

YouTube-Kanal · **Abrechnung verstehen**

Nebenkostenabrechnung prüfen — 10 Punkte

Von oben nach unten durch Ihre Abrechnung. Zum Ausdrucken und Abhaken.

So geht's: Legen Sie Ihre Abrechnung, den Mietvertrag, die Abrechnung vom Vorjahr und Ihre Kontoauszüge daneben.

Haken = passt. **Kein Haken** = Zeile und Betrag notieren und nachfragen. Ein offener Punkt ist noch kein Fehler.

1 Frist und Zeitraum

- ☐ Gilt die Abrechnung für höchstens ein Jahr (12 Monate)?
- ☐ Kam sie spätestens 12 Monate nach Ende des Zeitraums bei Ihnen an? (Zeitraum 2025 → bis 31.12.2026)

Was tun, wenn nicht: Kommt die Abrechnung zu spät, kann der Vermieter eine Nachzahlung in der Regel nicht mehr verlangen — außer, er hat die Verspätung nicht zu vertreten. Notieren Sie, wann der Brief ankam.

§ 556 Abs. 3 Satz 1–3 BGB

Ihre Angaben

Zeitraum _____ bis _____

Erhalten am _____

2 Steht jede Kostenart im Mietvertrag?

- ☐ Sind die Betriebskosten im Mietvertrag vereinbart? („Der Mieter trägt die Betriebskosten" reicht für die üblichen Arten.)
- ☐ Sind „sonstige Betriebskosten" (z. B. Dachrinnenreinigung) einzeln im Vertrag genannt?

Was tun, wenn nicht: Eine Kostenart ohne Vereinbarung gehört in der Regel nicht in Ihre Abrechnung. Sie können fragen, worauf sich die Zeile stützt.

§ 556 Abs. 1 BGB · § 2 Nr. 17 BetrKV · BGH, 10.02.2016, VIII ZR 137/15 · BGH, 07.04.2004, VIII ZR 167/03

Ihre Angaben

Zeile _____

Betrag _____ €

3 Nur Betriebskosten — keine Verwaltung, keine Reparatur?

- ☐ Keine Verwaltungskosten (z. B. Verwalter, Kontoführung) in der Abrechnung?
- ☐ Keine Rechnung über eine Reparatur oder Instandhaltung?

Was tun, wenn nicht: Diese Kosten sind keine Betriebskosten — bei einer Mietwohnung zahlt der Mieter sie in der Regel nicht. Zeile und Betrag notieren und nachfragen.

§ 1 Abs. 2 BetrKV

Ihre Angaben

Zeile _____

Betrag _____ €

4 Stimmen die Flächen — Ihre und die des Hauses?

- ☐ Ihre Fläche: Entspricht sie der tatsächlichen Wohnfläche?
- ☐ Hausfläche: Zählt das ganze Haus mit — auch leere Wohnungen? Ist sie bei gleichem Schlüssel in jeder Zeile gleich?

Was tun, wenn nicht: Maßgeblich ist in der Regel die tatsächliche Wohnfläche, nicht unbedingt die Zahl im Vertrag. Die Kosten leerer Wohnungen trägt bei Verteilung nach Fläche in der Regel der Vermieter.

§ 556a Abs. 1 BGB · BGH, 30.05.2018, VIII ZR 220/17 · BGH, 31.05.2006, VIII ZR 159/05

Ihre Angaben

Ihre Fläche _____ m²

Hausfläche _____ m²

5 Eine Zeile nachrechnen

- ☐ Gesamtkosten × Ihr Anteil am Schlüssel (Ihre Einheiten ÷ alle Einheiten) = der Betrag in Ihrer Abrechnung?

Was tun, wenn nicht: Kommen Sie auf eine andere Zahl, können Sie nach dem Rechenweg und dem Schlüssel fragen.

§ 556a Abs. 1 BGB (Umlageschlüssel)

Ihre Rechnung

_____ € × _____ ÷ _____

= _____ € · Abrechnung _____ €

6 Hauswart — was steckt in dieser Zeile?

- ☐ Keine Arbeit für Reparaturen und keine für Verwaltung in den Hauswartkosten?
- ☐ Macht der Hauswart Garten oder Treppenhaus selbst — steht diese Arbeit nicht noch einmal als Gartenpflege oder Hausreinigung drin?

Was tun, wenn nicht: Ob sich etwas doppelt, zeigt das Blatt meist nicht — das zeigen der Hauswartvertrag und die Rechnungen (→ Punkt 10).

§ 2 Nr. 14 BetrKV

Ihre Angaben

Hauswart _____ €

Gartenpflege _____ €

Hausreinigung _____ €

Video zur Checkliste: **youtu.be/bPwlNJuJ0pQ**

Weiter auf Seite 2 →

7 Heizung — nach Verbrauch und mit den richtigen Werten?

- ☐ Werden 50 bis 70 % der Heizkosten nach Verbrauch verteilt? (Für manche Häuser gelten Ausnahmen.)
- ☐ Stimmen die Ablesewerte mit Ihrem Ablesebeleg überein — oder mit der monatlichen Verbrauchsinformation, wenn Ihre Geräte per Funk abgelesen werden?
- ☐ Steht bei einem Wert „geschätzt"?

Was tun, wenn nicht: Sie können nach dem Grund fragen. Geschätzt werden darf in der Regel, wenn richtig ablesen nicht möglich war — zum Beispiel, weil ein Gerät ausgefallen ist.

§ 7 Abs. 1 Satz 1 und 2 HeizkostenV · § 6a Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 HeizkostenV · § 9a Abs. 1 HeizkostenV

Ihre Angaben

nach Verbrauch _____ %

Werte _____ / _____ / _____

8 Was ist teurer geworden als im Vorjahr?

- ☐ Abrechnung vom Vorjahr danebengelegt — ist eine Zeile stark gestiegen?

Was tun, wenn ja: Ein Anstieg ist nicht automatisch ein Fehler — hat die Stadt die Gebühren erhöht, steht das im Gebührenbescheid. Für Betriebskosten gilt der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit; Sie können nach dem Grund fragen.

§ 556 Abs. 3 Satz 1 BGB

Ihre Angaben

Zeile _____

Vorjahr _____ € · jetzt _____ €

9 Sind alle Ihre Vorauszahlungen abgezogen?

- ☐ Kontoauszüge oder Online-Banking: Entspricht die Summe in der Abrechnung dem, was Sie im Zeitraum wirklich gezahlt haben?

Was tun, wenn nicht: Abgerechnet wird über die Vorauszahlungen; in der Regel zählt, was tatsächlich gezahlt wurde. Fehlende Monate notieren, Kontoauszug bereithalten.

§ 556 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BGB

Ihre Angaben

gezahlt _____ × _____ €

= _____ € · abgezogen _____ €

10 Bleibt eine Frage — dann die Belege

- ☐ Offene Fragen notiert — mit Zeile und Betrag?
- ☐ Frist für Einwände notiert: bis zum Ende des 12. Monats, nachdem die Abrechnung bei Ihnen angekommen ist?

Gut zu wissen: Sie dürfen die Rechnungen hinter jeder Zeile einsehen; der Vermieter darf sie auch elektronisch bereitstellen. Nach Ablauf der Frist sind Einwände in der Regel ausgeschlossen. Schriftlich fragen hilft: Dann ist später klar, was gefragt wurde.

§ 556 Abs. 3 Satz 5 und 6, Abs. 4 BGB

Ihre Frist

erhalten am _____

Einwände bis _____

Vorlage: Nachfrage und Bitte um Belegeinsicht

Muster zum Anpassen — ersetzt keine Beratung im Einzelfall. Eine Kopie für Ihre Unterlagen aufheben.

Von: _____ (Name, Anschrift) An: _____ (Vermieter / Verwaltung)

Betriebskostenabrechnung für den Zeitraum _____ vom _____ — Nachfrage und Belegeinsicht

Sehr geehrte Damen und Herren,
vielen Dank für die Abrechnung. Zu folgenden Positionen habe ich Fragen:

1. _____ (Zeile) _____ € Frage: _____
2. _____ (Zeile) _____ € Frage: _____
3. _____ (Zeile) _____ € Frage: _____

Beispiel für eine Frage: „Worauf beruht der Anstieg gegenüber dem Vorjahr?" oder „Welche Arbeiten sind in den Hauswartkosten enthalten?"

Ich bitte um Einsicht in die Belege zu diesen Positionen (z. B. Rechnungen, Verträge). Bitte nennen Sie mir einen Termin oder stellen Sie mir die Belege elektronisch zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen _____ (Ort, Datum, Unterschrift)

Rechtsstand: November 2026

Keine Rechtsberatung

Diese Checkliste dient der allgemeinen Information über Betriebs- und Heizkostenabrechnungen. Sie stellt keine Rechtsberatung im Einzelfall dar und ersetzt diese nicht. Für Entscheidungen im konkreten Fall: Mieterverein, Haus & Grund oder eine Rechtsanwältin / ein Rechtsanwalt.

Für Vermieter: Mit denselben 10 Punkten prüfen Sie Ihre Abrechnung, bevor Sie sie verschicken.

Impressum
abrechnung-verstehen.de/impressum