

Checkliste: Nebenkostenabrechnung prüfen

26 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

4 Punkte

- ☐ Mindestens 50% nach Verbrauch abgerechnet?
Laut Heizkostenverordnung müssen 50-70% nach Verbrauch abgerechnet werden.
- ☐ Zählerstände plausibel?
Vergleiche mit Vorjahr - starke Abweichungen ohne Verhaltensänderung sind verdächtig.
- ☐ CO2-Kosten anteilig vom Vermieter getragen?
Seit 2023 muss der Vermieter je nach Gebäudeeffizienz 0-90% der CO2-Kosten übernehmen.
- ☐ Energiepreise nachvollziehbar?
Der Vermieter muss Rechnungen der Energieversorger auf Anfrage vorlegen.

Kritisch

Normal

Kritisch

Normal

5. Einzelpositionen prüfen

5 Punkte

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

Normal

Normal

Normal

Normal

Normal

6. Abrechnung & Zahlung

4 Punkte

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

Kritisch

Normal

Normal

Kritisch