



Immoportal.com

## Muster Widerspruch Nebenkostenabrechnung

### Adresse Mieter

Frau/Herr  
Vorname, Name  
Straße, Hausnummer  
Wohnungslage (z.B. 1. OG, links)  
Länderkürzel, Postleitzahl, Stadt

### Adresse Vermieter

Frau/Herr  
Vorname, Name  
Straße, Hausnummer  
Länderkürzel, Postleitzahl, Stadt

Name des Ausfertigenden, Ort, Datum

Widerspruch gegen die Nebenkostenabrechnung vom ... (**Datum der Nebenkostenabrechnung**)

Sehr geehrte Frau / sehr geehrter Herr / sehr geehrte Damen und Herren

ich lege hiermit Widerspruch gegen die Nebenkostenabrechnung vom (**Datum der Nebenkostenabrechnung**) ein, da diese in folgenden Punkten nicht korrekt beziehungsweise nicht nachvollziehbar ist:

**Benennung der Fehler die in Ihrer Nebenkostenabrechnung vorliegen. Legen Sie so konkret wie möglich dar, was die Fehler sind beziehungsweise was nicht nachvollziehbar ist.**

**Im Folgenden ein paar beispielhafte Gründe für einen Widerspruch gegen die Nebenkostenabrechnung:**

- **Vermieter hat Abrechnungszeitraum missachtet:** Nach § 556 Abs. 3 S. 1 BGB ist die Nebenkostenabrechnung jährlich zu stellen, für eine Zeitspanne von genau zwölf Monaten. Wurde zuvor kein anderer Abrechnungszeitraum wirksam vereinbart, muss der Vermieter sich daran halten. Er kann also zum Beispiel keine Nebenkostenabrechnung über einen Abrechnungszeitraum von 13 Monaten schicken.
- **Vermieter hat zu spät abgerechnet und somit die Abrechnungsfrist nicht eingehalten:** Nach § 556 Abs. 3 BGB muss der Vermieter Ihnen die Nebenkostenabrechnung bis



Immoportal.com

spätestens zum Ende des zwölften Monats nach Beendigung des Abrechnungszeitraums zukommen lassen.

- **Vermieter hat Nebenkosten umgelegt, die er nicht abrechnen darf, weil die Umlage verboten ist:** Zu solchen nicht umlagefähigen Kosten zählen dem Vermieter anfallende Kosten für Verwaltung, Instandhaltung und Instandsetzung des Mietobjekts, wie beispielsweise Instandhaltungsrücklage, Kosten für die WEG-Verwaltung, für die Mietausfallversicherung, für eine neue Türschließenanlage etc.
- **Vermieter hat Nebenkosten umgelegt, die er nicht abrechnen darf, weil die Nebenkosten gar nicht entstehen:** Das kann zum Beispiel der Fall sein, wenn Kosten für eine Waschküche oder einen Garten abgerechnet werden, es aber gar keine Waschküche oder einen Garten gibt.
- **Vermieter hat eine unübersichtliche und unverständliche Nebenkostenabrechnung erstellt:** Vermieter muss die Nebenkostenabrechnung formell ordnungsgemäß im Sinne des § 259 BGB erstellen. Merken Sie das im Widerspruch an und führen Sie auf, was genau in der Nebenkostenabrechnung nicht nachvollziehbar ist; zum Beispiel Kostenarten, fehlende Seiten, etc.
- **Vermieter hat Heizkosten fehlerhaft abgerechnet:** Nach §§ 7 und 8 HKVO (Heizkostenverordnung) müssen mindestens 50 bis maximal 70 Prozent der Heizkosten verbrauchsabhängig abgerechnet werden. Rechnet der Vermieter die gesamten Heizkosten mittels Umlageschlüssel ab, können Sie die Abrechnung unter Umständen um fünfzehn Prozent kürzen. Es kann auch sein, dass der Vermieter die falschen Ablesewerte über Ihren Individualverbrauch verwendet hat. Belegen können Sie das, indem Sie vom Ablesedienst einen Ablesebeleg einfordern.
- **Nebenkostenabrechnung enthält Schreib- oder Rechenfehler**

Ich bitte Sie, mir eine korrigierte, inhaltlich richtige und nachvollziehbare Nebenkostenabrechnung zu übermitteln.

Bis zur Klärung und Vorlage der korrigierten Abrechnung werde ich den in der derzeitigen Nebenkostenabrechnung ausgewiesenen Nachzahlungsbetrag in Höhe von ... **Euro** einbehalten. Nach Zustellung der korrigierten Nebenkostenabrechnung werde ich den geforderten Nachzahlungsbetrag begleichen.



Immoportal.com

### Hinweis

Eventuell empfiehlt es sich, den gesamten Nachzahlungsbetrag unter Vorbehalt zu überweisen. Das ist zum Beispiel dann der Fall, wenn bereits streitige Rückstände bestehen und durch eine Nichtbezahlung insgesamt ein Mietrückstand entsteht, der eine Monatsmiete übersteigt und somit die Gefahr entstehen würde, dass man Ihnen wegen Pflichtverletzung Ihrerseits der Mietvertrag kündigt.

#### **Vorschlag für Formulierung der Zahlung des Nachzahlungsbetrags unter Vorbehalt:**

Ich zahle den von Ihnen errechneten Nachzahlungsbetrag unter Vorbehalt der Rückforderung (**Vermerken Sie den Vorbehalt auch auf der Überweisung!**). **Konkrete Gründe für den Vorbehalt nennen.** Sobald Sie die Nebenkostenabrechnung korrigiert haben und sich ein Guthaben ergeben sollte, bitten ich Sie den entsprechenden Betrag auf mein Konto (**Angabe Kontoverbindung**) zu überweisen.

Geht das Guthaben nicht innerhalb von zwei Wochen nach Vorlage der neuen Abrechnung auf meinem Konto ein, werde ich dieses mit meiner Miete verrechnen. Erhalte ich bis zum ... (**Datum; ab Datum dieses Schreibens eine Frist von 21 Tagen setzen**) keine neue

Mit freundlichen Grüßen

**Unterschrift**

---

**Vorname, Name (Mieter)**

Finden Sie hier weitere Informationen zum Thema **Widerspruch gegen die Nebenkostenabrechnung.**

### **Wichtiger Hinweis!**

Dieses Muster zum Widerspruch gegen die Nebenkostenabrechnung ist nach bestem Wissen erstellt, aber nicht rechtlich geprüft.