

FÜR VERMIETER: DIE KERNPUNKTE DER BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG

Dieses Merkblatt liefert Vermietern einen Überblick über wichtige Eckdaten für eine fehlerfreie **Nebenkostenabrechnung**.

✓ **Diese vier Angaben sind in Ihrer Betriebskostenabrechnung Pflicht:**

Fehlt einer der folgenden Punkte, ist die Abrechnung formell unwirksam.

- Gesamtkosten: nachvollziehbar auflisten
- Verteilerschlüssel: wie im Mietvertrag festgelegt angeben
- Anteil Mieter: Kostenanteil der einzelnen Posten nachvollziehbar anführen
- eventuelle Vorauszahlungen angeben

✓ **Rechnen Sie den richtigen Zeitraum ab:**

Die Nebenkostenabrechnung darf ein Geschäftsjahr umfassen. Überschreiten Sie dieses, wird Ihre Abrechnung ebenfalls formell unwirksam! Wichtig: Auch bei Mieterwechsel gilt eine Zeitspanne von zwölf Monaten. Die Aufteilung der Nebenkosten zwischen altem und neuem Mieter muss ebenfalls nachvollziehbar aufgeschlüsselt sein.

✓ **Halten Sie die gesetzlichen Fristen ein:**

Folgende Fristen müssen Sie im Blick behalten:

- Abrechnungsfrist: bis zwölf Monate nach Ende des Abrechnungszeitraums
- Zahlungsfrist für Rückzahlungen: 30 Tage ab Zustellung der Abrechnung

✗ **Vermeiden Sie inhaltliche Fehler:**

Auf folgende inhaltliche Fehler sollten Sie achten:

- Verwendung eines falschen Verteilerschlüssels (Heizkosten!)
- Abrechnung nicht umlagefähiger Nebenkosten (Betriebskostenverordnung!)
- Anwendung des Abflussprinzips auf warme Nebenkosten

Info: Abflussprinzip bedeutet, dass der Vermieter auch Kosten aus einem vorherigen Abrechnungszeitraum abrechnen darf, wenn er selbst die Abrechnung dafür im aktuellen Zeitraum erhalten hat.

Weitere Informationen
finden Sie auf den
Themenseiten von CHECK24.

**Hier geht's zur
Mietrecht-Sektion »**