

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Einleitung	6	Heizkosten	15
Teil B: Fehler bei Nebenkostenabrechnungen	9	Heizkosten bei vertikaler Einrohrheizung	16
Abflussprinzip	9	Heiz- und Warmwasserkosten	16
Abkürzungen	9	Hobbyraum	16
Ablauf der Abrechnungsfrist	9	Instandhaltungskosten	16
Ablesefehler	9	Kakerlakenbefall	16
Abrechnungsausschluss	9	Kanalgebühren	16
Abrechnungseinheit „Hausnummer“	9	Kaution	17
Abrechnungseinheit – Zulässigkeit	10	Keine Vorerfassung von Nutzergruppen bei	
Abrechnungsfrist im Gewerberaummietrecht	10	Wasser, Abwasser und Niederschlagswasser	17
Abrechnungsmaßstäbe im Altbau	10	Kopien – Übersendung	17
Abrechnungsschlüssel – Erläuterung	10	Korrektur der Nebenkostenabrechnung	
Abrechnungsschlüssel – Wahl	10	durch den Mieter	17
Abrechnungszeitraum	10	Kosten der Beleuchtung	17
Abschlagszahlungen	10	Kosten der Entwässerung	17
Absendung der Nebenkostenabrechnung	10	Kosten der Gartenpflege	17
Abwasserkosten	11	Kosten der Reinigung und Wartung von	
Allgemeinstrom	11	Etagenheizungen	18
Anerkenntniswirkung	11	Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung	18
Aufrechnung	11	Kosten der Straßenreinigung und	
Aufschlüsselung der Betriebskosten bei		Müllbeseitigung	18
preisgebundenem Wohnraum	11	Kosten der Wasserversorgung	18
Aufzugskosten	11	Kosten des Betriebs der Einrichtungen	
Bekanntgabe von Nebenkosten bei § 20 NVM	11	für die Wäschepflege	18
Belegeinsicht	12	Kosten des Betriebs der zentralen	
Belegkopien	12	Heizungsanlage	18
Berichtigung der Nebenkostenabrechnung	12	Kosten für die eigenständig gewerbliche	
Centermanagement	12	Lieferung von Wärme	18
Dachbegrünung	12	Kosten für die Wartung einer betrieblichen	
Differenzmethode – Wasserverbrauch	12	Einrichtung	19
Dingliches Wohnungsrecht	12	Kosten für Gebäudereinigung und	
Eichnotwendigkeit	12	Ungezieferbekämpfung	19
Einheitsabrechnung von Betriebs- und		Kosten für kaufmännische und technische	
Heizkosten	13	Hausverwaltung	19
Einrohrsystem	13	Kosten Gemeinschaftsantenne /	
Energiebedarf	13	Breitbandkabel	19
Erbpachtzinsen	13	Kündigung des Mietvertrags	19
Erhöhung einzelner Kostenpositionen	13	Kürzungsrecht nach § 12 Heizkosten-	
Fahrstuhlkosten	13	verordnung	19
Fälligkeitsvoraussetzungen	13	Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks	19
Fälligkeit als Zahlungsvoraussetzung	14	Leasingkosten für eine Heizungsanlage	19
Ferienwohnungen	14	Leerstand – Kostentragung	20
Flächenorientierte Abrechnung	14	Leerstand – Umlageschlüssel	20
Formelle Unwirksamkeit	14	Leerstand – Vorwegabzug	20
Gartenpflege	14	Leistungsprinzip	20
Guthaben aus Nebenkostenabrechnung	14	Lohnkosten – Hausmeister	20
Grundsteuer	15	Mahnverfahren	20
Grundsteuererhöhung – nachträglich	15	Marktübliche Hausmeisterkosten	20
Hausmeisterkosten	15	Müllkapazität	20
Hausverwalterkosten	15	Müllkosten	21
Hauswartkosten – Aufteilung in einzelne		Multiplikatoren	21
Kostenpositionen	15	Nachprüfungsfrist des Mieters	21
Hauswartkosten – Teilumlagefähigkeit	15	Nichtnachvollziehbarkeit der Nebenkosten-	
		abrechnung	21
		Ölheizung	21

Pförtner / Concierge als Kostenposition.....	21	Weiterleitung von Rechnungen.....	28
Preisgebundener Wohnraum – Nebenkosten- bekanntmachung bei Überlassung.....	21	Wirtschaftlichkeitsgrundsatz.....	28
Preisgebundener Wohnraum – Nebenkosten- bekanntmachung durch Bezugnahme.....	22	Wirtschaftlichkeitsgrundsatz – Leistungserbringerwahl.....	29
Prüfpflicht des Mieters.....	22	Wirtschaftseinheit.....	29
Rechnerische Zwischenschritte.....	22	Wirtschaftseinheit bei faktischen und technischen Hindernissen.....	29
Reparaturkosten.....	22	Wohnflächenaufteilungsmethode.....	29
Rückforderung von Nebenkostenvoraus- zahlungen bei fehlendem Einsichtsrecht.....	22	Wohnflächenberechnung.....	29
Rückforderung von Nebenkostenvoraus- zahlungen bei fehlerhafter bzw. nicht erfolgter Nebenkostenabrechnung.....	22	Zahlungsfrist im Gewerberaummietrecht.....	29
Rückforderung von Nebenkostenvoraus- zahlungen nach Ende der Mietzeit.....	23	Zug um Zug.....	29
Sammelposition „Stadtwerke“.....	23	Zustellung der Nebenkostenabrechnung.....	30
Schadenersatz.....	23	Teil C: Wichtige Rechtsquellen zur Nebenkostenabrechnung.....	31
Schriftformklausel.....	23	Bürgerliches Gesetzbuch.....	31
Sonstige Nebenkosten.....	23	Betriebskostenverordnung.....	32
Sollvorauszahlungen.....	23	Heizkostenverordnung.....	34
Sperrmüllkosten.....	23	Neubaumietenverordnung.....	39
Stromkosten.....	24	Wohnflächenverordnung.....	41
Tankreinigungskosten.....	24	Teil D: Abkürzungsverzeichnis.....	43
Teilklausivmiete – Abgeltung von einzelnen Nebenkostenpositionen.....	24		
Terrorversicherung.....	24		
Überprüfung der Nebenkostenabrechnung.....	24		
Umlageschlüssel – nach Einwohnermeldung.....	24		
Umlageschlüssel – Grundsteuer.....	24		
Umlageschlüssel – inhaltlicher Fehler.....	25		
Umlageschlüssel „Kostenverteilerschlüssel der Wohnungseigentümergeinschaft“.....	25		
Umlageschlüssel „MEA“.....	25		
Umlageschlüssel „Personen × Tage“.....	25		
Umlageschlüssel „Vereinbarung“.....	25		
Ungeeichte Wasseruhren.....	25		
Unschlüssige Abrechnungsdaten.....	25		
Unterlassene Fehlerrüge.....	26		
Verbrauchsabhängige Abrechnung.....	26		
Vermieterwechsel.....	26		
Verwirkung.....	26		
Vorauspauschale.....	26		
Vorauszahlungsansatz.....	26		
Vorabfassung – Bildung der Nutzergruppe.....	26		
Vorabfassung von Nutzergruppen.....	27		
Vorteilhafte Abrechnung.....	27		
Vorwegabzug bei erheblicher Mehrbelastung.....	27		
Vorwegabzug ohne Aufschlüsselung der Flächeneinheiten.....	27		
Vorwegabzug von Garagenflächen.....	27		
Vorwegabzug von Gewerbeeinheiten.....	27		
Vorwegabzug von nicht umlagefähigen Positionen.....	28		
Wartungskosten.....	28		
Waschmaschine.....	28		
Wasserkosten.....	28		
Wasserverbrauch.....	28		