

Nebenkostenabrechnung prüfen

Punkt für Punkt durchgehen und abhaken. Für Mieter und Vermieter.

A. Formelle Prüfung - ist die Abrechnung überhaupt wirksam?

- ☐ Abrechnung fristgerecht zugegangen? (spätestens 12 Monate nach Ende des Abrechnungszeitraums, § 556 Abs. 3 S. 2 BGB)
- ☐ Abrechnungszeitraum höchstens 12 Monate?
- ☐ Gesamtkosten je Kostenart nachvollziehbar aufgelistet?
- ☐ Verteilerschlüssel je Position angegeben (Fläche, Personen, Verbrauch)?
- ☐ Eigener Anteil rechnerisch nachvollziehbar dargestellt?
- ☐ Geleistete Vorauszahlungen abgezogen?
- ☐ Saldo (Nachzahlung oder Guthaben) klar ausgewiesen?

B. Inhaltliche Prüfung - stimmen die Kosten?

- ☐ Nur umlagefähige Kostenarten nach § 2 BetrKV? (keine Verwaltungs- oder Instandhaltungskosten)
- ☐ Umlage der Betriebskosten im Mietvertrag vereinbart?
- ☐ Verwendeter Verteilerschlüssel entspricht dem Mietvertrag?
- ☐ Heizkosten zu 50-70 % nach Verbrauch verteilt (§ 7 HeizkostenV)?
- ☐ CO₂-Kostenanteil des Vermieters abgezogen? (CO₂KostAufG, seit 2023, Stufenmodell)
- ☐ Bei Ein-/Auszug im Jahr: korrekte zeitanteilige Abgrenzung?
- ☐ Stichprobe: 2-3 Positionen selbst nachgerechnet?

C. Wenn etwas unklar bleibt

- ☐ Belegeinsicht in die Original-Rechnungen verlangt? (§ 259 BGB)
- ☐ Einwendungen fristgerecht in Textform erhoben? (12 Monate ab Zugang, § 556 Abs. 3 S. 5 BGB)