

Inhaltsverzeichnis

Einleitung	7
Abkürzungen	8
1 Wie Sie die Nebenkosten mit Ihrem Mieter vereinbaren	9
1.1 Im Mietvertrag schaffen Sie die Grundlage	9
1.2 Vereinbarung unwirksam? Was tun?	12
1.3 Warmmiete, Kaltmiete oder Teilinklusivmiete?	15
1.4 Nebenkostenpauschale oder Vorauszahlung?	19
1.5 Was muss in den Mietvertrag?	23
1.6 Können Sie neue Nebenkosten auf den Mieter umlegen?	29
2 Welche Nebenkosten sind umlagefähig?	37
2.1 Nebenkosten und Betriebskosten	37
2.2 Die 17 Nebenkostenarten	45
2.3 Kostenart 1: laufende öffentliche Lasten des Grundstücks	45
2.4 Kostenart 2: Wasserversorgung	47
2.5 Kostenart 3: Entwässerung	53
2.6 Kostenart 4: Heizkosten	54
2.7 Kostenart 5: Warmwasser	61
2.8 Kostenart 6: verbundene Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen	62
2.9 Kostenart 7: Aufzug	62
2.10 Kostenart 8: Straßenreinigung und Müllabfuhr	66
2.11 Kostenart 9: Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung	68
2.12 Kostenart 10: Gartenpflege	70
2.13 Kostenart 11: Beleuchtung	74
2.14 Kostenart 12: Schornsteinreinigung	75
2.15 Kostenart 13: Beiträge für die Sach- und Haftpflichtversicherung	76
2.16 Kostenart 14: Hausmeister	77
2.17 Kostenart 15: Antenne oder Kabelanschluss	80
2.18 Kostenart 16: maschinelle Wascheinrichtung	82
2.19 Kostenart 17: sonstige Betriebskosten	83

2.20	Die 17 Nebenkostenarten in der Übersicht	85
3	So rechnen Sie richtig ab	87
3.1	Eine lästige Pflicht, die sich bezahlt macht	87
3.2	Was muss Ihre Abrechnung beinhalten?	91
3.3	Die Bezeichnung der Wohnung und des Mieters	92
3.4	Der Abrechnungszeitraum	93
3.5	Die Gesamtkosten jeder Position	95
3.6	Der Verteilerschlüssel	98
3.7	Die individuellen Kosten für den Mieter	109
3.8	Die Vorauszahlungen des Mieters	110
3.9	Nachzahlung/Erstattung und neuer Vorauszahlungsbetrag	111
3.10	Korrekt abrechnen bei Mietminderung	114
3.11	Haben Sie eine Eigentumswohnung?	117
3.12	Müssen Sie auf die letzte Rechnung warten?	121
3.13	Eine Beispielabrechnung	123
4	Die Heizkostenabrechnung	127
4.1	Die Pflicht zur Heizkostenabrechnung	127
4.2	Wie legen Sie die Kosten um?	131
4.3	Wie Sie den Verbrauch erfassen	135
5	Ihr Mieter reklamiert – was tun?	143
5.1	Die ordnungsgemäße Reklamation	143
5.2	So reagieren Sie richtig	146
6	Für alle Fälle – was Sie sonst noch wissen sollten	157
6.1	Sie wollen die Nebenkostenpauschale erhöhen	157
6.2	Ihr Mieter bezahlt keine Nebenkosten mehr	164
6.3	Wie Sie beim Mieterwechsel abrechnen müssen	168
6.4	Sie möchten den Verteilerschlüssel ändern	171
6.5	Ihr Mieter will die Originalbelege sehen	175
6.6	Was geschieht, wenn Sie nicht abrechnen können?	179
	Stichwortverzeichnis	183
	Der Autor	187