

Checkliste: Nebenkostenabrechnung prüfen

32 Prüfpunkte, mit denen du Fehler in der Betriebskostenabrechnung findest.

So nutzt du die Liste

- Frist beachten: Widerspruch innerhalb von 12 Monaten nach Zugang der Abrechnung.
- Du hast ein Recht auf Belegeinsicht - nutze es bei unklaren Positionen.
- Kritische Punkte zuerst prüfen: dort steckt das meiste Geld.

1. Formale Prüfung

4 Punkte

- | | |
|--|----------|
| ☐ Abrechnungszeitraum korrekt (12 Monate)?
<i>Die Abrechnung darf maximal 12 Monate umfassen. Längere Zeiträume sind unzulässig.</i> | Kritisch |
| ☐ Fristgerecht zugestellt (max. 12 Monate nach Abrechnungszeitraum)?
<i>Nach 12 Monaten können keine Nachforderungen mehr gestellt werden! Beispiel: Abrechnungszeitraum 2024 muss bis 31.12.2025 zugestellt sein.</i> | Kritisch |
| ☐ Meine Adresse und Name korrekt?
<i>Fehlerhafte Angaben können auf eine Verwechslung hindeuten.</i> | Normal |
| ☐ Alle Pflichtangaben vorhanden (Gesamtkosten, dein Anteil, Vorauszahlungen)?
<i>Ohne diese Angaben ist die Abrechnung formell unwirksam.</i> | Normal |

2. Umlagefähige Kosten

5 Punkte

- | | |
|---|----------|
| ☐ Nur zulässige Betriebskosten nach BetrKV enthalten?
<i>Nur die 17 Positionen der Betriebskostenverordnung (BetrKV) sind umlagefähig.</i> | Kritisch |
| ☐ Keine Verwaltungskosten abgerechnet?
<i>Hausverwaltung, Bankgebühren oder Porto sind NICHT umlagefähig!</i> | Kritisch |
| ☐ Keine Reparaturkosten enthalten?
<i>Reparaturen sind Vermietersache und dürfen nicht auf Mieter umgelegt werden.</i> | Kritisch |
| ☐ Keine Instandhaltungskosten enthalten?
<i>Instandhaltung (z.B. Dachreparatur) ist keine Betriebskostensache.</i> | Normal |
| ☐ Kabelfernsehen NICHT mehr abgerechnet (seit 01.07.2024)?
<i>Das Nebenkostenprivileg für Kabelfernsehen wurde zum 01.07.2024 abgeschafft! Kabelgebühren dürfen nicht mehr umgelegt werden.</i> | Kritisch |

3. Verteilerschlüssel

4 Punkte

- | | |
|--|----------|
| ☐ Verteilerschlüssel wie im Mietvertrag vereinbart?
<i>Der Vermieter darf den Schlüssel nicht einseitig ändern (z.B. von qm auf Personen).</i> | Kritisch |
| ☐ Wohnfläche korrekt angegeben?
<i>Miss im Zweifel nach! Abweichungen über 10% können angefochten werden.</i> | Kritisch |
| ☐ Personenzahl stimmt (falls danach abgerechnet)?
<i>Bei Abrechnung nach Personen: Prüfe ob deine Haushaltsgröße korrekt ist.</i> | Normal |
| ☐ Verbrauchsabhängige Kosten nach Zählerstand?
<i>Wasser und Heizung sollten nach individuellem Verbrauch abgerechnet werden.</i> | Normal |

4. Heizkosten & Energie

10 Punkte

- ☐ Mindestens 50% nach Verbrauch abgerechnet?
Laut § 7 Heizkostenverordnung müssen 50 bis 70 Prozent der Heizkosten nach Verbrauch verteilt werden, der Rest nach Fläche. Ein Grundkostenanteil über 50 Prozent ist unzulässig. Kritisch
- ☐ Zählerstände plausibel?
Vergleiche mit Vorjahr - starke Abweichungen ohne Verhaltensänderung sind verdächtig. Normal
- ☐ CO₂-Kosten anteilig vom Vermieter getragen?
Seit der Abrechnung 2023 trägt der Vermieter je nach CO₂-Ausstoß des Gebäudes 0 bis 95 Prozent der CO₂-Kosten (Stufenmodell, Anlage zu § 5 CO₂KostAufG). Stehen bei dir 100 Prozent, muss das Gebäude unter 12 kg CO₂ pro m² und Jahr liegen. Kritisch
- ☐ Energiepreise nachvollziehbar?
Der Vermieter muss Rechnungen der Energieversorger auf Anfrage vorlegen. Normal
- ☐ CO₂-Kosten als eigener Posten ausgewiesen?
Der Vermieter muss CO₂-Kosten, deine Einstufung ins Stufenmodell und den Rechenweg getrennt ausweisen (§ 7 Abs. 3 CO₂KostAufG). Fehlt das, darfst du deinen Heizkostenanteil um 3 Prozent kürzen (§ 7 Abs. 4). Kritisch
- ☐ Einstufung ins Stufenmodell nachvollziehbar (kg CO₂/m² und Jahr)?
Die Stufe hängt am CO₂-Ausstoß je Quadratmeter Wohnfläche und Jahr, nicht an deinem Verbrauch. Je schlechter das Gebäude, desto mehr zahlt der Vermieter - eine zu niedrige Stufe geht zu deinen Lasten. Normal
- ☐ Falls nicht nach Verbrauch abgerechnet: 15 Prozent gekürzt?
Wird Wärme oder Warmwasser entgegen der Heizkostenverordnung nicht verbrauchsabhängig abgerechnet, darfst du deinen Anteil um 15 Prozent kürzen (§ 12 Abs. 1 HeizkostenV). Das gilt automatisch, der Vermieter muss nicht zustimmen. Kritisch
- ☐ Monatliche Verbrauchsinformation erhalten?
Bei fernablesbaren Zählern muss dir der Vermieter monatlich deinen Verbrauch mitteilen (§ 6a HeizkostenV). Bleibt das aus, sind 3 Prozent Kürzung möglich - genauso, wenn gar keine fernablesbaren Zähler verbaut sind. Normal
- ☐ Warmwasserkosten getrennt von der Heizung abgerechnet?
Bei verbundenen Anlagen müssen Heizung und Warmwasser rechnerisch getrennt werden (§ 9 HeizkostenV). Ein Sammelposten "Heizung und Warmwasser" ohne Aufteilung ist angreifbar. Normal
- ☐ Heizkosten je Quadratmeter mit dem Heizspiegel verglichen?
Rechne Heizkosten geteilt durch Wohnfläche. Liegt der Wert weit über der Spanne des bundesweiten Heizspiegels für deinen Energieträger, lohnt sich die Belegeinsicht. Normal

5. Einzelpositionen prüfen

5 Punkte

- ☐ Grundsteuer plausibel?
Vergleiche mit Vorjahr. Nach Grundsteuer-Reform 2025 können Änderungen vorkommen. Normal
- ☐ Wasserkosten nachvollziehbar?
Durchschnitt: ca. 40-60 m³ pro Person/Jahr. Deutlich mehr ist verdächtig. Normal
- ☐ Müllabfuhr angemessen?
Prüfe ob die Tonnengröße und Leerungsrhythmus zum Haus passen. Normal
- ☐ Hausmeister/Gartenpflege gerechtfertigt?
Nur tatsächlich erbrachte Leistungen sind umlagefähig. Keine Reparaturen! Normal
- ☐ Versicherungen aufgeschlüsselt?
Nur Gebäude-, Haftpflicht- und ggf. Glasversicherung sind umlagefähig. Normal

6. Abrechnung & Zahlung

4 Punkte

- ☐ Vorauszahlungen korrekt angerechnet?
Zähle deine 12 Monatsvorauszahlungen zusammen und vergleiche mit der Abrechnung. Kritisch

Checkliste: Nebenkostenabrechnung prüfen

- ☐ **Rechenweg nachvollziehbar?**
Die Abrechnung muss so verständlich sein, dass du sie nachrechnen kannst.
- ☐ **Keine Rundungsfehler?**
Rechne die Anteile selbst nach - kleine Fehler summieren sich!
- ☐ **Zahlungsfrist beachtet (30 Tage)?**
Nachzahlungen sind innerhalb von 30 Tagen fällig. Widerspruch hemmt die Frist nicht!

Normal

Normal

Kritisch

Wenn die Abrechnung nicht stimmt

Die Liste findet die Fehler. Womit du deine Werte vergleichst und was du danach tun kannst:

- > Heizkosten, CO2-Aufteilung und Kürzungsrechte
- > Nebenkosten verstehen - was umlagefähig ist
- > Mietvertrag verstehen - was vereinbart sein muss
- > Stromkosten senken
- > Budget-Rechner - Nachzahlung einplanen



Handy-Kamera drauf halten: Heizkosten prüfen

Strittige Positionen: Posten, Betrag, Begründung