

Checkliste

Nutzen Sie diese Checkliste, um Ihre Betriebskostenabrechnung selbst zu überprüfen. Kreuzen Sie „Ja“ oder „Nein“ an. Wenn Sie bei einem Punkt unsicher sind oder „Nein“ ankreuzen, ist es ratsam, die Abrechnung von unseren Experten prüfen zu lassen.

Kategorie	Prüffrage	Hinweise & Erläuterungen	Ergebnis
Formale Prüfung	Wurde die Abrechnung innerhalb der gesetzlichen Frist zugestellt?	Sie müssen die Abrechnung spätestens 12 Monate nach Ende des Abrechnungszeitraums erhalten haben. Nachforderungen sind danach unzulässig.	
	Beträgt der Abrechnungszeitraum genau 12 Monate?	Ein längerer Zeitraum ist unzulässig. Der Zeitraum muss mit dem Mietvertrag übereinstimmen.	
	Sind die Adress- und Objektdaten korrekt?	Ihre Wohnungseinheit (z.B. Stockwerk, Nummer) und der Name des Vermieters müssen korrekt angegeben sein.	
	Wurden bei einem Mieterwechsel die Kosten korrekt aufgeteilt?	Die Kosten müssen anteilig für den jeweiligen Zeitraum berechnet werden.	
	Wurden die geleisteten Vorauszahlungen korrekt berücksichtigt?	Die Summe Ihrer Vorauszahlungen muss in der Abrechnung vollständig abgezogen werden.	
	Ist die Abrechnung transparent und nachvollziehbar?	Für jede Kostenart müssen die Gesamtkosten, Ihr Anteil sowie der angewendete Verteilerschlüssel angegeben sein.	
Inhaltliche Prüfung	Sind alle aufgeführten Kostenarten im Mietvertrag festgelegt?	Ihr Vermieter darf nur die Kosten abrechnen, die explizit im Mietvertrag genannt sind.	
	Werden nur tatsächlich umlagefähige Kosten abgerechnet?	Positionen wie Verwaltungskosten, Reparaturen oder Instandhaltungskosten dürfen nicht auf Sie umgelegt werden.	

Inhaltliche Prüfung	Werden „sonstige Betriebskosten“ konkret benannt?	Sonstige Kosten müssen im Mietvertrag klar aufgeführt sein. Ein pauschaler Verweis auf „Sonstiges“ ist nicht zulässig.	
	Stimmt der Verteilerschlüssel mit dem Mietvertrag überein?	Der verwendete Schlüssel (z. B. Wohnfläche, Personenzahl oder Verbrauch) muss der Vereinbarung entsprechen.	
	Werden Heiz- und Warmwasserkosten verbrauchsabhängig abgerechnet?	Mindestens 50 % (besser 70 %) der Kosten müssen nach Ihrem individuellen Verbrauch abgerechnet werden.	
	Wurde die CO ₂ -Kostenaufteilung berücksichtigt?	Seit 2023 muss der Vermieter einen Teil der CO ₂ -Abgabe übernehmen.	
	Werden Leerstandskosten von Vermieter getragen?	Kosten für leerstehende Wohnungen müssen vom Vermieter selbst übernommen werden und dürfen nicht auf die Mieter umgelegt werden.	

Wirtschaftlichkeitsprüfung	Gibt es Abweichungen zum Vorjahr?	Eine Steigerung von mehr als 10–20 % ohne plausible Begründung kann auf unwirtschaftliches Verhalten hindeuten.	
	Sind die Kosten im Vergleich zum Betriebskostenspiegel angemessen?	Vergleichen Sie Ihre Kosten mit den Durchschnittswerten aus dem aktuellen Betriebskostenspiegel.	

Ihr Ergebnis:

Wenn Sie bei einem oder mehreren Punkten „Nein“ angekreuzt haben oder unsicher sind, besteht die Möglichkeit, dass Ihre Abrechnung fehlerhaft ist.

Handlungsempfehlung:

Wir, der Mieterverein Heidelberg und Umgebung, helfen Ihnen bei der professionellen Prüfung Ihrer Abrechnung. Bringen Sie zur Beratung Ihren Mietvertrag, die Abrechnung und die Vorjahresabrechnung mit.