

Inhaltsverzeichnis

1. Die zweite Miete	4	10. Die Heizkostenverordnung	48
Was steht im Mietvertrag?	4	Anwendungsbereich	48-50
Stillschweigende Vereinbarung	5-6	Aufteilungsmaßstab	50
Wenn der Vermieter sich irrt	6	Nutzergruppen	51
2. Bruttomiete, Nettomiete, Pauschale	6	Gemeinschaftsräume	53
Nettomiete – Bruttomiete	6	Die Ablesung	53-55
Vorauszahlung – Pauschale	6-7	11. Kosten der Heizung	56
Was ist vereinbart?	7	12. Kürzungsrecht	60
3. Siebzehn verschiedene Nebenkosten	8	13. Mieterwechsel	61
Welche Kosten dürfen berechnet werden?	8-21	Heizkosten	61
Eigenleistungen des Vermieters	21	Warmwasser	62
Welche Kosten dürfen nicht berechnet werden?	21	Kosten trägt der Vermieter	63
4. Die ordnungsgemäße Abrechnung	22	14. Schätzung des Verbrauchs	63
Formelle Wirksamkeit	22	Die Voraussetzungen	64
Der Abrechnungszeitraum	25	Das Verfahren	64
Eigentümerwechsel	27	Der Umfang	65
Zwangsverwaltung	27	15. Erfassungsgeräte und Regelungstechnik	65
5. Die Verteilung der Kosten	27	Heizkostenverteiler	66
Der Verteilerschlüssel	27	Wärmezähler	68
Leer stehende Wohnungen	29	Regelungstechnik	69
Änderung des Verteilerschlüssels	30	16. Hohe Rohrwärme bei Einrohrheizungen	70
Wirtschaftseinheit	31	Was ist Rohrwärme?	70
Gewerberäume und Garagen	32	Berücksichtigung der Rohrwärme bei der Kostenverteilung	70
6. Der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit	33	Korrektur der Heizkosten nach dem VDI	70
Wie ist die Unwirtschaftlichkeit zu belegen?	35	Anpassung des Verteilerschlüssels	71
Welche Folgen hat ein Verstoß?	35	17. Warmwasser	72
Betriebskostenspiegel	35	Welche Kosten gehören dazu?	72
7. Prüfungsrecht des Mieters	36	Wie werden die Kosten verteilt?	72
Ohne ordentliche Abrechnung keine Nachzahlung!	36	18. Erneuerbare Energien	73
Der Mieter darf in Ruhe prüfen	36	Solarenergie	74
Kein Anspruch auf Zusendung von Kopien	37	Erdwärme	74
8. Welche Fristen gelten für die Abrechnung?	38	KWK-Anlage	75
Bis wann muss die Abrechnung vorliegen?	38	19. Wärmelieferung	76
Was ist, wenn der Vermieter nicht rechtzeitig abrechnet?	40	Fernwärme und Nahwärme	76
Verjährung	41	Welche Kosten gehören dazu?	76
Einwendungsfrist für den Mieter	42	Gesetzlicher Mieterschutz	76
9. Erhöhung der Bruttomiete, Pauschale und Vorauszahlung	43	20. Die Heizkostenabrechnung	77
Erhöhung der Bruttomiete	43	Beispiel einer Abrechnung	77-83
Erhöhung einer Nebenkostenpauschale	44-45	21. Wie hoch ist der Verbrauch?	83
Anpassung der Vorauszahlungen bei der Nettomiete	45	Checkliste Heizkostenabrechnung	81
Vorsicht – Lockvogelangebote!	45	Durchschnittsverbräuche für Mietshäuser	84
Rückwirkende Erhöhung	46	Energiepass	84
Checkliste Nebenkosten	47	Heizspiegel	87
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