
Inhaltsverzeichnis

Einleitung	13
Abkürzungen	15
1 Wie Sie die Nebenkosten mit Ihrem Mieter vereinbaren	17
1.1 Im Mietvertrag schaffen Sie die Grundlage	17
1.1.1 Wann muss Ihr Mieter keine Nebenkosten bezahlen?	18
1.1.2 Schwammige Formulierungen sind riskant	18
1.1.3 Vorsicht vor Klauseln zum Nachteil Ihres Mieters	19
1.2 Vereinbarung unwirksam? Was tun?	19
1.2.1 Besteht eine »konkludente Vertragsänderung«?	20
1.2.2 Was würde im ungünstigsten Fall geschehen?	21
1.3 Warmmiete, Kaltmiete oder Teilklausivmiete?	21
1.3.1 Die Warm- oder Inklusivmiete	22
1.3.2 Die Bruttokaltmiete	22
1.3.3 Die Nettokaltmiete	23
1.3.4 Die Teilklausivmiete	24
1.4 Nebenkostenpauschale oder Vorauszahlung?	24
1.4.1 Ohne Abrechnung – die Pauschale	24
1.4.2 Erhöhung möglich	25
1.4.3 Vor- und Nachteile der Pauschale	25
1.4.4 Abgerechnet wird später – die Vorauszahlung	25
1.4.5 Ist Ihr Mietvertrag missverständlich formuliert?	26
1.5 Was muss in den Mietvertrag?	27
1.5.1 Nennen Sie unbedingt den Betrag!	28
1.5.2 Sämtliche Nebenkosten in einem Satz	28
1.5.3 Was gilt, wenn Sie bei der Auflistung Nebenkosten vergessen?	29
1.5.4 Zusätzliche Nebenkosten unbedingt nennen	29
1.5.5 Muss der Umlageschlüssel in den Mietvertrag?	30
1.5.6 Was tun bei bestehenden Mietverträgen?	30
1.5.7 Wie kann Ihre Nebenkostenvereinbarung aussehen?	30
1.6 Können Sie neue Nebenkosten auf den Mieter umlegen?	32
1.6.1 Nehmen Sie eine »einvernehmliche Anpassung« vor	32
1.6.2 Auf Nummer sicher mit der Anpassungsklausel	33
1.6.3 Modernisieren auch ohne Anpassungsklausel	33
1.6.4 Änderungskündigung bei Gewerberäumen	34
1.6.5 Und wenn Sie eine Nebenkostenart vergessen haben?	34
1.6.6 Ungewisse Erfolgsaussichten bei Nachforderungen	35

2	Welche Nebenkosten sind umlagefähig?	37
2.1	Nebenkosten und Betriebskosten	37
2.1.1	Die gesetzliche Definition der Betriebskosten	37
2.1.2	Die laufenden Kosten	38
2.1.3	Auch Nebengebäude und Anlagen sind betroffen	38
2.1.4	Verwaltungskosten sind keine Betriebskosten	39
2.1.5	Instandhaltungskosten sind keine Betriebskosten	39
2.1.6	Kapitalkosten sind keine Betriebskosten	40
2.1.7	Größerer Gestaltungsspielraum bei Gewerberäumen	40
2.1.8	Eigenleistung macht sich bezahlt	40
2.1.9	Das Gebot der Wirtschaftlichkeit	41
2.1.10	Besondere Nebenkosten – umlagefähig oder nicht?	41
2.2	Die 17 Nebenkostenarten	42
2.3	Kostenart 1: laufende öffentliche Lasten des Grundstücks	43
2.3.1	Bei gemischter Nutzung getrennte Abrechnungen	43
2.3.2	Geringe Mehrbelastung der Wohnungsmieter tolerierbar	44
2.3.3	Selbstgenutzte Wohnung nicht vergessen	44
2.3.4	Erbpacht ist nicht umlagefähig	44
2.3.5	Bemessungsgrundlage verfassungswidrig – und jetzt?	44
2.4	Kostenart 2: Wasserversorgung	45
2.4.1	Was Sie über Wasserzähler wissen sollten	45
2.4.2	Noch keinen Wasserzähler in der Wohnung?	46
2.4.3	Überhöhter Verbrauch – kann Ihr Mieter die Abrechnung anfechten?	47
2.4.4	Wasserschaden und Rohrbruch – wer zahlt?	47
2.4.5	Muss Ihr Mieter auch die Gemeinschaftskosten zahlen?	48
2.5	Kostenart 3: Entwässerung	49
2.6	Kostenart 4: Heizkosten	50
2.6.1	Betriebsstrom unter den Heizkosten abrechnen	51
2.6.2	Ölheizung: Auf den Verbrauch kommt es an	51
2.6.3	Wie günstig müssen Sie einkaufen?	51
2.6.4	Prüfung der Betriebsbereitschaft und Sicherheit	52
2.6.5	Wartungskosten sind umlagefähig	52
2.6.6	Reinigung des Öltanks ist strittig	53
2.6.7	Gemeinschaftskosten für die Heizung	53
2.6.8	Was ist bei Fernwärme zu beachten?	54
2.6.9	Fernwärme oder Nahwärme	54
2.7	Kostenart 5: Warmwasser	55
2.8	Kostenart 6: verbundene Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen	55
2.9	Kostenart 7: Aufzug	56
2.9.1	Personenaufzüge müssen überwacht werden	56
2.9.2	Regelmäßige Prüfung der Betriebssicherheit	56
2.9.3	Vorsicht beim Vollwartungsvertrag	57

2.9.4	Wohnt Ihr Mieter im Erdgeschoss?	57
2.9.5	Der Mieter zahlt nur für seinen Aufzug	58
2.10	Kostenart 8: Straßenreinigung und Müllabfuhr	58
2.10.1	Darf ein Schneeräumer oder ein Laubsauger angeschafft werden?	59
2.10.2	Lassen Sie die Mieter Schnee schippen?	59
2.10.3	Und wenn der Mieter seine Pflicht nicht erfüllt?	59
2.10.4	Was müssen Sie bei der Müllentsorgung beachten?	59
2.11	Kostenart 9: Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung	60
2.11.1	Gehört die Fassadenreinigung auch dazu?	60
2.11.2	Wenn Mieter selber putzen	61
2.11.3	Immer Ärger mit dem Ungeziefer?	61
2.11.4	Schädlingsbekämpfung nur im Gemeinschaftseigentum	61
2.12	Kostenart 10: Gartenpflege	62
2.12.1	Rasenmähen erlaubt	62
2.12.2	Muss Ihr Mieter für die Gartengeräte zahlen?	62
2.12.3	Achtung, Neubepflanzung!	63
2.12.4	Was gilt beim Bäumefällen?	63
2.12.5	Ihr Mieter nutzt den Garten nicht – muss er zahlen?	64
2.12.6	Was müssen Sie beim Spielplatz beachten?	64
2.12.7	Die Kosten für den Sandkasten und die Spielgeräte	65
2.13	Kostenart 11: Beleuchtung	65
2.14	Kostenart 12: Schornsteinreinigung	66
2.15	Kostenart 13: Beiträge für die Sach- und Haftpflichtversicherung	66
2.16	Kostenart 14: Hausmeister	67
2.16.1	Welche Tätigkeiten sind umlagefähig?	67
2.16.2	Concierge, Pförtneraufgaben und Notdienst	68
2.16.3	Welcher Vorwegabzug ist angemessen?	68
2.16.4	Sozialabgaben und geldwerte Leistungen auch betroffen	69
2.16.5	Was sind »geldwerte Leistungen«?	69
2.16.6	Brauchen Sie überhaupt einen Hausmeister?	69
2.16.7	Zu hohe Entlohnung nicht umlagefähig	70
2.16.8	Und wenn der Hausmeister schlechte Arbeit leistet?	70
2.17	Kostenart 15: Antenne und Breitbandnetz	70
2.17.1	Hat Ihr Mieter Kabelanschluss?	71
2.17.2	Wenn Sie eine neue Empfangsanlage installieren lassen	71
2.17.3	Ist der Kabelanschluss eine Verbesserung?	72
2.17.4	Die eigene Satellitenschüssel	72
2.18	Kostenart 16: maschinelle Wascheinrichtung	72
2.19	Kostenart 17: sonstige Betriebskosten	73
2.19.1	Welche »sonstigen Betriebskosten« sind umlagefähig?	74
2.19.2	Beachten Sie das »Transparenzgebot«	75
2.20	Die 17 Nebenkostenarten in der Übersicht	75

3	So rechnen Sie richtig ab	77
3.1	Eine lästige Pflicht, die sich bezahlt macht	77
3.1.1	Über welchen Zeitraum müssen Sie abrechnen?	77
3.1.2	Bis wann müssen Sie abrechnen?	78
3.1.3	Wenn die Post nicht (rechtzeitig) ankommt	78
3.1.4	Ihr Mieter darf Vorauszahlungen einbehalten	79
3.1.5	Ihr Mieter hat einen Rechtsanspruch auf Ihre Abrechnung	79
3.1.6	Worüber müssen Sie abrechnen?	80
3.1.7	In welcher Form müssen Sie abrechnen?	80
3.2	Was muss Ihre Abrechnung beinhalten?	80
3.3	Die Bezeichnung der Wohnung und des Mieters	81
3.4	Der Abrechnungszeitraum	81
3.4.1	Wie rechnen Sie beim Mieterwechsel ab?	81
3.4.2	Wer zahlt die Zwischenablesung?	82
3.5	Die Gesamtkosten jeder Position	83
3.5.1	Wie detailliert muss Ihre Aufstellung sein?	83
3.5.2	Gesamtkosten sind Kosten pro Haus oder Wirtschaftseinheit	84
3.5.3	Vorabzug bei Gewerberäumen	84
3.6	Der Verteilerschlüssel	85
3.6.1	Der Schlüssel muss für Ihren Mieter nachprüfbar sein	86
3.6.2	Können Sie den Schlüssel noch verändern?	87
3.6.3	Wann kann der Mieter den Schlüssel anfechten?	87
3.6.4	Kann Ihr Mieter Sie zu einer verbrauchsabhängigen Abrechnung zwingen?	88
3.6.5	Wie berechnen Sie die Wohnfläche?	89
3.6.6	Was zählt zur Wohnfläche?	89
3.6.7	Nicht alle Grundflächen werden voll angerechnet	89
3.6.8	Wie wird ausgemessen?	90
3.6.9	Und wenn Sie falsch gemessen haben?	90
3.6.10	Wohnfläche und/oder Nutzfläche?	91
3.6.11	Abrechnung nach Miteigentumsanteilen	91
3.6.12	Welcher Schlüssel für welche Nebenkostenart?	92
3.6.13	Grundsteuer	92
3.6.14	Wasser und Abwasser	92
3.6.15	Fahrstuhl	92
3.6.16	Müllabfuhr	93
3.6.17	Gartenpflege, Haus- und Straßenreinigung	93
3.6.18	Antenne und Breitbandkabel	93
3.6.19	Hausmeister, Versicherungen und sonstige Nebenkosten	93
3.7	Die individuellen Kosten für den Mieter	93
3.8	Die Vorauszahlungen des Mieters	94

3.9	Nachzahlung/Erstattung und neuer Vorauszahlungsbetrag	94
3.9.1	Und wenn Ihr Mieter eine Erstattung erhält?	95
3.9.2	Setzen Sie einen neuen Vorauszahlungsbetrag fest	95
3.9.3	Auch Ihr Mieter kann den Betrag festlegen	96
3.9.4	Ab wann wird der neue Betrag fällig?	96
3.10	Korrekt abrechnen bei Mietminderung	96
3.10.1	Vereinbarte und tatsächliche Bruttojahresmiete	97
3.10.2	So rechnen Sie die Mietminderung um	97
3.11	Haben Sie eine Eigentumswohnung?	99
3.11.1	Sie können keine »Leistungsabrechnung« erstellen	99
3.11.2	Die ordnungsgemäße Abrechnung	100
3.11.3	Miteigentumsanteil statt Wohnfläche	100
3.11.4	Wann können Sie abrechnen?	101
3.11.5	Wenn die Hausverwaltung nicht korrekt abrechnet	101
3.12	Müssen Sie auf die letzte Rechnung warten?	102
3.13	Eine Beispielabrechnung	103
4	Die Heizkostenabrechnung	107
4.1	Die Pflicht zur Heizkostenabrechnung	107
4.1.1	Die sechs Ausnahmefälle	107
4.1.2	Wann gilt die Gebrauchserfassung als »wirtschaftlich unzumutbar«?	108
4.1.3	Was müssen Energiesparer beachten?	108
4.1.4	Wann müssen Sie ebenfalls keine Abrechnung erstellen?	109
4.1.5	Ihr Mieter kann eine Abrechnung gemäß HeizKV erzwingen	109
4.1.6	Das Kürzungsrecht des Mieters	110
4.2	Wie legen Sie die Kosten um?	110
4.2.1	Die Mischkalkulation bei der Zentralheizung	110
4.2.2	Was gilt für das Warmwasser?	111
4.2.3	So teilen Sie die Kosten auf	111
4.2.4	Wie Sie die Grundkosten umlegen	112
4.2.5	Wie Sie die Verbrauchskosten umlegen	112
4.3	Wie Sie den Verbrauch erfassen	113
4.3.1	Wenn Sie einen Wärmemessdienst beauftragen	113
4.3.2	Die häufigsten Reklamationen	114
4.3.3	Genauigkeit hat ihren Preis – für den Mieter	115
4.3.4	Wenn nicht ordnungsgemäß gemessen wurde	115
4.3.5	Wenn der Mieter den Ableser nicht in die Wohnung lässt	116
4.3.6	Und wenn Ihr Mieter verreist ist?	116
4.3.7	Wenn der Mieter den Zutritt hartnäckig verweigert	117
4.3.8	Wie Sie die Verbrauchskosten schätzen müssen	117

4.3.9	Was Sie beim Mieterwechsel beachten müssen	117
4.3.10	Die Wertung der Monate nach der Gradzahlmethode	118
4.3.11	Höhere Heizkosten wegen Leerständen	118
4.4	Die monatliche Verbrauchsinformation	119
4.4.1	Das muss in das Schreiben hinein	119
4.4.2	Wenn der Mieter die Information gar nicht will?	120
4.5	Dürfen Sie die Heizung herunterregeln?	120
4.5.1	Behaglichkeitstemperatur ermöglichen	121
4.5.2	Wann ist Heizsaison?	121
4.5.3	Wie warm muss das Wasser werden?	122
4.5.4	Wenn Gas oder Öl knapp werden	122
5	Ihr Mieter reklamiert – was tun?	123
5.1	Die ordnungsgemäße Reklamation	123
5.1.1	Ab wann läuft die Ausschlussfrist?	123
5.1.2	Ausbleibende Nachzahlung als Indiz	124
5.1.3	Fristverlängerung bei neuer Abrechnung	124
5.1.4	Ihr Mieter muss Gründe nennen	124
5.2	So reagieren Sie richtig	125
5.2.1	Prüfen Sie seine Argumente	125
5.2.2	Die Abrechnung ist unverständlich und nicht nachvollziehbar	125
5.2.3	Ihr Mieter rügt formale Mängel	126
5.2.4	Ihr Mieter beanstandet einen Verteilerschlüssel	127
5.2.5	Ihr Mieter hält das Gebot der Wirtschaftlichkeit für verletzt	127
5.2.6	Ihr Mieter beanstandet einen einzelnen Posten	127
5.2.7	Sie haben sich verrechnet	128
5.2.8	Ihr Mieter sucht sich ein unwesentliches Detail	129
5.2.9	Die korrigierte Abrechnung	130
5.2.10	Wenn Ihr Mieter die Abrechnung weiterhin beanstandet	130
5.2.11	Ihr Mieter stellt seine Nebenkostenvorauszahlung ein	131
5.2.12	Vor Gericht ziehen?	131
5.2.13	Exkurs: So berechnen Sie Verzugszinsen	132
5.2.14	Ihr Mieter zahlt nicht	133
5.2.15	Vorsicht Verjährung!	133
5.2.16	Ihr Mieter erkennt Ansprüche aus einer korrigierten Abrechnung nicht an	134
6	Für alle Fälle – was Sie sonst noch wissen sollten	135
6.1	Sie wollen die Nebenkostenpauschale erhöhen	135
6.1.1	Erhöhung bei Inklusivmieten nicht mehr möglich	135
6.1.2	Schicken Sie Ihrem Mieter eine Erklärung	136
6.1.3	Wie sollte die Erklärung aussehen?	136

6.1.4	Ab wann gilt die neue Pauschale?	137
6.1.5	Nur bereits entstandene Kosten maßgeblich	138
6.1.6	In Ausnahmefällen: rückwirkende Erhöhung	138
6.1.7	Und wenn die Betriebskosten sinken?	138
6.1.8	Die Gesamtkosten sind entscheidend	139
6.2	Ihr Mieter bezahlt keine Nebenkosten mehr	140
6.2.1	Wenn Ihr Mieter in Zahlungsschwierigkeiten steckt	140
6.2.2	Reagieren Sie umgehend	141
6.2.3	Wenn Zahlungen immer wieder ausbleiben	141
6.2.4	Wann verjähren Ihre Ansprüche?	141
6.2.5	Sollen Sie die Nebenkosten stunden?	141
6.2.6	Ihr Mieter beanstandet die Abrechnung	142
6.2.7	Zu Unrecht zurückbehaltene Vorauszahlungen können Sie einklagen	142
6.2.8	Was heißt »nicht ordnungsgemäß« abgerechnet?	142
6.2.9	Ihr Mieter möchte eine ordnungsgemäße Abrechnung erzwingen	143
6.3	Wie Sie beim Mieterwechsel abrechnen müssen	143
6.3.1	Bis wann müssen Sie abrechnen?	144
6.3.2	Dürfen Sie überhaupt vor Ablauf der Abrechnungsperiode abrechnen?	144
6.3.3	Wie müssen Sie Kosten gegeneinander abgrenzen?	144
6.3.4	Wie berechnen Sie die Kostenanteile?	144
6.3.5	Wenn keine Zwischenablesung stattgefunden hat?	145
6.4	Sie möchten den Verteilerschlüssel ändern	145
6.4.1	Treffen Sie mit Ihrem Mieter eine Vereinbarung	146
6.4.2	Alle Mieter müssen zustimmen	146
6.4.3	Sie führen einen gerechteren Schlüssel ein	146
6.4.4	Neue Verbrauchserfassungsgeräte	147
6.4.5	Der bestehende Schlüssel benachteiligt einzelne Mieter	147
6.4.6	Informieren Sie Ihre Mieter	148
6.5	Ihr Mieter will die Originalbelege sehen	149
6.5.1	Das Einsichtsrecht des Mieters	149
6.5.2	Darf Ihr Mieter die Belege fotografieren?	149
6.5.3	Dürfen Dritte die Belege einsehen?	150
6.5.4	Ort der Einsichtnahme: Bei Ihnen oder bei Ihrem Mieter?	150
6.5.5	Was gibt es bei der Terminvereinbarung zu beachten?	150
6.5.6	Hat Ihr Mieter Anspruch auf Fotokopien?	151
6.5.7	Wenn Sie die Einsicht verweigern	151
6.6	Abrechnen nach der Datenschutz-Grundverordnung	151
6.6.1	Daten schützen und löschen	152
6.6.2	Auf Anfrage alle Daten offenlegen	152

6.7	Anpassung der Vorauszahlungen	153
6.7.1	Nennen Sie Gründe für die Anpassung	153
6.7.2	Nur mit Einverständnis der Mieter	154
6.8	Nebenkosten abrechnen in Zeiten der Corona-Pandemie	154
6.8.1	Messgeräte ablesen oder austauschen	154
6.8.2	Wie die Abrechnung Ihren Mieter erreicht	155
6.9	Was geschieht, wenn Sie nicht abrechnen können?	156
6.9.1	Der Mieter stellt seine Vorauszahlungen ein	156
6.9.2	Der Mieter verklagt Sie auf Abrechnung	157
6.9.3	Das Gericht schätzt die Betriebskosten	157
6.10	Gaspreisbremse & Co.: Aktuelle Änderungen	158
6.10.1	Preise für Gas, Fernwärme und Strom werden gedeckelt	158
6.10.2	Einmalzahlung für Dezember 2022	158
6.10.3	Was bedeuten die Hilfen für Ihre Abrechnung?	159
6.10.4	Wenn Ihr Mieter nicht zahlen kann	159
6.10.5	Und wenn Vermieter in finanzielle Schwierigkeiten kommen?	159
6.10.6	Ist eine Vereinbarung mit Ihrem Mieter sinnvoll?	160
6.10.7	Beteiligung an der CO ₂ -Abgabe	161
	Stichwortverzeichnis	163
	Der Autor	167