

Betriebskostenabrechnung Check-Liste

Darauf sollten Sie bei der Nebenbetriebskostenabrechnung unbedingt achten:

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.