



PRAXIS-KIT-REIHE · WOHNEN UND MIETEN

Nebenkostenabrechnung prüfen

Fristen sichern, Fehler finden, richtig reagieren: mit Prüfschema, Posten-Ampel, Excel-Rechner und allen Vorlagen, die Sie brauchen

- 14 kompakte Kapitel mit Prüfschema in neun Schritten
- Posten-Ampel: Welche Kosten umgelegt werden dürfen und welche nicht
- Abrechnungsfrist, Einwendungsfrist und Verjährung verständlich erklärt, mit BGH-Rechtsprechung bis 2026
- Heizkosten, Umlageschlüssel und CO₂-Kostenaufteilung prüfen
- 11 Musterbriefe, Prüfbogen (auch ausfüllbar), Checkliste und Excel-Prüfrechner



Wichtiger Hinweis: allgemeine Information, keine Rechtsberatung

Dieses Kit enthält allgemeine Informationen zum deutschen Wohnraummietrecht. Es ist keine Rechtsberatung und keine Rechtsdienstleistung im Einzelfall und kann die individuelle Prüfung Ihres Falls nicht ersetzen. Ein bestimmtes Ergebnis, etwa der Erfolg eines Widerspruchs, kann nicht zugesagt werden.

Gesetze und Rechtsprechung können sich ändern, und Gerichte können Einzelfälle unterschiedlich bewerten. Lassen Sie Ihren konkreten Fall, vor allem bei hohen Nachforderungen, drohenden Mahnungen oder unklaren Vertragsklauseln, von einem Mieterverein oder einer Rechtsanwältin bzw. einem Rechtsanwalt für Mietrecht prüfen. Beratungshilfe gibt es beim Amtsgericht.

Die Mietrechtsreform der Bundesregierung (BT-Drs. 21/6807) ist noch nicht beschlossen und nicht eingearbeitet. Offene Rechtsfragen sind im Text benannt.

Stand der Informationen: 22. Oktober 2026

Grundlage: BGB (§§ 556 bis 556c, 560), Betriebskostenverordnung, Heizkostenverordnung, CO₂-Kostenaufteilungsgesetz, Rechtsprechung des BGH · 1. Auflage, 22. Oktober 2026

Inhalt

Bevor Sie loslegen.....	4
Teil I: Grundlagen.....	6
1. Nebenkosten in zehn Minuten verstanden.....	7
2. Das Prüfschema: in neun Schritten durch die Abrechnung.....	9
Teil II: Fristen.....	12
3. Die Abrechnungsfrist des Vermieters.....	13
4. Ihre Einwendungsfrist und die Verjährung.....	16
Teil III: Prüfen.....	18
5. Formelle Mindestanforderungen.....	19
6. Die Posten-Ampel: umlagefähig oder nicht?.....	21
7. Umlageschlüssel und Wohnfläche.....	24
8. Heizkosten und Warmwasser.....	26
9. Die CO2-Kostenaufteilung.....	29
10. Plausibilität, Vorjahresvergleich und Wirtschaftlichkeit.....	31
Teil IV: Handeln.....	33
11. Belegeinsicht: Ihr stärkstes Werkzeug.....	34
12. Widerspruch, Vorbehalt, Guthaben und Raten.....	36
13. Vorauszahlungen anpassen.....	38
14. Hilfe holen: Mieterverein, Anwalt, Beratungshilfe.....	40
Teil V: Vorlagen.....	42
Musterbriefe.....	42
Prüfbogen und Checkliste.....	55
Anhang.....	57

Das Prüfschema Schritt für Schritt

Gehen Sie die Abrechnung mit dem beiliegenden **Prüfbogen** (Ordner 03_Vorlagen) und dem **Excel-Rechner** (Ordner 05_Rechner) in dieser Reihenfolge durch. Planen Sie für eine normale Abrechnung etwa eine Stunde ein.

Schritt	Was Sie prüfen	Kapitel
1. Eingang sichern	Zugangsdatum notieren, Abrechnung, Umschlag und Anlagen aufbewahren	3
2. Abrechnungsfrist	Kam die Abrechnung innerhalb von zwölf Monaten nach Ende des Zeitraums?	3
3. Eigene Frist	Bis wann können Sie Einwendungen erheben? Datum in den Kalender	4
4. Formelle Mindestangaben	Gesamtkosten, Schlüssel, Ihr Anteil, Abzug der Vorauszahlungen vorhanden?	5
5. Posten und Vertrag	Ist jede Kostenart vereinbart und überhaupt umlagefähig?	6
6. Umlageschlüssel und Fläche	Passt der Schlüssel zum Vertrag? Stimmen Ihre Fläche und die Gesamtfläche?	7
7. Heizung, Warmwasser, CO2	Verbrauchsanteil, Schätzungen, CO2-Kostenanteil ausgewiesen?	8 und 9
8. Plausibilität	Vorjahresvergleich je Posten, Rechenkontrolle, Wirtschaftlichkeit	10
9. Entscheiden und handeln	Zahlen, unter Vorbehalt zahlen, Belege einsehen, widersprechen oder beraten lassen	11 bis 14

Was müssen Sie tun?

1. Legen Sie einen Ordner (Papier oder digital) für diese Abrechnung an: Abrechnung, Heizkostenabrechnung, Umschlag, Vorjahresabrechnung, Mietvertrag, Kontoauszüge mit den Vorauszahlungen.
2. Tragen Sie die Fristen aus Schritt 2 und 3 sofort in Ihren Kalender ein. Der Excel-Rechner berechnet sie für Sie.
3. Arbeiten Sie die Schritte 4 bis 8 mit dem Prüfbogen ab und notieren Sie jede Auffälligkeit mit Betrag.
4. Entscheiden Sie dann anhand der Übersicht unten, wie Sie vorgehen.

6. Die Posten-Ampel: umlagefähig oder nicht?

Die 17 Kostenarten der Betriebskostenverordnung

§ 2 BetrKV zählt auf, welche Kostenarten Betriebskosten sein können. Die Nummer 17 („sonstige Betriebskosten“) erfasst weitere laufende Kosten im Sinne von § 1 BetrKV, die unter keine andere Nummer fallen.

Nr.	Kostenart nach § 2 BetrKV	Typische Positionen
1	Laufende öffentliche Lasten	Grundsteuer
2	Wasserversorgung	Wasserverbrauch, Grundgebühr, Zählermiete, Eichung, Abrechnung
3	Entwässerung	Gebühren für Haus- und Grundstücksentwässerung
4	Heizung	Brennstoff, Betriebsstrom, Wartung, Messung, Abrechnung (Kapitel 8)
5	Warmwasser	Zentrale Warmwasserversorgung (Kapitel 8)
6	Verbundene Heizungs- und Warmwasseranlagen	Wie Nr. 4 und 5
7	Aufzug	Betriebsstrom, Überwachung, Pflege, regelmäßige Prüfung, Reinigung
8	Straßenreinigung und Müllbeseitigung	Gebühren der Stadt, entsprechende private Maßnahmen, Müllabfuhr
9	Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung	Reinigung von Treppenhaus, Keller, Waschküche, Aufzug
10	Gartenpflege	Pflege gärtnerischer Flächen, Spielplatz, Zugänge
11	Beleuchtung	Strom für Außenbeleuchtung und gemeinsame Flächen
12	Schornsteinreinigung	Kehrgebühren
13	Sach- und Haftpflichtversicherung	Gebäude gegen Feuer, Sturm, Wasser, Elementarschäden, Glas, Haftpflicht
14	Hauswart	Vergütung, soweit nicht Reparatur, Erneuerung oder Verwaltung
15	Antenne, Breitband, Glasfaser	Betriebsstrom, Prüfung; Kabel- und Breitbandgebühren nur bis 30.06.2024
16	Wäschepflege	Gemeinschaftswaschmaschinen, Trockner
17	Sonstige Betriebskosten	Weitere laufende Kosten im Sinne von § 1 BetrKV

Musterbrief 1: Belegeinsicht anfordern

Wann? Sobald Ihnen Posten unklar sind oder hohe Nachforderungen auftauchen, am besten in den ersten Wochen nach Zugang der Abrechnung (Kapitel 11).

Versand: Per E-Mail oder Brief. Wenn Sie gleichzeitig die Zahlung zurückstellen: nachweisbar (Einwurf-Einschreiben).

Belegeinsicht anfordern

[Vorname Nachname] · [Straße Hausnummer] · [PLZ Ort] · [Telefon] · [E-Mail]

[Name Vermieter oder Hausverwaltung]

[Straße Hausnummer Vermieter]

[PLZ Ort Vermieter]

[Ort], [Datum]

Betreff: Belegeinsicht zur Betriebskostenabrechnung für den Zeitraum [Abrechnungszeitraum] vom [Datum Abrechnung], Wohnung [Anschrift Mietwohnung]

[Anrede],

Ihre Betriebskostenabrechnung für den Zeitraum [Abrechnungszeitraum] vom [Datum Abrechnung] habe ich am [Datum Zugang Abrechnung] erhalten. Um sie prüfen zu können, bitte ich Sie nach § 556 Abs. 4 BGB um Einsicht in die der Abrechnung zugrunde liegenden Belege.

Die Einsicht soll insbesondere umfassen: die Rechnungen und Verträge zu allen umgelegten Kostenarten, die dazugehörigen Zahlungsbelege, die Unterlagen zur Ermittlung der Flächen und des Umlageschlüssels sowie zur Heizkostenabrechnung die Abrechnung des Messdienstes, die Rechnungen über Brennstoffe oder Wärme mit den Angaben zu den Kohlendioxidkosten und die Verbrauchswerte der übrigen Nutzeinheiten.

Für einen Termin schlage ich den [Terminvorschlag 1] oder den [Terminvorschlag 2] vor. Alternativ bin ich einverstanden, wenn Sie mir die Belege vollständig und gut lesbar elektronisch an [E-Mail] zur Verfügung stellen. Bitte melden Sie sich bis zum [Datum Antwortfrist].

[Variante A] Die Nachforderung in Höhe von [Betrag Nachforderung] Euro zahle ich, soweit sie berechtigt ist, nach erfolgter Belegeinsicht und Prüfung.

[Variante B] Unabhängig von der Belegeinsicht bitte ich Sie, das ausgewiesene Guthaben in Höhe von [Betrag Guthaben] Euro auf mein Konto IBAN [IBAN], Kontoinhaber [Kontoinhaber] zu überweisen. Einwendungen gegen die Abrechnung behalte ich mir ausdrücklich vor.

Mit freundlichen Grüßen

[Unterschrift]

[Vorname Nachname]

Das komplette Praxis-Kit

- Leitfaden mit 14 Kapiteln (62 Seiten A4, dazu Word-Datei und Handyversion)
- 11 Musterbriefe als Word-Dateien
- Prüfbogen als Word, PDF und ausfüllbares PDF
- Checkliste auf einer Seite
- Excel-Prüfrechner: Fristen, Vorjahresvergleich, Vorauszahlung, Kürzungsrechte, CO2
- Nutzungsanleitung

Preis: 29,99 € inkl. MwSt., einmalig, kein Abo.

Bestellung über Digistore24 auf praxis-kit.de. Verkäufer ist die Digistore24 GmbH als Wiederverkäuferin.
Freiwillige Rückgabe innerhalb von 14 Tagen, auch nach dem Download.

Allgemeine Information, keine Rechtsberatung im Einzelfall.

Herausgeber: Denis Kotenjow, Praxis-Kit, Hansjakobstr. 2, 79189 Bad Krozingen, info@praxis-kit.de

Stand der Informationen: 22. Oktober 2026