

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
2. Bruttomiete, Nettomiete, Pauschale	6	Gemeinschaftsräume	53
Nettomiete – Bruttomiete	6	Die Ablesung	53
Vorauszahlung – Pauschale	6	11. Kosten der Heizung	56
Was ist vereinbart?	6	12. Kürzungsrecht	60
3. Siebzehn verschiedene Nebenkosten	7	13. Mieterwechsel	61
Welche Kosten dürfen berechnet werden?	7	Heizkosten	61
Eigenleistungen des Vermieters	21	Warmwasser	62
Welche Kosten dürfen nicht berechnet werden?	21	Kosten trägt der Vermieter	62
4. Die ordnungsgemäße Abrechnung	22	14. Schätzung des Verbrauchs	63
Formelle Wirksamkeit	22	Die Voraussetzungen	63
Der Abrechnungszeitraum	25	Das Verfahren	64
Eigentümerwechsel	26	Der Umfang	65
Zwangsverwaltung	26	15. Erfassungsgeräte und Regelungstechnik	65
5. Die Verteilung der Kosten	27	Heizkostenverteiler	66
Der Verteilerschlüssel	27	Wärmezähler	68
Leer stehende Wohnungen	28	Funktechnik	68
Änderung des Verteilerschlüssels	29	Regelungstechnik	69
Wirtschaftseinheit	31	16. Hohe Rohrwärme bei Einrohrheizungen	70
Gewerberäume und Garagen	32	Was ist Rohrwärme?	70
6. Der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit	32	Berücksichtigung der Rohrwärme bei der Kostenverteilung	70
Wie ist die Unwirtschaftlichkeit zu belegen?	34	Korrektur der Heizkosten nach dem VDI	70
Welche Folgen hat ein Verstoß?	34	Anpassung des Verteilerschlüssels	71
Betriebskostenspiegel	35	17. Warmwasser	72
7. Prüfungsrecht des Mieters	35	Welche Kosten gehören dazu?	72
Ohne ordentliche Abrechnung keine Nachzahlung!	35	Wie werden die Kosten verteilt?	72
Der Mieter darf in Ruhe prüfen	36	18. Erneuerbare Energien	73
Kein Anspruch auf Zusendung von Kopien	37	Solarenergie	74
8. Welche Fristen gelten für die Abrechnung?	38	Erdwärme	74
Bis wann muss die Abrechnung vorliegen?	38	KWK-Anlage	75
Was ist, wenn der Vermieter nicht rechtzeitig abrechnet?	40	19. Wärmelieferung	76
Verjährung	41	Fernwärme und Nahwärme	76
Einwendungsfrist für den Mieter	41	Welche Kosten gehören dazu?	76
9. Erhöhung der Bruttomiete, Pauschale und Vorauszahlung	43	Gesetzlicher Mieterschutz	76
Erhöhung der Bruttomiete	43	20. Die Heizkostenabrechnung	77
Erhöhung einer Nebenkostenpauschale	44	Beispiel einer Abrechnung	77
bei der Nettomiete	45	Checkliste Heizkostenabrechnung	81
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