

Inhaltsverzeichnis

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

Pförtner / Concierge als Kostenposition	21	Weiterleitung von Rechnungen	28
Preisgebundener Wohnraum – Nebenkostenbekanntmachung bei Überlassung	21	Wirtschaftlichkeitsgrundsatz	28
Preisgebundener Wohnraum – Nebenkostenbekanntmachung 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 Nebenkostenvorauszahlungen bei fehlendem Einsichtsrecht	22	Wohnflächenberechnung	29
Rückforderung von Nebenkostenvorauszahlungen bei fehlerhafter bzw. nicht erfolgter Nebenkostenabrechnung	22	Zahlungsfrist im Gewerberaummietrecht	29
Rückforderung von Nebenkostenvorauszahlungen nach Ende der Mietzeit	23	Zug um Zug	29
Sammelposition „Stadtwerke“	23	Zustellung der Nebenkostenabrechnung	30
Schadenersatz	23		
Schriftformklausel	23		
Sonstige Nebenkosten	23		
Sollvorauszahlungen	23		
Sperrmüllkosten	23		
Stromkosten	24		
Tankreinigungskosten	24		
Teilinklusivmiete – 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 Wohnungseigentümergemeinschaft“	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		
Voraberfassung – Bildung der Nutzergruppe	26		
Voraberfassung 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		