

Inhaltsverzeichnis

1. Die zweite Miete	4	10. Die Heizkostenverordnung	48
Was steht im Mietvertrag?	4	Anwendungsbereich	48
Stillschweigende Vereinbarung	5	Aufteilungsmaßstab	49
Wenn der Vermieter sich irrt	6	Nutzergruppen	52
		Gemeinschaftsräume	52
		Die Ablesung	53
2. Bruttomiete, Nettomiete, Pauschale	6	11. Kosten der Heizung	55
Nettomiete – Bruttomiete	6		
Vorauszahlung – Pauschale	6	12. Kürzungsrecht	59
Was ist vereinbart?	7		
3. Siebzehn verschiedene Nebenkosten	8	13. Mieterwechsel	60
Welche Kosten dürfen berechnet werden?	8	Heizkosten	60
Eigenleistungen des Vermieters	20	Warmwasser	62
Welche Kosten dürfen nicht berechnet werden?	20	Kosten trägt der Vermieter	62
4. Die ordnungsgemäße Abrechnung	22	14. Schätzung des Verbrauchs	63
Formelle Wirksamkeit	22	Die Voraussetzungen	63
Der Abrechnungszeitraum	24	Das Verfahren	64
Eigentümerwechsel	26	Der Umfang	64
Zwangsverwaltung	26		
5. Die Verteilung der Kosten	26	15. Erfassungsgeräte und Regelungstechnik	65
Der Verteilerschlüssel	26	Heizkostenverteiler	65
Leer stehende Wohnungen	28	Wärmezähler	67
Änderung des Verteilerschlüssels	29	Regelungstechnik	68
Wirtschaftseinheit	30		
Gewerberäume und Garagen	31	16. Hohe Rohrwärme bei Einrohrheizungen	68
		Was ist Rohrwärme?	68
		Berücksichtigung der Rohrwärme	
		bei der Kostenverteilung	69
		Korrektur der Heizkosten nach dem VDI	69
		Anpassung des Verteilerschlüssels	70
6. Der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit	32	17. Warmwasser	70
Wie ist die Unwirtschaftlichkeit zu belegen?	33	Welche Kosten gehören dazu?	71
Welche Folgen hat ein Verstoß?	33	Wie werden die Kosten verteilt?	71
Betriebskostenspiegel	34		
7. Prüfungsrecht des Mieters	35	18. Wärmelieferung	72
Ohne ordentliche Abrechnung keine Nachzahlung!	35	Fernwärme und Nahwärme	72
Der Mieter darf in Ruhe prüfen	36	Welche Kosten gehören dazu?	72
Kein Anspruch auf Zusendung von Kopien	37	Vereinbarung notwendig	72
8. Welche Fristen gelten für die Abrechnung?	37	19. Liefersperre	74
Bis wann muss die Abrechnung vorliegen?	37	Vertrag: Mieter und Versorgungsunternehmen	74
Was ist, wenn der Vermieter nicht rechtzeitig abrechnet?	39	Vertrag: Vermieter und Versorgungsunternehmen	75
Verjährung	41		
Einwendungsfrist für den Mieter	41	20. Die Heizkostenabrechnung	76
		Beispiel einer Abrechnung	76
9. Erhöhung der Bruttomiete, Pauschale und Vorauszahlung	43	21. Wie hoch ist der Verbrauch?	82
Erhöhung der Bruttomiete	43	Durchschnittsverbräuche für Miethäuser	84
Erhöhung einer Nebenkostenpauschale	43	Energiepass	84
Anpassung der Vorauszahlungen bei der Nettomiete	44	Heizspiegel	85
Vorsicht – Lockvogelangebote!	44	Fehlerquellen bei hohem Verbrauch	87
Rückwirkende Erhöhung	45	Checkliste Heizkostenabrechnung	81
Neu entstehende Nebenkosten	46		
Checkliste Nebenkosten	47	22. Nebenkosten steuerlich geltend machen	90
		Rat und Hilfe	90
		Zuständiger Mieterverein	U2
		DMB – Rechtsberatung im Überblick	U3
		Impressum	91
		Register	92
		Abkürzungsverzeichnis	95
		Informationskupon und Bestellschein	96