

Verteilungsschlüssel und Mieterwechsel

Die häufigste Fehlerquelle nach den nicht umlagefähigen Kosten.

Zum Praxisbuch, Kapitel 6 und 7

A. Der Schlüssel

- ☐ Je Position geprüft, welcher Schlüssel im Mietvertrag steht?
- ☐ Ohne Vereinbarung: Wohnfläche als gesetzlicher Auffangschlüssel angewendet (§ 556a Abs. 1 BGB)?
- ☐ Erfasste Verbrauchskosten nach Verbrauch verteilt, nicht nach Fläche?
- ☐ Wohnflächen einmal sauber nach der Wohnflächenverordnung geprüft?
- ☐ Mit der tatsächlichen Fläche gerechnet - die frühere 10-Prozent-Toleranz gilt nicht mehr?
- ☐ Schlüssel gegenüber dem Vorjahr unverändert, oder Wechsel sachlich begründet?
- ☐ Umstellung auf Verbrauch rechtzeitig vor dem Zeitraum in Textform erklärt (§ 556a Abs. 2 BGB)?
- ☐ Summe aller Anteile je Position ergibt genau 100 Prozent?

B. Mieterwechsel im Jahr

- ☐ Tagesfaktor gebildet: Wohntage geteilt durch Tage des Abrechnungszeitraums?
- ☐ Für beide Mieter derselbe Tagesteiler verwendet (365 oder 366)?
- ☐ Kalte Kosten tagesanteilig verteilt?
- ☐ Warme Kosten: Grundkosten tagesanteilig, Verbrauch über Zwischenablesung?
- ☐ Ohne Zwischenablesung: Verbrauchskosten nach Gradtagszahlen abgegrenzt (§ 9b Abs. 2 HeizkostenV)?
- ☐ Jeder Mieter mit seinen eigenen Vorauszahlungen abgerechnet?
- ☐ Zwei getrennte Abrechnungen erstellt, nicht eine geteilte?

Alle Checklisten und die Erklärung dahinter: nebenkosten-guru.de/buch-plus