

Inhaltsverzeichnis

1	Betriebskosten: Was ist das?	11
1.1	Was das Gesetz zu den Betriebskosten sagt	12
1.1.1	Was das Gesetz erlaubt	12
1.1.2	Welche Kosten unter die Betriebskosten fallen	12
1.2	Der kleine Unterschied zu den Nebenkosten	17
1.3	Was Gewerberaumvermieter dürfen	19
2	Was im Mietvertrag stehen sollte	21
2.1	Mietstruktur: die wichtigsten Begriffe	21
2.2	Welche Klauseln ein absolutes Muss sind	23
2.2.1	Vorsicht: Wer nichts vereinbart, kann nichts fordern!	23
2.2.2	Neue Betriebskosten	24
2.2.3	Welche Fristen im Mietvertrag erwähnt werden sollten	26
2.2.4	Was für Vorauszahlungen gilt	27
2.2.5	Umlageschlüssel: Änderungsrecht vereinbaren	27
2.2.6	Direktabrechnung: Das muss extra vereinbart werden	28
2.2.7	Wenn der Mieter behauptet: Die Betriebskosten sind viel zu hoch!	28
2.2.8	Streit über die Eichkosten vermeiden	29
2.2.9	Eigenleistungen des Vermieters in der Betriebskostenabrechnung	29
2.2.10	Eine Zwischenabrechnungsklausel spart Ärger	30
2.3	Was gilt, wenn nichts zu den Betriebskosten vereinbart wurde	30
2.4	Was bei den »Sonstigen Betriebskosten« hinzugefügt werden sollte	31
2.5	Umlage neuer Betriebskosten	33
2.6	Warum keine Betriebskosten gestrichen werden sollten	35
2.7	Was gilt, wenn wichtige Betriebskosten vergessen wurden	37
2.8	Worauf bei der Vermietung eines Einfamilienhauses geachtet werden sollte	38
2.8.1	Wer eine Direktabrechnung will, muss sie auch vereinbaren	38
2.8.2	Was für die Heizkosten gilt	39
2.9	Was gilt, wenn nicht vereinbarte oder nicht umlagefähige Kosten umgelegt werden	40

3	Gerecht verteilt: Betriebskosten korrekt umlegen	43
3.1	Welcher Umlageschlüssel ist der richtige?	43
3.2	Was tun, wenn kein Umlageschlüssel im Mietvertrag steht?	45
3.3	Welche Umlageschlüssel erlaubt sind	46
3.3.1	Umlage nach der Wohnfläche	47
3.3.2	Umlage nach Personen	52
3.3.3	Umlage nach Verbrauch	54
3.4	Was ist, wenn der Umlageschlüssel unverständlich ist?	56
3.5	Einen einmal gewählten Umlageschlüssel wieder ändern	57
3.6	Was bei Eigentumswohnungen gilt	58
3.7	Wie leer stehende Wohnungen berücksichtigt werden müssen	60
3.8	Wann ein Vorwegabzug notwendig ist	61
3.9	Falscher Umlageschlüssel in der Abrechnung	62
3.10	Falsche Wohnfläche: Muss jetzt alles wieder zurückgezahlt werden?	63
4	Der Abrechnungszeitraum und wie Rechnungen richtig zugeordnet werden	67
4.1	Wie lange ein Abrechnungszeitraum laufen darf	67
4.2	Den Abrechnungszeitraum umstellen	68
4.3	Was passiert, wenn der Abrechnungszeitraum über-/unterschritten wurde?	70
4.4	Rechnungszuordnung: welche Rechnung in welche Abrechnung gehört	71
4.5	Der kleine Unterschied zum Nutzungszeitraum	73
5	Abrechnungsfrist: Vorsicht, Fristablauf	75
5.1	Abrechnungspflicht: wann Sie abrechnen müssen	75
5.2	Wie lange sich der Vermieter Zeit lassen darf	76
5.3	Abrechnungsfrist: was für Gewerberaumvermieter gilt	79
5.4	Wenn es eng wird: wann die Frist überschritten werden darf	80
5.4.1	Der Vermieter braucht einen Entschuldigungsgrund	80
5.4.2	Diese Entschuldigungsgründe ziehen nicht	80
5.4.3	Welche Entschuldigungsgründe anerkannt werden	82
5.4.4	Wann der Vermieter eine Teilabrechnung vornehmen muss	82
5.5	Zu spät abgerechnet: Das sind die Rechte des Mieters	84
5.5.1	Was für Gewerberaumvermieter gilt	84
5.5.2	Wie bitter es für Wohnraumvermieter werden kann	84

5.6	Gar nicht abgerechnet? Wie der Mieter dem Vermieter Druck machen kann	85
5.7	Sonderfall Eigentumswohnungen	86
6	Die perfekte Betriebskostenabrechnung	89
6.1	Welche Formalien eingehalten werden müssen	89
6.2	Wie eine perfekte Abrechnung aussehen muss	91
6.3	Formelle Fehler: die bitteren Folgen	94
6.4	Inhaltliche Fehler: wie und bis wann Vermieter diese ausbessern können	96
6.5	Fehler bei den Vorauszahlungen: Abrechnung unwirksam?	99
6.6	Wann Mehrwertsteuer ausgewiesen werden muss	101
6.7	Wann haushaltsnahe Dienst- und Handwerkerleistungen ausgewiesen werden müssen	103
6.8	Viel zu teuer? Das Gebot der Wirtschaftlichkeit	106
6.9	Ungeeichter Zähler: Wackelt jetzt die Abrechnung?	108
7	Was gilt bei einem Vermieterwechsel?	109
7.1	Was aus dem Mietvertrag wird	109
7.2	Wer die Abrechnung erstellen muss	110
7.3	Wem die Nachzahlung zusteht	110
8	Mieterwechsel leicht gemacht	113
8.1	Worauf beim Abrechnen zu achten ist	113
8.2	Wer die Zwischenablesungskosten trägt	115
8.3	Wie lange sich der Vermieter mit der Abrechnung Zeit lassen darf ...	117
8.4	Warum der Vermieter keine Teilabrechnung erstellen muss	118
8.5	Kautionsseinbehalt wegen Betriebskosten: Ist das überhaupt erlaubt?	119
9	Die Rechte des Mieters	121
9.1	Wie lange sich der Mieter mit dem Nachzahlen Zeit lassen darf	121
9.2	Bis wann der Mieter seine »Beschwerden« vorbringen muss	124
9.3	Wenn der Mieter auf Einsichtnahme in die Belege pocht	127
9.3.1	Was der Vermieter vorlegen muss	127
9.3.2	Wo der Vermieter die Belege vorlegen muss	128

9.3.3	Wann der Mieter eine Belegzusendung verlangen kann	129
9.3.4	Welche Belege der Mieter einsehen darf	130
9.4	Was gilt, wenn der Mieter Kopien haben will	131
9.5	Viel zu teuer: wenn der Mieter die Betriebskostenhöhe anzweifelt . .	134
9.6	Wann der Mieter die Abrechnung kürzen darf	135
9.6.1	Abrechnungsfehler bei den Heizkosten	135
9.6.2	Wann ein Mietminderungsgrund besteht	137
10	Mahnen, zahlen, zurückzahlen: wie lange Vermieter um ihr Geld zittern müssen	139
10.1	Bis wann der Mieter nachzahlen muss	139
10.2	Bis wann ein Guthaben ausbezahlt werden muss	140
10.3	Vorsicht Fristablauf: ab wann Vermieter mahnen sollten	140
10.4	Fehlende Abrechnung: warum das richtig teuer werden kann	141
10.5	Was für die Rückzahlung nicht vereinbarter Kosten gilt	142
10.6	Wann und wie der Vermieter klagen kann	143
10.6.1	Welches Gericht zuständig ist	143
10.6.2	Mahnverfahren statt Klage: wie es funktioniert	145
10.6.3	Worauf der Vermieter klagen kann	147
10.7	Wann und wie der Mieter klagen kann	149
10.7.1	Wenn der Mieter Geld zurück will	149
10.7.2	Wenn der Mieter eine Abrechnung haben möchte	150
10.7.3	Wenn der Mieter Belege sehen will	151
11	Verjährt und verwirkt: wie Vermieter Ansprüche abwehren können	153
11.1	Was »Verjährung« heißt	153
11.2	Wie schnell Mieteransprüche verjähren	153
11.3	Wann Vermieteransprüche verjährt sind	154
11.4	Was »verwirkt« bedeutet	155
12	Lexikon der Betriebskosten von A bis Z	159
	Literaturverzeichnis	235
	Stichwortverzeichnis	237