

Nebenkostenabrechnung erstellen — Vermieter-Checkliste

18 Punkte zu Fristen, umlagefähigen Kosten, Verteilerschlüssel und Fehlerquellen.

Monca Hausverwaltung · monca-immobilien.de · März 2026

Abrechnungszeitraum & Fristen

- Abrechnungszeitraum festlegen** — Exakt 12 Monate, Mietvertragsbeginn oder Kalenderjahr
- Abrechnungsfrist einhalten** — Zustellung innerhalb 12 Monaten (§ 556 III BGB)
- Verspätungsfolge beachten** — Nach Fristablauf keine Nachforderungen mehr möglich
- Vorauszahlungen erfassen** — Alle monatlichen Vorauszahlungen auflisten und gegenrechnen

Umlagefähige Kosten (§ 2 BetrKV)

- Nur umlagefähige Positionen** — Verwaltung, Reparaturen, Instandhaltung nicht umlegen
- Mietvertrag prüfen** — Nur vereinbarte Kostenarten abrechnen
- Heizkosten korrekt aufteilen** — 50–70 % nach Verbrauch, Rest nach Fläche (HeizKV)
- Warmwasserkosten trennen** — Separat von Heizkosten ausweisen

Verteilerschlüssel

- Schlüssel aus Mietvertrag** — Fläche, Personen, Verbrauch oder Einheiten anwenden
- Wohnflächen aktuell** — Verwendete qm mit tatsächlichen Flächen abgleichen
- Leerstand selbst tragen** — Kostenanteile leerstehender Wohnungen nicht umlegen

Formale Anforderungen

- Abrechnung nachvollziehbar** — Gesamtkosten, Schlüssel, Anteil, Vorauszahlungen transparent
- Belegvorhaltepflcht** — Originalbelege aufbewahren, Einsicht gewähren
- Absender korrekt** — Vermieter oder bevollmächtigte Verwaltung unterschreibt

Häufige Fehlerquellen vermeiden

- Keine doppelten Positionen** — Gleiche Kosten nicht unter verschiedenen Bezeichnungen

- Keine nicht vereinbarten Kosten** — Nur im Mietvertrag vorgesehene Positionen
- Wirtschaftlichkeitsgebot** — Kosten angemessen, überhöhte Ausgaben anfechtbar
- Korrekte Abrechnungsspitze** — Nachforderung/Guthaben klar ausweisen

Professionelle Mietverwaltung

Wir erstellen rechtssichere Nebenkostenabrechnungen für Ihre Mietobjekte.

→ monca-immobilien.de/leistungen/mietverwaltung