

Rechtssichere Betriebskostenabrechnung

Prüfschema gem. § 556 BGB, BetrKV & HeizkostenV

immo.wickart.digital
Transparent • Digital • Sicher

Formelle Wirksamkeit entscheidet: Enthält die Nebenkostenabrechnung formelle Fehler oder wird die 12-Monats-Frist versäumt, ist eine Nachforderung gesetzlich ausgeschlossen (§ 556 Abs. 3 BGB). Nutzen Sie diese Checkliste zur lückenlosen Prüfung vor dem Versand an den Mieter.

Mietobjekt / Einheit:		Abrechnungszeitraum:	
Mietername(n):		Ausschlussfrist (Zugang):	

01 Zwingende formelle Mindestangaben (§ 556 BGB)

CHECK	MINDESTANGABE	PRÜFKRITERIUM FÜR FORMELLE WIRKSAMKEIT	RECHTSGRUNDLAGE
☐	Abrechnungszeitraum	Exakt 12 Monate (z. B. 01.01.–31.12.). Ein längerer Zeitraum macht die Abrechnung formell unwirksam.	§ 556 Abs. 3 BGB
☐	Gesamtkostenaufstellung	Vollständige und geordnete Zusammenstellung der Gesamtkosten aller umlagefähigen Betriebskosten des Gebäudes.	BGH-Urteil
☐	Verteilerschlüssel	Angabe und Erläuterung der Umlageschlüssel (z. B. Wohnfläche m ² , Personenzahl, Wohneinheit) inkl. Nennung des Gesamtwerts.	§ 556a BGB
☐	Berechnung Mieteranteil	Nachvollziehbarer rechnerischer Anteil des Mieters für jede einzelne Kostenposition (Gesamtkosten × Mieteranteil / Gesamteinheiten).	Formelle Pflicht
☐	Vorauszahlungsabzug	Gegenüberstellung und Abzug der im Abrechnungszeitraum <i>tatsächlich bezahlten</i> bzw. vereinbarten Vorauszahlungen.	Soll-/Ist-Prinzip
☐	Abrechnungssaldo	Klares Endergebnis mit exakter Ausweisung von Nachzahlung oder Guthaben inkl. Zahlungsziel (üblich: 30 Tage).	§ 271 BGB

02 Umlagefähige Kostenarten & Fallstricke (BetrKV)

CHECK	KOSTENART	UMLAGEFÄHIGKEIT & TYPISCHE ABZUGSPOSTEN	BETRKV
☐	Heizung & Warmwasser	Mindestens 50% bis max. 70% verbrauchsabhängig abrechnen. Belege über Brennstoffkauf, Wartung und Messdienst beifügen. Neu: CO₂-Kostenaufteilung nach CO₂KostAufg beachten!	§ 2 Nr. 4/5 BetrKV HeizkostenV
☐	Wasser & Abwasser	Frischwasser, Schmutzwasser, Zählermiete sowie Niederschlagswasser (Regengeld für versiegelte Flächen).	§ 2 Nr. 2/3 BetrKV
☐	Müll & Straßenreinigung	Laufende Müllabfuhrgebühren, Papiertonnen, Biomüll und kommunale Straßenreinigungsbescheide (ohne Sperrmüll von Dritten).	§ 2 Nr. 8 BetrKV
☐	Gebäudereinigung & Garten	Laufende Treppenhausreinigung, Ungezieferbekämpfung und Gartenpflege (Rasenmähen, Heckenschnitt – <i>keine Neuanlage</i>).	§ 2 Nr. 9/10 BetrKV
☐	Hausmeisterkosten	Nur reine Überwachungs- und Pflegearbeiten sind umlagefähig. Achtung: Verwaltungstätigkeiten und Reparaturen müssen zwingend herausgerechnet werden!	§ 2 Nr. 14 BetrKV
☐	Aufzug & Beleuchtung	Laufende Betriebsstromkosten, TÜV-Prüfung und Wartungsverträge (Vollwartungsverträge um Reparaturanteil bereinigen).	§ 2 Nr. 7/11 BetrKV
☐	Versicherungen	Wohngebäude-, Leitungswasser-, Glas- sowie Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung (keine Mietausfallversicherung).	§ 2 Nr. 13 BetrKV

CHECK	KOSTENART	UMLAGEFÄHIGKEIT & TYPISCHE ABZUGSPOSTEN	BETR KV
☐	Sonstige Betriebskosten	Z. B. Dachrinnenreinigung, Trinkwasserprüfung (Legionellen). Voraussetzung: Müssen im Mietvertrag ausdrücklich und namentlich vereinbart sein!	§ 2 Nr. 17 BetrKV

03 Fristen, Wirtschaftlichkeit & steuerliche Pflichten

CHECK	THEMA	GESETZLICHE VORGABE & PRAXISTIPP	FRIST / NORM
☐	Ausschlussfrist (Zustellung)	Die Abrechnung muss dem Mieter spätestens 12 Monate nach Ende des Abrechnungszeitraums zugegangen sein (z. B. bis 31.12. des Folgejahres). Nach Ablauf sind Nachforderungen ausgeschlossen. Guthaben müssen dem Mieter auch nach Fristablauf ausgezahlt werden!	§ 556 Abs. 3 BGB
☐	Einwendungsfrist des Mieters	Der Mieter hat nach Zugang der Abrechnung 12 Monate Zeit für Einwendungen. Danach sind Einwendungen grundsätzlich ausgeschlossen.	§ 556 Abs. 3 BGB
☐	Wirtschaftlichkeitsgebot	Der Vermieter ist verpflichtet, ein angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis zu wahren und keine überkauften Dienstleister zu beauftragen.	§ 556 Abs. 3 BGB
☐	Belegeinsichtsrecht	Der Mieter hat das Recht, die Originalbelege einzusehen. Bei digitaler Verwaltung empfiehlt sich die Bereitstellung per gesichertem PDF/Online-Portal.	§ 259 BGB
☐	Steuerbonus (§ 35a EStG)	Lohnanteile für haushaltsnahe Dienstleistungen (z. B. Hausmeister, Reinigung, Winterdienst, Handwerker) müssen separat ausgewiesen werden. Echter Mehrwert: Der Mieter kann bis zu 20% direkt von der Einkommensteuer absetzen!	§ 35a EStG
☐	Strikte Nichtumlage	Instandhaltungsrücklagen, Reparaturen, Bankgebühren, Leerstandskosten und Honorare für die Mietverwaltung dürfen niemals umgelegt werden.	§ 1 Abs. 2 BetrKV

Erstellung von Betriebskostenabrechnungen abgeben?

Wir erstellen Ihre Heiz- und Nebenkostenabrechnungen termingerecht, rechtssicher und digital – inkl. § 35a EStG Ausweis.

immo.wickart.digital

WICKART.DIGITAL IMMOBILIENVERWALTUNG • Thomas Arthur Wickart • Itzenplitzstr. 42, 66578 Schiffweiler
Telefon: +49 170 9553298 • E-Mail: immo@wickart.digital • Web: immo.wickart.digital