

# So ist Ihre Betriebskostenabrechnung zu 100% korrekt

**Kleiner Fehler – große Wirkung! Prüfen Sie Ihre Betriebskostenabrechnung anhand der folgenden Checkliste. Können Sie alle Fragen mit „Ja“ beantworten, ist Ihre Abrechnung zu 100% korrekt und damit gerichtsfest.**

<b>Formelle Prüfung der Abrechnung</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
Ist die Abrechnung an alle betreffenden Mieter des Mietvertrages gerichtet und adressiert?	<input type="checkbox"/>
Beinhaltet Ihre Abrechnung eine geordnete Zusammenstellung der Kosten (übersichtliche Gliederung, getrennte Erfassung der Kosten nach Betriebskostenarten)?	<input type="checkbox"/>
Wird der vereinbarte einjährige Abrechnungszeitraum genannt (ohne Vereinbarung ist es das Kalenderjahr)?	<input type="checkbox"/>
Ist die Abrechnung nachvollziehbar und verständlich gestaltet und entspricht sie der erforderlichen Textform, indem unter der Abrechnung der Vor- und Zuname des Abrechnungserstellers angegeben ist?	<input type="checkbox"/>
Sind zu allen umlagefähigen Kostenpositionen die Gesamtkosten angegeben? (Einer Angabe und Erläuterung der zum angesetzten Gesamtbetrag führenden Rechenschritte bedarf es nicht. <i>BGH, Urteil v. 20.01.16, Az. VIII ZR 93/15.</i> )	<input type="checkbox"/>
Haben Sie die im Einzelnen vereinbarten „sonstigen Betriebskosten“ in Ihrer Abrechnung einzeln ausgewiesen?	<input type="checkbox"/>
Ist der/sind die Verteilerschlüssel korrekt genannt und nachvollziehbar angewendet? (Der Kostenverteilungsschlüssel muss verständlich sein, weshalb stets die Bezugsgröße anzugeben ist – etwa die Gesamtwohnfläche oder die Zahl aller Hausbewohner, eine Erläuterung des Schlüssels ist aber nicht nötig. <i>BGH, Urteil v. 29.01.20, Az. VIII ZR 244/18.</i> )	<input type="checkbox"/>
Haben Sie den Anteil Ihres Mieters ausgerechnet und ausgewiesen?	<input type="checkbox"/>
Haben Sie die geleisteten Vorauszahlungen des Mieters nachvollziehbar berücksichtigt?	<input type="checkbox"/>
Haben Sie die einjährige Abrechnungsfrist (§ 556 Abs. 3 S. 2 BGB) eingehalten?	<input type="checkbox"/>
Bei verspäteter Abrechnung: Haben Sie die Verspätung nicht zu vertreten (§ 556 Abs. 3 S. 3 BGB)?	<input type="checkbox"/>
<b>Inhaltliche (materielle) Prüfung der Abrechnung</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
Haben Sie ausschließlich umlagefähige Betriebskosten angesetzt (nie umlagefähig: Verwaltungs- und Erhaltungskosten)?	<input type="checkbox"/>
Sind die angesetzten Betriebskosten im Mietvertrag als umlagefähig vereinbart?	<input type="checkbox"/>
Betreffen die in Ansatz gebrachten Betriebskosten die Wohnung Ihres Mieters?	<input type="checkbox"/>
Stimmen die Kostenansätze mit den Kostenbelegen überein?	<input type="checkbox"/>
Sind nur Kosten aus dem Abrechnungszeitraum angesetzt?	<input type="checkbox"/>
Haben Sie Eigenleistungen in ortsüblicher Höhe und ohne Mehrwertsteuer berücksichtigt?	<input type="checkbox"/>
Haben Sie berücksichtigt, dass Sie stets die tatsächliche Fläche zugrunde zu legen haben, auch wenn diese von der vereinbarten Fläche abweicht ( <i>BGH, Urteil v. 30.05.18, Az. VIII ZR 220/17</i> )?	<input type="checkbox"/>
Sind Doppelsätze (z. B. bei Hausmeister, Hausreinigung, Gartenpflege) ausgeschlossen?	<input type="checkbox"/>
Ist berücksichtigt, dass vom Mieter rechtmäßig geminderte Betriebskosten als vom Mieter nicht geschuldet anzusehen sind ( <i>BGH, Urteil v. 13.04.11, Az. VIII ZR 223/10</i> )?	<input type="checkbox"/>
Ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit berücksichtigt, enthält die Abrechnung also keine sachgrundlos überhöhten und keine sinnlosen bzw. unvernünftigen Kosten?	<input type="checkbox"/>
Werden die Kosten für eine leer stehende Wohnung nicht auf den Mieter umgelegt?	<input type="checkbox"/>
Sind bei Wartungskosten anteilige Reparaturkosten herausgerechnet? (Diese sind nie umlagefähig, vgl. § 1 Abs. 2 Nr. 2 BetrKV.)	<input type="checkbox"/>
Lässt sich der Kostenanteil Ihres Mieters rechnerisch aus der Abrechnung leicht ersehen?	<input type="checkbox"/>
Bei einem Mieterwechsel im Abrechnungszeitraum: Sind die Kosten zutreffend auf Vor- und Nachmieter verteilt?	<input type="checkbox"/>
Sind die gezahlten Vorauszahlungen Ihres Mieters zutreffend berücksichtigt?	<input type="checkbox"/>
Nennt die Abrechnung einen konkreten Nachzahlungs-/Erstattungsbetrag?	<input type="checkbox"/>
Sind alle Rechenschritte korrekt und für den/die Mieter ohne Weiteres nachvollziehbar?	<input type="checkbox"/>
Sind Kosten für eine eventuelle Zwischenablesung bei Mieterwechsel während der Abrechnungsperiode unberücksichtigt geblieben? (Diese trägt der Vermieter, denn es sind Kosten der Verwaltung, vgl. § 1 Abs. 2 Nr. 1 BetrKV.)	<input type="checkbox"/>