

Prüfbericht

Betriebskostenabrechnung 01.01.2025 bis 31.12.2025

Erstellt am 28.08.2026

Schätzung, keine Garantie

Dieser Bericht wendet allgemeine Regeln auf deinen Text an. Er kennt deinen Fall nicht, kann sich irren und ist keine Rechtsberatung. Für die Richtigkeit wird keine Gewähr übernommen. Prüfe alles nach, bevor du etwas darauf stützt.

1.008 €

Rechnerisch geht es um 1.008,32 €

Zahlen aus dem Dokument

Grundsteuer	212,40 €
Wasserversorgung	418,90 €
Heizung	962,15 €
Müllbeseitigung	184,00 €
Gebäudereinigung	260,00 €
Gartenpflege	145,50 €
Beleuchtung	96,30 €
Versicherungen	231,70 €
Hauswart	480,00 €
Abrechnungszeitraum	01.01.2025 – 31.12.2025
Abrechnung musste zugehen bis	31.12.2026
Heizkosten verbrauchsabhängig	40 %
Wohnfläche	68 Quadratmeter
Gesamtsumme	4.072,75 €
Umgerechnet	4,99 € pro Quadratmeter und Monat
Rechnerisch strittig · nicht umlagefähige Posten und 15 % der Heizkosten	1.008,32 €
Nachzahlung	772,75 €

Beanstandete Punkte

1. Verwaltungskosten · 288,00 €

Verwaltungskosten stehen nicht im Katalog des § 2 BetrKV und sind bei Wohnraum nicht umlagefähig. Das gilt auch, wenn sie als Teil des Hausgelds aus einer WEG-Abrechnung übernommen wurden.

Im Dokument: Verwaltungskosten 288,00 EUR

2. Instandhaltung und Reparaturen · 340,00 €

Reparaturen und Instandhaltung gehören zum Eigentümersisiko und sind nicht umlagefähig. Umlagefähig ist nur die laufende Wartung, etwa die jährliche Heizungswartung.

Im Dokument: Reparatur Hauseingangstür 340,00 EUR

3. Rücklage · 200,00 €

Zuführungen zur Rücklage sind Vermögensbildung des Eigentümers und dürfen nicht umgelegt werden.

Im Dokument: Instandhaltungsrücklage 200,00 EUR

4. Bank- und Bürokosten · 36,00 €

Kontoführung, Porto und ähnlicher Verwaltungsaufwand sind Teil der Verwaltungskosten und damit nicht umlagefähig.

Im Dokument: Kontoführungsgebühren 36,00 EUR

5. Heizkostenverteilung außerhalb des zulässigen Rahmens

Die Heizkostenverordnung verlangt, dass 50 bis 70 Prozent der Heizkosten nach Verbrauch abgerechnet werden. Wird davon abgewichen, darf der Anteil um 15 Prozent gekürzt werden.

Im Dokument: Grundkosten 60 %

6. Kabelanschluss in der Abrechnung

Das sogenannte Nebenkostenprivileg für TV-Kabelanschlüsse ist zum 1. Juli 2024 entfallen. Für Zeiträume danach können solche Kosten in der Regel nicht mehr pauschal über die Betriebskosten umgelegt werden.

Im Dokument: Kabelanschluss 142,80 EUR

7. Hohe Nebenkosten je Quadratmeter

Der Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes liegt je nach Ausstattung bei etwa zwei bis drei Euro pro Quadratmeter und Monat. Mehr als vier Euro ist nicht automatisch falsch, etwa bei Fernwärme oder Aufzug, aber ein Grund für einen genauen Blick.

Anna Weber
Lindenstraße 14
10969 Berlin

Hausverwaltung Nord GmbH
Ringbahnstraße 3
12099 Berlin

28.08.2026

Widerspruch gegen die Betriebskostenabrechnung für den Abrechnungszeitraum 01.01.2025 bis 31.12.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

der oben genannten Betriebskostenabrechnung widerspreche ich hiermit. Nach meiner Durchsicht enthält sie Positionen, die nach § 2 der Betriebskostenverordnung nicht zu den umlagefähigen Betriebskosten gehören, sowie Punkte, die ich ohne Einsicht in die Belege nicht nachvollziehen kann.

Im Einzelnen beanstande ich die folgenden Positionen:

- **Verwaltungskosten · 288,00 €**

Verwaltungskosten zählen nicht zu den in § 2 BetrKV aufgezählten Betriebskosten und sind bei Wohnraum nicht umlagefähig. Das gilt auch dann, wenn der Posten aus einer Abrechnung der Eigentümergemeinschaft übernommen wurde.

- **Instandhaltung und Reparaturen · 340,00 €**

Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung trägt der Vermieter. Umlagefähig sind nur laufende Betriebskosten, nicht die Beseitigung von Schäden oder Verschleiß.

- **Rücklage · 200,00 €**

Zuführungen zu einer Instandhaltungs- oder Erhaltungsrücklage sind keine laufenden Betriebskosten, sondern Vermögensbildung des Eigentümers.

- **Bank- und Bürokosten · 36,00 €**

Kontoführungs- und Bankgebühren sowie Porto und vergleichbarer Verwaltungsaufwand gehören zu den Verwaltungskosten und sind damit nicht umlagefähig.

- **Heizkostenverteilung außerhalb des zulässigen Rahmens**

Nach der Heizkostenverordnung sind zwischen 50 und 70 Prozent der Heiz- und Warmwasserkosten nach dem erfassten Verbrauch zu verteilen. Wird davon abgewichen, sieht § 12 HeizkostenV ein Kürzungsrecht von 15 Prozent vor.

- **Kabelanschluss in der Abrechnung**

Das Nebenkostenprivileg für TV-Kabelanschlüsse ist zum 1. Juli 2024 entfallen. Für Zeiträume danach können diese Kosten nicht mehr pauschal über die Betriebskosten umgelegt werden.

- **Hohe Nebenkosten je Quadratmeter**

Der Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes liegt je nach Ausstattung bei etwa zwei bis drei Euro pro Quadratmeter und Monat. Mehr als vier Euro ist nicht automatisch falsch, etwa bei Fernwärme oder Aufzug, aber ein Grund für einen genauen Blick.

Ich bitte Sie, die Abrechnung zu überprüfen, zu korrigieren und mir eine berichtigte Fassung zukommen zu lassen. Bis zur Klärung dieser Punkte behalte ich mir vor, den strittigen Betrag von 1.008,32 €

zurückzubehalten. Der unstrittige Teil bleibt davon unberührt.

Unabhängig davon mache ich von meinem Recht auf Belegeinsicht Gebrauch. Ich bitte um einen Termin zur Einsicht in die Originalbelege sowie um Mitteilung der verwendeten Verteilerschlüssel und der jeweiligen Gesamtflächen. Alternativ bin ich mit der Übersendung von Kopien oder Scans einverstanden.

Für Ihre Rückmeldung bitte ich um eine Frist bis zum 30.09.2026.

Dieses Schreiben erfolgt ohne Anerkennung einer Rechtspflicht und unter dem Vorbehalt weiterer Einwendungen. Nach § 556 Abs. 3 Satz 5 BGB kann ich Einwendungen gegen die Abrechnung innerhalb von zwölf Monaten nach ihrem Zugang geltend machen.

Mit freundlichen Grüßen

Anna Weber

Dieses Schreiben ist ein Muster aus festen Textbausteinen und keine Rechtsberatung. Es wurde nicht auf deinen Einzelfall geprüft. Lies es vor dem Absenden vollständig durch, streiche was nicht zutrifft, und ergänze die Angaben in eckigen Klammern. Versende es am besten so, dass du den Zugang nachweisen kannst. Geht es um größere Beträge, lass es vorher von einem Mieterverein oder einer Anwaltskanzlei für Mietrecht ansehen.