

Nebenkostenabrechnung prüfen

12-Punkte-Checkliste + Musterbrief für den Widerspruch – in 20 Minuten durch.

Zuerst die Fristen

Abrechnungsfrist: Der Vermieter muss spätestens **12 Monate nach Ende des Abrechnungszeitraums** abrechnen. Kommt die Abrechnung später, muss er eine Nachzahlung in der Regel nicht mehr bekommen (§ 556 Abs. 3 BGB) – ein Guthaben steht dir trotzdem zu.

Einwendungsfrist: Du hast **12 Monate ab Zugang** der Abrechnung Zeit, Fehler zu beanstanden. Danach gilt die Abrechnung meist als akzeptiert.

Tip: Musst du nachzahlen und hast Zweifel, zahle „**unter Vorbehalt**“ und verlange Belegeinsicht.

Die 12-Punkte-Checkliste

- 1 **Abrechnungszeitraum** höchstens 12 Monate und klar angegeben?
- 2 **Gesamtkosten** je Kostenart für das ganze Haus aufgeführt?
- 3 **Verteilerschlüssel** genannt und nachvollziehbar (Wohnfläche, Personen, Verbrauch)? Stimmt deine Wohnfläche mit dem Mietvertrag überein?
- 4 **Deine Vorauszahlungen** korrekt abgezogen? Mit deinen Kontoauszügen vergleichen.
- 5 **Nur vereinbarte Kosten:** Steht die Kostenart im Mietvertrag (oder Verweis auf die Betriebskostenverordnung)?
- 6 **Keine Verwaltungskosten** (Hausverwaltung, Kontoführung, Porto) – die sind bei Wohnungen nicht umlagefähig.
- 7 **Keine Reparaturen, Instandhaltung oder Rücklagen** – die trägt der Vermieter.
- 8 **Hausmeister:** nur der Anteil für laufende Pflege und Kontrolle, nicht für Reparatur- und Verwaltungsarbeiten.
- 9 **Heizkosten:** mindestens 50 % (oft 70 %) müssen nach Verbrauch abgerechnet werden. Wird nicht verbrauchsabhängig abgerechnet, darfst du deinen Anteil um 15 % kürzen (§ 12 HeizkostenV).

- 10 **Kabelfernsehen:** Seit 1. Juli 2024 nicht mehr über die Nebenkosten umlagefähig (Ausnahme: ein Glasfaser-Bereitstellungsentgelt nach § 72 TKG unter engen Voraussetzungen).
- 11 **Leerstand** trägt der Vermieter – er darf leere Wohnungen nicht auf die Mieter verteilen.
- 12 **Starke Steigerungen** (über 10–20 % gegenüber dem Vorjahr bei einer Kostenart) erklären lassen. Zum Vergleich: Laut Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbunds liegen die Nebenkosten im Schnitt bei rund 2,67 € pro m² und Monat, bei allen Kostenarten bis etwa 3,68 €.

Musterbrief: Widerspruch gegen die Nebenkostenabrechnung

[Dein Name]
[Deine Adresse]

[Name des Vermieters / der Hausverwaltung]
[Adresse]

[Ort], [Datum]

Betriebskostenabrechnung für den Zeitraum [01.01.–31.12.JJJJ], Wohnung [Adresse, Lage]

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die oben genannte Abrechnung vom [Datum], bei mir eingegangen am [Datum], erhebe ich fristgerecht folgende Einwendungen:

1. [Kostenart, z. B. „Verwaltungskosten 214,00 €“]: Diese Kosten sind nicht umlagefähig.
2. [Kostenart]: [Begründung, z. B. „Der Verteilerschlüssel ist nicht angegeben.“]

Ich bitte um eine korrigierte Abrechnung. Zugleich mache ich von meinem Recht auf **Einsicht in die Originalbelege** Gebrauch und bitte um Terminvorschläge.

Bis zur Klärung leiste ich die Nachzahlung nur in Höhe des unstrittigen Betrags / unter Vorbehalt.

Mit freundlichen Grüßen
[Unterschrift]

Am besten per Einwurf-Einschreiben schicken oder persönlich gegen Empfangsbestätigung abgeben.

Bonus: Steuern sparen mit der Abrechnung

Viele Positionen bringen dir Geld vom Finanzamt zurück: **haushaltsnahe Dienstleistungen** (Treppenhausreinigung, Gartenpflege, Winterdienst, Hausmeister) und **Handwerkerleistungen** (z. B. Wartung von Heizung und Aufzug). Je 20 % der Arbeitskosten werden direkt von der Steuer abgezogen. Bitte den Vermieter um eine Bescheinigung nach § 35a EStG, falls die Anteile nicht ausgewiesen sind.

Kostenlose Rechner zum Thema:

[Nebenkosten-Check](#) · [Wohnungsübergabeprotokoll](#) · [Stromkosten-Rechner](#) · [Steuererstattung-Rechner](#)

Allgemeine Informationen, Stand Oktober 2026 – keine Rechts- oder Steuerberatung. Alle Angaben sorgfältig geprüft; verbindlich entscheiden die zuständigen Stellen. © 2026 Trusted Choice Guide · trustedchoiceguide.net