
Inhaltsverzeichnis

Einleitung	9
Abkürzungen.....	10
1 Wie Sie die Nebenkosten mit Ihrem Mieter vereinbaren	11
1.1 Im Mietvertrag schaffen Sie die Grundlage.....	11
1.2 Vereinbarung unwirksam? Was tun?	13
1.3 Warmmiete, Kaltmiete oder Teilinklusivmiete?	16
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?.....	35
2.1 Nebenkosten und Betriebskosten	35
2.2 Die 17 Nebenkostenarten	42
2.3 Kostenart 1: laufende öffentliche Lasten des Grundstücks.....	42
2.4 Kostenart 2: Wasserversorgung	45
2.5 Kostenart 3: Entwässerung	49
2.6 Kostenart 4: Heizkosten	51
2.7 Kostenart 5: Warmwasser	57
2.8 Kostenart 6: verbundene Heizungs- und Warmwasser- versorgungsanlagen	57
2.9 Kostenart 7: Aufzug	58
2.10 Kostenart 8: Straßenreinigung und Müllabfuhr	61
2.11 Kostenart 9: Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung	63
2.12 Kostenart 10: Gartenpflege	65
2.13 Kostenart 11: Beleuchtung	69
2.14 Kostenart 12: Schornsteinreinigung	70
2.15 Kostenart 13: Beiträge für die Sach- und Haftpflichtversicherung	70
2.16 Kostenart 14: Hausmeister	71
2.17 Kostenart 15: Antenne und Breitbandnetz	75

Inhaltsverzeichnis

2.18	Kostenart 16: maschinelle Wascheinrichtung	78
2.19	Kostenart 17: sonstige Betriebskosten	78
2.20	Die 17 Nebenkostenarten in der Übersicht	80
3	So rechnen Sie richtig ab	83
3.1	Eine lästige Pflicht, die sich bezahlt macht	83
3.2	Was muss Ihre Abrechnung beinhalten?	87
3.3	Die Bezeichnung der Wohnung und des Mieters	88
3.4	Der Abrechnungszeitraum	88
3.5	Die Gesamtkosten jeder Position.....	90
3.6	Der Verteilerschlüssel.....	93
3.7	Die individuellen Kosten für den Mieter	103
3.8	Die Vorauszahlungen des Mieters	104
3.9	Nachzahlung/Erstattung und neuer Vorauszahlungsbetrag.....	105
3.10	Korrekt abrechnen bei Mietminderung.....	107
3.11	Haben Sie eine Eigentumswohnung?	110
3.12	Müssen Sie auf die letzte Rechnung warten?	114
3.13	Eine Beispielabrechnung	115
4	Die Heizkostenabrechnung	119
4.1	Die Pflicht zur Heizkostenabrechnung	119
4.2	Wie legen Sie die Kosten um?.....	123
4.3	Wie Sie den Verbrauch erfassen	125
5	Ihr Mieter reklamiert – was tun?	133
5.1	Die ordnungsgemäße Reklamation.....	133
5.2	So reagieren Sie richtig	135
6	Für alle Fälle – was Sie sonst noch wissen sollten.....	145
6.1	Sie wollen die Nebenkostenpauschale erhöhen.....	145
6.2	Ihr Mieter bezahlt keine Nebenkosten mehr	151
6.3	Wie Sie beim Mieterwechsel abrechnen müssen	155

6.4	Sie möchten den Verteilerschlüssel ändern	157
6.5	Ihr Mieter will die Originalbelege sehen	160
6.6	Abrechnen nach der DatenschutzGrundverordnung.....	164
6.7	Nebenkosten abrechnen in Zeiten der Corona-Pandemie.....	166
6.8	Was geschieht, wenn Sie nicht abrechnen können?	168
	Stichwortverzeichnis	171
	Der Autor	175