

A. Vorab

Thema	Hinweise, Erläuterungen	ja	nein
<p>1. Sind im Mietvertrag Betriebskostenvorauszahlungen vereinbart?</p>	<p>Wenn „nein“:</p> <p>a) wurde durch Schreiben rechtzeitig (vor Beginn der Abrechnungsperiode) eine Abrechnung angekündigt und nicht widersprochen: zulässig</p> <p>In diesem Schreiben muss jedoch die Aufteilung der bisherigen Warmmiete in Kaltmiete und Betriebskostenvorauszahlungen definiert worden sein.</p> <p>b) sonst: Keine Betriebskostenabrechnung möglich. Ende Checkliste.</p>	<p><input type="checkbox"/></p>	<p><input type="checkbox"/></p> <p>!</p>
<p>2. Wurden Betriebskostenvorauszahlungen in der Vergangenheit abgerechnet?</p> <p>Erstvermietung oder Einführung einer Abrechnung:</p>	<p>Wenn „nein“:</p> <p>a) Lt. BGH kann der Mieter kann für die letzte Abrechnungsperiode vor der Beendigung des Mietverhältnisses <u>und</u> die darauf folgende nach Ende seiner Mietzeit (sofern Mietzeit noch betroffen) Rechenschaft fordern. In diesem Fall müssen Abrechnungen für diesen Zeitraum erstellt werden. Die sich ergebenden Rückzahlungen müssen an den Mieter geleistet werden. Auf eventuelle Nachzahlungen muss der Vermieter verzichten, sofern die Abrechnung nicht rechtzeitig (s. Pkt. 3) zugestellt wurde.</p> <p>b) Abrechnung vorbereiten. Hierzu muss ein Vermieter</p> <p>(1) die Abrechnungsperiode definieren (Erstvermietung, Einführung). Es bieten sich an:</p> <ul style="list-style-type: none"> i. Kalenderjahr ii. Monat der Energieabrechnung als letzter Monat iii. Monat der Heizkostenabrechnung als letzter Monat <p>(2) seinen Mietern schriftlich (vor Beginn der Abrechnungsperiode) die Abrechnung ankündigen (Einführung)</p>	<p><input type="checkbox"/></p>	<p><input type="checkbox"/></p> <p>!</p> <p>!</p>

B. Termine

Thema	Hinweise, Erläuterungen	ja	nein
<p>3. Wurde die Abrechnung rechtzeitig (spätesten ein Kalenderjahr nach Ablauf der Abrechnungsperiode) zugestellt?</p>	<p>Die Betriebskostenabrechnung muss dem Mieter nachweislich spätestens ein Kalenderjahr nach Ablauf der Abrechnungsperiode zugestellt worden sein. Dies wird im Zweifelsfall gewährleistet durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) Einschreiben mit Rückschein (2) Persönliche Übergabe, Empfang mit Unterschrift bestätigt (3) durch Boten, Zustellung durch Boten bescheinigt 	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> !
<p>4. Umfasst der Abrechnungszeitraum 12 Monate (1 Jahr)?</p> <p>Ist der Abrechnungszeitraum ersichtlich?</p> <p>Beispiele:</p> <ul style="list-style-type: none"> i. Betriebskostenabrechnung 2011, (365 Tage) (diese Form definiert den Abrechnungszeitraum 1.1.2011 – 31.12.2011) ii. Betriebskostenabrechnung 2011/2012 (1.4.2011 – 31.3.2012, 366 Tage) 	<p>Wenn „nein“:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) mehr als 12 Monate (1 Jahr): unzulässig b) weniger als 12 Monate (1 Jahr) <ul style="list-style-type: none"> (1) Im Mietvertrag vereinbart (z.B. Studentenwohnungen): zulässig (2) Bei Ein- oder Auszug: zulässig. Hierbei ist darauf zu achten, dass die Kosten anteilig auf die Mietdauer berechnet werden, d.h. der Vor- bzw. Nachmieter (evtl. auch ein Leerstand der Wohnung) mit den Restkosten im Abrechnungszeitraum belastet wird. Abrechnung kann jedoch erst dann erstellt werden, wenn alle Belege für die den Abrechnungszeitraum betreffenden umlagefähigen Kosten vorliegen. (3) Verkürzung des Abrechnungszeitraums, einmalig: zulässig, wenn Mieter mind. 3 Monate vorab davon in Kenntnis gesetzt wurde und jährliche auftretende Kosten entsprechend verringert werden. 	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> !
<p>5. Schließt der Abrechnungszeitraum lückenlos an den der vorherigen Abrechnung an?</p>	<p>Wenn „nein“:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Lücke zwischen den Perioden: Der Vermieter kann für die fehlende Zeit keine Forderungen stellen, ein Mieter kann jedoch eine Abrechnung für seine in dem fehlenden Zeitraum geleisteten Vorauszahlungen verlangen. b) Überschneidung der Perioden: unzulässig 	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> !

C. Weitere Formalien

Thema	Hinweise, Erläuterungen	ja	nein
<p>6. Ist der Absender der Abrechnung ersichtlich?</p>	<p>Notwendige Kontaktinformationen müssen enthalten sein. Im Allgemeinen reicht der Briefkopf des Vermieters bzw. des(r) vom ihm beauftragten Verwalters (Verwaltungsgesellschaft) aus.</p> <p>Bei Nachzahlungen empfiehlt es sich, eine Kontoverbindung anzugeben.</p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> !
<p>7. a) Ist der Mieter in der Abrechnung ersichtlich?</p> <p>7. b) Ist das Mietobjekt und die Wohnung richtig beschrieben?</p>	<p>Eigentlich eine Selbstverständlichkeit. Man sollte jedoch einen kurzen Blick darauf werfen, um eine Verwechslung oder Falschzustellung zu erkennen.</p> <p>Beispiel für das Adressfeld :</p> <p style="text-align: center;"><i>Herr Hans Mustermann Beispielstr. 17a, EG Mitte 11111 Berlin</i></p> <p>Man kann jedoch „EG Mitte“ an anderer, gut erkennbarer Stelle einfügen.</p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> !
<p>8. Sind alle für die Berechnungen Werte und Bezugswerte enthalten?</p> <p>Hinweis: Evtl. mehr Abrechnungstage als Miettage, wenn für Renovierungen vor dem aktuellen Einzugstermin eingezogen wurde.</p>	<p>a) <i>Gesamttage</i> des Abrechnungszeitraums (z.B. „365 Tage“) <i>Abrechnungstage</i> des einzelnen Mieters (z.B. „365 Tage“, „273 Tage“)</p> <p>b) <i>Gesamtfläche</i> (Wohnungseigentum: 100%) <i>Wohnungsfläche</i> (Wohnungseigentum: <i>Anteile</i> %)</p> <p>c) <i>Gesamtpersonentage</i> (z.B. „1460 Personentage“) (*) <i>Personentage</i> (z.B. „730 Personentage“, „546 Personentage“)</p> <p>d) <i>Wohneinheiten</i> im Mietobjekt (**)</p> <p>(*) nur, wenn Umlage nach Personenzahl (**) nur, wenn Umlage nach Wohneinheiten</p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> !

Thema	Hinweise, Erläuterungen	ja	nein
<p>9. Stimmt der Abrechnungszeitraum?</p> <p>Hinweis: Evtl. mehr Abrechnungstage als Miettage, wenn für Renovierungen vor dem aktuellen Einzugstermin eingezogen wurde.</p>	<p>Wenn „nein“: Neuerstellung der Abrechnung notwendig</p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> !
<p>10. a) Stimmen die m² der Abrechnungseinheit mit denen des Vorjahres überein?</p>	<p>Wenn „nein“:</p> <p>a) wenn bauliche Änderungen vorgenommen wurden: zulässig, wenn auch die Gesamt-m² des Objekts entsprechend angepasst wurden.</p> <p>b) wenn Wohnungen anders aufgeteilt wurden: zulässig, wenn die m² der betroffenen Wohnungen entsprechend angepasst wurden.</p> <p>c) Ist lediglich die Gesamt-m² kleiner:</p> <p>(1) wenn bauliche Veränderungen (z.B. Teilabbruch) vorgenommen wurden, zulässig</p> <p>(2) wenn keine bauliche Veränderungen vorgenommen wurden, wird evtl. ein Leerstand auf die Mieter umgelegt Neuerstellung der Abrechnung notwendig</p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p>10. b) Stimmen die Gesamt-m² des Mietobjekts mit denen des Vorjahres überein?</p> <p>(siehe auch 19.)</p>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> !
<p>11. Stimmen die Personenzahlen?</p> <p>(siehe auch 20.)</p>	<p>Wenn „nein“: Neuerstellung der Abrechnung notwendig, wenn Kostenposition(en) nach Personentagen umgelegt wird (werden).</p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> !
<p>12. Sind die geleisteten Vorauszahlungen ausgewiesen?</p>	<p>Wenn „nein“: Neuerstellung der Abrechnung notwendig</p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> !

D. Kostenpositionen

Thema	Hinweise, Erläuterungen	ja	nein
<p>13. Ist im Mietvertrag die einzelne abgerechnete Betriebskostenposition vereinbart?</p> <p>siehe auch 14.</p>	<p>Wenn „nein“:</p> <p>a) wird im Mietvertrag auf § 2 der Betriebskostenverordnung verwiesen und ist die Position in § 2 BetrKV ausgewiesen: zulässig</p> <p>b) wurde Abrechnung dieser Position durch Schreiben vor Beginn der Abrechnungsperiode mitgeteilt und nicht widersprochen: zulässig</p> <p>c) sonst: Die Position darf nicht umgelegt werden. Neuerstellung der Abrechnung notwendig</p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p>14. waren Kostenpositionen vergangener Abrechnungen nicht im Mietvertrag vereinbart?</p>	<p>Wenn „ja“:</p> <p>a) Lt. BGH kann Mieter 3 Jahre die für diese Positionen bezahlten Beträge zurückfordern (davor Verjährung) – Zahlung ist nicht Zustimmung.</p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p>15. Wird im Mietvertrag für die einzelne abgerechnete Betriebskostenposition ein Umlageschlüssel vereinbart?</p>	<p>Wenn „nein“:</p> <p>a) die Position wird lt. § 556a BGB nach m² abgerechnet Für Wohnungseigentum gilt lt. § 16 WEG: Umlage nach Anteilen</p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p>16. Wird nach dem im Mietvertrag vereinbarten Umlageschlüssel für die einzelne abgerechnete Betriebskostenposition umgelegt?</p> <p>siehe auch 15.</p>	<p>Wenn „nein“:</p> <p>a) wurde die Änderung des Umlageschlüssels durch Schreiben rechtzeitig (vor Beginn der Abrechnungsperiode) mitgeteilt: zulässig, wenn dadurch eine dem tatsächlichen Verbrauch besser entsprechende Umlage erfolgt (Beispiel: Wasser nach Personen statt Fläche).</p> <p>b) Es wurden Messeinrichtungen (Zähler) eingebaut: zulässig</p> <p>c) sonst: Neuerstellung mit Schlüssel lt. Mietvertrag erforderlich</p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p>17. Ist für jede abgerechnete Betriebskostenposition der Gesamtbetrag ersichtlich?</p>	<p>Wenn „nein“:</p> <p>Neuerstellung der Abrechnung, da Prüfung nicht möglich</p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Thema	Hinweise, Erläuterungen	ja	nein
18. Wird für jede abgerechnete Betriebskostenposition der Mieteranteil berechnet?	Wenn „nein“: Neuerstellung der Abrechnung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> !

E. Bei Einsicht der Belege zu prüfen:

19. Stimmt die Gesamt-m ² des Objekts mit der Summe der m ² der einzelnen Abrechnungseinheiten überein? (siehe auch 10. a) und 10. b)	Wenn „nein“: Evtl. Neuerstellung der Abrechnung notwendig	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> !
20. Stimmen die Gesamtpersonentage des Objekts mit der Summe der Personentage der Abrechnungseinheiten überein? Siehe auch 11)	Wenn „nein“: Neuerstellung der Abrechnung notwendig, wenn Kostenposition(en) nach Personentagen umgelegt wird (werden). Umlage nach Personen bei Leerstand: mindestens 0,5 Personen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> !
21. a) Stimmt der Gesamtbetrag der einzelnen Betriebskostenposition?	Unter Berücksichtigung der Punkte 21. b) bis 21. l) Belege prüfen Wenn „nein“: Neuerstellung der Abrechnung notwendig	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> !
21. b) Sind die Kosten dem Abrechnungszeitraum zuzuordnen? Hinweis: Je nach Kostenposition kann <i>Leistungsprinzip</i> oder <i>Abflussprinzip</i> angewendet werden (zwischen den Abrechnungsjahren darf jedoch nicht gewechselt werden): Beim <i>Leistungsprinzip</i> werden die Kosten nach dem Zeitpunkt der erbrachten Leistung zugeordnet, beim <i>Abflussprinzip</i> ist der Zeitpunkt der Bezahlung der Rechnung ausschlaggebend.	Wenn „nein“: unzulässig	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> !

Thema	Hinweise, Erläuterungen	ja	nein
21. c) Gehen in irgendeine Kostenposition Reparaturkosten mit ein?	Wenn „ja“: unzulässig	<input type="checkbox"/> !	<input type="checkbox"/>
21. d) Wird der in der Heizkostenabrechnung angeführte „Betriebsstrom“ von der Position „Allgemeinstrom“ abgezogen?	Nur bei getrennter Heizkostenabrechnung Wenn „nein“: a) eigener Stromzähler für Heizungsanlage: zulässig b) sonst: unzulässig	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> !
21. e) Sind alle in die Position „Sonstige Kosten“ eingehenden Kosten im Mietvertrag vereinbart?	Wenn „nein“: unzulässig	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> !
21. f) Sind in der Position „Gartenpflege“ Kosten für Gartenneuanlage enthalten?	Wenn „ja“: unzulässig	<input type="checkbox"/> !	<input type="checkbox"/>
21. g) Sind in der Position „Hauswart“ bzw. „Hausmeister“ Verwaltungskosten“ enthalten?	Wenn „ja“: unzulässig	<input type="checkbox"/> !	<input type="checkbox"/>
21. h) Werden in der Position „Grundsteuer“ die Steuern für Gewerbe getrennt abgerechnet?	Nur, wenn Gewerbe vorhanden Wenn „nein“: unzulässig	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> !
21. i) Werden in den Positionen „Versicherung“ und „Haftpflichtversicherung“ die Versicherungen für Gewerbe getrennt abgerechnet?	Nur, wenn Gewerbe vorhanden Wenn „nein“: unzulässig	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> !
21. j) Werden durch Rechnung direkt zuordenbare Kosten direkt verrechnet (Thermenwartung und/oder Schornsteinfegerrechnung detailliert für Wohnungen, etc.)?	Wenn „nein“: unzulässig	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> !

Thema	Hinweise, Erläuterungen	ja	nein
21. k) Wird durch Zähler erfasster Verbrauch nach Zählerstand verrechnet (Wasser, Müll, etc.)?	Wenn „nein“: unzulässig	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> !

Thema	Hinweise, Erläuterungen	ja	nein
<p>21. l) Wird eine der folgenden Kosten in Rechnung gestellt?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bank- u. Kontoführungsgebühren - Reparaturkosten oder Instandhaltung des Mietshauses - Mietausfall-, Rechtsschutzversicherung - Kosten für Wach- u. Schließgesellschaft (wenn nicht in „Sonstiges“) - Kapitalkosten des Vermieters (Kreditzinsen, Instandhaltungsrücklagen bei vermieteten Eigentumswohnungen, Verwaltungskosten) - Mehrwertsteuer auf die Abrechnung - Wartungskosten f. Klingel- oder Gegensprechanlage (wenn nicht in „Sonstiges“) - Mitgliedsbeiträge des Vermieters im Grundeigentümerverband - Verwaltungskosten (Telefon, Porto, Kosten für eine beauftragte Hausverwaltung) - Erbbauzinsen 	Wenn „ja“: unzulässig	<input type="checkbox"/> !	<input type="checkbox"/>

Umlage nach	Rechenformel
Fläche	$(\text{Gesamtbetrag} / \text{Gesamtfläche} / \text{Gesamttage}) * \text{Wohnungsfläche} * \text{Abrechnungstage}$
Anteilen (EW)	$(\text{Gesamtbetrag} / 100\% / \text{Gesamttage}) * \text{Anteile \%} * \text{Abrechnungstage}$
Personen	$(\text{Gesamtbetrag} / \text{Gesamtpersonentage}) * \text{Personentage}$
Einheiten	$(\text{Gesamtbetrag} / \text{Wohneinheiten} / \text{Gesamttage}) * \text{Abrechnungstage}$