MUSTERBERICHT

Nebenkosten-Check · Muster

Beispielauswertung einer Nebenkostenabrechnung (Mieter, 68 m², 2025)

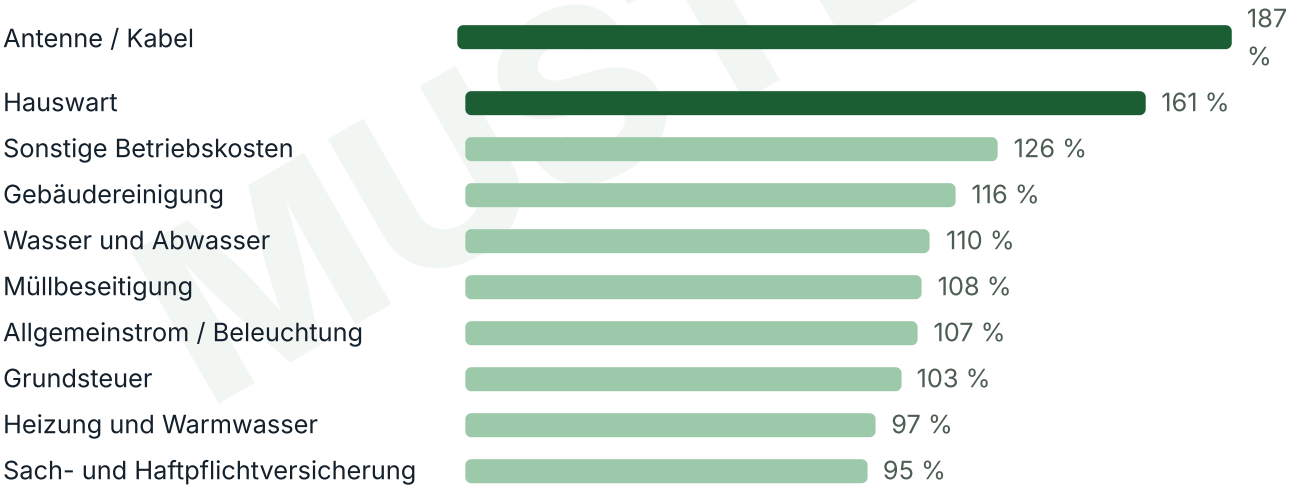
MUSTERBERICHT – Beispieldaten

Dieser Bericht zeigt Aufbau und Umfang der Auswertung an einer erfundenen Beispielabrechnung. Ihre Auswertung rechnet mit Ihren eigenen Zahlen.

Ihre Nebenkosten im Überblick

Summe laut Eingabe	**2.643,70 € (12 Monate)**
je m² und Monat	**3,24 €**
Bundesdurchschnitt	**2,67 € je m² und Monat**
wenn alle Kostenarten anfallen	**bis 3,68 € je m² und Monat**
Einordnung	**über dem Durchschnitt**

Ihre Kostenarten im Vergleich (Ihr Wert in % des Durchschnitts)



Jede Kostenart im Vergleich

Kostenart	Ihr Wert €/m²/Monat	Durchschnitt	Einordnung
Antenne / Kabel	0,13	0,07	nachfragen empfehlenswert
Hauswart	0,34	0,21	nachfragen empfehlenswert
Sonstige Betriebskosten	0,09	0,07	unauffällig
Gebäudereinigung	0,24	0,21	unauffällig
Wasser und Abwasser	0,32	0,29	unauffällig

MUSTER

Müllbeseitigung	0,17	0,16	unauffällig
Allgemeinstrom / Beleuchtung	0,06	0,06	unauffällig
Grundsteuer	0,19	0,18	unauffällig
Heizung und Warmwasser	1,29	1,32	unauffällig
Sach- und Haftpflichtversicherung	0,29	0,31	unauffällig
Gartenpflege	0,12	0,15	unauffällig

Antenne / Kabel

Liegt 87 % über dem Durchschnittswert. Nachfragen empfehlenswert: Lassen Sie sich die Belege zu dieser Position zeigen.

Hauswart

Liegt 61 % über dem Durchschnittswert. Nachfragen empfehlenswert: Lassen Sie sich die Belege zu dieser Position zeigen.

Heizenergie

Ihr Heizenergie-Kennwert liegt bei rund 113 kWh je m² Nutzfläche und Jahr (Effizienzklasse D). Bezug: Gebäudenutzfläche 1,2 × Wohnfläche wie im Verbrauchsausweis, nicht witterungsbereinigt. Mehr dazu im Heizkosten-Check.

Hinweise zu einzelnen Positionen

Verwaltungsgebühr (72,00 €)

Die Bezeichnung deutet auf „Verwaltungskosten“ hin. Solche Kosten zählen nach § 1 Abs. 2 BetrKV allgemein nicht zu den Betriebskosten. Ob das hier zutrifft, hängt vom Inhalt der Position und vom Mietvertrag ab – Beleg anfordern und nachfragen empfehlenswert.

Antenne / Kabel (106,80 €)

Allgemeiner Hinweis: Nutzungsentgelte für Kabelfernsehen dürfen seit dem 1. Juli 2024 nicht mehr als Betriebskosten umgelegt werden (§ 2 Nr. 15 BetrKV); umlagefähig bleibt zum Beispiel der Betriebsstrom der Anlage. Was in dieser Position steckt, zeigen die Belege – nachfragen empfehlenswert.

Datum, Zeitraum und Umlageschlüssel

Datum der Abrechnung

Nach § 556 Abs. 3 BGB soll die Abrechnung spätestens zwölf Monate nach Ende des Abrechnungszeitraums zugehen, hier also bis 31.12.2026. Laut Abrechnung wurde sie vor diesem Datum erstellt. Maßgeblich ist der Zugang bei Ihnen. Einwendungen sieht das Gesetz bis zwölf Monate nach Zugang vor.

Umlageschlüssel

In der Abrechnung verwendet: Wohnfläche, Personen, Verbrauch, Einheiten. Allgemeine Regel: Was im Mietvertrag nicht anders vereinbart ist, wird nach Wohnfläche verteilt; Kosten, die nach erfasstem Verbrauch entstehen, nach Verbrauch (§ 556a BGB). Welcher Schlüssel für Sie gilt, steht im Mietvertrag.

Allgemein: Was typischerweise keine Betriebskosten sind

- Verwaltungskosten (z. B. Hausverwaltung, Kontoführung, Porto)
- Instandhaltung und Reparaturen (z. B. Austausch defekter Teile, Handwerkerrechnungen für Schäden)
- Rücklagen für spätere Reparaturen
- Versicherungen, die nicht das Gebäude betreffen (z. B. Mietausfall- oder Rechtsschutzversicherung)
- Seit 1. Juli 2024: Nutzungsentgelte für Kabelfernsehen

Vorlage: Belegeinsicht anfordern

Betreff: Belegeinsicht zur Betriebskostenabrechnung 2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu Ihrer Betriebskostenabrechnung für den Zeitraum 01.01.2025 bis 31.12.2025 bitte ich um Einsicht in die zugrunde liegenden Belege (Rechnungen, Verträge, Zahlungs- und Ablesebelege). Gern können Sie mir die Belege auch elektronisch zur Verfügung stellen (§ 556 Abs. 4 BGB).

Bitte nennen Sie mir einen Termin oder senden Sie mir die Unterlagen zu.

Mit freundlichen Grüßen
[Name, Anschrift, Wohnung]

Statistischer Zahlen- und Plausibilitätsvergleich mit Durchschnittswerten (Deutscher Mieterbund, Betriebskostenspiegel für Deutschland, Abrechnungsjahr 2024 (veröffentlicht 18.12.2025)). Durchschnittswerte sagen nichts über die Richtigkeit im Einzelfall – Kosten hängen von Lage, Gebäude und Mietvertrag ab. Die Schwellen „über Durchschnitt“ (über 30 %) und „nachfragen empfehlenswert“ (über 50 %) sind unsere eigene Methodik. Keine Rechtsberatung: Wir prüfen nicht, ob Ihre Abrechnung rechtlich wirksam ist oder welche Ansprüche bestehen – dafür sind Mieterverein oder Rechtsanwalt die richtige Adresse. Angaben ohne Gewähr, Stand 16.10.2026.

MUSTER