



# Christoph May

## Rechtsanwalt

Biedermannstraße 57, 04277 Leipzig - Tel.: 0341/30690803 - Fax: -04 - e-mail: [info@c-may.de](mailto:info@c-may.de)  
Internet: [www.c-may.de](http://www.c-may.de)

Interessenschwerpunkte: Mietrecht, Sozialrecht, Arbeitsrecht, Erbrecht, Arzt(haftungs)recht  
Termine nach Vereinbarung

---

### **Checkliste für die Abrechnung über „kalte“ Betriebskosten**

- Stammt die Abrechnung vom Vermieter oder bevollmächtigten Verwalter?
- Hat der Vermieter die Abrechnungsfrist von 12 Monaten eingehalten - § 556 III BGB (Achtung Ausschlussfrist)
- Ist vereinbart, dass Sie alle in der Abrechnung aufgeführten Betriebskosten tragen müssen?
- Sind alle genannten Kosten tatsächlich Betriebskosten i.S.d. § 2 BetrKV? Achtung bei „sonstigen Betriebskosten“
- Werden unzulässig Verwaltungs- und Reparaturkosten abgerechnet? Sind sie in anderen Kostenarten (Hausmeister, Wartung) enthalten?
- Beträgt der Abrechnungszeitraum ein Jahr?
- Lassen sich die abgerechneten Kosten dem Abrechnungszeitraum zuordnen („Leistungsprinzip“)?
- Schließen bei den verbrauchsabhängigen Kosten die Anfangsbestände dieser Abrechnung an die Endbestände der vorhergehenden Abrechnung an?
- Ist die Abrechnung nachvollziehbar und verständlich gestaltet?
- Sind alle Rechenschritte korrekt?
- Darf der Vermieter mehrere Häuser zusammen abrechnen (Wirtschaftseinheit)?
- Sind die Verteilerschlüssel genannt und erläutert? Stimmen z.B. Flächenangaben oder Bewohnerzahl?
- Stimmen die Verteilerschlüssel mit dem Mietvertrag überein?
- Hat der Vermieter die Kosten für leer stehende Wohnungen selbst übernommen?
- Wurden die Kosten nach Ihrem Ein- oder Auszug korrekt aufgeteilt?
- Hat der Vermieter Gewerberäume gesondert abgerechnet?
- Sind einzelne Kosten überhöht? Ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit beachtet worden? (Belegeinsicht!)
- Gibt es im Vergleich zur Vorjahresabrechnung unerklärliche Preissteigerungen? (Belegeinsicht!)
- Sind Ihre Vorauszahlungen korrekt berücksichtigt worden?
- Prüfen Sie in Ruhe! Zahlen Sie nicht voreilig!
- Können Sie die Nachzahlung (teilweise) zurückhalten? (§ 273 BGB)

**Bei Fragen können Sie sich gern an meine Kanzlei wenden!**

**Ich überprüfe Ihre Betriebskostenabrechnungen und helfe Ihnen, Ihre Ansprüche durchzusetzen.**

Bitte wenden!

## **Checkliste - Heizkostenabrechnung**

- Stammt die Abrechnung vom Vermieter oder bevollmächtigten Verwalter?
- Haben Sie ein Ableseprotokoll erhalten und das Ergebnis überprüft?
- Hat der Vermieter die Abrechnungsfrist von 12 Monaten eingehalten? (Ausschlussfrist!)
- Beträgt der Abrechnungszeitraum ein Jahr?
- Bei Erdgas, Fernwärme oder Nahwärme:  
Sind die verbrauchten Energiemengen und der dafür bezahlte Preis angegeben (in KW/h, MW/h, cbm)?
- Bei Öl oder anderen festen Brennstoffen:  
Sind der Anfangsbestand und der Restbestand angegeben?  
Wurde der Restbestand richtig bewertet und korrekt abgezogen?  
Enthält die Abrechnung eine Aufstellung der einzelnen Lieferungen nach Lieferdatum, Menge und Einzelpreis?
- Fallen alle Daten der Lieferungen in den Abrechnungszeitraum?
- Sind die Heiznebenkosten einzeln aufgeführt?
- Sind nicht umlegbare Kosten enthalten?
- Halten sich die Heiznebenkosten im Rahmen (16 - 24 % der Brennstoffkosten)?
- Sind die Kosten für die Messgeräte angemessen?
- Sind die Wartungskosten nicht höher als 5 % der Brennstoffkosten?  
(Achtung unzulässige Reparaturkosten!)
- Sind die Betriebsstromkosten nicht höher als 5 – 7 % der Brennstoffkosten?
- Entspricht der Verteilerschlüssel den Vorgaben der Heizkostenverordnung?  
Sind die Grundkosten für Heiz- und Warmwasserkosten mit 30 – 50 % angesetzt worden, die Verbrauchskosten entsprechend mit 50 – 70 %?
- Trägt der Vermieter die Kosten für leer stehende Wohnungen selbst?
- Ist der Verteilerschlüssel unzulässigerweise geändert worden?  
(Vergleich mit Vorjahresabrechnung)
- Ist nach dem Ein- oder Auszug eine Zwischenablesung durchgeführt worden?  
(§ 9 b HeizkostenV)
- Sind die Kosten geschätzt worden? Entspricht die Schätzung den Vorgaben der Heizkostenverordnung? (§ 9a HeizkostenV)
- Ist der Warmwasserverbrauch für das Haus bei einer „verbundenen Anlage“ korrekt aufgeteilt worden? (§ 9 HeizkostenV)
- Haben Sie (bei Zweifeln) die Belege eingesehen?
- Können Sie die Ihnen berechneten Kosten um 15 % kürzen? (§ 12 Abs. 1 HeizkostenV)
- Bei Fragen können Sie sich gern an meine Kanzlei wenden!