

Checkliste zur eigenständigen Prüfung der Nebenkosten

Welche Unterlagen werden für die Prüfung der Betriebskostenabrechnung benötigt?

- Mietvertrag
- aktuelle Berechnung und Vorjahresberechnung der Betriebs-/Nebenkosten

Checkliste	Ja	Nein
Beträgt der Abrechnungszeitraum genau 12 Monate?		
Haben Sie die Abrechnung spätestens 12 Monate nach Ende des Abrechnungszeitraums erhalten? (Beispiel: Abrechnungszeitraum ist vom 01.01. bis 31.12., Ende der Vorlagefrist: 31.12. des folgenden Jahres)		
Ist in Ihrem Mietvertrag festgelegt, dass alle in der Abrechnung aufgeführten Kostenpositionen von Ihnen zu tragen sind?		
Sind alle genannten Positionen auch tatsächlich Betriebskosten? Laut Betriebskostenverordnung gehören dazu: Grundsteuer, Wasser, Abwasser, Heizung, Warmwasser, Aufzug, Straßenreinigung, Müllbeseitigung, Gebäudereinigung, Ungezieferbekämpfung, Gartenpflege, Beleuchtung, Schornsteinreinigung, Sach- und Haftpflichtversicherung, Hauswart, Gemeinschaftsantenne, Einrichtung für Wäschepflege und sonstige Betriebskosten, diese sonstigen Kosten müssen benannt sein.		
Keine der folgenden Positionen taucht in Ihrer Abrechnung auf? Verwaltungskosten, Instandhaltungsrücklagen, Kosten für die Erstellung der Abrechnung, Bankgebühren, Portokosten, Zinsen, Kosten für Rechtsschutzversicherung oder Mietausfallversicherung, Reparaturkosten, Fassadenreinigung. Diese Positionen gehören nicht zu den Betriebskosten und dürfen grundsätzlich nicht abgerechnet werden.		
Lassen sich alle aufgelisteten Kosten auch dem Abrechnungszeitraum zuordnen?		
Sind in der Abrechnung für jede Kostenposition die Gesamtkosten, der Verteilerschlüssel und der Mieteranteil angegeben?		
Stimmen die in der Abrechnung angewendeten Verteilerschlüssel mit dem im Mietvertrag vereinbarten Umlageschlüssel überein? (Wohnfläche, Personenzahl, Verbrauch)		
Bei der Umlage nach Wohnfläche oder Personenzahl: Sind die Flächenangaben bzw. ist die Personenzahl richtig angegeben?		
Bei der Umlage nach Verbrauch: Sind die Zählernummern und Zählerstände angegeben?		
Wenn im Haus auch Gewerberäume sind: Wenn diese zu einer erheblichen Kostenmehrbelastung der anderen Mieter führen, hat der Vermieter diese Kosten ausgegliedert?		
Abrechnungen im Ein- bzw. Auszugsjahr: Wurden die Kosten auf die tatsächliche Mietdauer aufgeteilt?		
Bei leerstehenden Wohnungen: Hat der Vermieter die Kosten selbst übernommen?		
Sind die Angaben Ihrer Vorauszahlungen korrekt?		
Wird Ihre Vorauszahlung korrekt verrechnet?		
Sind alle Rechenschritte korrekt?		
Ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit beachtet worden oder sind einzelne Kosten überhöht? Vergleichen Sie Ihre Kosten mit dem aktuellen Betriebskostenspiegel.		
Sind im Vergleich zur Vorjahresabrechnung die Preise in etwa stabil?		