

MIETER-GUIDE · DER 3-MINUTEN-CHECK

Nebenkosten- abrechnung

Was du als Mieter wirklich zahlen musst und was nicht. Alle Fristen, alle Kürzungsrechte und eine 12-Punkte-Checkliste.

40 %

ABRECHNUNGEN FEHLERHAFT

200-400 €

ERSTATTUNG NACH PRÜFUNG

12 Mon.

FRIST FÜR EINWÄNDE

Inhaltlicher Stand: Mai 2026 · Rechtliche Hinweise: Juli 2026 · Allgemeine Information, keine Rechts- oder Steuerberatung
Kennzahlen: Mineko-Auswertung 2025 (n über 149.000) und Verbraucherschutz-Statistik 2024

INVESTMENT · ALTERSVORSORGE · IMMOBILIEN · FINANZIERUNG



01 Was in die Abrechnung darf, und was nicht

§ 2 der Betriebskostenverordnung zählt auf, welche laufenden Kosten ein Vermieter überhaupt auf dich umlegen darf. Was dort nicht steht, bleibt beim Eigentümer. Genau daran scheitern die meisten Abrechnungen: Rund 40 Prozent sind fehlerhaft, und nach einer Prüfung kommen im Schnitt 200 bis 400 Euro zurück.

§ 2 BETRKV, DIE LISTE	40 % ABRECHNUNGEN FEHLERHAFT	6 PFLICHTFELDER	01.07.2024 KABEL FÄLLT RAUS
---------------------------------	---	---------------------------	---------------------------------------

UMLEGBAR · BETRKV § 2

- Grundsteuer
- Wasser und Abwasser
- Heizung und Warmwasser
- Aufzug, Müll, Straßenreinigung
- Garten, Beleuchtung, Schornsteinfeger
- Versicherungen (Sach, Haftpflicht)
- Hauswart, Wäscheeinrichtung
- Reinigung und Ungezieferbekämpfung
- **Sonstige Kosten** nur dann, wenn sie im Mietvertrag ausdrücklich benannt sind

NICHT UMLEGBAR

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

PFLICHTFELDER EINER ORDENTLICHEN ABRECHNUNG

- Abrechnungszeitraum, Gesamtkosten und Verteilerschlüssel
- Dein Anteil, deine Vorauszahlungen und der Saldo daraus

Fehlt einer dieser Punkte, ist die Abrechnung formell unwirksam (BGH VIII ZR 93/15). Das ist der schnellste Einwand überhaupt, denn dafür musst du keine einzige Zahl nachrechnen.



02 Fristen und deine Rechte

Zwei Fristen entscheiden fast alles: die des Vermieters und deine. Beide laufen zwölf Monate. Wer sie kennt, muss nicht verhandeln, sondern verweist auf das Gesetz.

WORUM ES GEHT	FRIST	FUNDSTELLE
Vermieter stellt die Abrechnung zu	12 Monate	§ 556 Abs. 3 BGB
Frist versäumt, Nachzahlung ausgeschlossen	danach keine	BGH VIII ZR 94/05
Guthaben trotz versäumter Frist	bleibt bestehen	§ 556 Abs. 3 BGB
Deine Einwände nach Erhalt	12 Monate	§ 556 Abs. 3 BGB
Länge des Abrechnungszeitraums	höchstens 12 Monate	§ 556 Abs. 3 BGB

§ 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.

12 Mon. FRIST DES VERMIETERS	12 Mon. DEINE EINWANDSFRIST	§ 259 RECHT AUF BELEGEINSICHT	200–400 € ERSTATTUNG NACH PRÜFUNG
--	---------------------------------------	---	---

BELEGEINSICHT

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

BEWEISLAST

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

WENN DIE ABRECHNUNG IM BRIEFKASTEN LIEGT

- 1 Frist sichern.** Datum auf der Abrechnung notieren. Deine 12-Monats-Frist startet mit dem Zugang bei dir.
- 2 Zurückhalten.** Schriftlich Belegeinsicht verlangen, per Einschreiben oder per E-Mail mit Lesebestätigung. Die Nachzahlung so lange pausieren.
- 3 Belege prüfen.** Vor Ort oder per Kopie. Auffällig sind ungewöhnliche Posten, große Sprünge zum Vorjahr und fehlende Verbrauchsdaten.



03 Heizkosten richtig prüfen

Die Heizkostenverordnung verlangt zwingend eine Aufteilung in Grundkosten und Verbrauchskosten. **Mindestens 50 Prozent** müssen nach gemessenem Verbrauch abgerechnet werden, **höchstens 70 Prozent**. Welcher Schlüssel zulässig ist, hängt vom Gebäude ab.

AUFTEILUNG WANN SIE GILT

EINORDNUNG

50 / 50	Gut gedämmte Neubauten. Verbrauch und Grundkosten je hälftig.	Standard
70 / 30	70 Prozent Verbrauch, 30 Prozent Grundkosten. Die übliche Aufteilung in den meisten Häusern.	Gängig
70 / 30	Pflicht bei Altbauten vor 1994 mit Öl- oder Gasheizung und freiliegenden Leitungen.	Pflicht

§ 12 HEIZKV · DEIN 15-PROZENT-KÜRZUNGSRECHT

Wird der Verbrauch **nicht erfasst**, darfst du den Heizkosten-Anteil pauschal um **15 Prozent** kürzen. Dazu kommen jeweils **3 Prozent** bei fehlender Fernablesung und bei fehlender monatlicher Verbrauchsinformation. Kombiniert sind das bis zu **21 Prozent** Kürzung.

WORAUS SICH DIE 21 PROZENT ZUSAMMENSETZEN

WAS FEHLT

KÜRZUNG

Der Verbrauch wird nicht erfasst	15 %
Keine Fernablesung	3 %
Keine monatliche Verbrauchsinformation	3 %
Alle drei Punkte zusammen	21 %

BEISPIELRECHNUNG · 21 PROZENT KÜRZUNG IN EURO

POSITION

BETRAG

Heizkosten-Anteil laut Abrechnung	1.500 €
Kürzungsrecht 21 Prozent	-315 €
Du zahlst nur	1.185 €

Voraussetzung ist die Kombination aus keiner Verbrauchserfassung (15 Prozent), keiner Fernablesung (3 Prozent) und keiner monatlichen Verbrauchsinformation (3 Prozent). Das steht so in § 12 HeizKV. Verhandeln musst du darüber nicht.



04 CO₂-Aufteilung, neu seit 01.01.2023

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

01.01.2023 GILT SEITDEM	10 STUFEN IM MODELL	65 €/t CO ₂ -PREIS 2026	3 % KÜRZUNG OHNE ANGABEN
-----------------------------------	-------------------------------	--	------------------------------------

GEBÄUDE, CO ₂ -AUSSTOSS JE QUADRATMETER UND JAHR	MIETER	VERMIETER
Stufe 1 · unter 12 kg (sehr effizient)	100 %	0 %
Stufe 4 · 22 bis unter 27 kg	70 %	30 %
Stufe 7 · 37 bis unter 42 kg	40 %	60 %
Stufe 10 · ab 52 kg (unsaniert)	5 %	95 %

Der Auszug zeigt vier der zehn Stufen. Maßgeblich ist immer der CO₂-Ausstoß je Quadratmeter und Jahr: Je höher er ausfällt, desto größer ist der Anteil, den der Vermieter selbst trägt.

WENN DIE ANGABEN FEHLEN

Fehlen die nötigen Angaben zur CO₂-Aufteilung in der Abrechnung, darfst du die **gesamten Heizkosten um 3 Prozent kürzen** (CO₂KostAufG § 7 Abs. 4). Der CO₂-Preis liegt 2026 bei **65 Euro je Tonne**.

05 Verteilerschlüssel, was gilt für was

Der Schlüssel muss in der Abrechnung klar benannt sein. Ein willkürlicher Wechsel zwischen den Jahren ohne Anpassung des Mietvertrags ist unzulässig.

SCHLÜSSEL	WOFÜR ER ÜBLICH IST
Wohnfläche	Standard
Verbrauch	Heizung und Wasser
Personenzahl	Müll
Wohneinheiten	selten

Wechselt der Schlüssel gegenüber dem Vorjahr, ist das einer der lohnendsten Punkte für einen Einwand. Notiere dir, welcher Schlüssel im Vorjahr galt, und vergleiche beide Abrechnungen nebeneinander.



06 Die 12-Punkte-Checkliste

Geh die Punkte beim ersten Lesen der Abrechnung der Reihe nach durch. Schon ein Häkchen, das du nicht setzen kannst, reicht für einen schriftlichen Einwand.

12 PUNKTE INSGESAMT	4 FORMELLE PRÜFUNG	4 INHALTLICHE PRÜFUNG	4 HEIZUNG UND CO ₂
-------------------------------	------------------------------	---------------------------------	---

FORMELL

- ☐ 1. Frist von 12 Monaten eingehalten?
- ☐ 2. Abrechnungszeitraum höchstens 12 Monate?
- ☐ 3. Verteilerschlüssel klar benannt?
- ☐ 4. Saldo nachvollziehbar berechnet?

INHALTLICH

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

HEIZUNG UND CO₂

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

Für den Einwand zählt der Zeitpunkt: Er muss innerhalb von 12 Monaten nach Erhalt der Abrechnung beim Vermieter sein. Bis zur Belegeinsicht darfst du die Nachzahlung zurückhalten.

MUSTERTEXT · BELEGEINSICHT UND 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.“

WENN DU WEITERDENKEN WILLST

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

Wichtiger Hinweis

Bitte vor der Nutzung dieses Dokuments lesen.

ALLGEMEINE INFORMATION

Dieses Dokument dient ausschließlich der allgemeinen Information und der ersten Orientierung. Es bezieht sich auf die Betriebskostenabrechnung für Mieter und gibt die Rechtslage zum unten genannten Stand wieder. Es ersetzt keine auf den Einzelfall bezogene Beratung.

KEINE STEUERBERATUNG

Die Gravitas Invest GmbH erbringt keine geschäftsmäßige Hilfeleistung in Steuersachen im Sinne der §§ 1 bis 4 StBerG und ist dazu auch nicht befugt. Ob und in welcher Höhe sich ein hier genannter Punkt in Ihrer Situation auswirkt, klären Sie mit einem Steuerberater oder einem Lohnsteuerhilfeverein.

KEINE RECHTSBERATUNG

Der Inhalt stellt keine Rechtsdienstleistung im Sinne des Rechtsdienstleistungsgesetzes dar. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen ausschließlich die zuständige Behörde, Ihr Finanzamt sowie ein Steuerberater oder Rechtsanwalt.

KEINE GEWÄHR, KEINE HAFTUNG

Alle Angaben wurden sorgfältig recherchiert. Gesetzgebung, Verwaltungsanweisungen und Rechtsprechung ändern sich laufend. Eine Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird nicht übernommen. Maßgeblich ist ausschließlich der Gesetzestext in der jeweils geltenden Fassung. Für Entscheidungen, die auf Grundlage dieses Dokuments getroffen werden, und für daraus entstehende Nachteile wird keine Haftung übernommen.

KEINE ZUSAGE

Genannte Beträge sind gesetzliche Pauschalen, Freibeträge und Höchstbeträge. Rechenbeispiele sind vereinfachte Modellrechnungen mit gerundeten Werten und dienen allein der Veranschaulichung von Größenordnungen. Sie sind keine Zusage einer Erstattung und kein Versprechen einer Steuerersparnis.

TÄTIGKEIT UND ZULASSUNG

Die Gravitas Invest GmbH ist als Versicherungsmaklerin nach § 34d GewO (Register-Nr. D-8M67-JM7Q9-93), als Finanzanlagenvermittlerin nach § 34f GewO (Register-Nr. D-F-170-NDED-20) und nach § 34c GewO tätig. Registerauskunft über vermittlerregister.info. Zuständige Aufsichts- und Erlaubnisbehörde ist die IHK Saarland, Franz-Josef-Röder-Straße 9, 66119 Saarbrücken. Berufshaftpflichtversicherung: ERGO Versicherung AG, Geltungsraum EU und EWR.

SCHLICHTUNG

Außergerichtliche Streitbeilegung über Versicherungsombudsmann e.V., Ombudsmann Private Kranken- und Pflegeversicherung sowie Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e.V.

URHEBERRECHT

Dieses Dokument ist urheberrechtlich geschützt. Die unveränderte Weitergabe ist ausdrücklich erwünscht. Eine Weitergabe in veränderter Form sowie die gewerbliche Verwertung sind nicht gestattet.

RECHTSGRUNDLAGEN UND QUELLEN

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), §§ 259, 556 Abs. 3

Betriebskostenverordnung (BetrKV), § 2

Heizkostenverordnung (HeizkostenV), § 12

Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO2KostAufG), § 7 Abs. 4

Telekommunikationsgesetz, Ende des Nebenkostenprivilegs zum 01.07.2024

BGH, Urteile VIII ZR 94/05 und VIII ZR 93/15

Mineko-Auswertung 2025, n über 149.000 geprüfte Abrechnungen

Verbraucherschutz-Statistik 2024

ANBIETER

Gravitas Invest GmbH · An der Christ-König-Kirche 10, 66119 Saarbrücken · Geschäftsführer: Pascal Bläß (einzelnvertretungsberechtigt) · Amtsgericht Saarbrücken, HRB 112111 · USt-IdNr. DE462167243 · Telefon 0681 883 835 88 · info@gravitas-invest.de · Vollständige Angaben unter gravitas-invest.de/impressum

Inhaltlicher Stand: Mai 2026 · Rechtliche Hinweise: Juli 2026

Rechtsgrundlagen: §§ 259, 556 BGB, § 2 BetrKV, § 12 HeizkostenV, § 7 CO2KostAufG.

Rechtslage, Fristen und Beträge können sich ändern. Prüfen Sie vor jeder Entscheidung die aktuelle Rechtslage.