

Nebenkostenabrechnung prüfen – Checkliste

- ✓ **Dürfen Nebenkosten abgerechnet werden?**
Eine Nebenkostenabrechnung darf nur geltend gemacht werden, wenn dies explizit im Mietvertrag vereinbart wurde. Wurde statt einer Nebenkostenvorauszahlung eine Nebenkostenpauschale im Mietvertrag vereinbart, bedarf es keiner Nebenkostenabrechnung.
- ✓ **Wer rechnet ab?**
Die Nebenkostenabrechnung ist vom Vermieter zu erstellen. Bei einem Vermieterwechsel tritt der neue Vermieter in die Rechtsposition des alten Vermieters. Rechnet ein Dritter, wie etwa eine Hausverwaltung, die Nebenkosten ab, muss eine gültige Vollmacht des Vermieters vorgelegt werden.
- ✓ **Richtiger Abrechnungszeitraum?**
Die Nebenkostenabrechnung darf nicht mehr als einen Zeitraum von einem Jahr umfassen. Der Vermieter darf keine willkürlichen Abrechnungszeiträume festlegen. Kritisch zu überprüfen ist auch, ob alle abgerechneten Positionen tatsächlich in den Abrechnungszeitraum fallen.
- ✓ **Richtige Abrechnungsfrist?**
Der Vermieter muss die Nebenkosten innerhalb von einem Jahr abrechnen. Ausnahme: Es liegen Gründe für die Verspätung vor, die der Vermieter nicht zu vertreten hat. Wurde die Abrechnungsfrist nicht eingehalten, wird der Mieter von etwaigen Nachzahlungen frei.
- ✓ **Nebenkostenabrechnung nachvollziehbar?**
Die Nebenkosten müssen für den Mieter nachvollziehbar und überschaubar dargestellt werden. Können alle Nebenkosten den vertraglich vereinbarten Nebenkosten zugeordnet werden?
- ✓ **Sind alle Nebenkosten umlagefähig?**
Der Vermieter darf auf den Mieter nicht alle Kosten des Mietobjekts umlegen, sondern nur umlagefähige Nebenkosten. Instandsetzungs-, Reparatur- und Verwaltungskosten muss der Vermieter tragen. Eine Liste der umlagefähigen Nebenkosten finden Sie hier ((Link)).
- ✓ **Wurde das Gebot der Wirtschaftlichkeit beachtet?**
Der Vermieter muss das Gebot der Wirtschaftlichkeit beachten. Sind ortsübliche Kosten angesetzt? Fand eine Ausschreibung von Gewerken statt? Preisgünstige Vergabe?
- ✓ **Ist die Nebenkostenabrechnung formell in Ordnung?**
Die Nebenkostenabrechnung muss in jedem Fall die geforderten gesetzlichen Mindestangaben, die Angabe der Gesamtkosten, den Abrechnungsschlüssel, die Berechnung des Mieteranteils und die Angabe der geleisteten Nebenkostenvorauszahlungen enthalten.