



Checkliste Betriebskostenabrechnung – Prüfen Sie selbst.

Anhand dieser Checkliste können Mieter:innen wie auch Vermieter:innen prüfen, ob die Betriebskostenabrechnung korrekt erstellt wurde. Gehen Sie dazu einfach die 13 Fragen durch.

1. Wurde die Zahlungspflicht von Betriebskosten im Vertrag festgelegt?

Die Nebenkostenabrechnung darf nur Positionen enthalten, die im Mietvertrag vereinbart wurden. Der Hinweis „Der Mieter trägt die Nebenkosten“ genügt nicht. Weitgehend akzeptiert wird der Verweis im Mietvertrag auf die II. Berechnungsverordnung Anlage 3 zu § 27 I oder seit 2004 auf die Betriebskostenliste in § 2 der Betriebskostenverordnung. Idealerweise sind die umlagefähigen Nebenkosten einzelnen im Mietvertrag bezeichnet.

Im besten Fall sind alle fälligen Mietnebenkosten im Vertrag konkret genannt. Findet sich im Mietvertrag keine entsprechende Vereinbarung, darf der/die Mieter:in jegliche Zahlung verweigern.

2. Stimmt der Abrechnungszeitraum?

Die vereinbarten Nebenkosten können nur im Abrechnungszeitraum von zwölf Monaten abgerechnet werden (§ 556 III 1 BGB). Maßgebend ist die vereinbarte Abrechnungsperiode, die sich am Beginn des Mietverhältnisses oder am Kalenderjahr orientieren kann.

Abgerechnet werden kann grundsätzlich nur, was innerhalb der Abrechnungsperiode angefallen ist (Leistungsprinzip). Erlaubt ist jedoch auch die Nachberechnung verspätet eingehender Kostenrechnungen (Abflussprinzip).

3. Wurde die Abrechnungsfrist eingehalten?

Der/die Vermieter:in ist verpflichtet, die abgelaufene Abrechnungsperiode innerhalb von zwölf Monaten abzurechnen (§ 556 III 2 BGB). Postlaufzeiten sind einzukalkulieren. In unserem Ratgeber finden Sie einen Link zur Fristprüfung sowie weitere Details zu den wichtigsten Fristen.

4. Ist die Betriebskostenabrechnung nachvollziehbar gestaltet?

Der/die Vermieter:in ist verpflichtet, die Nebenkostenabrechnung übersichtlich darzustellen, sodass diese auch von Laien geprüft und nachvollzogen werden kann. Es ist anzugeben, welche Kostenarten in welcher Höhe angefallen sind und wie sich diese unter den Mieter:innen aufteilen.

5. Basiert die Abrechnung auf dem vereinbarten Verteilerschlüssel?

Es stehen vier Verteilerschlüsseln zur Wahl – der gewählte Verteilerschlüssel (bzw. eine Kombination aus mehreren) muss im Mietvertrag festgesetzt sein. Fehlt im Mietvertrag diese Angabe zum Verteilerschlüssel, muss der/die Vermieter:in nach Quadratmetern der Wohnfläche abrechnen.

6. Wurden die warmen Nebenkosten gemäß den gesetzlichen Vorgaben abgerechnet?

Basis dafür ist die Jahresrechnung der Energieversorger. Wichtig für die Abrechnung der warmen Nebenkosten sind folgende Punkte:

- Es sollten alle mit dem Betrieb der Heizung anfallenden Kosten aufgelistet werden (Wartungskosten, Öltankreinigung, Schornsteinfeger).
 - Die Abrechnung muss erkennen lassen, wie viele Anteile der Kosten über einen verbrauchsabhängigen und wie viele über einen verbrauchsunabhängigen Schlüssel erfasst werden: Nach der Heizkostenverordnung müssen mindestens die Hälfte, höchstens aber 70% der Heizkosten, verbrauchsabhängig abgerechnet werden.
 - Die Betriebsstromkosten dürfen nicht höher als 7% und die Wartungskosten nicht höher als 5% der Brennstoffkosten sein.
 - Die Warmwasserkosten berechnen sich aus der Kaltwassermenge und dem Kostenanteil für die Erwärmung. Der individuelle Anteil ist über einen Wohnungszähler zu erfassen.
 - Befindet sich im Haus eine Sauna oder ein Schwimmbad, durch das nutzungsbedingt eine hoher Wärme- oder Warmwasserverbrauch anfällt, muss der Verbrauch gesondert erfasst werden.
-

7. Handelt es sich bei allen genannten Kosten tatsächlich um umlagefähige Betriebskosten?

Es dürfen nur die in der Betriebskostenverordnung bezeichneten Betriebskosten auf die Mietenden umgelegt werden. Umlagefähige Betriebskosten sind „regelmäßig wiederkehrende Kosten, die im Zusammenhang mit der Unterhaltung der Immobilie anfallen.“ Details zur Umlage von Betriebskosten finden Sie in unserem Ratgeber.

8. Gab es einen Wechsel einer Mietpartei? Falls ja, wurde dieser berücksichtigt?

Wechselt eine Mietpartei im Laufe des Abrechnungsjahres, muss der verbrauchsabhängige Kostenanteil durch eine Zwischenablesung ermittelt werden. Die übrigen Mietnebenkosten sind anhand der Aus- und Einzugsdaten festzustellen.

9. Gab es Leerstände? Falls ja, wurden diese berücksichtigt?

Zeiten des Leerstands zwischen zwei Vermietungen gehen zu Lasten der Vermietenden und dürfen nicht auf die Mieter:innen umgelegt werden.

10. Wurde das Gebot der Wirtschaftlichkeit berücksichtigt?

Vermieter:innen müssen auf ein angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis achten. Als Vergleichsmaßstab für die Wirtschaftlichkeit der Mietnebenkosten können Mietende den jährlich erscheinenden Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes heranziehen.

11. Werden ungewöhnliche Kostensteigerungen erklärt?

Preissprünge in der Abrechnung sollten nachvollziehbar sein. Verdoppeln sich zum Beispiel die Hausmeisterkosten, muss dies Gründe haben.

12. Sind die abgerechneten Posten überhaupt korrekt?

Mietende haben ein Einsichtsrecht und dürfen Originalbelege einfordern, einsehen und kopieren. Vermietende wiederum dürfen diesen Service (Anfertigen und Versenden der Kopien) verrechnen.

13. Wurden Vorauszahlungen geleistet? Falls ja, wurden diese berücksichtigt?

Logisch: Falls die Mieter:innen Vorauszahlungen getätigt haben, ist die bei der finalen Abrechnung zu berücksichtigen. Vorauszahlungen für das nächste Abrechnungsjahr müssen sich im Rahmen der Kostenbelastung des Vorjahres halten.