

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	Fahrrad	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 Informatonen 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