HAMBOORG.CITY

Kostenlose Plattform für Ausländer in Deutschland

✓ 24/7-Assistent in Ihrer Sprache
✓ Amtliches Dokumenten-Scanner
✓ Terminerinnerungen
✓ Leistungsrechner

hamboorg.city — ist und bleibt KOSTENLOS

Nebenkostenabrechnung prüfen — Fristen, Fehler und Widerspruch

Nebenkostenabrechnung verstehen: 12-Monats-Frist, häufige Fehler, umlagefähige Kosten und Widerspruch einlegen.

Deutsche Begriffe: Nebenkostenabrechnung | Betriebskostenabrechnung | Umlagefähige Kosten | Widerspruch | Abrechnungsfrist | Nachzahlung | Guthaben

---

Vollständiger, aktueller Ratgeber: Nebenkostenabrechnung verstehen

Was ist die Nebenkostenabrechnung?

Die **Nebenkostenabrechnung** (auch Betriebskostenabrechnung) ist die jährliche Abrechnung Ihres Vermieters über die tatsächlichen Nebenkosten Ihrer Wohnung. Sie erhalten entweder eine **Nachzahlung** (Sie müssen mehr zahlen) oder ein **Guthaben** (Sie bekommen Geld zurück).

Wichtige Frist: 12 Monate

Der Vermieter muss die Abrechnung **innerhalb von 12 Monaten** nach Ende des Abrechnungszeitraums zustellen. Beispiel: Abrechnungszeitraum 01.01.–31.12.2025 → Abrechnung muss bis **31.12.2026** bei Ihnen sein.

Kommt die Abrechnung zu spät:

- Sie müssen eine **Nachzahlung nicht zahlen**
- Ein Guthaben steht Ihnen trotzdem zu

Umlagefähige Kosten — was darf abgerechnet werden?

Nur bestimmte Kosten dürfen auf Mieter umgelegt werden (§ 2 Betriebskostenverordnung):

Zulässige Kosten

- **Grundsteuer** — kommunale Steuer auf das Grundstück
- **Wasser/Abwasser** — Frischwasser und Kanalisation
- **Heizung und Warmwasser** — nach Verbrauch und Fläche
- **Müllabfuhr** — Abfallentsorgung
- **Straßenreinigung und Winterdienst**
- **Gebäudeversicherung** — Feuer, Sturm, Leitungswasser
- **Hausmeister** — Reinigung, Gartenpflege
- **Aufzug** — Wartung und Strom
- **Allgemeinstrom** — Treppenhaus, Keller, Außenbeleuchtung
- **Schornsteinfeger**

Nicht umlagefähig (häufige Fehler!)

- **Reparaturen und Instandhaltung** — das ist Sache des Vermieters
- **Verwaltungskosten** — Hausverwaltung, Bankgebühren
- **Leerstandskosten** — leerstehende Wohnungen dürfen nicht auf andere Mieter umgelegt werden
- **Rechtsanwaltskosten** des Vermieters

Abrechnung prüfen — Schritt für Schritt

1. Formale Prüfung

- Ist der **Abrechnungszeitraum** korrekt (12 Monate)?
- Ist die **Frist eingehalten** (max. 12 Monate nach Ende des Zeitraums)?
- Sind **Ihre Daten** korrekt (Name, Wohnung, Wohnfläche)?

2. Inhaltliche Prüfung

- Vergleichen Sie die **Gesamtkosten** mit dem Vorjahr — Abweichungen über 10 % hinterfragen
- Prüfen Sie den **Verteilerschlüssel** — nach Wohnfläche, Personenzahl oder Verbrauch?

- Stimmt die angegebene **Wohnfläche** mit dem Mietvertrag überein?
- Sind alle Positionen **umlagefähig**?

3. Belegeinsicht

Sie haben das Recht, die **Originalbelege** beim Vermieter einzusehen — Rechnungen, Verträge, Abrechnungen der Versorger. Der Vermieter muss Ihnen auf Anfrage Einsicht gewähren.

Widerspruch einlegen

Wenn Sie Fehler finden, legen Sie **schriftlich Widerspruch** ein:

- **Frist:** 12 Monate nach Zugang der Abrechnung
- **Form:** Schriftlich per **Einschreiben** (Nachweis!)
- **Inhalt:** Konkret benennen, welche Positionen Sie beanstanden
- **Nachzahlung:** Auch bei Widerspruch müssen Sie eine Nachzahlung **zunächst zahlen** (unter Vorbehalt)

Muster-Formulierung

> „Hiermit widerspreche ich der Nebenkostenabrechnung vom [Datum] für den Zeitraum [Zeitraum]. Ich beanstande folgende Positionen: [konkrete Punkte]. Ich bitte um Korrektur und Erstattung des zu viel gezahlten Betrags."

Tipp: Die **Verbraucherzentrale** bietet Nebenkostenprüfungen ab ca. 35 € an — oft lohnt sich das bei hohen Nachzahlungen.

hamboorg.city jest i zawsze będzie za darmo