

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