

CHECKLISTE

BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG



Die Betriebskostenabrechnung ist für Vermieter Pflicht und zugleich eine häufige Fehlerquelle. Damit die Abrechnung wirksam und für den Mieter nachvollziehbar ist, müssen bestimmte formale und inhaltliche Anforderungen erfüllt sein.

Diese Checkliste gibt einen praxisnahen Überblick zu allen wichtigen Punkten, die bei der Erstellung zu beachten sind – von den formalen Mindestangaben und Vorgaben über den Inhalt und die Umlagefähigkeit einzelner Kostenarten bis hin zu erforderlichen Fristen.

Formale Mindestanforderungen

- ☐ Ist die Wohnung / Mietsache eindeutig angegeben?
- ☐ Ist der Abrechnungszeitraum genannt? (max. 12 Monate, nur aus wichtigem Grund verlängerbar)
- ☐ Ist der individuelle Nutzungszeitraum angegeben? (z.B. bei Mieterwechsel)
- ☐ Ist der Name des Abrechnenden (Vermieter oder Verwalter) angegeben?
- ☐ Wird ggf. auf eine Vollmacht oder Stellvertretung hingewiesen?
- ☐ Haben alle Mieter die Abrechnung erhalten? (auch Gesamtschuldner und ausgezogene Mieter)

Inhalt der Abrechnung

- ☐ Sind die einzelnen Betriebskostenarten nach § 2 BetrKV geordnet aufgelistet?
- ☐ Sind Gesamtkosten und deren Zusammensetzung angegeben?
- ☐ Ist die Abrechnung aus sich heraus verständlich? (ohne Belege zur Erklärung)
- ☐ Ist der Umlageschlüssel angegeben und erläutert, falls unüblich?
- ☐ Wurde der Anteil für die einzelne Wohnung korrekt berechnet?
- ☐ Sind die tatsächlich geleisteten Vorauszahlungen abgezogen?
- ☐ Ist das Abrechnungsergebnis (Nachzahlung oder Guthaben) ausgewiesen?
- ☐ Ist bei Bedarf eine Zahlungsaufforderung oder Ankündigung des Einzugs enthalten?
- ☐ Gibt es einen Hinweis auf Prüf- und Widerrufsrechte des Mieters?
- ☐ Sind die abgerechneten Kosten wirtschaftlich angemessen? (kein überteuerter Winterdienst o.Ä.)
- ☐ Wurden bei Heizkosten die besonderen Verteilvorgaben berücksichtigt? (z.B. 70/30-Regelung)

Form und Zugang

- ☐ Liegt die Abrechnung in Textform vor? (§ 126b BGB)
- ☐ Ging die Abrechnung dem Mieter spätestens 12 Monate nach Ende des Abrechnungszeitraums zu?
- ☐ Kann der Vermieter den fristgerechten Zugang beweisen?
- ☐ Wurde die Abrechnung bei mehreren Mietern an alle gemeinsam adressiert?
- ☐ Ist berücksichtigt, dass nach Fristablauf Nachforderungen ausgeschlossen sind, Guthaben aber auszuzahlen sind?

Umlagefähige Betriebskosten

- ☐ Sind nur die im Mietvertrag vereinbarten Betriebskosten angesetzt?
- ☐ Wurden umlagefähige Kosten berücksichtigt, zum Beispiel...
 - ☐ Grundsteuer
 - ☐ Müllentsorgung, Straßenreinigung
 - ☐ Wasserversorgung und Entwässerung
 - ☐ Gemeinschaftliche Wascheinrichtungen
 - ☐ Beleuchtungskosten
 - ☐ Aufzugskosten
 - ☐ Gebäudeversicherung (Feuer, Sturm, Wasser, etc.)
 - ☐ Heizung
 - ☐ Gebäudereinigung, Gartenpflege
 - ☐ Hauswartkosten (ohne Verwaltung & Reparaturen)
 - ☐ Schornsteinfeger
 - ☐ Sonstige Betriebskosten nach § 2 Nr. 17 BetrKV (nur bei ausdrücklicher Vereinbarung im Mietvertrag)

Nicht umlagefähige Kosten

- ☐ Sind folgende Kosten ausgeschlossen?
 - ☐ Leerstandskosten
 - ☐ Verwaltungskosten
 - ☐ Luxus- oder überhöhte Kosten ohne Bezug zum Wirtschaftlichkeitsgebot
 - ☐ Anschaffungs-, Herstellungs- oder Modernisierungskosten (z.B. Bauwasser, Baustrom, Geräteanschaffung)
 - ☐ Instandhaltung und Instandsetzung
 - ☐ Rechtsschutzversicherung
 - ☐ Darlehenszinsen, Kapitalkosten, Abschreibungen

Weitere wichtige Punkte

- ☐ Sind nur die im Mietvertrag ausdrücklich vereinbarten Kostenpositionen umgelegt worden?
- ☐ Ist klar, dass Zweifel oder Unklarheiten zulasten des Vermieters gehen?
- ☐ Erfolgt die Ablesung von Zählern mit zugelassener und geeichter Messtechnik?
- ☐ Ist die Abrechnung nachvollziehbar und aus sich heraus verständlich?
(Belege dienen nur als Nachweis)
- ☐ Wurde das Einsichtsrecht des Mieters in die Originalbelege berücksichtigt?
(kein Anspruch auf Kopien, außer im Ausnahmefall oder gegen Kostenerstattung)



UNSERE VERMIETERPAKETE

BASIS | PLUS | PREMIUM

Eine ausführliche Vorlage zur Betriebskostenabrechnung bekommen Sie in unseren opacta Vermieterpaketen – individuell auf die Bedürfnisse privater Vermieter zugeschnitten, juristisch aufeinander abgestimmt und inklusive dreijähriger Aktualisierung aller Dokumente auf das aktuelle Mietrecht.

Mehr erfahren

www.opacta.de

