

Checkliste zur Erstellung der Betriebskostenabrechnung

Folgendes sollten Sie bei der Nebenbetriebskostenabrechnung unbedingt beachten:

- 1. Alle Belege müssen auf den Namen des Vermieters ausgestellt sein. Sehr oft nehmen Mieter oder deren Anwälte Einsicht in die Belege und stellen dann fest, dass ein Teil der Nebenkostenabrechnungen einen anderen Namen als den des Vermieters trägt. Sie gelten dann in einem eventuellen Rechtsstreit als nicht nachvollziehbar und sind daher auch nicht zu bezahlen.
- 2. Mietobjekte müssen eigene Wirtschaftseinheiten bilden. Prüfen Sie, ob eigene Wirtschaftseinheiten gebildet wurden oder mehrere Häuser, die in keinem wirtschaftlichen Zusammenhang stehen, zusammengefasst wurden. Für rechtlich nicht zusammengehörende Objekte kann infolge die Abrechnung als fehlerhaft moniert werden.
- 3. Prüfen Sie, ob Sie den im Mietvertrag vereinbarten Umlageschlüssel/Verteilerschlüssel der Abrechnung zugrundegelegt haben und bei den einzelnen Kostenarten auch zutreffend angewandt haben. Öfter werden bei Eigentumswohnungen entsprechende Fehler gemacht. Der Grund: Die Nebenkostenabrechnungen der Hausverwaltung gehen auf Tausendstel. Die mietvertraglichen Abrechnungsgrößen sind entweder die Wohnfläche oder die Anzahl der Personen. Eine Abrechnung nach Tausendstel ist mit den Wohnungsmietern nicht vereinbart worden. Aus diesem Grund sind hier viele Nebenkostenabrechnungen fehlerhaft, soweit sie die Abrechnung gegenüber dem Mieter betreffen.
- 4. Überprüfen Sie bei den Hausmeisterkosten, welche Arbeiten der Hausmeister wirklich ausgeführt hat. Da viele Hausmeister erhebliche Teile der Hausverwaltung übernehmen, kann es zu Abgrenzungsfehlern kommen. In dem Fall sind die Hausmeisterkosten nicht umlagefähig. Sie müssen auch bezüglich der einzelnen Objekte zuordnungsfähig sein. Sie können zum Beispiel nicht die gesamten Kosten des Hausmeisters umlegen, wenn er sich um Dinge gekümmert hat, die dem Vermieter obliegen, wenn er etwa Kleinreparaturen ausführt oder bei Wohnungsabnahmen und –abgaben in Vertretung des Vermieters tätig wird. Je weiter der Eigentümer vom Objekt entfernt ist, desto mehr Tätigkeiten übernimmt der Verwalter für den Eigentümer und desto wahrscheinlicher ist es, dass die Hausmeisterrechnungen fehlerhaft sind.



Wichtiger Hinweis

Diese Mustervorlage wurde mit größter Sorgfalt erstellt. Sie ist als Formulierungshilfe zu verstehen und soll nur eine Anregung bieten, wie die typische Interessenlage zwischen den Parteien sachgerecht ausgeglichen werden kann. Daher ist stets eine sorgfältige und eigenverantwortliche Prüfung durch den Verwender vorzunehmen.

Eine individuelle Rechtsberatung etwa durch einen Rechtsanwalt oder Notar kann ein Muster nicht ersetzen.

Die Mustervorlage enthält nur einen Vorschlag für eine mögliche Regelung. Viele Regelungen sind frei vereinbar, je nach Ausgangslage. Der Verwender kann also auch Formulierungen ändern, neu hinzufügen oder streichen. Eine Übernahme unveränderter Inhalte ist daher nur möglich, wenn genau überlegt wurde, ob und in welchen Teilen gegebenenfalls eine Anpassung an die konkret zu regelnde Situation und die Rechtsentwicklung erforderlich ist. Auf diesen Vorgang haben wir keinen Einfluss und können daher naturgemäß für die Auswirkungen auf die Rechtsposition der Parteien keine Haftung übernehmen. Auch die Haftung für leichte Fahrlässigkeit ist grundsätzlich ausgeschlossen. Falls Sie maßgeschneiderte Verträge, Musterbriefe oder sonstige individuelle Vorlagen benötigen, sollten Sie sich durch einen Rechtsanwalt Ihres Vertrauens beraten lassen. Bei vertragsrechtlichen und juristischen Einzelfragen sollte grundsätzlich fachkundiger Rat eingeholt werden.