

6 Fehler in deiner Nebenkostenabrechnung

Hallo, ich bin Ben. 13 Jahre habe ich als Hausverwalter Nebenkostenabrechnungen erstellt. Diese sechs Fehler solltest du kennen. Nimm deine Abrechnung zur Hand und hak die Punkte der Reihe nach ab.

1

Verwaltung oder Reparaturen umgelegt

☐

Woran du es erkennst: Posten wie Verwaltung, Instandhaltung, Reparatur oder Kontoführung.

Was du tust: Diese Kosten trägt der Vermieter, sie sind nicht umlagefähig (§ 1 Abs. 2 BetrKV). Streich sie und beanstande den Betrag.

2

Falscher Verteilerschlüssel

☐

Woran du es erkennst: Die Abrechnung nennt keinen Schlüssel, oder er weicht vom Mietvertrag ab.

Was du tust: Es gilt der Mietvertrag. Ohne Vereinbarung wird nach Wohnfläche verteilt, was pro Wohnung gemessen wird, nach Verbrauch (§ 556a BGB).

3

Heizkosten nicht nach Verbrauch

☐

Woran du es erkennst: Heizung und Warmwasser sind nur nach Fläche oder pauschal verteilt.

Was du tust: 50 bis 70 % müssen nach Verbrauch abgerechnet werden. Sonst darfst du deinen Anteil um 15 % kürzen (§ 12 HeizkostenV).

4

Zeitraum oder Vorauszahlungen falsch

☐

Woran du es erkennst: Der Zeitraum ist länger als zwölf Monate, oder deine Vorauszahlungen fehlen oder stimmen nicht.

Was du tust: Vergleich die angesetzten Vorauszahlungen mit deinen Kontoauszügen. Abgerechnet wird jährlich, für höchstens zwölf Monate.

5

Kosten weit über dem Durchschnitt

☐

Woran du es erkennst: Einzelne Posten sind deutlich höher als üblich oder als im Vorjahr.

Was du tust: Im Schnitt liegen die Betriebskosten bei 2,67 € pro m² und Monat (Mieterbund, Abrechnungsjahr 2024). Fordere bei Ausreißern die Belege an (§ 259 BGB).

6

Formfehler

☐

Woran du es erkennst: Es fehlen Gesamtkosten, Verteilerschlüssel, die Berechnung deines Anteils oder der Abzug der Vorauszahlungen.

Was du tust: Ohne diese Mindestangaben ist die Abrechnung formell nicht ordnungsgemäß, und eine Nachzahlung ist nicht fällig.

Die Fristen, die du kennen musst

Was	Frist
Abrechnung für 2025 muss bei dir sein	bis 31.12.2026 (bei Abrechnung nach Kalenderjahr). Kommt sie später, musst du eine Nachzahlung meist nicht leisten (§ 556 Abs. 3 BGB).
Einwände gegen die Abrechnung	12 Monate ab Zugang . Danach sind Einwände ausgeschlossen, auch wenn die Abrechnung falsch ist.
Nachzahlung	fällig mit Zugang einer formell ordnungsgemäßen Abrechnung. In Verzug kommst du erst durch eine Mahnung, ohne Mahnung frühestens nach 30 Tagen, wenn die Abrechnung darauf hinweist (§ 286 Abs. 3 BGB).
Rückforderung zu viel gezahlter Beträge	3 Jahre , gerechnet ab Ende des Jahres, in dem die Abrechnung zuging (§ 195 BGB).

So gehst du vor

1. **Prüfen:** Foto der Abrechnung auf reklamo.ai hochladen. In 2 Minuten siehst du die Funde, die Hälfte davon kostenlos.
2. **Belege anfordern:** Bei Zweifeln die Rechnungen einsehen (§ 259 BGB). Bis dahin darfst du die Nachzahlung zurückhalten.
3. **Widersprechen:** Jeden Punkt konkret benennen, mit Betrag und Grund. Das Muster gibt es kostenlos auf reklamo.ai.
4. **Nachweisbar zustellen und unter Vorbehalt zahlen:** So vermeidest du Verzug und kannst Geld später zurückfordern.

Abrechnung in 2 Minuten prüfen

www.reklamo.ai/nebenkostenabrechnung-pruefen/

Frist-Check, Musterbriefe und Erinnerungen ebenfalls auf reklamo.ai

AUSSERDEM MIT REKLAMO · MIETERPORTAL

- Prüft deine Abrechnung in 2 Minuten
 - Röntgt deinen Mietvertrag
 - Übernimmt deine Schreiben an den Vermieter
- www.reklamo.ai/mitglied/ · monatlich kündbar

Viel Erfolg! Fragen beantworte ich gern unter support@reklamo.ai. Ben