

MERKBLATT 6: ÜBERPRÜFUNG EINER BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG

ZUR ÜBERPRÜFUNG SIND FOLGENDE UNTERLAGEN NOTWENDIG
Abrechnung, Mietvertrag, Vorjahresabrechnung, Rechnungsbelege

ENTSPRICHT DIE ABRECHNUNG DER VORGESCHRIEBENEN FORM?

- Konkret benannter Abrechnungszeitraum (12 Monate)
- Ist die Vorlagefrist gem.§ 556 III BGB gewahrt?
- Der Vermieter muss die Abrechnung innerhalb eines Jahres nach Ende des Abrechnungszeitraumes vorlegen, sonst ist die Geltendmachung einer Nachzahlungsforderung ausgeschlossen.

JÄHRLICHE GESAMTKOSTEN DES OBJEKTS, AUFGEFÜHRT NACH BETRIEBSKOSTENPOSITIONEN:

- Grundsteuer
- Wasser/Entwässerung
- Fahrstuhlkosten
- Straßenreinigung
- Müllabfuhr
- Hausreinigung
- Ungezieferbekämpfung
- Gartenpflege
- Beleuchtung
- Schornsteinreinigung
- Sach- und Haftpflichtversicherung
- Hauswart
- Gemeinschaftsantenne / Breitbandkabel
- sonstige Betriebskosten

SIND DIE IN DER ABRECHNUNG BELASTETEN KOSTEN AUCH IM MIETVERTRAG VEREINBART?

Hierzu die Positionen der Abrechnung mit denen des Mietvertrages vergleichen.

KOSTENHÖHE DER POSITIONEN (Prüfung anhand zugrundeliegender Rechnungsbelege)

- Beziehen sich die Kosten alleine auf das Mietobjekt?
- Sind die Kosten im Abrechnungszeitraum angefallen?
- Sind Reparaturkosten, die grundsätzlich nicht umlagefähig sind, einbezogen?
- Sind pauschale Kosten angesetzt?
- Werden Kosten doppelt abgerechnet?
- Sind Kosten überproportional angestiegen?
- Sind Grundsätze der Wirtschaftlichkeit gewahrt?

KONKRET BENANNTER UMLAGESCHLÜSSEL (Wohnfläche, Wohneinheit, Personenanzahl)

Wurde der Kostenanteil des Mieters anhand des vereinbarten Umlageschlüssel ermittelt?

(Umlageschlüssel mit dem im Mietvertrag oder vorheriger Abrechnung vergleichen)

SIND KOSTEN LEERSTEHENDER WOHNEINHEITEN UNZULÄSSIGERWEISE HERAUSGERECHNET?

WURDEN DIE GEZAHLTEN VORRAUSZAHLUNGEN KORREKT BERECHNET?

HABEN SIE NOCH FRAGEN?

GERNE STEHEN WIR IHNEN IM RAHMEN UNSERER MITGLIEDSCHAFT HILFREICH ZUR SEITE!