

Inhaltsverzeichnis

1. Die zweite Miete	4	10. Die Heizkostenverordnung	48
Was steht im Mietvertrag?	4	Anwendungsbereich	48
Stillschweigende Vereinbarung	5	Aufteilungsmaßstab	50
Wenn der Vermieter sich irrt	5	Nutzergruppen	53
		Gemeinschaftsräume	53
		Die Ablesung	53
2. Bruttomiete, Nettomiete, Pauschale	6	11. Kosten der Heizung	56
Nettomiete – Bruttomiete	6	12. Kürzungsrecht	60
Vorauszahlung – Pauschale	6	13. Mieterwechsel	61
Was ist vereinbart?	6	Heizkosten	61
		Warmwasser	62
		Kosten trägt der Vermieter	62
3. Siebzehn verschiedene Nebenkosten	7	14. Schätzung des Verbrauchs	63
Welche Kosten dürfen berechnet werden?	7	Die Voraussetzungen	63
Eigenleistungen des Vermieters	21	Das Verfahren	64
Welche Kosten dürfen nicht berechnet werden?	21	Der Umfang	65
4. Die ordnungsgemäße Abrechnung	22	15. Erfassungsgeräte und Regelungstechnik	65
Formelle Wirksamkeit	22	Heizkostenverteiler	66
Der Abrechnungszeitraum	25	Wärmezähler	68
Eigentümerwechsel	26	Funktechnik	68
Zwangsverwaltung	26	Regelungstechnik	69
5. Die Verteilung der Kosten	27	16. Hohe Rohrwärme bei Einrohrheizungen	70
Der Verteilerschlüssel	27	Was ist Rohrwärme?	70
Leer stehende Wohnungen	28	Berücksichtigung der Rohrwärme	70
Änderung des Verteilerschlüssels	29	bei der Kostenverteilung	70
Wirtschaftseinheit	31	Korrektur der Heizkosten nach dem VDI	70
Gewerberäume und Garagen	32	Anpassung des Verteilerschlüssels	71
6. Der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit	32	17. Warmwasser	72
Wie ist die Unwirtschaftlichkeit zu belegen?	34	Welche Kosten gehören dazu?	72
Welche Folgen hat ein Verstoß?	34	Wie werden die Kosten verteilt?	72
Betriebskostenspiegel	35		
7. Prüfrecht des Mieters	35	18. Erneuerbare Energien	73
Ohne ordentliche Abrechnung keine Nachzahlung!	35	Solarenergie	74
Der Mieter darf in Ruhe prüfen	36	Erdwärme	74
Kein Anspruch auf Zusendung von Kopien	37	KWK-Anlage	75
8. Welche Fristen gelten für die Abrechnung?	38	19. Wärmelieferung	76
Bis wann muss die Abrechnung vorliegen?	38	Fernwärme und Nahwärme	76
Was ist, wenn der Vermieter nicht rechtzeitig abrechnet?	40	Welche Kosten gehören dazu?	76
Verjährung	41	Gesetzlicher Mieterschutz	76
Einwendungsfrist für den Mieter	41		
9. Erhöhung der Bruttomiete, Pauschale und Vorauszahlung	43	20. Die Heizkostenabrechnung	77
Erhöhung der Bruttomiete	43	Beispiel einer Abrechnung	77
Erhöhung einer Nebenkostenpauschale	44	Checkliste Heizkostenabrechnung	81
Anpassung der Vorauszahlungen bei der Nettomiete	45		
Vorsicht – Lockvogelangebote!	45	21. Wie hoch ist der Verbrauch?	83
Rückwirkende Erhöhung	46	Energiepass	84
Checkliste Nebenkosten	47	Heizspiegel	85
Neu entstehende Nebenkosten	48	Fehlerquellen bei hohem Verbrauch	87
		22. Nebenkosten steuerlich geltend machen	90
		Zuständiger Mieterverein	U2
		DMB – Rechtsberatung im Überblick	U3
		Impressum	91
		Register	92
		Abkürzungsverzeichnis	95
		Informationskupon und Bestellschein	96