

OBJEKT / LIEGENSCHAFT

OBJEKT-NR. / VORGANG

ADRESSE

MIETER / MIETEINHEIT

MIETFLÄCHE IN M²

VERTRAGSART

☐ Geschäftsraum (Gewerbe) ☐ Wohnraum

MIETER IM OBJEKT

MIETVERTRAG VOM

☐ ein Mieter ☐ mehrere Mieter

NACHTRÄGE / ÄNDERUNGSVEREINBARUNGEN VOM

GEPRÜFTER ABRECHNUNGSZEITRAUM

BEARBEITET VON

BEARBEITET AM

Grundlage der Umlage im Mietvertrag

NR.	PRÜFFRAGE AN DEN MIETVERTRAG	JA	NEIN	UNKLAR	FUNDSTELLE IM VERTRAG (§ / ZIFFER)
1	Nennt der Mietvertrag eine Umlage von Betriebskosten auf den Mieter? Ohne Vereinbarung bleibt es beim gesetzlichen Ausgangspunkt: Der Vermieter erhält die Mietsache und trägt die auf ihr ruhenden Lasten. § 535 Abs. 1 Satz 2 und 3 BGB	☐	☐	☐	
2	Stützt sich die Abrechnung auf den Katalog der Betriebskostenverordnung, ohne dass der Vertrag ihn hereinholt? Für Geschäftsräume gilt die Verordnung nicht kraft Gesetzes: § 578 BGB verweist nicht auf § 556 BGB. Was der Vertrag nicht hereinholt, trägt kein Katalog. §§ 556, 578 Abs. 2 BGB; BGH XII ZR 22/07, Rn. 19	☐	☐	☐	
3	Ist die Umlageklausel individuell ausgehandelt oder eine Formularbedingung? Nur bei einer Formularbedingung greift die Inhaltskontrolle. Gegenüber Unternehmern gilt § 307 Abs. 1 und 2 BGB weiter, §§ 308 und 309 BGB nicht. § 307 BGB; § 310 Abs. 1 Satz 1 BGB	☐	☐	☐	

Reichweite der Umlageklausel auf die Dachwartung

NR.	PRÜFFRAGE AN DEN MIETVERTRAG	JA	NEIN	UNKLAR	FUNDSTELLE IM VERTRAG (§ / ZIFFER)
4	Ist die Dachwartung als Kostenart ausdrücklich benannt? „Betriebskosten“ erfasst in der Gewerberaummieta auch ohne Erläuterung die Kostenarten der Verordnung; die Nennung nimmt der Position trotzdem den Auslegungstreit. BGH XII ZR 120/18, Leitsätze 3 und 4; § 1 Abs. 1 BetrKV	☐	☐	☐	
5	Sammelt eine Ziffer mehrere Maßnahmen ein, ohne ihren Umfang zu beschreiben? Wo der Umfang der erfassten Maßnahmen nicht beschrieben und eingegrenzt ist, lassen sich die Kosten nicht einmal im Groben abschätzen. BGH XII ZR 112/10, Rn. 15	☐	☐	☐	
6	Deckt die Klausel Kostenarten, die die Verordnung für Wohnraum ausnimmt — etwa Verwaltungskosten? Verwaltungskosten sind in der Geschäftsraummieta bei entsprechender Vereinbarung umlagefähig, obwohl die Verordnung sie für Wohnraum ausnimmt. BGH XII ZR 112/10, Rn. 24; § 1 Abs. 2 Nr. 1 BetrKV	☐	☐	☐	

Grenzen der Formularklausel nach § 307 BGB

NR.	PRÜFFRAGE AN DEN MIETVERTRAG	JA	NEIN	UNKLAR	FUNDSTELLE IM VERTRAG (§ / ZIFFER)
7	Wird dem Mieter Erhaltungslast an Flächen und Anlagen zugewiesen, die er gemeinsam mit anderen Mietern nutzt? Dort zieht die Inhaltskontrolle die Grenze: ohne Beschränkung der Höhe nach ist eine solche Übertragung unwirksam. BGH XII ZR 112/10, Rn. 17	☐	☐	☐	
8	Beschreibt der Vertrag eine Kostenbegrenzung, die den übertragenen Aufwand zumutbar hält? Wirksam ist die Überwälzung nur in einem zumutbaren, durch eine Kostenbegrenzung beschriebenen Rahmen. Fundstelle notieren, Höhe nicht beurteilen. BGH XII ZR 112/10, Rn. 17 und 20	☐	☐	☐	
9	Erfasst die Klausel nur Schäden, die dem Mietgebrauch oder der Risikosphäre gerade dieses Mieters zuzuordnen sind? Anfängliche Mängel, vorhandene Abnutzung und das Handeln Dritter liegen außerhalb der Risikosphäre des Mieters. Ein Dachaufbau altert ohne sein Zutun. BGH XII ZR 112/10, Rn. 17	☐	☐	☐	

Wartung oder Instandsetzung in Vertrag und Rechnung

NR.	PRÜFFRAGE AN DEN MIETVERTRAG	JA	NEIN	UNKLAR	FUNDSTELLE IM VERTRAG (§ / ZIFFER)
10	Trennt der Vertrag die wiederkehrende Wartung von der Instandsetzung? Betriebskosten entstehen laufend; Instandhaltung und Instandsetzung nimmt die Verordnung heraus. In einer gemeinsamen Ziffer bleibt die Zuordnung offen. § 1 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 2 BetrKV	☐	☐	☐	
11	Weist die Rechnung des ausführenden Betriebs Wartung und Instandsetzung getrennt aus? Ohne getrennt ausgewiesenen Instandsetzungsanteil lässt sich für keine Abrechnungsposition begründen, welcher Teil worauf entfällt. § 1 Abs. 2 Nr. 2 BetrKV	☐	☐	☐	
12	Liegt je Begehung ein datiertes Protokoll mit Befund und Erledigung vor? An der Wiederkehr hängt die Einordnung als laufend entstehende Kosten — ablesen lässt sie sich am datierten Nachweis je Begehung. § 1 Abs. 1 BetrKV	☐	☐	☐	

Abrechnung der Dachwartungskosten und ihre Fristen

NR.	PRÜFFRAGE AN DEN MIETVERTRAG	JA	NEIN	UNKLAR	FUNDSTELLE IM VERTRAG (§ / ZIFFER)
13	Ist geregelt, wie und wann abgerechnet wird und wie Belege eingesehen werden können? Für Geschäftsräume stellt das Gesetz dazu keine Regelung bereit. Was der Vertrag offen lässt, bleibt offen. § 578 Abs. 2 BGB	☐	☐	☐	
14	Kam die Abrechnung innerhalb eines Jahres nach Ende des Abrechnungszeitraums? Abzurechnen ist innerhalb einer angemessenen Frist, die regelmäßig ein Jahr nach Ende des Abrechnungszeitraums endet — keine Ausschlussfrist. BGH XII ZR 22/07, Leitsätze 1 und 2	☐	☐	☐	
15	Wird eine Position abgerechnet, die über längere Zeit nicht abgerechnet wurde? Daraus allein folgt keine stillschweigende Änderung des vereinbarten Umfangs; dafür bedarf es weiterer Anhaltspunkte. Maßgeblich bleibt der Vertrag. BGH XII ZR 22/07, Leitsatz 3	☐	☐	☐	

Angekreuzt wird, was der Vertragstext hergibt — nicht, wie eine Klausel zu bewerten ist. „unklar“ ist eine vollwertige Antwort: Sie hält fest, dass sich die Frage am Text nicht beantworten ließ. Jede Antwort bekommt die Fundstelle, unter der sie im Vertrag steht; bleibt die Spalte leer, ist die Frage offen.

Ergebnis der Vertragsprüfung

OFFENE PUNKTE (NR.)

NÄCHSTER SCHRITT / VERANTWORTLICH

VORGELEGT AN / AM

Wartung und Instandsetzung sollen in Vertrag und Rechnung auf getrennten Positionen stehen — über alle Objekte im selben Zuschnitt?

Den Dach-Check fordern Sie kostenlos und unverbindlich an: <https://dachwartung-profi.de/check>



Zum Dach-Check