

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----------|
| Einleitung | 13 |
| Abkürzungen | 15 |
| 1 Wie Sie die Nebenkosten mit Ihrem Mieter vereinbaren | 17 |
| 1.1 Im Mietvertrag schaffen Sie die Grundlage | 17 |
| 1.1.1 Wann muss Ihr Mieter keine Nebenkosten bezahlen? | 18 |
| 1.1.2 Schwammige Formulierungen sind riskant | 18 |
| 1.1.3 Vorsicht vor Klauseln zum Nachteil Ihres Mieters | 19 |
| 1.2 Vereinbarung unwirksam? Was tun? | 19 |
| 1.2.1 Besteht eine »konkludente Vertragsänderung«? | 20 |
| 1.2.2 Was würde im ungünstigsten Fall geschehen? | 21 |
| 1.3 Warmmiete, Kaltmiete oder Teilinklusivmiete? | 22 |
| 1.3.1 Die Warm- oder Inklusivmiete | 22 |
| 1.3.2 Die Bruttokaltmiete | 23 |
| 1.3.3 Die Nettokaltmiete | 23 |
| 1.3.4 Die Teilinklusivmiete | 24 |
| 1.4 Nebenkostenpauschale oder Vorauszahlung? | 24 |
| 1.4.1 Ohne Abrechnung – die Pauschale | 25 |
| 1.4.2 Erhöhung möglich | 25 |
| 1.4.3 Vor- und Nachteile der Pauschale | 26 |
| 1.4.4 Abgerechnet wird später – die Vorauszahlung | 26 |
| 1.4.5 Ist Ihr Mietvertrag missverständlich formuliert? | 27 |
| 1.5 Was muss in den Mietvertrag? | 27 |
| 1.5.1 Nennen Sie unbedingt den Betrag! | 28 |
| 1.5.2 Sämtliche Nebenkosten in einem Satz | 29 |
| 1.5.3 Was gilt, wenn Sie bei der Auflistung Nebenkosten vergessen? | 30 |
| 1.5.4 Zusätzliche Nebenkosten unbedingt nennen | 30 |
| 1.5.5 Muss der Umlageschlüssel in den Mietvertrag? | 30 |
| 1.5.6 Was tun bei bestehenden Mietverträgen? | 31 |
| 1.5.7 Wie kann Ihre Nebenkostenvereinbarung aussehen? | 31 |
| 1.6 Können Sie neue Nebenkosten auf den Mieter umlegen? | 32 |
| 1.6.1 Nehmen Sie eine »einvernehmliche Anpassung« vor | 33 |
| 1.6.2 Auf Nummer sicher mit der Anpassungsklausel | 33 |
| 1.6.3 Modernisieren auch ohne Anpassungsklausel | 34 |
| 1.6.4 Änderungskündigung bei Gewerberäumen | 34 |
| 1.6.5 Und wenn Sie eine Nebenkostenart vergessen haben? | 35 |
| 1.6.6 Ungewisse Erfolgsaussichten bei Nachforderungen | 35 |

| | | |
|------------|---|-----------|
| 2 | Welche Nebenkosten sind umlagefähig? | 37 |
| 2.1 | Nebenkosten und Betriebskosten | 37 |
| 2.1.1 | Die gesetzliche Definition der Betriebskosten | 37 |
| 2.1.2 | Die laufenden Kosten | 38 |
| 2.1.3 | Auch Nebengebäude und Anlagen sind betroffen | 38 |
| 2.1.4 | Verwaltungskosten sind keine Betriebskosten | 39 |
| 2.1.5 | Instandhaltungskosten sind keine Betriebskosten | 39 |
| 2.1.6 | Kapitalkosten sind keine Betriebskosten | 40 |
| 2.1.7 | Größerer Gestaltungsspielraum bei Gewerberäumen | 40 |
| 2.1.8 | Eigenleistung macht sich bezahlt | 40 |
| 2.1.9 | Das Gebot der Wirtschaftlichkeit | 41 |
| 2.1.10 | Besondere Nebenkosten – umlagefähig oder nicht? | 41 |
| 2.2 | Die 17 Nebenkostenarten | 42 |
| 2.3 | Kostenart 1: laufende öffentliche Lasten des Grundstücks | 43 |
| 2.3.1 | Bei gemischter Nutzung getrennte Abrechnungen | 43 |
| 2.3.2 | Geringe Mehrbelastung der Wohnungsmieter tolerierbar | 44 |
| 2.3.3 | Selbstgenutzte Wohnung nicht vergessen | 44 |
| 2.3.4 | Erbpacht ist nicht umlagefähig | 44 |
| 2.3.5 | Die neue Grundsteuer | 44 |
| 2.4 | Kostenart 2: Wasserversorgung | 45 |
| 2.4.1 | Was Sie über Wasserzähler wissen sollten | 45 |
| 2.4.2 | Überhöhter Verbrauch – kann Ihr Mieter die Abrechnung anfechten? | 47 |
| 2.4.3 | Wasserschaden und Rohrbruch – wer zahlt? | 48 |
| 2.4.4 | Muss Ihr Mieter auch die Gemeinschaftskosten zahlen? | 48 |
| 2.5 | Kostenart 3: Entwässerung | 49 |
| 2.6 | Kostenart 4: Heizkosten | 50 |
| 2.6.1 | Betriebsstrom unter den Heizkosten abrechnen | 51 |
| 2.6.2 | Ölheizung: Auf den Verbrauch kommt es an | 51 |
| 2.6.3 | Wie günstig müssen Sie einkaufen? | 51 |
| 2.6.4 | Prüfung der Betriebsbereitschaft und Sicherheit | 52 |
| 2.6.5 | Wartungskosten sind umlagefähig | 52 |
| 2.6.6 | Reinigung des Öltanks ist strittig | 53 |
| 2.6.7 | Gemeinschaftskosten für die Heizung | 53 |
| 2.6.8 | Was ist bei Fernwärme zu beachten? | 54 |
| 2.6.9 | Fernwärme oder Nahwärme | 54 |
| 2.7 | Kostenart 5: Warmwasser | 55 |
| 2.8 | Kostenart 6: verbundene Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen | 55 |
| 2.9 | Kostenart 7: Aufzug | 56 |
| 2.9.1 | Personenaufzüge müssen überwacht werden | 56 |
| 2.9.2 | Regelmäßige Prüfung der Betriebssicherheit | 56 |
| 2.9.3 | Vorsicht beim Vollwartungsvertrag | 57 |

| | | |
|--------|--|----|
| 2.9.4 | Wohnt Ihr Mieter im Erdgeschoss? | 57 |
| 2.9.5 | Der Mieter zahlt nur für seinen Aufzug | 58 |
| 2.10 | Kostenart 8: Straßenreinigung und Müllabfuhr | 58 |
| 2.10.1 | Darf ein Schneeräumer oder ein Laubsauger angeschafft werden? | 59 |
| 2.10.2 | Lassen Sie die Mieter Schnee schippen? | 59 |
| 2.10.3 | Und wenn der Mieter seine Pflicht nicht erfüllt? | 59 |
| 2.10.4 | Was müssen Sie bei der Müllentsorgung beachten? | 59 |
| 2.11 | Kostenart 9: Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung | 60 |
| 2.11.1 | Gehört die Fassadenreinigung auch dazu? | 60 |
| 2.11.2 | Wenn Mieter selber putzen | 61 |
| 2.11.3 | Immer Ärger mit dem Ungeziefer? | 61 |
| 2.11.4 | Schädlingsbekämpfung nur im Gemeinschaftseigentum | 62 |
| 2.12 | Kostenart 10: Gartenpflege | 62 |
| 2.12.1 | Rasenmähen erlaubt | 62 |
| 2.12.2 | Muss Ihr Mieter für die Gartengeräte zahlen? | 63 |
| 2.12.3 | Achtung, Neubepflanzung! | 63 |
| 2.12.4 | Was gilt beim Bäumefällen? | 63 |
| 2.12.5 | Ihr Mieter nutzt den Garten nicht – muss er zahlen? | 64 |
| 2.12.6 | Was müssen Sie beim Spielplatz beachten? | 64 |
| 2.12.7 | Die Kosten für den Sandkasten und die Spielgeräte | 65 |
| 2.13 | Kostenart 11: Beleuchtung | 65 |
| 2.14 | Kostenart 12: Schornsteinreinigung | 66 |
| 2.15 | Kostenart 13: Beiträge für die Sach- und Haftpflichtversicherung | 66 |
| 2.16 | Kostenart 14: Hausmeister | 67 |
| 2.16.1 | Welche Tätigkeiten sind umlagefähig? | 68 |
| 2.16.2 | Concierge, Pförtneraufgaben und Notdienst | 68 |
| 2.16.3 | Welcher Vorwegabzug ist angemessen? | 68 |
| 2.16.4 | Sozialabgaben und geldwerte Leistungen auch betroffen | 69 |
| 2.16.5 | Was sind »geldwerte Leistungen«? | 69 |
| 2.16.6 | Brauchen Sie überhaupt einen Hausmeister? | 69 |
| 2.16.7 | Zu hohe Entlohnung nicht umlagefähig | 70 |
| 2.16.8 | Und wenn der Hausmeister schlechte Arbeit leistet? | 70 |
| 2.17 | Kostenart 15: Antenne und Breitbandnetz | 70 |
| 2.17.1 | Glasfaserbereitstellungsentgelt | 71 |
| 2.17.2 | Der Zusatzvertrag für Kabelfernsehen | 71 |
| 2.18 | Kostenart 16: Einrichtungen für die Wäschepflege | 72 |
| 2.19 | Kostenart 17: sonstige Betriebskosten | 73 |
| 2.19.1 | Welche »sonstigen Betriebskosten« sind umlagefähig? | 73 |
| 2.19.2 | Beachten Sie das »Transparenzgebot« | 74 |
| 2.20 | Die 17 Nebenkostenarten in der Übersicht | 75 |

| | | |
|----------|---|-----------|
| 3 | So rechnen Sie richtig ab | 77 |
| 3.1 | Eine lästige Pflicht, die sich bezahlt macht | 77 |
| 3.1.1 | Über welchen Zeitraum müssen Sie abrechnen? | 77 |
| 3.1.2 | Bis wann müssen Sie abrechnen? | 78 |
| 3.1.3 | Wenn die Post nicht (rechtzeitig) ankommt | 78 |
| 3.1.4 | Ihr Mieter darf Vorauszahlungen einbehalten | 79 |
| 3.1.5 | Ihr Mieter hat einen Rechtsanspruch auf Ihre Abrechnung | 79 |
| 3.1.6 | Worüber müssen Sie abrechnen? | 80 |
| 3.1.7 | In welcher Form müssen Sie abrechnen? | 80 |
| 3.2 | Was muss Ihre Abrechnung beinhalten? | 80 |
| 3.3 | Die Bezeichnung der Wohnung und des Mieters | 81 |
| 3.4 | Der Abrechnungszeitraum | 81 |
| 3.4.1 | Wie rechnen Sie beim Mieterwechsel ab? | 82 |
| 3.4.2 | Wer zahlt die Zwischenablesung? | 82 |
| 3.5 | Die Gesamtkosten jeder Position | 83 |
| 3.5.1 | Wie detailliert muss Ihre Aufstellung sein? | 84 |
| 3.5.2 | Gesamtkosten sind Kosten pro Haus oder Wirtschaftseinheit | 84 |
| 3.5.3 | Vorabzug bei Gewerberäumen | 85 |
| 3.6 | Der Verteilerschlüssel | 85 |
| 3.6.1 | Der Schlüssel muss für Ihren Mieter nachprüfbar sein | 86 |
| 3.6.2 | Können Sie den Schlüssel noch verändern? | 87 |
| 3.6.3 | Wann kann der Mieter den Schlüssel anfechten? | 87 |
| 3.6.4 | Kann Ihr Mieter Sie zu einer verbrauchsabhängigen Abrechnung zwingen? | 88 |
| 3.6.5 | Wie berechnen Sie die Wohnfläche? | 89 |
| 3.6.6 | Was zählt zur Wohnfläche? | 89 |
| 3.6.7 | Nicht alle Grundflächen werden voll angerechnet | 90 |
| 3.6.8 | Wie wird ausgemessen? | 90 |
| 3.6.9 | Und wenn Sie falsch gemessen haben? | 91 |
| 3.6.10 | Wohnfläche und/oder Nutzfläche? | 91 |
| 3.6.11 | Abrechnung nach Miteigentumsanteilen | 92 |
| 3.6.12 | Welcher Schlüssel für welche Nebenkostenart? | 92 |
| 3.6.13 | Grundsteuer | 92 |
| 3.6.14 | Wasser und Abwasser | 92 |
| 3.6.15 | Fahrstuhl | 93 |
| 3.6.16 | Müllabfuhr | 93 |
| 3.6.17 | Gartenpflege, Haus- und Straßenreinigung | 93 |
| 3.6.18 | Antenne und Breitbandkabel | 93 |
| 3.6.19 | Hausmeister, Versicherungen und sonstige Nebenkosten | 94 |
| 3.7 | Die individuellen Kosten für den Mieter | 94 |
| 3.8 | Die Vorauszahlungen des Mieters | 94 |
| 3.9 | Nachzahlung/Erstattung und neuer Vorauszahlungsbetrag | 95 |
| 3.9.1 | Und wenn Ihr Mieter eine Erstattung erhält? | 95 |

| | | |
|----------|--|------------|
| 3.9.2 | Setzen Sie einen neuen Vorauszahlungsbetrag fest | 96 |
| 3.9.3 | Auch Ihr Mieter kann den Betrag festlegen | 96 |
| 3.9.4 | Ab wann wird der neue Betrag fällig? | 96 |
| 3.10 | Korrekt abrechnen bei Mietminderung | 97 |
| 3.10.1 | Vereinbarte und tatsächliche Bruttojahresmiete | 97 |
| 3.10.2 | So rechnen Sie die Mietminderung um | 98 |
| 3.11 | Haben Sie eine Eigentumswohnung? | 99 |
| 3.11.1 | Sie können keine »Leistungsabrechnung« erstellen | 100 |
| 3.11.2 | Die ordnungsgemäße Abrechnung | 101 |
| 3.11.3 | Miteigentumsanteil statt Wohnfläche | 101 |
| 3.11.4 | Wann können Sie abrechnen? | 101 |
| 3.11.5 | Wenn die Hausverwaltung nicht korrekt abrechnet | 102 |
| 3.12 | Müssen Sie auf die letzte Rechnung warten? | 102 |
| 3.13 | Eine Beispielabrechnung | 104 |
| 4 | Die Heizkostenabrechnung | 107 |
| 4.1 | Die Pflicht zur Heizkostenabrechnung | 107 |
| 4.1.1 | Die Ausnahmefälle | 107 |
| 4.1.2 | Wann gilt die Verbrauchserfassung als »wirtschaftlich unzumutbar«? | 108 |
| 4.1.3 | Was müssen Energiesparer beachten? | 109 |
| 4.1.4 | Wann müssen Sie ebenfalls keine Abrechnung erstellen? | 109 |
| 4.1.5 | Ihr Mieter kann eine Abrechnung gemäß HeizKV erzwingen | 110 |
| 4.1.6 | Das Kürzungsrecht des Mieters | 110 |
| 4.2 | Wie legen Sie die Kosten um? | 111 |
| 4.2.1 | Die Mischkalkulation bei der Zentralheizung | 111 |
| 4.2.2 | Was gilt für das Warmwasser? | 112 |
| 4.2.3 | So teilen Sie die Kosten auf | 112 |
| 4.2.4 | Wie Sie die Grundkosten umlegen | 112 |
| 4.2.5 | Wie Sie die Verbrauchskosten umlegen | 113 |
| 4.3 | Wie Sie den Verbrauch erfassen | 113 |
| 4.3.1 | Wenn Sie einen Wärmemessdienst beauftragen | 114 |
| 4.3.2 | Die häufigsten Reklamationen | 115 |
| 4.3.3 | Genauigkeit hat ihren Preis – für den Mieter | 116 |
| 4.3.4 | Wenn nicht ordnungsgemäß gemessen wurde | 116 |
| 4.3.5 | Wenn der Mieter den Ableser nicht in die Wohnung lässt | 117 |
| 4.3.6 | Wenn der Mieter den Zutritt hartnäckig verweigert | 118 |
| 4.3.7 | Wie Sie die Verbrauchskosten schätzen müssen | 118 |
| 4.3.8 | Was Sie beim Mieterwechsel beachten müssen | 118 |
| 4.3.9 | Die Wertung der Monate nach der Gradzahlmethode | 119 |
| 4.3.10 | Höhere Heizkosten wegen Leerständen | 119 |

| | | |
|----------|---|------------|
| 4.4 | Die monatliche Verbrauchsinformation | 120 |
| 4.4.1 | Das muss in das Schreiben hinein | 120 |
| 4.4.2 | Wenn der Mieter die Information gar nicht will? | 121 |
| 4.5 | Dürfen Sie die Heizung herunterregeln? | 121 |
| 4.5.1 | Behaglichkeitstemperatur ermöglichen | 122 |
| 4.5.2 | Wann ist Heizsaison? | 122 |
| 4.5.3 | Wie warm muss das Wasser werden? | 123 |
| 4.5.4 | Wenn Gas oder Öl knapp werden | 123 |
| 5 | Ihr Mieter reklamiert – was tun? | 125 |
| 5.1 | Die ordnungsgemäße Reklamation | 125 |
| 5.1.1 | Ab wann läuft die Ausschlussfrist? | 125 |
| 5.1.2 | Ausbleibende Nachzahlung als Indiz | 126 |
| 5.1.3 | Fristverlängerung bei neuer Abrechnung | 126 |
| 5.1.4 | Ihr Mieter muss Gründe nennen | 126 |
| 5.2 | So reagieren Sie richtig | 127 |
| 5.2.1 | Prüfen Sie seine Argumente | 127 |
| 5.2.2 | Die Abrechnung ist unverständlich und nicht nachvollziehbar | 127 |
| 5.2.3 | Ihr Mieter rügt formale Mängel | 128 |
| 5.2.4 | Ihr Mieter beanstandet einen Verteilerschlüssel | 129 |
| 5.2.5 | Ihr Mieter hält das Gebot der Wirtschaftlichkeit für verletzt | 129 |
| 5.2.6 | Ihr Mieter beanstandet einen einzelnen Posten | 129 |
| 5.2.7 | Sie haben sich verrechnet | 130 |
| 5.2.8 | Ihr Mieter sucht sich ein unwesentliches Detail | 131 |
| 5.2.9 | Die korrigierte Abrechnung | 132 |
| 5.2.10 | Wenn Ihr Mieter die Abrechnung weiterhin beanstandet | 132 |
| 5.2.11 | Ihr Mieter stellt seine Nebenkostenvorauszahlung ein | 133 |
| 5.2.12 | Vor Gericht ziehen? | 133 |
| 5.2.13 | Exkurs: So berechnen Sie Verzugszinsen | 134 |
| 5.2.14 | Ihr Mieter zahlt nicht | 135 |
| 5.2.15 | Vorsicht Verjährung! | 135 |
| 5.2.16 | Ihr Mieter erkennt Ansprüche aus einer korrigierten Abrechnung nicht an | 136 |
| 6 | Für alle Fälle – was Sie sonst noch wissen sollten | 137 |
| 6.1 | Sie wollen die Nebenkostenpauschale erhöhen | 137 |
| 6.1.1 | Erhöhung bei Inklusivmieten nicht mehr möglich | 137 |
| 6.1.2 | Schicken Sie Ihrem Mieter eine Erklärung | 138 |
| 6.1.3 | Wie sollte die Erklärung aussehen? | 138 |
| 6.1.4 | Ab wann gilt die neue Pauschale? | 140 |
| 6.1.5 | Nur bereits entstandene Kosten maßgeblich | 140 |
| 6.1.6 | In Ausnahmefällen: rückwirkende Erhöhung | 140 |

| | | |
|-------|---|-----|
| 6.1.7 | Und wenn die Betriebskosten sinken? | 141 |
| 6.1.8 | Die Gesamtkosten sind entscheidend | 141 |
| 6.2 | Ihr Mieter bezahlt keine Nebenkosten mehr | 142 |
| 6.2.1 | Wenn Ihr Mieter in Zahlungsschwierigkeiten steckt | 142 |
| 6.2.2 | Reagieren Sie umgehend | 143 |
| 6.2.3 | Wenn Zahlungen immer wieder ausbleiben | 143 |
| 6.2.4 | Wann verjähren Ihre Ansprüche? | 143 |
| 6.2.5 | Sollen Sie die Nebenkosten stunden? | 144 |
| 6.2.6 | Ihr Mieter beanstandet die Abrechnung | 144 |
| 6.2.7 | Zu Unrecht zurückbehaltene Vorauszahlungen können Sie einklagen | 144 |
| 6.2.8 | Was heißt »nicht ordnungsgemäß« abgerechnet? | 145 |
| 6.2.9 | Ihr Mieter möchte eine ordnungsgemäße Abrechnung erzwingen | 145 |
| 6.3 | Wie Sie beim Mieterwechsel abrechnen müssen | 146 |
| 6.3.1 | Bis wann müssen Sie abrechnen? | 146 |
| 6.3.2 | Dürfen Sie überhaupt vor Ablauf der Abrechnungsperiode abrechnen? | 146 |
| 6.3.3 | Wie müssen Sie Kosten gegeneinander abgrenzen? | 146 |
| 6.3.4 | Wie berechnen Sie die Kostenanteile? | 147 |
| 6.3.5 | Wenn keine Zwischenablesung stattgefunden hat? | 147 |
| 6.4 | Sie möchten den Verteilerschlüssel ändern | 147 |
| 6.4.1 | Treffen Sie mit Ihrem Mieter eine Vereinbarung | 148 |
| 6.4.2 | Alle Mieter müssen zustimmen | 148 |
| 6.4.3 | Sie führen einen gerechteren Schlüssel ein | 148 |
| 6.4.4 | Neue Verbrauchserfassungsgeräte | 149 |
| 6.4.5 | Der bestehende Schlüssel benachteiligt einzelne Mieter | 149 |
| 6.4.6 | Informieren Sie Ihre Mieter | 150 |
| 6.5 | Ihr Mieter will die Originalbelege sehen | 151 |
| 6.5.1 | Das Einsichtsrecht des Mieters | 151 |
| 6.5.2 | Darf Ihr Mieter die Belege fotografieren? | 151 |
| 6.5.3 | Dürfen Dritte die Belege einsehen? | 152 |
| 6.5.4 | Ort der Einsichtnahme: Bei Ihnen oder bei Ihrem Mieter? | 152 |
| 6.5.5 | Was gibt es bei der Terminvereinbarung zu beachten? | 152 |
| 6.5.6 | Hat Ihr Mieter Anspruch auf Fotokopien? | 153 |
| 6.5.7 | Wenn Sie die Einsicht verweigern | 153 |
| 6.6 | Abrechnen nach der Datenschutz-Grundverordnung | 153 |
| 6.6.1 | Daten schützen und löschen | 154 |
| 6.6.2 | Auf Anfrage alle Daten offenlegen | 154 |
| 6.7 | Anpassung der Vorauszahlungen | 155 |
| 6.7.1 | Nennen Sie Gründe für die Anpassung | 155 |
| 6.7.2 | Nur mit Einverständnis der Mieter | 156 |
| 6.8 | Was geschieht, wenn Sie nicht abrechnen können? | 156 |
| 6.8.1 | Der Mieter stellt seine Vorauszahlungen ein | 157 |
| 6.8.2 | Der Mieter verklagt Sie auf Abrechnung | 157 |
| 6.8.3 | Das Gericht schätzt die Betriebskosten | 157 |

| | |
|--|-----|
| 6.9 Wenn Ihr Mieter die Nachzahlung nicht stemmen kann | 158 |
| 6.10 Ihre Beteiligung an der CO ₂ -Abgabe | 159 |
| 6.10.1 Diese Informationen müssen in Ihre Abrechnung | 159 |
| 6.10.2 Die Informationspflicht der Lieferanten | 160 |
| 6.10.3 So rechnen Sie die Lieferantenangaben um | 160 |
| 6.10.4 Aufteilung bei einer Ölheizung | 161 |
| 6.10.5 Kürzungsrecht bei mangelhafter Aufteilung | 163 |
| 6.10.6 Wenn der Mieter der Vertragspartner ist | 163 |
| Stichwortverzeichnis | 165 |
| Der Autor | 169 |