

# Nebenkostenabrechnung

## Prüf-Checkliste

Prüfe deine Nebenkostenabrechnung Schritt für Schritt auf Fehler und Unstimmigkeiten.

Name

Adresse

Vermieter / Hausverwaltung

Abrechnungszeitraum

Eingangsdatum der Abrechnung

**Wichtig:** Die Abrechnung muss innerhalb von 12 Monaten nach Ende des Abrechnungszeitraums zugestellt werden. Ist sie zu spät, musst du keine Nachzahlung leisten (§556 Abs. 3 BGB).

## 1. Formale Prüfung

- Frist eingehalten? (12-Monats-Frist)
- Absender und Empfänger korrekt?
- Abrechnungszeitraum stimmt?
- Abrechnung nachvollziehbar aufgebaut?
- Gesamtwohnfläche des Hauses angegeben?
- Eigene Wohnfläche korrekt?

Notizen zu formalen Mängeln

## 2. Umlagefähige Betriebskosten (nach BetrKV)

Kostenart	Enthalten?	Betrag (€)	Auffällig?
Grundsteuer	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>
Wasserversorgung	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>
Entwässerung	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>
Heizkosten	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>
Warmwasser	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>
Aufzug	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>
Straßenreinigung	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>
Müllabfuhr	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>
Gebäudereinigung	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>
Gartenpflege	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>
Beleuchtung (allg.)	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>
Schornsteinfeger	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>
Sachversicherungen	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>
Hauswart	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>
Gemeinschaftsantenne/Kabel	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>
Wascheinrichtung	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>
Sonstige	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>

Nicht umlagefähig sind z. B.: Verwaltungskosten, Reparaturen, Instandhaltung, Leerstandskosten.

Notizen zu Betriebskosten

### 3. Verteilerschlüssel prüfen

- Verteilerschlüssel im Mietvertrag festgelegt?
- Schlüssel in Abrechnung nachvollziehbar?
- Wohnfläche korrekt angesetzt?
- Personenzahl korrekt?
- Verbrauchsabrechnung plausibel?
- Wechsel des Schlüssels begründet?

Notizen zum Verteilerschlüssel

### 4. Vorauszahlungen & Ergebnis

- Vorauszahlungen korrekt übernommen?
- Guthaben/Nachzahlung nachvollziehbar?
- Verrechnung früherer Guthaben erfolgt?
- Anpassung der Vorauszahlung angemessen?
- Zahlungsfrist gesetzt und angemessen?

Notizen zu Vorauszahlungen

### 5. Kostensteigerungen

- Einzelne Posten stark gestiegen (>10%)?
- Vergleich mit Betriebskostenspiegel durchgeführt?
- Erklärung für Steigerungen vorhanden?

Notizen zu Kostensteigerungen

### 6. Nächste Schritte

- Widerspruch nötig?
- Frist für Widerspruch notiert? (12 Monate)
- Belege beim Vermieter anfordern?
- Mieterverein kontaktieren?
- Anwalt konsultieren?

Notizen zu nächsten Schritten

### Ergebnis

- Abrechnung erscheint korrekt
- Fehler gefunden — Widerspruch einlegen
- Unsicher — Beratung empfohlen

Meine Anmerkungen