

Nebenkostenabrechnung

Der 3-Minuten-Check

Was du als Mieter wirklich zahlen musst — und was nicht. Kompakt auf drei Seiten, mit allen Fristen, Kürzungsrechten und einer 12-Punkte-Checkliste.

40 %ABRECHNUNGEN
FEHLERHAFT¹**200–400 €**Ø ERSTATTUNG
NACH PRÜFUNG²**12 Mon.**FRIST FÜR
EINWÄNDE

1 Was darf in die Abrechnung — und was nicht

UMLEGBAR (BETRV § 2)

- › Grundsteuer
- › Wasser & Abwasser
- › Heizung & Warmwasser
- › Aufzug, Müll, Straßenreinigung
- › Garten, Beleuchtung, Schornsteinfeger
- › Versicherungen (Sach, Haftpflicht)
- › Hauswart, Wäscheeinrichtung
- › Reinigung & Ungezieferbekämpfung
- ★ „**Sonstige Kosten**“ — nur wenn explizit im Mietvertrag benannt

NICHT UMLEGBAR

- × Verwaltungskosten
- × Reparatur & Instandhaltung
- × Bank- & Kontogebühren
- × Leerstandskosten
- × Anwalts- & Mahnkosten
- × Anschaffungen & Erstausrüstung
- × Einmalige & nicht wiederkehrende Posten
- × **Kabelanschluss** seit 01.07.2024 (TKG-Reform)

§ 556 ABS. 3 BGB · DIE WICHTIGSTE FRIST

Der Vermieter hat **12 Monate** nach Ende des Abrechnungszeitraums Zeit, die Abrechnung zuzustellen. Verpasst er diese Frist, kann er **keine Nachzahlung mehr fordern** (BGH VIII ZR 94/05). Ein Guthaben für dich bleibt aber bestehen. Du selbst hast nach Erhalt ebenfalls 12 Monate, um Einwände zu erheben.

PRO-TIPP · BELEGEINSICHT

Du darfst nach **§ 259 BGB** jederzeit alle Originalbelege einsehen — Rechnungen, Verträge, Verbrauchsprotokolle. Bis zur Einsicht kannst du die Nachzahlung zurückhalten. Verweigert der Vermieter, ist die Abrechnung nicht fällig.

PRO-TIPP · BEWEISLAST

Die **Beweislast liegt beim Vermieter**. Wenn du eine Position bestreitest, muss er sie belegen — nicht umgekehrt. Du darfst dich auf reine Plausibilitätsprüfung beschränken.

Die **Pflichtfelder einer ordentlichen Abrechnung** sind: Abrechnungszeitraum, Gesamtkosten, Verteilerschlüssel, dein Anteil, Vorauszahlungen und der Saldo. Fehlt einer dieser Punkte, ist die Abrechnung formell unwirksam (BGH VIII ZR 93/15).

2 Heizkosten richtig prüfen

Die **HeizkostenV** verlangt zwingend eine Aufteilung in Grund- und Verbrauchskosten. Mindestens **50 % nach gemessenem Verbrauch**, höchstens 70 %. Welcher Schlüssel zulässig ist, hängt vom Gebäude ab:

STANDARD

50 / 50

Gut gedämmte Neubauten — Verbrauch und Grundkosten je hälftig.

GÄNGIG

70 / 30

70 % Verbrauch, 30 % Grundkosten — Standard-Aufteilung in den meisten Häusern.

PFLICHT

70 / 30 *

Pflicht bei **Altbauten vor 1994** mit Öl- oder Gasheizung und freiliegenden Leitungen.

§ 12 HEIZKV · DEIN 15-%-KÜRZUNGSRECHT

Wird der Verbrauch **nicht erfasst**, darfst du den Heizkosten-Anteil pauschal um **15 %** kürzen. Plus jeweils **+ 3 %** bei fehlender Fernablesung und fehlender monatlicher Verbrauchsinformation — kombinierbar bis zu **21 %** Kürzung.

3 CO₂-Aufteilung — neu seit 01.01.2023

Bei Wohngebäuden trägt der Vermieter einen Teil der CO₂-Abgabe — abhängig vom energetischen Zustand. Je *schlechter* das Haus, desto höher sein Anteil. Auszug aus dem 10-Stufen-Modell:

GEBÄUDE (CO ₂ -AUSSTOSS / M ² · JAHR)	MIETER	VERMIETER
Stufe 1 · < 12 kg/m ² (sehr effizient)	100 %	0 %
Stufe 4 · 22 – < 27 kg/m ²	70 %	30 %
Stufe 7 · 37 – < 42 kg/m ²	40 %	60 %
Stufe 10 · ≥ 52 kg/m ² (unsaniert)	5 %	95 %

Fehlen die nötigen Angaben in der Abrechnung, darfst du die **gesamten Heizkosten um 3 %** kürzen (CO₂KostAufG § 7 Abs. 4). CO₂-Preis 2026: 65 €/t.

4 Verteilerschlüssel — was gilt für was

Der Schlüssel muss in der Abrechnung **klar benannt** sein. Ein willkürlicher Wechsel zwischen den Jahren ohne Vertragsanpassung ist unzulässig.

Wohnfläche · Standard

Verbrauch · Heizung & Wasser

Personenzahl · Müll

Wohneinheiten · selten

BEISPIELRECHNUNG · 21 %-KÜRZUNG IN EURO

Heizkosten-Anteil:

1.500 €

Kürzungsrecht 21 %:

– 315 €

Du zahlst nur:

1.185 €

Voraussetzung: keine Verbrauchserfassung (–15 %) + keine Fernablesung (–3 %) + keine Monatsinfo (–3 %). Steht alles im § 12 HeizKV — kein Verhandeln nötig.

DEIN WERKZEUG

Die 12-Punkte-Checkliste

Geh die Punkte beim ersten Lesen der Abrechnung der Reihe nach durch. Schon ein Häkchen, das nicht gesetzt werden kann, reicht für einen schriftlichen Einwand.

FORMELL (4)

- 1. Frist 12 Monate eingehalten?
- 2. Abrechnungszeitraum max. 12 Monate?
- 3. Verteilerschlüssel klar benannt?
- 4. Saldo nachvollziehbar berechnet?

INHALTLICH (4)

- 5. Alle Posten in BetrKV § 2?
- 6. Verwaltung & Reparatur ausgeschlossen?
- 7. „Sonstige Kosten“ im Mietvertrag benannt?
- 8. Kein Kabelanschluss nach 01.07.2024?

HEIZUNG & CO₂ (4)

- 9. Verbrauchserfassung erfolgt (≥ 50 %)?
- 10. Bei Altbau Öl/Gas: 70/30 angewandt?
- 11. CO₂-Stufe und Aufteilung ausgewiesen?
- 12. Belege auf Anfrage einsehbar (§ 259 BGB)?

MUSTERTEXT · BELEGEINSICHT & EINWAND

„Sehr geehrte/r [Vermieter/Verwaltung], Ihre Nebenkostenabrechnung vom [Datum] habe ich erhalten. Vor abschließender Prüfung bitte ich gemäß § 259 BGB um Einsicht in sämtliche Originalbelege. Bis zur Klärung halte ich die Nachzahlung von [Betrag] zurück. Frist: zwei Wochen ab Eingang dieses Schreibens.“

1 FRIST SICHERN

Datum auf der Abrechnung notieren — deine 12-Monats-Frist startet mit dem **Zugang** bei dir.

2 ZURÜCKHALTEN

Mustertext oben senden — per Einschreiben oder E-Mail mit Lesebestätigung. Nachzahlung pausieren.

3 BELEGE PRÜFEN

Vor Ort oder per Kopie. Auffälligkeiten: ungewöhnliche Posten, große Sprünge zum Vorjahr, fehlende Verbrauchsdaten.

Du willst irgendwann selbst auf der **anderen Seite** stehen — als Vermieter statt Mieter? In einem 15-Minuten-Gespräch zeigen wir dir, ob sich der Schritt für dich rechnet.

15-MIN-TERMIN

Vollständiger rechtlicher Hinweis auf der nächsten Seite →



RECHTLICHER HINWEIS · IMPRESSUM

Bitte einmal lesen.

Wir wollen ehrlich mit dir sein.

Was dieser Guide ist.

Eine allgemeine Orientierung zum Thema Nebenkostenabrechnung. Inhalte dienen ausschließlich der Information und Bildung — sie ersetzen keine individuelle Rechtsberatung durch einen Fachanwalt für Mietrecht oder einen Mieterverein.

Was er nicht ist.

Mietrecht ist Einzelfallrecht. Alle hier dargestellten Regeln, Fristen und Urteile können in deinem konkreten Fall durch Vertragsklauseln, neuere Rechtsprechung oder Sondersituationen abweichen. Vor jeder rechtlichen Maßnahme: Rücksprache mit Anwalt oder Mieterverein.

Wer wir sind.

Gravitas Invest ist als Finanzberatung gemäß § 34d, § 34f und § 34c GewO tätig — mit IHK-Zulassung. Wir beraten zu Investment, Altersvorsorge, Immobilien und Finanzierung. Wir sind *kein* Steuerberater und *keine* Rechtsanwaltskanzlei. Bei Mietrechtsstreit: Mieterverein oder Anwalt. Bei Steuerfragen: Steuerberater.

Stand.

Gesetze und Urteile geprüft auf Stand Mai 2026. Spätere Änderungen nicht berücksichtigt.

Gravitas Invest GmbH

Mainzer Straße 183 · 66121 Saarbrücken
gravitas-invest.de · @gravitasinvest
0681 8838 3588 · info@gravitas-invest.de
Geschäftsführer: Pascal Blaß · HRB Saarbrücken

© 2026 Gravitas Invest GmbH. Alle Rechte vorbehalten.

Dieses Dokument darf nicht ohne Genehmigung vervielfältigt oder kommerziell weitergegeben werden.