

## Checkliste für die Prüfung von Nebenkostenabrechnungen

### I. Folgende Unterlagen sind erforderlich:

- Aktuelle Abrechnung
- Abrechnung des Vorjahres
- Mietvertrag
- Belege/ Ableseprotokolle

### II. Folgende Fragen sollten Sie sich im Vorfeld stellen:

*Sind die Nebenkostenabrechnungen (z. B. Brunata) auf den Namen des Vermieters ausgestellt?*

Achten Sie darauf! Belege, die auf einen anderen Namen ausgestellt sind, sollten Sie sich genau anschauen und im Zweifel beim Vermieter nachfragen.

*Mietobjekte müssen eigene Wirtschaftseinheiten bilden.*

Werden mehrere Häuser, die in keinem wirtschaftlichen Zusammenhang stehen, zusammengefasst, so kann die Abrechnung als fehlerhaft moniert werden.

*Wurde im Mietvertrag eine Betriebskostenpauschale vereinbart?*

Wenn ja, sind mit den monatlichen Zahlungen alle Betriebskosten abgedeckt?

*Ist die Abrechnung übersichtlich?*

Die entstandenen Kosten müssen den 17 Nebenkostenarten detailliert zugeordnet sein. Eine einfache Auflistung ist nicht ausreichend.

### III. Folgende Neben-/ Betriebskosten dürfen vom Vermieter umgelegt werden:

- Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks  
Hierzu zählen insbesondere die Grundsteuer. Nicht umlagefähig sind Beiträge des Vermieters zu Haus- und Grundbesitzervereinen, Kreditzinsen und Bankgebühren.
- Kosten der Wasserversorgung  
Kosten für Wasserverbrauch und Wartung von Wasseraufbereitungsanlagen.  
Anschaffungs- und Reparaturkosten der Wasserleitungen sind keine Nebenkosten.
- Kosten der Entwässerung  
Hier sind die städtischen Kanalgebühren gemeint.
- Straßenreinigungs- und Müllabfuhrgebühren der Stadt
- Stromkosten  
Kosten für die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile. Die Beleuchtung einer Tiefgarage darf hingegen nur auf die Garagenmieter umgelegt werden.
- Kosten der Hausreinigung und der Ungezieferbekämpfung  
Hierzu gehört die laufende Säuberung der von den Mietern gemeinsam genutzten Gebäudeteile.
- Kosten für den Fahrstuhl  
Beinhaltet Kosten für den Betriebsstrom sowie die Pflege und regelmäßige Überprüfung der Anlage durch den TÜV.
- Gartenpflegekosten  
Sach- und Personalkosten, die durch die Pflege der hauseigenen Grünanlage, der Zugänge und Zufahrten sowie ggf. des Spielplatzes entstehen.
- Kosten für die Schornsteinreinigung  
Achtung: Sind die Kosten für den Schornsteinfeger bereits in der Heizkostenabrechnung enthalten, dürfen sie in der Nebenkostenabrechnung nicht mehr auftauchen.
- Sach- und Haftpflichtversicherungskosten  
Umlagefähig sind Kosten für die Versicherung des Gebäudes gegen Feuer, Sturm- und Wasserschäden, die Glasversicherung sowie die Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug. Rechtsschutz-, Mietausfall- oder Reparaturkostenversicherungen des Vermieters dürfen nicht als Nebenkosten angesetzt werden.
- Kosten für den Hauswart  
Typische Aufgaben des Hausmeisters sind die Bedienung der Zentralheizung, Schneeräumung und Reinigung der Treppenhauseingänge und Bürgersteige. Kosten für Reparatur-, Renovierungs- oder Verwaltungsaufgaben sind jedoch keine umlegungsfähigen Betriebskosten.
- Kosten für den Betrieb einer Gemeinschaftsantenne  
Beinhaltet Kosten für Miete, Strom und Wartung. Nicht jedoch Reparaturen oder die monatliche Grundgebühr für eine mit dem Kabelnetz verbundene private Verteileranlage.
- Kosten für den Strom, das Wasser, die Reinigung und Wartung hauseigener Waschmaschinen  
Hierbei müssen jedoch die Einnahmen des Vermieters aus dem Verkauf der „Waschmünzen“ abgezogen werden.
- Sonstige Betriebskosten  
Anrechenbare sonstige Betriebskosten müssen ausdrücklich im Mietvertrag aufgeführt sein.

IV. Folgende Checkliste sollten Sie abarbeiten und bei Beantwortung mehrerer Fragen mit NEIN Ihre Abrechnung durch einen Rechtsanwalt oder als Mitglied Ihres Mietervereins überprüfen lassen:

	JA	NEIN
Wurde die Abrechnungsfrist von 12 Monaten eingehalten?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ist im Mietvertrag vereinbart, dass Sie alle in der Abrechnung aufgeführten Betriebskosten tragen müssen? (z. B. Winterdienst)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sind alle genannten Kosten tatsächlich Betriebskosten? (zur Überprüfung s.o.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Beträgt der Abrechnungszeitraum ein Jahr?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Lassen sich alle abgerechneten Kosten dem Abrechnungszeitraum zuordnen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ist die Abrechnung nachvollziehbar und verständlich gestaltet? (hier wird der Kenntnisstand eines umsichtigen „Normal-Bürgers“ in Ansatz gebracht)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sind Rechenfehler ersichtlich?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sind (unzulässigerweise) Reparaturkosten oder Verwaltungskosten in Rechnung gestellt worden?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sind die Verteilerschlüssel genannt und erläutert? Stimmen die Flächenangaben bzw. die Bewohnerzahl? (Hier sollte die Vorjahresrechnung zum Vergleich herangezogen werden)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Stimmen die Verteilerschlüssel mit dem überein, was im Mietvertrag festgelegt ist?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hat der Vermieter die Kosten für leer stehende Wohnungen selbst übernommen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wurde der „Grundsatz der Wirtschaftlichkeit“ beachtet worden? Prüfen Sie, ob einzelne Kosten überhöht sind.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sind im Vergleich zur Vorjahresabrechnung die Preise in etwa stabil? Vorsicht bei unerklärlich starken Preissteigerungen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

V. Folgende konkrete Maßnahmen sind entweder von Ihnen oder Ihrer rechtlichen Vertretung im Falle einer zu befürchtenden inkorrekten Abrechnung zu unternehmen:

- **Widerruf der Kontoeinzugsermächtigung** bei Ihrer kontoführenden Bank (auf diesem Wege kann die nunmehr erhöhte Miete sowie die Nachzahlung nicht abgebucht werden)
- weiterhin **pünktliche Überweisung** Ihrer Miete und der zuvor vereinbarten monatl. Nebenkostenvorauszahlung (wichtig, da Sie mit Ihrer Mietzahlung keinesfalls insgesamt zwei Raten in Verzug geraten dürfen, um nicht evtl. gekündigt zu werden)
- **professionelle Überprüfung** Ihrer Abrechnung und Verfassung eines begründeten Widerspruchs, der an Ihren Vermieter zur Klärung gesandt wird
- **alternativ: eigene Klärung** in den Geschäftsräumen Ihres Vermieters bei dortiger Akten- und Belegseinsicht
- **Zeit** für diesen Widerspruch: 12 Monate (in dieser Zeit bis zur endgültigen Klärung fallen die strittigen Kosten nicht an)