

## Checkliste: So gelingt eine fehlerfreie Nebenkostenabrechnung

Obwohl die Nebenkostenabrechnung für jede:n Vermieter:in bindend ist und deren Inhalte gesetzlich geregelt sind, schätzt der deutsche Mieterbund, dass im Schnitt fast die Hälfte aller Nebenkostenabrechnungen falsch sind. Deshalb haben wir für dich eine Checkliste erstellt, damit du die typischen Fehler bei der Abrechnung vermeidest.

### Beachte die Abrechnungsfrist

Vermieter:innen müssen gemäß § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB ihren Mieter:innen spätestens 12 Monate nach Ende des Abrechnungszeitraums die Nebenkostenabrechnung vorlegen. Wird diese Frist nicht eingehalten, sind deine Forderungen ungültig und dein:e Mieter:in muss die Kosten nicht zurückerstatten.

Ausnahme: Wenn du nachweisen kannst, dass die Überschreitung der Frist nicht dein eigenes Verschulden ist, so hat die Forderung auch nach Verstreichen der 12 Monate Gültigkeit.

### Beachte den Abrechnungszeitraum

Der Abrechnungszeitraum für die Nebenkostenabrechnung beträgt 12 Monate. In der Regel nutzen Vermieter:innen das Kalenderjahr als Abrechnungszeitraum. Du darfst aber auch einen anderen Zeitraum wählen, so lange dieser 12 komplette Monate umfasst. Du bist verpflichtet die Nebenkostenabrechnung anteilig gemäß der Mietzeit zu berechnen.

### Gib nur umlagefähige Nebenkosten an

Als Vermieter:in darfst du lediglich laufende und wiederkehrende Betriebskosten auf deine Mieter:innen umlegen. Einmalige Kosten, wie z. B. Reparaturkosten, dürfen nicht umgelegt werden. Welche Kosten umlagefähig sind, ist in der Betriebskostenverordnung exakt festgelegt.

### Beachte genau, was im Mietvertrag steht

In jedem Mietvertrag wird geregelt, wie Mieter:innen Betriebskosten zu entrichten haben (z. B. in Form einer Pauschaliete oder von Vorauszahlungen). Außerdem wird geregelt, welche Betriebskosten umgelegt werden dürfen. Du als Vermieter:in darfst dich z. B. nur dann auf "Sonstige Betriebskosten" berufen, wenn diese vorher im Mietvertrag festgelegt wurden.

### Berücksichtige leerstehende Wohnungen

Bei der Nebenkostenabrechnung eines Hauses müssen alle Wohnungen in Bezug auf die Gesamtkosten berücksichtigt werden – auch die Einheiten, die leer stehen. Die Kosten für die leerstehende Wohnung trägst du selbst.

### Berücksichtige Gewerbe

Oftmals fallen bei Gewerbeeinheiten höhere Betriebskosten an als für Privatwohnungen (z. B. aufgrund von Heizkosten oder Wasserverbrauch). Falls die Betriebskosten aufgrund der Gewerbeeinheit für die privaten Mieter:innen mehr als 15 Prozent höher ausfallen, so bist du dazu verpflichtet das Gewerbe in der Abrechnung getrennt auszuweisen.

## Wende die Verteilerschlüssel korrekt an

In jeder Nebenkostenabrechnung muss der Verteilerschlüssel angegeben und erläutert sein, da dieser bestimmt, wie der Anteil der Mieter:innen an den Gesamtnebenkosten berechnet wird. Achte darauf, dass der Verteilerschlüssel auch korrekt angewendet wird. Nutzt du beispielsweise die Wohnfläche als Verteiler, gehst aber von der falschen Wohnungsgröße aus, ist die komplette Abrechnung fehlerhaft.

## Gib alle Daten vollständig an

Mieter:innen muss die Möglichkeit gegeben werden, die Nebenkostenabrechnung auf Richtigkeit zu überprüfen, sonst ist die Abrechnung fehlerhaft. Daher dürfen folgende Informationen nicht fehlen:

- Abrechnungszeitraum
- Verteilerschlüssel
- Auflistung der Kostenpositionen
- Gesamthöhe der Betriebskosten
- Fälligen Anteil und Berechnung der Betriebskosten, den der Mieter tragen soll
- ggf. Angabe der erfolgten Vorauszahlungen durch den Mieter

Darüber hinaus haben deine Mieter:innen das Recht, Einsicht in die Rechnungsbelege zu erhalten. Das muss nicht postalisch sein. Du darfst von deinen Mieter:innen verlangen, die Originalbelege an einem von dir gewählten Ort einzusehen, am besten in deinem Büro.

## Fazit:

Selbst erfahrenen Vermieter:innen können Fehler bei der Nebenkostenabrechnung unterlaufen. Daher ist es empfehlenswert, die Nebenkostenabrechnung vor Versand an deine Mieter:innen gründlich zu prüfen.



### Tip

Du möchtest in Zukunft auf Nummer sicher gehen und Fehler bei der Nebenkostenabrechnung vermeiden? Dann melde dich jetzt an und teste VermietenPlus 30 Tage kostenlos und unverbindlich.