

01 ABRECHNUNG 02 FRISTEN 03 FORMALE PRÜFUNG 04 INHALTLICHE PRÜFUNG 05 BEI FEHLERN



PREMISES FIDELIS®

Betriebskosten prüfen

01 IHRE ABRECHNUNG

MIETOBJEKT — STRASSE, PLZ, ORT

ABRECHNUNGSZEITRAUM

ABRECHNUNG ZUGEGANGEN AM

02 FRISTEN PRÜFEN

Ist die Abrechnung rechtzeitig zugegangen?

Die Abrechnung muss spätestens 12 Monate nach Ende des Abrechnungszeitraums zugehen (§ 556 Abs. 3 BGB) – danach sind Nachforderungen in der Regel ausgeschlossen.

Umfasst der Abrechnungszeitraum höchstens 12 Monate?

Eigene Einwendungsfrist notiert?

Einwendungen müssen binnen 12 Monaten nach Zugang der Abrechnung erhoben werden – danach sind sie ausgeschlossen.

03 FORMALE PRÜFUNG

Gesamtkosten je Kostenart angegeben?

Umlageschlüssel angegeben und nachvollziehbar?

Der Schlüssel muss dem Mietvertrag entsprechen; ohne Vereinbarung gilt die Wohnfläche (§ 556a BGB).

Berechnung Ihres Anteils nachvollziehbar dargestellt?

Geleistete Vorauszahlungen korrekt abgezogen?

Mit den eigenen Kontoauszügen bzw. Dauerauftrag abgleichen.

Rechnerisch richtig? (Summen und Anteile nachrechnen)

04 INHALTLICHE PRÜFUNG

Nur umlagefähige Kosten enthalten?

Umlagefähig nach BetrKV sind z. B. Grundsteuer, Wasser, Heizung, Müllabfuhr, Hausreinigung, Gartenpflege, Versicherungen, Hauswart. NICHT umlagefähig: Verwaltung, Instandhaltung/Reparaturen, Bankgebühren, Leerstandskosten.

Sind die abgerechneten Kostenarten im Mietvertrag vereinbart?

Ohne Vereinbarung dürfen Betriebskosten nicht umgelegt werden.

Heizkosten verbrauchsabhängig abgerechnet?

Nach Heizkostenverordnung sind 50–70 % nach Verbrauch abzurechnen; bei reiner Pauschale besteht ein Kürzungsrecht von 15 %.

Auffällige Kostensteigerungen gegenüber dem Vorjahr?

Deutliche Sprünge einzelner Positionen hinterfragen und Belege einsehen.

Leerstand korrekt berücksichtigt?

Auf leerstehende Wohnungen entfallende Kosten trägt der Vermieter.

Wirtschaftlichkeitsgebot beachtet?

Der Vermieter muss bei den Kosten ein angemessenes Preis-Leistungs-Verhältnis wahren (§ 556 Abs. 3 BGB).

05 BEI FEHLERN — DIE NÄCHSTEN SCHRITTE

1. Belegeinsicht

Sie haben das Recht, die Originalbelege einzusehen (beim Vermieter bzw. der Verwaltung; Kopien gegen Kostenerstattung).

2. Einwendung

Fehler schriftlich und konkret rügen – innerhalb von 12 Monaten nach Zugang der Abrechnung.

3. Zahlung unter Vorbehalt

Nachforderungen bei Zweifeln nur unter Vorbehalt zahlen, um Rückforderungen offenzuhalten.

4. Beratung

Bei größeren Differenzen: Mieterverein oder anwaltliche Beratung hinzuziehen.

Immobilien, präzise begleitet.

Premises Fidelis steht für Immobilienvermittlung mit Haltung: diskret, präzise und konsequent am Ergebnis orientiert. Von der ersten Werteinschätzung bis zur dokumentierten Schlüsselübergabe – persönlich, transparent und mit kompromisslosem Anspruch an Qualität.



01

Verkauf & Vermarktung

Marktkennntnis trifft präzise Strategie – von der Aufbereitung des Objekts bis zum Notartermin.

02

Wertermittlung

Fundierte, marktgerechte Einschätzung Ihrer Immobilie – unverbindlich und diskret.

03

Begleitung & Übergabe

Ein fester Ansprechpartner bis zur Schlüsselübergabe – dokumentiert und nachvollziehbar.

Dieses Dokument dient als Muster und Arbeitshilfe. Premises Fidelis übernimmt keine Gewähr für rechtliche Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Im Einzelfall empfehlen wir die Hinzuziehung rechtlicher Beratung.

VORLAGE BEREITGESTELLT VON

info@premisesfidelis.com

0211 54224183

PREMISES FIDELIS®