenverteilung bei vermietetem Wohnungseigentum . . .	763
A. Grundsätzliches	763
I. Ausgangslage.	763
II. Gesetzgeberische Intention	764
III. Anwendungsbereich; Rechtsübergang	764
B. Kostenverteilung nach wohnungseigentumsrechtlichem Maßstab	765
I. Voraussetzungen	765
II. Rechtsfolge	766
III. Direkt anfallende Kosten, insb. Grundsteuer	767
C. Ausschluss bei Kostenverteilung entgegen billigem Ermessen	767
I. Anwendungsbereich	767
II. Zeitpunkt der Unbilligkeit	768

III. Geltendmachung?	768
IV. Verstoß gegen billiges Ermessen	768
D. Abweichende Vereinbarungen	769
Kapitel 11: Gesetzes- und Verordnungstexte	771
Bürgerliches Gesetzbuch	771
Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch	791
Verordnung (EU) 2016/679 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27.04.2016 zum Schutz natürlicher Personen bei der Verarbeitung personenbezoge- ner Daten, zum freien Datenverkehr und zur Aufhebung der Richtlinie 95/46/EG (Datenschutz-Grundverordnung)	793
Bundesdatenschutzgesetz	795
Gesetz über die soziale Wohnraumförderung	796
Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung	797
Gesetz zur Überleitung der sozialen Wohnraumförderung auf die Länder (Wohn- raumförderung-Überleitungsgesetz – WoFÜG)	798
Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsver- ordnung – II. BV)	799
Verordnung über die Ermittlung der zulässigen Miete für preisgebundene Wohnun- gen (Neubaumietenverordnung 1970 – NMV 1970)	804
Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV)	811
Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasser- kosten (Verordnung über Heizkostenabrechnung – HeizkostenV)	815
Verordnung über die Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung für Mietwohnraum (Wärmelieferverordnung – WärmeLV)	825
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)	828
Auszug aus der bis zum 31.12.2003 geltenden Fassung der Zweiten Berechnungsver- ordnung (II. BV)	830
Gesetz über das Inverkehrbringen und die Bereitstellung von Messgeräten auf dem Markt, ihre Verwendung und Eichung sowie über Fertigpackungen (Mess- und Eich- gesetz – MessEG)	835
Verordnung über das Inverkehrbringen und die Bereitstellung von Messgeräten auf dem Markt sowie über ihre Verwendung und Eichung (Mess- und Eichverordnung – MessEV)	872
Anhang	971
Anhang 1: Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über kurzfristig wirk- same Maßnahmen (Kurzfristenergieversorgungssicherungsmaßnahmenver- ordnung – EnSikuMaV)	971
Anhang 2: Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über mittelfristig wirk- same Maßnahmen (Mittelfristenergiesicherungsverordnung – EnSimiV)	976
Stichwortverzeichnis	995