

# Inhalt

Vorwort	6
Wann muss der Mieter die Betriebskosten übernehmen?	7
Was ist im Mietvertrag geregelt?	7
Welche Vereinbarungen sind möglich?	9
Gibt es eine stillschweigende Vereinbarung?	11
Sind unbestimmte Formulierungen ungültig?	12
Können später entstandene Betriebskosten umgelegt werden?	13
Der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit	15
Wie werden Betriebskosten auf den Mieter umgelegt?	17
Nebenkosten als Vorauszahlung	17
Was ist eine Pauschale?	20
Wie sollte eine Betriebskostenabrechnung aussehen?	23
Wie oft muss der Vermieter abrechnen?	23
Was muss die Abrechnung zwingend beinhalten?	23
Für welchen Zeitraum gilt die Abrechnung?	26
Welche Verteilungsschlüssel sind möglich?	27
Wie kann der Verteilerschlüssel geändert werden?	33

---

Wie sind leer stehende Wohnungen zu berücksichtigen?	34
Besonderheiten bei gemischt genutzten Immobilien	35
Welche Fristen sind zu beachten?	38
Bis wann muss der Vermieter abrechnen?	38
Was tun, wenn der Vermieter nicht abrechnet?	42
Welche Fristen gelten für Beanstandungen des Mieters?	44
Darf der Mieter Einsicht in die Belege nehmen?	49
Welche Betriebskosten dürfen abgerechnet werden?	51
Diese Verjährungsfristen sind zu beachten	71
Ansprüche des Vermieters	71
Ansprüche des Mieters	72
Kann die Verjährung unterbrochen werden?	73
Diese Besonderheiten gelten bei Vermieterwechsel	75
Der Wechsel in der Abrechnungsperiode	75
Wer muss vergangene Zeiträume abrechnen?	75
Welche Besonderheiten gelten bei der Heizkostenabrechnung?	77
Ist der Energieverbrauch des Mieters zu berücksichtigen?	77
So sind die Heizkosten abzurechnen	80
Wie werden Heizkosten abgelesen?	83

---

Wann kann der Mieter die Abrechnung kürzen?	85
Müssen verschiedene Nutzergruppen berücksichtigt werden?	86
Wie werden Gemeinschaftsräume abgerechnet?	88
Wann ist eine Schätzung zulässig?	90
Sonderfall Warmwasserabrechnung	92
Die Abrechnung bei Mieterwechsel	93
So wird der Verbrauch richtig erfasst	99
Fehlerquellen bei der Wärmemessung	102
Ist die Wohnfläche richtig berechnet?	104
Anwendung der Wohnflächenverordnung	105
Welche Räumlichkeiten gehören zur Wohnfläche?	105
Wie wird die Grundfläche ermittelt?	107
Wie werden die ermittelten Grundflächen angerechnet?	107
Übersicht zur Anrechnung von Flächen nach WoFIV	109
Anhang: Wichtige Checklisten, Musterbriefe und Adressen	112
Checkliste: Betriebskostenabrechnung	112
Checkliste: Zulässige Nebenkosten	115
Die wichtigsten Musterbriefe für Mieter	116
Adressenverzeichnis	125
Internet-Links	126
Stichwortverzeichnis	127