

Inhaltsverzeichnis

Einleitung	7
Abkürzungen	8
Wie Sie die Nebenkosten mit Ihrem Mieter vereinbaren	9
Im Mietvertrag schaffen Sie die Grundlage	9
Vereinbarung unwirksam? Was tun?	11
Warmmiete, Kaltmiete oder Teilinklusivmiete?	15
Nebenkostenpauschale oder Vorauszahlung?	18
Was muss in den Mietvertrag?	22
Können Sie neue Nebenkosten auf den Mieter umlegen?	30
Welche Nebenkosten sind umlagefähig?	37
Nebenkosten und Betriebskosten	37
Die 17 Nebenkostenarten	44
1. Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks	45
2. Kosten für die Wasserversorgung	47
3. Kosten für Entwässerung	51
4. Heizkosten	52
5. Kosten für Warmwasser	59
6. Kosten für verbundene Heizungs- und Warmwasser- versorgungsanlagen	60
7. Die Kosten für den Aufzug	60
8. Kosten für Straßenreinigung und Müllabfuhr	63
9. Kosten für Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung	65
10. Kosten für die Gartenpflege	68
11. Kosten für die Beleuchtung	72
12. Kosten für die Schornsteinreinigung	73

13. Beiträge für die Sach- und Haftpflichtversicherung	74
14. Kosten für den Hausmeister	74
15. Kosten für Antenne oder Kabelanschluss	78
16. Kosten einer maschinellen Wascheinrichtung	80
17. Sonstige Betriebskosten	81
Die 17 Nebenkostenarten in der Übersicht	82
So rechnen Sie richtig ab	83
Eine lästige Pflicht, die sich bezahlt macht	83
Was muss Ihre Abrechnung beinhalten?	86
Die Bezeichnung der Wohnung und des Mieters	87
Der Abrechnungszeitraum	88
Die Gesamtkosten jeder Position	90
Der Verteilerschlüssel	93
Die individuellen Kosten für den Mieter	104
Die Vorauszahlungen des Mieters	104
Nachzahlung/Erstattung und neuer Vorauszahlungsbetrag	105
Haben Sie eine Eigentumswohnung?	108
Müssen Sie auf die letzte Rechnung warten?	112
Eine Beispielabrechnung	114
Die Heizkostenabrechnung	119
Die Pflicht zur Heizkostenabrechnung	119
Wie legen Sie die Kosten um?	123
Wie Sie den Verbrauch erfassen	126
Ihr Mieter reklamiert – was tun?	133
Die ordnungsgemäße Reklamation	133
So reagieren Sie richtig	136

Für alle Fälle – was Sie sonst noch wissen sollten	147
Sie wollen die Nebenkostenpauschale erhöhen	147
Ihr Mieter bezahlt keine Nebenkosten mehr	154
Wie Sie beim Mieterwechsel abrechnen müssen	158
Sie möchten den Verteilerschlüssel ändern	161
Ihr Mieter will die Originalbelege sehen	165
Was geschieht, wenn Sie nicht abrechnen können?	168
Stichwortverzeichnis	171
Der Autor	175