CHECKLISTE

Prüf-Checkliste Nebenkostenabrechnung

Eine Betriebskostenabrechnung Punkt für Punkt durchgehen — für Mieter und für vermietende Eigentümer

Diese Checkliste führt Sie einmal komplett durch eine Betriebskostenabrechnung. Jeder Punkt ist eine Frage, die Sie mit Ja oder Nein beantworten können. Bleibt ein Punkt bei Nein, steht daneben, was daraus folgt — und, wo das Gesetz es hergibt, die Fundstelle zum Nachlesen.

Sie brauchen dafür drei Dinge: die Abrechnung selbst, den Mietvertrag und den Briefumschlag oder die E-Mail, mit der die Abrechnung gekommen ist. Der Umschlag ist wichtiger, als er aussieht: Vom Zugang an läuft die Frist für eigene Einwendungen.

Die Liste funktioniert in beide Richtungen. Als Mieter prüfen Sie damit eine Abrechnung, die Sie erhalten haben. Als vermietender Eigentümer gehen Sie dieselben Punkte durch, bevor Sie eine Abrechnung verschicken — die häufigsten Beanstandungen entstehen an genau diesen Stellen. „Sie“ meint deshalb immer die Person, die gerade prüft.

Arbeiten Sie die Abschnitte der Reihe nach ab. Die ersten beiden entscheiden über die Grundlage und die Formalien und kommen ohne einen einzigen Beleg aus; erst danach lohnt sich der Blick in die einzelnen Positionen.

Diese Checkliste ist eine redaktionelle Orientierungshilfe und keine Rechtsberatung. Sie kennt Ihren Fall nicht und entscheidet nichts für Sie.

Stand : 16.08.2026

Version : 2.0 Gültig bis : 30.06.2027 Quelle : myinvest24.de/ratgeber/nebenkosten/nebenkostenabrechnung/

1 · Die Grundlage im Mietvertrag

Ohne wirksame Vereinbarung gibt es nichts umzulegen. Diese fünf Fragen beantworten Sie allein aus dem Mietvertrag.

☐ **Steht im Mietvertrag ausdrücklich, dass der Mieter die Betriebskosten trägt?**

Ohne diese Vereinbarung bleiben die auf der Mietsache ruhenden Lasten beim Vermieter, und eine Umlage hat keine Grundlage.

§ 535 Abs. 1 Satz 3 BGB, § 556 Abs. 1 Satz 1 BGB

☐ **Ist eine Vorauszahlung vereinbart — und keine Betriebskostenpauschale?**

Nur über Vorauszahlungen ist jährlich abzurechnen; eine Pauschale wird nicht abgerechnet, sondern allenfalls nach § 560 BGB angepasst.

§ 556 Abs. 2, § 556 Abs. 3 Satz 1, § 560 Abs. 1 BGB

☐ **Benennt der Mietvertrag die umzulegenden Kostenarten oder verweist er auf die Betriebskostenverordnung?**

Umgelegt werden kann nur, was vereinbart ist; eine Position ohne Grundlage im Vertrag fällt aus der Abrechnung heraus.

`§ 556 Abs. 1 BGB, § 2 BetrKV`

☐ **Sind „sonstige Betriebskosten“ im Vertrag einzeln benannt, falls solche abgerechnet werden?**

Nummer 17 ist ein Auffangtatbestand ohne eigene Aufzählung — was darunter fallen soll, muss aus der Vereinbarung erkennbar sein.

`§ 2 Nr. 17 BetrKV`

☐ **Deckt sich die im Mietvertrag genannte Wohnfläche mit der Fläche, mit der die Abrechnung rechnet?**

Der Flächenanteil bestimmt bei den meisten Positionen den Anteil; eine abweichende Fläche verschiebt jede einzelne davon.

`§ 556a Abs. 1 Satz 1 BGB`

Befund / Fundstelle / nächster Schritt

2 · Formalien und Fristen

Diese Fragen beantworten Sie ohne einen einzigen Beleg — allein anhand des Abrechnungsschreibens und des Umschlags.

☐ **Ist die Abrechnung innerhalb von zwölf Monaten nach Ende des Abrechnungszeitraums beim Mieter zugegangen?**

Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung einer Nachforderung ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten.

`§ 556 Abs. 3 Satz 2 und 3 BGB`

☐ **Haben Sie das Zugangsdatum festgehalten — Briefumschlag, Poststempel, Einwurfdatum oder E-Mail-Eingang?**

Vom Zugang an läuft die zwölfmonatige Frist für eigene Einwendungen; ohne Nachweis ist ihr Beginn später nicht mehr belegbar.

`§ 556 Abs. 3 Satz 5 BGB`

☐ **Umfasst der Abrechnungszeitraum höchstens zwölf Monate?**

Über die Vorauszahlungen ist jährlich abzurechnen; ein längerer Zeitraum entspricht dem nicht.

`§ 556 Abs. 3 Satz 1 BGB`

☐ **Nennt die Abrechnung für jede Kostenart die Gesamtkosten des Hauses?**

Ohne die Gesamtkosten lässt sich der eigene Anteil nicht nachrechnen — die Abrechnung muss aus sich heraus nachvollziehbar sein.

`vgl. § 259 Abs. 1 BGB`

☐ **Nennt die Abrechnung für jede Kostenart den angewandten Verteilerschlüssel?**

Ohne den Schlüssel ist der Rechenweg vom Gesamtbetrag zum eigenen Anteil nicht überprüfbar.

`§ 556a Abs. 1 BGB`

☐ **Weist die Abrechnung die geleisteten Vorauszahlungen mit Betrag und Zeitraum aus?**

Nachzahlung oder Guthaben ergeben sich erst aus der Gegenüberstellung von Kostenanteil und Vorauszahlung.

`§ 556 Abs. 3 Satz 1 BGB`

☐ **Rechnet die Abrechnung nur über den Zeitraum ab, in dem die Wohnung tatsächlich gemietet war?**

Bei Ein- oder Auszug im laufenden Abrechnungszeitraum darf nur der eigene Nutzungszeitraum belastet werden; prüfen Sie, ob die Abrechnung diesen Zeitanteil abbildet.

Befund / Fundstelle / nächster Schritt

3 · Umlagefähigkeit der einzelnen Positionen

§ 2 BetrKV zählt siebzehn Kostenarten auf. Was sich dort nicht wiederfindet, ist keine Betriebskostenposition — auch dann nicht, wenn die Kosten real angefallen sind.

☐ **Lässt sich jede Position der Abrechnung einer der siebzehn Nummern des § 2 BetrKV zuordnen?**

Eine Position ohne Nummer gehört nicht in die Betriebskostenabrechnung und muss erklärt oder herausgenommen werden.

`§ 2 BetrKV`

☐ **Fehlen Verwaltungskosten — also Kosten für Verwaltung, Aufsicht, Geschäftsführung und die Prüfung des Jahresabschlusses?**

Diese Kosten nimmt die Betriebskostenverordnung ausdrücklich aus dem Betriebskostenbegriff aus; sie sind nicht umlagefähig.

`§ 1 Abs. 2 Nr. 1 BetrKV`

☐ **Fehlen Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten — also Reparaturen, Erneuerungen und die Beseitigung von Mängeln?**

Auch diese Kosten sind ausdrücklich ausgenommen; sie trägt der Eigentümer, nicht der Mieter.

`§ 1 Abs. 2 Nr. 2 BetrKV`

☐ **Sind bei Wartungspositionen nur Wartung und Prüfung angesetzt und keine Reparaturanteile?**

Die regelmäßige Prüfung der Betriebsbereitschaft gehört zu den Betriebskosten, die Beseitigung eines Mangels dagegen zur Instandsetzung.

§ 2 Nr. 4 und Nr. 5 BetrKV, § 1 Abs. 2 Nr. 2 BetrKV

☐ **Sind die Hauswartkosten um die Anteile für Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen und Hausverwaltung gekürzt?**

Genau diese Tätigkeiten nimmt Nummer 14 von den umlagefähigen Hauswartkosten aus; ohne Kürzung ist die Position zu hoch.

§ 2 Nr. 14 BetrKV

☐ **Werden Arbeiten, die der Hauswart erledigt, nicht zusätzlich unter den Nummern 2 bis 10 oder 16 abgerechnet?**

Nummer 14 verbietet den doppelten Ansatz derselben Arbeitsleistung — sonst zahlt der Mieter sie zweimal.

§ 2 Nr. 14 BetrKV

☐ **Handelt es sich bei allen angesetzten Kosten um laufend entstehende Kosten?**

Betriebskosten sind nur Kosten, die dem Eigentümer laufend entstehen; einmalige Aufwendungen erfüllen diese Voraussetzung nicht.

§ 1 Abs. 1 Satz 1 BetrKV

☐ **Enthält die Position „sonstige Betriebskosten“ nur Kosten, die die Voraussetzungen des § 1 BetrKV erfüllen und in den Nummern 1 bis 16 nicht vorkommen?**

Nummer 17 ist kein Sammelbecken für alles Übrige, sondern setzt den Betriebskostenbegriff des § 1 BetrKV voraus.

§ 2 Nr. 17 BetrKV, § 1 Abs. 1 BetrKV

☐ **Werden Kosten für Antennen- oder Breitbandanlagen nur in den von Nummer 15 zugelassenen Fällen abgerechnet?**

Für Anlagen, die ab dem 1. Dezember 2021 errichtet worden sind, sind Nummer 15 Buchstabe a und b nicht anzuwenden; mehrere dort genannte Entgelte waren zudem nur bis zum 30. Juni 2024 umlagefähig.

§ 2 Nr. 15 BetrKV

☐ **Ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit erkennbar beachtet, etwa bei auffällig gestiegenen Einzelpositionen?**

Das Gesetz verpflichtet ausdrücklich dazu, bei der Abrechnung den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten.

§ 556 Abs. 3 Satz 1 BGB, § 560 Abs. 5 BGB

Befund / Fundstelle / nächster Schritt

4 · Verteilerschlüssel und Rechenweg

Der Schlüssel entscheidet, welcher Anteil der Gesamtkosten bei Ihnen landet. Rechnen Sie zwei bis drei Positionen mit dem Taschenrechner nach — das deckt die meisten Fehler auf.

- [ ] **Wird ohne abweichende Vereinbarung nach dem Anteil der Wohnfläche umgelegt?**

  Haben die Vertragsparteien nichts anderes vereinbart, sind die Betriebskosten vorbehaltlich anderweitiger Vorschriften nach dem Anteil der Wohnfläche umzulegen.

  `§ 556a Abs. 1 Satz 1 BGB`

- [ ] **Werden erfasste verbrauchs- oder verursachungsabhängige Kosten nach einem Maßstab umgelegt, der dem Unterschied Rechnung trägt?**

  Für erfasste Verbräuche verlangt das Gesetz einen Maßstab, der den unterschiedlichen Verbrauch abbildet — eine reine Flächenumlage genügt dort nicht.

  `§ 556a Abs. 1 Satz 2 BGB`

- [ ] **Stimmt der in der Abrechnung angewandte Schlüssel mit dem im Mietvertrag vereinbarten überein?**

  Ein Wechsel des Maßstabs ist nur unter den Voraussetzungen des § 556a Abs. 2 BGB zulässig; sonst gilt weiter, was vereinbart wurde.

  `§ 556a Abs. 2 BGB`

- [ ] **Wurde ein geänderter Umlagemaßstab in Textform und vor Beginn des Abrechnungszeitraums erklärt?**

  Die Erklärung ist nur vor Beginn eines Abrechnungszeitraums zulässig; eine Änderung mitten im Jahr trägt für diesen Zeitraum nicht.

  `§ 556a Abs. 2 Satz 1 und 2 BGB`

- [ ] **Wird bei vermietetem Wohnungseigentum der zwischen den Eigentümern geltende Maßstab angewandt, sofern nichts anderes vereinbart ist?**

  Für vermietetes Wohnungseigentum stellt das Gesetz auf den Maßstab der Eigentümergemeinschaft ab — es sei denn, dieser widerspricht billigem Ermessen.

  `§ 556a Abs. 3 BGB`

- [ ] **Ergibt die Summe aller Einzelanteile den in der Abrechnung ausgewiesenen Gesamtbetrag?**

  Eine Differenz zwischen Einzelpositionen und Summe ist ein Rechenfehler und unabhängig von jeder Rechtsfrage zu klären.

- [ ] **Ergibt Ihre eigene Probe — Gesamtkosten mal eigene Einheit geteilt durch Einheit gesamt — denselben Anteil wie die Abrechnung?**

  Weicht das Ergebnis ab, liegt der Fehler in der Bezugsgröße, im Schlüssel oder in der Rechnung selbst; alle drei sind konkret benennbar.

Befund / Fundstelle / nächster Schritt

5 · Heizung und Warmwasser

Meist der größte Posten — und der mit eigenen Regeln. Die Heizkostenverordnung geht rechtsgeschäftlichen Bestimmungen vor, außer bei Gebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen eine der Vermieter selbst bewohnt (§ 2 HeizkostenV).

- [ ] **Wurde überhaupt verbrauchsabhängig abgerechnet?**

  Werden die Kosten entgegen der Verordnung nicht verbrauchsabhängig abgerechnet, hat der Nutzer das Recht, den auf ihn entfallenden Anteil um 15 vom Hundert zu kürzen.

  `§ 12 Abs. 1 Satz 1 HeizkostenV`

- [ ] **Liegt der nach erfasstem Wärmeverbrauch verteilte Anteil der Heizkosten zwischen 50 und 70 Prozent?**

  Die Verordnung verlangt mindestens 50 und höchstens 70 vom Hundert nach dem erfassten Wärmeverbrauch; ein Wert außerhalb dieser Spanne ist nicht vorgesehen.

  `§ 7 Abs. 1 Satz 1 HeizkostenV`

- [ ] **Liegt der nach erfasstem Warmwasserverbrauch verteilte Anteil ebenfalls zwischen 50 und 70 Prozent?**

  Für Warmwasser gilt dieselbe Spanne; die übrigen Kosten sind nach der Wohn- oder Nutzfläche zu verteilen.

  `§ 8 Abs. 1 HeizkostenV`

- [ ] **Werden die übrigen Heizkosten nach Wohn- oder Nutzfläche oder nach umbautem Raum verteilt?**

  Für die Grundkosten der Wärme lässt die Verordnung genau diese Maßstäbe zu — ein anderer Schlüssel ist dort nicht vorgesehen.

  `§ 7 Abs. 1 Satz 5 HeizkostenV`

- [ ] **Werden die übrigen Warmwasserkosten nach der Wohn- oder Nutzfläche verteilt?**

  Beim Warmwasser lässt die Verordnung für die Grundkosten nur die Wohn- oder Nutzfläche zu, nicht den umbauten Raum.

  `§ 8 Abs. 1 HeizkostenV`

- [ ] **Sind bei einer verbundenen Anlage die Kosten für Wärme und Warmwasser rechnerisch getrennt worden?**

  Für verbundene Anlagen schreibt die Verordnung eine Aufteilung der einheitlich entstandenen Kosten vor und gibt dafür ein Rechenverfahren vor.

  `§ 9 Abs. 1 und 2 HeizkostenV`

- [ ] **Wurden Ihnen die Abrechnungs- oder Verbrauchsinformationen mitgeteilt, wenn fernablesbare Zähler installiert sind?**

  Werden diese Informationen nicht oder nicht vollständig mitgeteilt, besteht ein Kürzungsrecht von 3 vom Hundert.

  `§ 6a HeizkostenV, § 12 Abs. 1 Satz 2 und 3 HeizkostenV`

☐ **Gilt die Heizkostenverordnung für Ihr Gebäude überhaupt?**

Sie geht rechtsgeschäftlichen Bestimmungen vor, kennt aber Ausnahmen — etwa das Zweifamilienhaus mit Vermieterwohnung und die Fälle des § 11 HeizkostenV.

`§ 2 HeizkostenV, § 11 HeizkostenV`

Befund / Fundstelle / nächster Schritt

6 · Belege und Einsicht

Die Abrechnung ist eine Behauptung über Zahlen. Erst die Belege machen sie überprüfbar — und das Recht darauf steht im Gesetz.

☐ **Haben Sie die Belegeinsicht ausdrücklich verlangt, wenn Positionen unklar geblieben sind?**

Der Vermieter hat auf Verlangen Einsicht zu gewähren — ohne dieses Verlangen entsteht die Pflicht nicht von selbst.

`§ 556 Abs. 4 Satz 1 BGB`

☐ **Ist Ihnen bekannt, dass der Vermieter die Belege auch elektronisch bereitstellen darf?**

Eine Einsicht vor Ort ist nicht in jedem Fall geschuldet; eine elektronische Bereitstellung erfüllt die Pflicht ebenfalls.

`§ 556 Abs. 4 Satz 2 BGB`

☐ **Liegt eine geordnete Zusammenstellung der Ausgaben vor, zu der die üblichen Belege vorgelegt werden?**

Eine Rechenschaft ohne geordnete Zusammenstellung und ohne Belege lässt sich nicht prüfen.

`§ 259 Abs. 1 BGB`

☐ **Decken sich die Beträge auf den Belegen mit den Gesamtkosten in der Abrechnung?**

Eine Abweichung zeigt entweder einen Übertragungsfehler oder eine Position, die aus einem anderen Zeitraum stammt.

☐ **Betreffen die Belege den abgerechneten Zeitraum und das abgerechnete Gebäude?**

Rechnungen aus einem anderen Jahr oder für ein anderes Objekt gehören nicht in diese Abrechnung.

- [ ] **Sind bei mehreren Gebäuden oder Wirtschaftseinheiten die Kosten erkennbar Ihrem Gebäude zugeordnet?**

  Ohne erkennbare Zuordnung lässt sich nicht prüfen, ob Sie Kosten eines fremden Gebäudes mittragen.

Befund / Fundstelle / nächster Schritt

7 · Ergebnis, Vorauszahlungen und nächste Schritte

Am Ende steht eine Zahl — und die Frage, was Sie damit tun. Die Checkliste zeigt Wege auf; die Wahl bleibt bei Ihnen.

- [ ] **Ergibt Kostenanteil minus geleistete Vorauszahlungen genau den Saldo, den die Abrechnung als Nachzahlung oder Guthaben ausweist?**

  Diese Probe kostet eine Minute und findet Übertragungsfehler, die in den Einzelpositionen unsichtbar bleiben.

- [ ] **Stimmen die angesetzten Vorauszahlungen mit dem überein, was tatsächlich gezahlt wurde?**

  Ein zu niedrig angesetzter Vorauszahlungsbetrag erhöht die Nachforderung, ohne dass eine einzige Kostenposition falsch wäre.

  `§ 556 Abs. 2 BGB`

- [ ] **Haben Sie geprüft, ob eine Anpassung der Vorauszahlungen in Betracht kommt?**

  Nach einer Abrechnung kann jede Vertragspartei durch Erklärung in Textform eine Anpassung auf eine angemessene Höhe vornehmen.

  `§ 560 Abs. 4 BGB`

- [ ] **Haben Sie Ihre Einwendungen schriftlich festgehalten und den Zugang beim Vermieter gesichert?**

  Einwendungen sind spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang der Abrechnung mitzuteilen; danach können sie nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn, die Verspätung ist nicht zu vertreten.

  `§ 556 Abs. 3 Satz 5 und 6 BGB`

- [ ] **Haben Sie sich die offenen Wege nebeneinandergelegt — Rückfrage beim Vermieter, Belegeinsicht, Mieterverein, Rechtsanwältin oder Rechtsanwalt?**

  Welcher Weg passt, hängt von Betrag, Beweislage und dem Verhältnis zum Vermieter ab; diese Liste entscheidet das nicht für Sie.

☐ **Haben Sie Abrechnung, Briefumschlag, eigene Berechnung und Schriftwechsel zusammen abgelegt?**

Wer später etwas belegen muss, braucht genau diese vier Dinge — und findet sie erfahrungsgemäß nicht mehr, wenn sie nicht sofort zusammengelegt wurden.

Befund / Fundstelle / nächster Schritt

Beispielrechnung — eine Abrechnung von der Position bis zum Saldo

Die Punkte oben fragen nach dem Rechenweg, ohne ihn vorzuführen. Deshalb hier einmal komplett: ein Haus mit 600 m² Wohnfläche, acht Wohneinheiten und 20 Personen, darin eine Wohnung mit 75 m² und drei Personen. Der Abrechnungszeitraum ist ein volles Jahr, die Vorauszahlung beträgt 300,00 € im Monat.

Jeder Schritt lässt sich mit dem Taschenrechner nachvollziehen. Dieselben Zahlen stehen in der ausfüllbaren Vorlage zu diesem Ratgeber — wer dort eine Position ändert, sieht sofort, was sie am Ergebnis bewegt.

Flächenanteil der Wohnung
`75 m² ÷ 600 m²` — 12,50 %

Personenanteil der Wohnung
`3 Personen ÷ 20 Personen` — 15,00 %

Anteil je Wohneinheit
`1 ÷ 8 Einheiten` — 12,50 %

Nach Fläche verteilte Positionen (Grundsteuer 1.800 € + Aufzug 1.440 € + Gebäudereinigung 1.200 € + Gartenpflege 720 € + Beleuchtung 360 € + Schornsteinreinigung 180 € + Versicherung 1.320 € + Hauswart 1.680 €)
`8.700,00 € × 12,50 %` — 1.087,50 €

Nach Personen verteilte Positionen (Wasser 2.400 € + Entwässerung 1.800 € + Straßenreinigung und Müllbeseitigung 1.680 €)
`5.880,00 € × 15,00 %` — 882,00 €

Je Wohneinheit verteilte Positionen (Antennenanlage 240 € + Wäschepflege 180 € + sonstige Betriebskosten 360 €)
`780,00 € × 12,50 %` — 97,50 €

Heizung, Verbrauchsanteil: 70 % der Gesamtkosten von 7.200 €, verteilt nach 18.000 von 120.000 kWh
`7.200,00 € × 70 % = 5.040,00 €; 5.040,00 € × 18.000 ÷ 120.000` — 756,00 €

Heizung, Grundkosten: die übrigen 30 % nach Fläche `7.200,00 € − 5.040,00 € = 2.160,00 €; 2.160,00 € × 12,50 %`	270,00 €
Heizkostenanteil der Wohnung `756,00 € + 270,00 €`	1.026,00 €
Warmwasser, Verbrauchsanteil: 70 % der Gesamtkosten von 2.400 €, verteilt nach 72 von 480 m³ `2.400,00 € × 70 % = 1.680,00 €; 1.680,00 € × 72 ÷ 480`	252,00 €
Warmwasser, Grundkosten: die übrigen 30 % nach Fläche `2.400,00 € − 1.680,00 € = 720,00 €; 720,00 € × 12,50 %`	90,00 €
Warmwasseranteil der Wohnung `252,00 € + 90,00 €`	342,00 €
Kostenanteil des Mieters insgesamt `1.087,50 € + 882,00 € + 97,50 € + 1.026,00 € + 342,00 €`	3.435,00 €
Geleistete Vorauszahlungen im Zeitraum `300,00 € × 12 Monate`	3.600,00 €
Saldo — hier ein Guthaben zugunsten des Mieters `3.435,00 € − 3.600,00 €`	−165,00 €
Kontrollgröße, in der Betriebskosten üblicherweise verglichen werden `3.435,00 € ÷ 75 m² ÷ 12 Monate`	rund 3,82 € je m² und Monat
Auszug im laufenden Zeitraum, hier zum 26. Mai: 146 Nutzungstage von 365 ergeben einen Zeitanteil von 40,00 %. Dieser Anteil gehört auf BEIDE Seiten der Rechnung — auf den Kostenanteil und auf die Vorauszahlung `3.435,00 € × 40,00 % = 1.374,00 €; 300,00 € × 12 × 40,00 % = 1.440,00 €; 1.374,00 € − 1.440,00 €`	−66,00 €

Wird der Zeitanteil nur auf einer Seite angesetzt — die Kosten voll, die Vorauszahlung gekürzt —, kehrt sich das Vorzeichen um und aus einem Guthaben wird eine Nachforderung. Das ist der häufigste Rechenfehler bei Ein- oder Auszug im laufenden Abrechnungszeitraum und lohnt die Nachprobe.

Hinweise

1. Alle Fundstellen wurden am 16.08.2026 im Volltext auf gesetze-im-internet.de gelesen. Rechtsprechung zu den einzelnen Punkten ist bewusst nicht ausgewertet.
2. Wo neben einer Frage keine Fundstelle steht, gibt es keine Norm, die die Frage direkt beantwortet — der Punkt ist dann eine Rechen- oder Plausibilitätsprobe.
3. Eine zum Nachteil des Mieters von § 556 Abs. 1, Abs. 2 Satz 2, Abs. 3 oder Abs. 3a BGB abweichende Vereinbarung ist unwirksam (§ 556 Abs. 5 BGB). Eine Klausel im Mietvertrag kann diese Regeln also nicht zulasten des Mieters verschieben.

4. Die Beispielrechnung am Ende zeigt den Rechenweg, nicht einen Richtwert. Alle Zahlen sind frei gewählte Beispielwerte für eine 75-m²-Wohnung in einem Haus mit 600 m² Wohnfläche, acht Einheiten und 20 Personen. Sie behaupten keinen Durchschnitt. Was in Ihrem Fall angemessen ist, ergibt sich aus Ihren Belegen.
5. Diese Liste wurde redaktionell von der MyInvest24 GmbH erstellt. Sie ist eine allgemeine Orientierungshilfe und keine Rechtsberatung.
6. MyInvest24 GmbH · Große Gallusstraße 14 · 60315 Frankfurt am Main · kontakt@myinvest24.de

Quellen

1. § 535 BGB – Inhalt und Hauptpflichten des Mietvertrags
   https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/__535.html
   GEPRÜFT 16.08.2026
2. § 556 BGB – Vereinbarungen über Betriebskosten
   https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/__556.html
   GEPRÜFT 16.08.2026
3. § 556a BGB – Abrechnungsmaßstab
   https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/__556a.html
   GEPRÜFT 16.08.2026
4. § 560 BGB – Veränderungen von Betriebskosten
   https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/__560.html
   GEPRÜFT 16.08.2026
5. § 259 BGB – Umfang der Rechenschaftspflicht
   https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/__259.html
   GEPRÜFT 16.08.2026
6. § 1 BetrKV – Betriebskosten
   https://www.gesetze-im-internet.de/betrkv/__1.html
   GEPRÜFT 16.08.2026
7. § 2 BetrKV – Aufstellung der Betriebskosten
   https://www.gesetze-im-internet.de/betrkv/__2.html
   GEPRÜFT 16.08.2026
8. § 2 HeizkostenV – Vorrang vor rechtsgeschäftlichen Bestimmungen
   https://www.gesetze-im-internet.de/heizkostenv/__2.html
   GEPRÜFT 16.08.2026
9. § 6a HeizkostenV – Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen
   https://www.gesetze-im-internet.de/heizkostenv/__6a.html
   GEPRÜFT 16.08.2026
10. § 7 HeizkostenV – Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme
    https://www.gesetze-im-internet.de/heizkostenv/__7.html
    GEPRÜFT 16.08.2026
11. § 8 HeizkostenV – Verteilung der Kosten der Versorgung mit Warmwasser
    https://www.gesetze-im-internet.de/heizkostenv/__8.html
    GEPRÜFT 16.08.2026
12. § 9 HeizkostenV – Verteilung der Kosten bei verbundenen Anlagen
    https://www.gesetze-im-internet.de/heizkostenv/__9.html
    GEPRÜFT 16.08.2026
13. § 11 HeizkostenV – Ausnahmen
    https://www.gesetze-im-internet.de/heizkostenv/__11.html
    GEPRÜFT 16.08.2026
14. § 12 HeizkostenV – Kürzungsrecht
    https://www.gesetze-im-internet.de/heizkostenv/__12.html
    GEPRÜFT 16.08.2026