

SELBSTPRÜF-PAKET

Betriebs- und Heizkostenabrechnung selbst prüfen

Arbeitsheft zum Praxisratgeber für Mieter

15 Arbeitsblätter · Schnellcheck · Rechenblätter · Belegeinsicht · Heizkosten · CO₂ · Einwendungen ·
Zahlungsentscheidung

Ergänzung zum Praxisratgeber „Betriebs- und Heizkostenabrechnung selbst prüfen – Der Praxischeck für Mieter“

Stand: 24. September 2026

mietrechtkompakt.de

So arbeiten Sie mit diesem Paket

Dieses Arbeitsheft dokumentiert die Prüfung Ihrer eigenen Abrechnung. Tragen Sie nur Werte ein, die Sie der Abrechnung, dem Mietvertrag oder eingesehenen Belegen entnehmen können.

Nutzen Sie parallel den Haupt-Ratgeber. Dieses Paket ersetzt die dortigen Erläuterungen und die rechtliche Einzelfallprüfung nicht.

Arbeitsweg

Nr.	Arbeitsblatt
1	Prüfakte anlegen
2	20-Punkte-Schnellcheck
3	Fristen und Zahlungsstatus
4	Betriebskosten prüfen
5	Sonstige Betriebskosten
6	Verteilerschlüssel und Wohnfläche
7	Leerstand
8	Vorjahresvergleich
9	Heizkosten
10	CO ₂ -Kosten
11	Belegeinsicht
12	Einwendungen dokumentieren
13	Zahlungsentscheidung
14	Musterschreiben auswählen
15	Abschlussblatt

1. Meine Prüfsache

Abrechnungsobjekt: _____

Wohnung: _____

Abrechnungszeitraum: _____

Datum der Abrechnung: _____

Zugang bei mir am: _____

Nachforderung / Guthaben: _____

Höhe: _____

Einwendungsfrist endet voraussichtlich am: _____

Belegeinsicht verlangt am: _____

Belege erhalten / eingesehen am: _____

Unterlagen vorhanden

- ☐ Betriebs-/Heizkostenabrechnung
- ☐ Mietvertrag
- ☐ Nachträge zum Mietvertrag
- ☐ Vorjahresabrechnung
- ☐ Zahlungsnachweise über Vorauszahlungen
- ☐ Belege/Rechnungen
- ☐ Ablesunterlagen
- ☐ sonstige Unterlagen: _____

Mein Prüfziel

- ☐ nur Plausibilitätsprüfung
- ☐ vollständige Prüfung
- ☐ konkrete Nachforderung prüfen
- ☐ Guthaben prüfen
- ☐ einzelne auffällige Kostenposition prüfen
- ☐ Heizkosten prüfen
- ☐ CO₂-Kosten prüfen
- ☐ Belegeinsicht vorbereiten
- ☐ Einwendungen formulieren

2. 20-Punkte-Schnellcheck

Markieren Sie: ✓ = unauffällig ? = ungeklärt ! = konkreter Prüfbedarf

Nr.	Prüfpunkt	✓/?/!
1	Abrechnungszeitraum eindeutig	
2	Zeitraum grundsätzlich höchstens zwölf Monate	
3	Abrechnung rechtzeitig zugegangen	
4	Gesamtkosten je Kostenart erkennbar	
5	Verteilerschlüssel nachvollziehbar	
6	eigener Kostenanteil nachrechenbar	
7	Vorauszahlungen vollständig berücksichtigt	
8	Wohnfläche plausibel	
9	Gesamtfläche plausibel	
10	neue Kostenpositionen erklärbar	
11	sonstige Betriebskosten konkret bezeichnet	
12	Hausmeister frei von erkennbaren Verwaltungs-/Reparaturanteilen	
13	Aufzug/Garten/Reinigung/Versicherungen nachvollziehbar	
14	Kabel-/Breitband-/Glasfaserkosten zeitlich richtig eingeordnet	
15	Heizkosten in Grund- und Verbrauchskosten getrennt	
16	Verbrauchs- oder Ersatzwerte nachvollziehbar	
17	Fernablesbarkeit/Informationspflichten geprüft	
18	CO ₂ -Kosten ausgewiesen und verteilt	
19	größere Kostensteigerungen geklärt	
20	benötigte Belege identifiziert	

Anzahl ✓: _____ Anzahl ? : _____ Anzahl ! : _____

Meine drei wichtigsten Prüfpunkte:

3. Fristen- und Zahlungsblatt

Ende des Abrechnungszeitraums: _____

Reguläres Ende der Abrechnungsfrist: _____

Tatsächlicher Zugang der Abrechnung: _____

Abrechnungsergebnis

- ☐ keine Nachforderung
- ☐ Nachforderung in Höhe von _____ €
- ☐ kein Guthaben
- ☐ Guthaben in Höhe von _____ €

Einwendungsfrist

Zugang: _____

+ zwölf Monate: _____

Die Fristangabe ist als Arbeitsfeld gedacht. Sonderfälle oder eine verspätete Geltendmachung aus nicht zu vertretenden Gründen müssen gesondert geprüft werden.

Zahlungsreaktion - zunächst nur Optionen markieren

- ☐ Nachforderung zunächst rechnerisch prüfen
- ☐ konkrete Einwendungen festhalten
- ☐ Belegeinsicht erforderlich
- ☐ Zahlung unter Vorbehalt erwägen
- ☐ unstreitigen Teilbetrag abgrenzen
- ☐ Zurückbehaltungsrecht nur nach gesonderter Prüfung
- ☐ Guthaben-Auszahlung prüfen
- ☐ Verrechnung prüfen
- ☐ rechtlichen Rat einholen

Meine vorläufige Entscheidung:

4. Betriebskosten-Prüfblatt

Für jede auffällige Position eine Zeile ausfüllen. Bei mehr als acht Positionen diese Seite kopieren.

Kostenart	Gesamtbetrag	mein Anteil	Umlage vereinbart?	Schlüssel korrekt?	Beleg nötig?	Ergebnis

Ergebnis-Codes

Code	Bedeutung
G	unauffällig
B	Beleg erforderlich
E	konkreter Einwand
R	Rechenfehler
V	vertragliche Grundlage unklar

Notizen:

5. Dreistufen-Check „Sonstige Betriebskosten“

Bezeichnung der Kostenart: _____

Abgerechneter Betrag: _____

Stufe 1 - Handelt es sich überhaupt um laufende Betriebskosten?

- ☐ ja
- ☐ nein
- ☐ ungeklärt

Begründung / Beleg: _____

Stufe 2 - Ist die Position bereits einer anderen Kostenart zuzuordnen?

- ☐ nein
- ☐ ja, nämlich: _____
- ☐ ungeklärt

Stufe 3 - Ist die konkrete Kostenart im Mietvertrag hinreichend bezeichnet?

- ☐ ja
- ☐ nein
- ☐ ungeklärt

Zusatzprüfung

Ist die Position in der Abrechnung nach Kostenart und Betrag nachvollziehbar aufgeschlüsselt?

- ☐ ja
- ☐ nein
- ☐ ungeklärt

Ergebnis

- ☐ unauffällig
- ☐ weitere Belege nötig
- ☐ konkrete Beanstandung
- ☐ rechtliche Prüfung erforderlich

6. Verteilerschlüssel und Wohnfläche

Kostenart: _____

Gesamtkosten: _____

Verteilerschlüssel laut Abrechnung: _____

Verteilerschlüssel laut Mietvertrag: _____

Bei Flächenverteilung

Wert	m ²
tatsächliche Wohnfläche meiner Wohnung	
tatsächliche Gesamtwohnfläche	
Wert laut Abrechnung - Wohnung	
Wert laut Abrechnung - Gesamtfläche	

Kontrollrechnung:

Gesamtkosten _____ € × Wohnfläche Wohnung _____ m² ÷ Gesamtfläche _____ m² = eigener Anteil
_____ €

Abgerechneter Anteil: _____

Differenz: _____

Sonderfall vermietetes Wohnungseigentum

☐ trifft nicht zu

☐ trifft zu

Schlüssel der Wohnungseigentümergeinschaft: _____

abweichende mietvertragliche Vereinbarung: _____

Entspricht die Übernahme des WEG-Verteilungsmaßstabs gegenüber dem Mieter billigem Ermessen?

☐ ja

☐ nein

☐ ungeklärt

☐ weitere Prüfung erforderlich

7. Leerstands-Check

Kostenart: _____

Leerstand im Gebäude erkennbar?

- ☐ ja
☐ nein
☐ ungeklärt

Art der Kosten

- ☐ flächenbezogene Fixkosten
☐ verbrauchsabhängig
☐ Heizkosten
☐ personenbezogener Schlüssel
☐ sonstiger Schlüssel

Wurde die leerstehende Fläche aus der Gesamtfläche herausgenommen?

- ☐ ja
☐ nein
☐ ungeklärt

Entsteht dadurch eine Mehrbelastung meiner Wohnung?

- ☐ ja
☐ nein
☐ ungeklärt

Benötigte Unterlage: _____

Ergebnis:

Leerstand ist je nach Kostenart unterschiedlich zu behandeln. Heizkosten sowie personenbezogene Schlüssel benötigen eine gesonderte Betrachtung.

8. Vorjahresvergleich

Kostenart	Vorjahr	aktuelles Jahr	Differenz €	Veränderung %	Erklärung?
Grundsteuer					
Wasser					
Entwässerung					
Müll					
Hausmeister					
Gartenpflege					
Versicherungen					
Heizung					
Sonstige: _____					

Auffälligste Steigerung: _____

Mögliche Erklärung:

Welche Belege brauche ich?

Eine Kostensteigerung ist zunächst ein Warnsignal, nicht automatisch ein Rechtsfehler.

9. Heizkosten-Prüfblatt

Anwendungsbereich

- ☐ HeizkostenV anwendbar
- ☐ Anwendbarkeit ungeklärt
- ☐ Ausnahme nach § 11 HeizkostenV zu prüfen

Grundkostenanteil: _____

Verbrauchskostenanteil: _____

Verbrauch

Zählernummer: _____

Anfangsstand: _____

Endstand: _____

Ablesedatum: _____

Verbrauch Vorjahr: _____

Verbrauch aktuell: _____

Ersatzwert

- ☐ kein Ersatzwert verwendet
- ☐ Ersatzwert verwendet

Grund: _____

verwendete Methode: _____

Methode nachvollziehbar?

- ☐ ja
- ☐ nein
- ☐ ungeklärt

9. Heizkosten - Fernablesbarkeit und Kürzungsrechte

Fernablesbarkeit

- ☐ vorgeschrieben und vorhanden
- ☐ vorgeschrieben und nicht vorhanden
- ☐ Übergangs-/Sonderfall zu prüfen
- ☐ nicht einschlägig

Verbrauchsinformationen

- ☐ vollständig
- ☐ unvollständig
- ☐ fehlen
- ☐ ungeklärt

Kürzungsrechte getrennt prüfen

- ☐ 15%-Tatbestand möglicherweise einschlägig
- ☐ 3%-Tatbestand Fernablesbarkeit möglicherweise einschlägig
- ☐ 3%-Tatbestand Verbrauchsinformation möglicherweise einschlägig
- ☐ kein Tatbestand erkennbar
- ☐ rechtliche Prüfung erforderlich

Keine automatische Addition der Prozentsätze. Mehrere Pflichtverstöße müssen gesondert geprüft werden.

Notizen / Fundstelle im Ratgeber:

10. CO₂-Prüfblatt

Versorgungsart

- ☐ Zentralversorgung
☐ Selbstversorgung, z. B. eigene Gastherme

CO₂-Ausstoß laut Abrechnung (kg CO₂/m²/a): _____

CO₂-Kosten insgesamt: _____

Mieteranteil laut Abrechnung: _____

Vermieteranteil laut Abrechnung: _____

CO ₂ -Ausstoß kg CO ₂ /m ² /a	Mieteranteil	Vermieteranteil	meine Stufe
unter 12	100 %	0 %	☐
12 bis unter 17	90 %	10 %	☐
17 bis unter 22	80 %	20 %	☐
22 bis unter 27	70 %	30 %	☐
27 bis unter 32	60 %	40 %	☐
32 bis unter 37	50 %	50 %	☐
37 bis unter 42	40 %	60 %	☐
42 bis unter 47	30 %	70 %	☐
47 bis unter 52	20 %	80 %	☐
ab 52	5 %	95 %	☐

Pflichtangaben vollständig?

- ☐ ja
☐ nein
☐ ungeklärt
☐ 3%-Kürzungsrecht wegen fehlender Pflichtangaben zu prüfen

10. CO₂ - Selbstversorgung

Diesen Abschnitt nur verwenden, wenn Sie Brennstoff oder Wärme selbst beziehen, etwa bei einer eigenen Gastherme.

Zeitpunkt, in dem der Lieferant die Lieferung mir gegenüber abgerechnet hat:

Zwölfmonatsfrist notiert: _____

Erstattungsanspruch in Textform geltend gemacht am: _____

Berechnung / Notizen:

Ergebnis:

- ☐ Anspruch noch offen
- ☐ Anspruch geltend gemacht
- ☐ Vermieteranteil erhalten
- ☐ weitere Prüfung erforderlich

11. Belegeinsichts-Protokoll

Kostenposition	benötigter Beleg	angefordert am	erhalten/eingesehen	Ergebnis

Bei jedem Beleg prüfen

- ☐ richtiges Objekt
- ☐ richtiger Zeitraum
- ☐ richtiger Rechnungsempfänger
- ☐ Betrag stimmt
- ☐ Leistung tatsächlich bezeichnet
- ☐ umlagefähiger Anteil abgrenzbar
- ☐ keine Reparatur/Verwaltung enthalten
- ☐ kein Doppelansatz
- ☐ Zahlungsbeleg - soweit für die konkrete Prüfung erforderlich - vorhanden
- ☐ weitere Unterlage nötig

12. Einwendungs-Protokoll

Diesen Bogen bei mehreren Einwendungen kopieren.

Einwand Nr.: _____

Kostenposition: _____

Betrag laut Abrechnung: _____

Festgestellter Sachverhalt:

Mein Einwand:

Benötigter Beleg / Rechtsgrundlage aus dem Ratgeber:

Korrekturbetrag, soweit berechenbar: _____

Status

- ☐ noch ungeklärt
- ☐ Beleg angefordert
- ☐ Einwand bestätigt
- ☐ Einwand erledigt
- ☐ in Schreiben aufgenommen

13. Meine Zahlungsentscheidung

Ausgangsbetrag Nachforderung: _____

davon nach meiner Prüfung unstreitig: _____

davon streitig / ungeklärt: _____

Belegeinsicht

- ☐ vollständig erfolgt
- ☐ teilweise erfolgt
- ☐ verweigert / nicht ermöglicht
- ☐ noch nicht angefordert

Meine gewählte Reaktion

- ☐ vollständige Zahlung
- ☐ Zahlung unter Vorbehalt
- ☐ Zahlung eines abgrenzbaren unstreitigen Teilbetrags
- ☐ Zurückbehaltungsrecht wird vorab rechtlich geprüft
- ☐ keine Nachforderung - Guthabenfall
- ☐ zunächst weitere Unterlagen erforderlich

Begründung:

Bei drohendem Zahlungsverzug, hohen Beträgen oder einem erwogenen Zurückbehaltungsrecht sollte vor der Entscheidung rechtlicher Rat eingeholt werden.

14. Welches Musterschreiben brauche ich?

Prüfstand	Passendes Muster
Noch fehlen Belege	Muster 1 - Belegeinsicht verlangen
Erste konkrete Fehler sind erkennbar, Prüfung aber noch nicht abgeschlossen	Muster 2 - Vorläufige Beanstandung
Belege wurden geprüft und konkrete Einwendungen stehen fest	Muster 3 - Konkrete Einwendungen nach Belegeinsicht

Verwendetes Muster: _____

versandt am: _____

Frist gesetzt bis: _____

Antwort erhalten am: _____

Nächster Schritt / Wiedervorlage:

15. Abschlussblatt

Prüfbereich	grün	gelb	rot
Formelle Prüfung	☐	☐	☐
Umlagefähigkeit	☐	☐	☐
Verteilerschlüssel	☐	☐	☐
Wohnfläche	☐	☐	☐
Leerstand	☐	☐	☐
Wirtschaftlichkeit	☐	☐	☐
Heizkosten	☐	☐	☐
CO ₂ -Kosten	☐	☐	☐

Belegeinsicht: ☐ erledigt ☐ offen ☐ verweigert

Zahlungsreaktion: _____

Einwendungen versandt: ☐ ja ☐ nein

Einwendungsfrist notiert: ☐ ja ☐ nein

Mein Ergebnis in einem Satz:

Noch offene Punkte:

Dieses Selbstprüf-Paket dokumentiert die Prüfung nach dem Praxisratgeber. Es ersetzt keine rechtliche Einzelfallberatung. Bei hohen Nachforderungen, drohendem Zahlungsverzug, unklaren Kürzungsrechten oder einem erwogenen Zurückbehaltungsrecht sollte die konkrete Situation gesondert rechtlich geprüft werden.