

Nebenkostenabrechnung prüfen

Checkliste für Mieter – mit Musterschreiben für Einwendungen und Belegeinsicht

nach § 556 BGB und Betriebskostenverordnung

Abrechnungszeitraum von	bis	Abrechnung erhalten am	Nachzahlung / Guthaben (€)

1 Formale Prüfung

- ☐ Abrechnungszeitraum höchstens zwölf Monate
§ 556 Abs. 3 Satz 1 BGB
- ☐ Zugang spätestens zwölf Monate nach Ende des Zeitraums
Später darf der Vermieter keine Nachzahlung mehr verlangen, außer er hat die Verspätung nicht zu vertreten (§ 556 Abs. 3 Satz 2 und 3 BGB). Ein Guthaben steht Ihnen trotzdem zu.
- ☐ Gesamtkosten je Kostenart angegeben
- ☐ Verteilerschlüssel genannt und verständlich
z. B. nach Wohnfläche, Personen, Verbrauch oder Einheiten
- ☐ Ihr Anteil nachvollziehbar berechnet
- ☐ Tatsächlich geleistete Vorauszahlungen abgezogen

2 Inhaltliche Prüfung

- ☐ Nur Kostenarten, die im Mietvertrag vereinbart sind
Umlagefähig sind nur Betriebskosten nach § 2 Betriebskostenverordnung.
- ☐ Keine Verwaltungs-, Reparatur- oder Instandhaltungskosten
Diese Kosten trägt der Vermieter – auch nicht versteckt in Hausmeister- oder Wartungskosten.
- ☐ Keine Kontoführungs-, Porto- oder Rücklagenkosten
- ☐ Wohnfläche und Gesamtfläche stimmen
- ☐ Heizkosten zu 50 bis 70 % nach Verbrauch verteilt
§ 7 Heizkostenverordnung; bei Verstoß darf der Mieter seinen Anteil um 15 % kürzen (§ 12 HeizkostenV).
- ☐ Deutliche Steigerungen gegenüber dem Vorjahr erklärbar
Der Vermieter muss wirtschaftlich handeln (§ 556 Abs. 3 Satz 1 BGB, § 560 Abs. 5 BGB).
- ☐ Kosten für leer stehende Wohnungen nicht auf Mieter verteilt
- ☐ Gewerbeanteile im Haus berücksichtigt (falls vorhanden)

3 Ihre Rechte und Fristen

- ☐ Einsicht in die Originalbelege verlangen
Solange der Vermieter die Einsicht verweigert, müssen Sie eine Nachforderung in der Regel nicht zahlen.
- ☐ Einwendungen spätestens zwölf Monate nach Zugang
Danach sind Einwendungen ausgeschlossen, außer Sie haben die Verspätung nicht zu vertreten (§ 556 Abs. 3 Satz 5 und 6 BGB).
- ☐ Guthaben bzw. Nachzahlung fristgerecht verrechnen
Üblich ist eine Frist von etwa 30 Tagen, sofern der Vertrag nichts anderes regelt.

Absender

Vor- und Nachname

Straße, Hausnummer

PLZ, Ort

Telefon / E-Mail (optional)

An (Vermieter bzw. Hausverwaltung)

Ort, Datum

Betriebskostenabrechnung – Einwendungen und Bitte um Belegeinsicht

Mietobjekt:

Straße, Hausnummer, Lage der Wohnung, PLZ, Ort

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihre Betriebskostenabrechnung vom

Datum

für den Zeitraum

von – bis

habe ich am

Datum

erhalten.

☐ Ich bitte um Einsicht in die Originalbelege. Bitte nennen Sie mir einen Termin in den nächsten zwei Wochen.

☐ Gegen folgende Positionen erhebe ich Einwendungen:

.....

.....

.....

Bis zur Klärung und zur Einsicht in die Belege leiste ich auf die Nachforderung keine Zahlung bzw. zahle nur unter Vorbehalt der Rückforderung.

Mit freundlichen Grüßen

Unterschrift Mieter/in 1

Unterschrift Mieter/in 2