KOSTENLOSE CHECKLISTE

Ernstfall
Was dir zusteht
@ernstfall_de

Nebenkostenabrechnung prüfen in 14 Punkten

Abhaken, bevor du zahlst. Fast jede zweite Abrechnung enthält Fehler.

Leg dir bereit: Abrechnung, Mietvertrag, Abrechnung vom Vorjahr und Kontoauszüge. Für Fehler gibt es auf Seite 3 eine Brief-Vorlage.

A Die Fristen

- [ ] **Kam die Abrechnung rechtzeitig?** Spätestens 12 Monate nach Ende des Abrechnungszeitraums muss sie bei dir sein. Für 2025 also bis 31.12.2026.
  Kommt sie zu spät, musst du in der Regel **nichts nachzahlen**. Ein Guthaben bekommst du trotzdem.
- [ ] **Umfasst sie höchstens 12 Monate?** Ein längerer Abrechnungszeitraum ist nicht erlaubt.
- [ ] **Eingangsdatum notieren:** _____
  Ab diesem Tag hast du 12 Monate Zeit für Einwände. Nachzahlen musst du nicht sofort: Du darfst die Abrechnung erst in Ruhe prüfen.

B Ist die Abrechnung vollständig?

- [ ] **Stehen diese 4 Dinge drin?** Gesamtkosten je Posten, der Verteilerschlüssel (z. B. nach Fläche), dein Anteil und der Abzug deiner Vorauszahlungen.
- [ ] **Stimmen deine Vorauszahlungen?** Mit dem Kontoauszug vergleichen: Hast du wirklich so viel gezahlt, wie angerechnet wurde?

C Darf das überhaupt auf dich umgelegt werden?

- [ ] **Steht jeder Posten im Mietvertrag?** Umgelegt werden dürfen nur Betriebskosten, die vereinbart sind. **Diese Posten gehören nicht in deine Abrechnung:**
  - ✕ Verwaltung, Kontoführung, Porto
  - ✕ Reparaturen und Instandhaltung
  - ✕ Kabel-TV-Gebühren seit 1. Juli 2024
  - ✕ Miete für Rauchmelder (Wartung ist erlaubt)
  - ✕ Versicherungen nur für den Vermieter (z. B. Rechtsschutz, Mietausfall)
  - ✕ Reparaturen oder Büroarbeit beim Hauswart
  - ✕ Rücklagen und Kosten für leere Wohnungen

D Stimmt die Verteilung?

- [ ] **Stimmt deine Wohnfläche?** Es zählt die echte Fläche, nicht die Zahl im Mietvertrag.
  Balkon und Terrasse zählen meist nur zu einem Viertel, der Keller gar nicht. Im Zweifel selbst nachmessen.
- [ ] **Stimmt die Gesamtfläche des Hauses?** Mit dem Vorjahr vergleichen. Steht eine Wohnung leer, zahlt ihren Anteil der Vermieter, nicht die anderen Mieter.

E Heizkosten: Hier darfst du oft kürzen

- [ ] **Werden 50 bis 70 % nach Verbrauch abgerechnet?** Wird alles nur nach Fläche verteilt, darfst du deinen Heizkosten-Anteil um **15 % kürzen**.
- [ ] **Sind die CO2-Kosten aufgeteilt?** Seit 2023 zahlt der Vermieter einen Teil davon. Fehlt die Angabe, darfst du um **3 % kürzen**.
- [ ] **Bekommst du jeden Monat eine Verbrauchsinfo?** Pflicht bei Zählern, die aus der Ferne abgelesen werden. Fehlt sie, darfst du um **3 % kürzen**.
  Mehrere Kürzungen können zusammenkommen. Wartung der Heizung darf umgelegt werden, Reparaturen nicht.

F Vergleichen und nachfragen

- [ ] **Ist ein Posten stark gestiegen?** Neben die Abrechnung vom Vorjahr legen. Bei mehr als ca. 10 % Steigerung ohne erkennbaren Grund: nachfragen.
- [ ] **Belege ansehen.** Du hast das Recht, die Rechnungen einzusehen. Solange der Vermieter sie dir nicht zeigt, darfst du die Nachzahlung in der Regel zurückhalten.
- [ ] **Fehler gefunden? Schriftlich widersprechen.** Nenne die Posten, die nicht stimmen, und zahle nur den Teil, der unstrittig ist. Brief per Einschreiben schicken und eine Kopie behalten.

Unsicher?
Mieterverein oder Verbraucherzentrale prüfen deine Abrechnung, oft für wenig Geld.

Mehr Tipps
Jeden Tag ein neues Video auf TikTok, YouTube und Instagram: @ernstfall_de

✎ Vorlage für deinen Widerspruch

Gelb markierte Stellen durch deine Angaben ersetzen. Per Einschreiben schicken und eine Kopie behalten.

Dein Name, Adresse

Name und Adresse des Vermieters · Ort, Datum

Widerspruch gegen die Nebenkostenabrechnung Jahr vom Datum

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit widerspreche ich der oben genannten Abrechnung für die Wohnung Adresse, Lage. Folgende Posten beanstande ich:

Posten 1, Betrag, Grund (z. B. „Reparatur Brenner, 68 €: Reparaturen sind nicht umlagefähig“)
Posten 2, Betrag, Grund

Bitte korrigieren Sie die Abrechnung und senden Sie mir eine neue Fassung. Gleichzeitig bitte ich um Einsicht in die Belege. Bis dahin zahle ich nur den unstrittigen Betrag von Betrag €.

Mit freundlichen Grüßen
Unterschrift