

Inhaltsverzeichnis

Einleitung	7
Abkürzungen	8
Wie Sie die Nebenkosten mit Ihrem Mieter vereinbaren	9
Im Mietvertrag schaffen Sie die Grundlage	9
Vereinbarung unwirksam? Was tun?	11
Warmmiete, Kaltmiete oder Teilinklusivmiete?	14
Nebenkostenpauschale oder Vorauszahlung?	17
Was muss in den Mietvertrag?	21
Können Sie neue Nebenkosten auf den Mieter umlegen?	28
Welche Nebenkosten sind umlagefähig?	35
Nebenkosten und Betriebskosten	35
Die 17 Nebenkostenarten	42
1. Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks	43
2. Kosten für die Wasserversorgung	45
3. Kosten für Entwässerung	49
4. Heizkosten	50
5. Kosten für Warmwasser	57
6. Kosten für verbundene Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen	58
7. Die Kosten für den Aufzug	58
8. Kosten für Straßenreinigung und Müllabfuhr	61
9. Kosten für Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung	63
10. Kosten für die Gartenpflege	66
11. Kosten für die Beleuchtung	70
12. Kosten für die Schornsteinreinigung	71
13. Beiträge für die Sach- und Haftpflichtversicherung	72
14. Kosten für den Hausmeister	72

15. Kosten für Antenne oder Kabelanschluss	76
16. Kosten einer maschinellen Wascheinrichtung	78
17. Sonstige Betriebskosten	79
Die 17 Nebenkostenarten in der Übersicht	80

So rechnen Sie richtig ab	81
----------------------------------	-----------

Eine lästige Pflicht, die sich bezahlt macht	81
Was muss Ihre Abrechnung beinhalten?	84
Die Bezeichnung der Wohnung und des Mieters	85
Der Abrechnungszeitraum	86
Die Gesamtkosten jeder Position	88
Der Verteilerschlüssel	91
Die individuellen Kosten für den Mieter	101
Die Vorauszahlungen des Mieters	102
Nachzahlung/Erstattung und neuer Vorauszahlungsbetrag	103
Korrekt abrechnen bei Mietminderung	106
Haben Sie eine Eigentumswohnung?	109
Müssen Sie auf die letzte Rechnung warten?	113
Eine Beispielabrechnung	115

Die Heizkostenabrechnung	119
---------------------------------	------------

Die Pflicht zur Heizkostenabrechnung	119
Wie legen Sie die Kosten um?	123
Wie Sie den Verbrauch erfassen	126

Ihr Mieter reklamiert – was tun?	133
---	------------

Die ordnungsgemäße Reklamation	133
So reagieren Sie richtig	136

Für alle Fälle – was Sie sonst noch wissen sollten	147
Sie wollen die Nebenkostenpauschale erhöhen	147
Ihr Mieter bezahlt keine Nebenkosten mehr	154
Wie Sie beim Mieterwechsel abrechnen müssen	158
Sie möchten den Verteilerschlüssel ändern	161
Ihr Mieter will die Originalbelege sehen	165
Was geschieht, wenn Sie nicht abrechnen können?	168
Stichwortverzeichnis	171
Der Autor	175