

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Die zweite Miete</b>	4	<b>10. Die Heizkostenverordnung</b>	48
Was steht im Mietvertrag?	4	Anwendungsbereich	48
Stillschweigende Vereinbarung	5	Aufteilungsmaßstab	49
Wenn der Vermieter sich irrt	6	Nutzergruppen	52
<b>2. Bruttomiete, Nettomiete, Pauschale</b>	6	Gemeinschaftsräume	52
Nettomiete – Bruttomiete	6	Die Ablesung	53
Vorauszahlung – Pauschale	6	<b>11. Kosten der Heizung</b>	55
Was ist vereinbart?	7	<b>12. Kürzungsrecht</b>	59
<b>3. Siebzehn verschiedene Nebenkosten</b>	8	<b>13. Mieterwechsel</b>	60
Welche Kosten dürfen berechnet werden?	8	Heizkosten	60
Eigenleistungen des Vermieters	20	Warmwasser	62
Welche Kosten dürfen nicht berechnet werden?	20	Kosten trägt der Vermieter	62
<b>4. Die ordnungsgemäße Abrechnung</b>	22	<b>14. Schätzung des Verbrauchs</b>	63
Formelle Wirksamkeit	22	Die Voraussetzungen	63
Der Abrechnungszeitraum	24	Das Verfahren	64
Eigentümerwechsel	26	Der Umfang	64
Zwangsverwaltung	26	<b>15. Erfassungsgeräte und Regelungstechnik</b>	65
<b>5. Die Verteilung der Kosten</b>	26	Heizkostenverteiler	65
Der Verteilerschlüssel	26	Wärmezähler	67
Leer stehende Wohnungen	28	Regelungstechnik	68
Änderung des Verteilerschlüssels	29	<b>16. Hohe Rohrwärme bei Einrohrheizungen</b>	68
Wirtschaftseinheit	30	Was ist Rohrwärme?	68
Gewerberäume und Garagen	31	Berücksichtigung der Rohrwärme bei der Kostenverteilung	69
<b>6. Der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit</b>	32	Korrektur der Heizkosten nach dem VDI	69
Wie ist die Unwirtschaftlichkeit zu belegen?	33	Anpassung des Verteilerschlüssels	70
Welche Folgen hat ein Verstoß?	33	<b>17. Warmwasser</b>	70
Betriebskostenspiegel	34	Welche Kosten gehören dazu?	71
<b>7. Prüfungsrecht des Mieters</b>	35	Wie werden die Kosten verteilt?	71
Ohne ordentliche Abrechnung keine Nachzahlung!	35	<b>18. Wärmelieferung</b>	72
Der Mieter darf in Ruhe prüfen	36	Fernwärme und Nahwärme	72
Kein Anspruch auf Zusendung von Kopien	37	Welche Kosten gehören dazu?	72
<b>8. Welche Fristen gelten für die Abrechnung?</b>	37	Vereinbarung notwendig	72
Bis wann muss die Abrechnung vorliegen?	37	<b>19. Liefersperre</b>	74
Was ist, wenn der Vermieter nicht rechtzeitig abrechnet?	39	Vertrag: Mieter und Versorgungsunternehmen	74
Verjährung	41	Vertrag: Vermieter und Versorgungsunternehmen	75
Einwendungsfrist für den Mieter	41	<b>20. Die Heizkostenabrechnung</b>	76
<b>9. Erhöhung der Bruttomiete, Pauschale und Vorauszahlung</b>	43	Beispiel einer Abrechnung	76
Erhöhung der Bruttomiete	43	<b>21. Wie hoch ist der Verbrauch?</b>	82
Erhöhung einer Nebenkostenpauschale	43	Durchschnittsverbräuche für Mietshäuser	84
Anpassung der Vorauszahlungen bei der Nettomiete	44	Energiepass	84
Vorsicht – Lockvogelangebote!	44	Heizspiegel	85
Rückwirkende Erhöhung	45	Fehlerquellen bei hohem Verbrauch	87
Neu entstehende Nebenkosten	46	Checkliste Heizkostenabrechnung	81
Checkliste Nebenkosten	47	<b>22. Nebenkosten steuerlich geltend machen</b>	90
		<b>Rat und Hilfe</b>	90
		Zuständiger Mieterverein	U2
		DMB – Rechtsberatung im Überblick	U3
		Impressum	91
		Register	92
		Abkürzungsverzeichnis	95
		Informationskupon und Bestellschein	96