

# Inhaltsverzeichnis

|                   |          |
|-------------------|----------|
| <b>Einleitung</b> | <b>9</b> |
|-------------------|----------|

|                    |           |
|--------------------|-----------|
| <b>Abkürzungen</b> | <b>10</b> |
|--------------------|-----------|

|                                                             |           |
|-------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Wie Sie die Nebenkosten mit Ihrem Mieter vereinbaren</b> | <b>11</b> |
|-------------------------------------------------------------|-----------|

|                                                     |    |
|-----------------------------------------------------|----|
| Im Mietvertrag schaffen Sie die Grundlage           | 11 |
| Vereinbarung unwirksam? Was tun?                    | 13 |
| Warmmiete, Kaltmiete oder Teilinklusive miete?      | 17 |
| Nebenkostenpauschale oder Vorauszahlung?            | 20 |
| Was muss in den Mietvertrag?                        | 24 |
| Können Sie neue Nebenkosten auf den Mieter umlegen? | 32 |

|                                             |           |
|---------------------------------------------|-----------|
| <b>Welche Nebenkosten sind umlagefähig?</b> | <b>39</b> |
|---------------------------------------------|-----------|

|                                                                     |    |
|---------------------------------------------------------------------|----|
| Nebenkosten und Betriebskosten                                      | 39 |
| Die 17 Nebenkostenarten                                             | 46 |
| 1. Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks                      | 47 |
| 2. Kosten für die Wasserversorgung                                  | 49 |
| 3. Kosten für Entwässerung                                          | 53 |
| 4. Heizkosten                                                       | 54 |
| 5. Kosten für Warmwasser                                            | 61 |
| 6. Kosten für verbundene Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen | 62 |
| 7. Die Kosten für den Aufzug                                        | 62 |
| 8. Kosten für Straßenreinigung und Müllabfuhr                       | 65 |
| 9. Kosten für Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung                | 67 |
| 10. Kosten für die Gartenpflege                                     | 70 |
| 11. Kosten für die Beleuchtung                                      | 74 |
| 12. Kosten für die Schornsteinreinigung                             | 75 |
| 13. Beiträge für die Sach- und Haftpflichtversicherung              | 76 |
| 14. Kosten für den Hausmeister                                      | 76 |

|                                                |    |
|------------------------------------------------|----|
| 15. Kosten für Antenne oder Kabelanschluss     | 80 |
| 16. Kosten einer maschinellen Wascheinrichtung | 82 |
| 17. Sonstige Betriebskosten                    | 83 |
| Die 17 Nebenkostenarten in der Übersicht       | 84 |

---

|                                  |           |
|----------------------------------|-----------|
| <b>So rechnen Sie richtig ab</b> | <b>85</b> |
|----------------------------------|-----------|

|                                                       |     |
|-------------------------------------------------------|-----|
| Eine lästige Pflicht, die sich bezahlt macht          | 85  |
| Was muss Ihre Abrechnung beinhalten?                  | 88  |
| Die Bezeichnung der Wohnung und des Mieters           | 89  |
| Der Abrechnungszeitraum                               | 90  |
| Die Gesamtkosten jeder Position                       | 92  |
| Der Verteilerschlüssel                                | 95  |
| Die individuellen Kosten für den Mieter               | 105 |
| Die Vorauszahlungen des Mieters                       | 106 |
| Nachzahlung/Erstattung und neuer Vorauszahlungsbetrag | 107 |
| Korrekt abrechnen bei Mietminderung                   | 110 |
| Haben Sie eine Eigentumswohnung?                      | 113 |
| Müssen Sie auf die letzte Rechnung warten?            | 117 |
| Eine Beispielabrechnung                               | 119 |

---

|                                 |            |
|---------------------------------|------------|
| <b>Die Heizkostenabrechnung</b> | <b>123</b> |
|---------------------------------|------------|

|                                      |     |
|--------------------------------------|-----|
| Die Pflicht zur Heizkostenabrechnung | 123 |
| Wie legen Sie die Kosten um?         | 127 |
| Wie Sie den Verbrauch erfassen       | 130 |

---

|                                         |            |
|-----------------------------------------|------------|
| <b>Ihr Mieter reklamiert – was tun?</b> | <b>137</b> |
|-----------------------------------------|------------|

|                                |     |
|--------------------------------|-----|
| Die ordnungsgemäße Reklamation | 137 |
| So reagieren Sie richtig       | 140 |

|                                                           |            |
|-----------------------------------------------------------|------------|
| <b>Für alle Fälle – was Sie sonst noch wissen sollten</b> | <b>151</b> |
| Sie wollen die Nebenkostenpauschale erhöhen               | 151        |
| Ihr Mieter bezahlt keine Nebenkosten mehr                 | 158        |
| Wie Sie beim Mieterwechsel abrechnen müssen               | 162        |
| Sie möchten den Verteilerschlüssel ändern                 | 165        |
| Ihr Mieter will die Originalbelege sehen                  | 169        |
| Was geschieht, wenn Sie nicht abrechnen können?           | 172        |
| <b>Stichwortverzeichnis</b>                               | <b>175</b> |
| <b>Der Autor</b>                                          | <b>179</b> |