



**MIETER
GEWERKSCHAFT**

BETRIEBSKOSTEN UND ZURÜCKBEHALTUNGSRECHT

EIN LEITFADEN ZUR SELBSTHILFE (STAND: JANUAR 2023)

INITIATIVE FÜR EINE MIETERGEWERKSCHAFT E.V.

Postfach 60 01 26

60331 Frankfurt am Main

Tel.: 069 / 9150-8981

info@mietergewerkschaft.de

FAQ – Betriebskosten und Zurückbehaltungsrecht

1. Was sind Betriebskosten?
2. Was sind keine Betriebskosten?
3. Welche Betriebskosten kann der Vermieter auf den Mieter umlegen?
4. Warum ist die Jahresabrechnung wichtig?
5. Wie kann ich überprüfen, ob meine Jahresabrechnung rechtskonform ist?
6. Wie gehe ich bei der Prüfung auf formelle Fehler vor?
7. Wie gehe ich bei der inhaltlichen Prüfung vor?
8. Was sind Belege?
9. Wie kann ich die Belege prüfen?
10. Auf was muss ich bei der Prüfung der Belege achten?
11. Ich kann nachweisen, dass die Betriebskosten zu hoch sind – Was jetzt?
12. Mein Vermieter verweigert mir die (vollständige) Belegeinsicht – Was jetzt?
13. Mein Vermieter droht mir, weil ich das Zurückbehaltungsrecht ausübe. Wie kann ich mich wehren?
14. Ich habe ein Guthaben. Kann ich trotzdem das Zurückbehaltungsrecht ausüben?
15. Hilfe! Ich habe eine sehr hohe Nachforderung! Was kann ich jetzt tun?

1. Was sind Betriebskosten?

Betriebskosten sind Kosten, die dem Eigentümer eines Grundstücks durch die Nutzung laufend entstehen. „Laufend entstehen“ bedeutet, dass diese Kosten immer wieder anfallen und daher nicht einmalig sind.

2. Was sind keine Betriebskosten?

Nicht zu den Betriebskosten zählen also einmalig anfallende Kosten, die ebenso zum Betreiben des Grundstückes anfallen.

Auch Kosten für die Verwaltung, Instandsetzung oder Instandhaltung eines Grundstücks sind keine Betriebskosten (ausführlich § 1 Abs.2 Betriebskostenverordnung).

3. Welche Betriebskosten kann der Vermieter auf den Mieter umlegen?

Einige Betriebskosten darf der Vermieter auf die Mieter „umlegen“. „Umlegen“ heißt, der Mieter zahlt nach einer rechtskonformen Betriebskostenabrechnung des Vermieters die Kosten. Dazu muss es im Mietvertrag eine Vereinbarung über eine Betriebskostenvorauszahlung geben.

Welche Betriebskosten der Vermieter auf den Mieter abwälzen darf, regelt die **Betriebskosten-verordnung**. Die Betriebskostenverordnung zählt 17 unterschiedliche Kosten auf:

1. Grundsteuer
2. Wasserkosten
3. Abwasser
4. Heizkosten
5. Warmwasserkosten
6. Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
7. Fahrstuhlkosten
8. Straßenreinigung/Müllabfuhr
9. Gebäudereinigung/Ungezieferbekämpfung
10. Gartenpflege
11. Beleuchtung
12. Schornsteinreinigung
13. Sach- und Haftpflichtversicherung
14. Kosten für den Hauswart

15. Gemeinschaftsantenne / Breitbandkabel
16. Einrichtungen für die Wäschepflege
17. Sonstige Betriebskosten (nur bei konkreter, „ausdrücklicher“ Vereinbarung der einzelnen Position im Mietvertrag)

Die Abrechnung der Heizkosten ist in der **Heizkostenverordnung** festgelegt. Sie verpflichtet den Vermieter, den Verbrauch der Mieter zu erfassen. Geregelt wird außerdem die Verteilung der Kosten nach individuellem Verbrauch und bewohnter Fläche.

Üblicherweise zahlt der Mieter seinen Anteil an den Betriebskosten über die **monatliche Vorauszahlung** – auch „zweite Miete“ genannt. Sie beträgt ca. 1/12 der jährlichen Summe der Betriebskosten.

Sind im Mietvertrag monatliche Vorauszahlungen vereinbart, muss der Vermieter diese nach Ablauf des Abrechnungszeitraums innerhalb eines Jahres abrechnen. Diese **Jahresabrechnung** sollte jeder Mieter sehr genau prüfen.

4. Warum ist die Jahresabrechnung wichtig?

In der **Jahresabrechnung** listet der Vermieter schriftlich alle Betriebskosten auf. Sind im Mietvertrag getrennte Vorauszahlungen für Heizkosten und „kalte“ Betriebskosten vereinbart, können auch zwei Abrechnungen erteilt werden.

Die Jahresabrechnung sollte genau überprüft werden. Eine nicht belegte Abrechnung bedeutet nicht nur ein zu geringes Guthaben/eine zu hohe Nachzahlung. Sie kann auch im schlimmsten Fall in den kommenden 12 Monaten zu einer Erhöhung der Vorauszahlungen führen.

Erfahrungsgemäß sind die meisten Abrechnungen nicht belegt. Einige Vermieter rechnen sogar bewusst nicht rechtskonform bei den Betriebs- und Heizkosten ab. Sie wollen sich an der „zweiten Miete“ bereichern. Deshalb verlieren wir Mieter jedes Jahr viel Geld.

Die gute Nachricht ist: wir können uns unser Geld zurückholen. Der erste Schritt ist, die eigene Jahresabrechnung zu prüfen.

5. Wie kann ich überprüfen, ob meine Jahresabrechnung rechtskonform ist?

Mieter haben nach Erhalt der Nebenkostenabrechnung zwölf Monate Zeit, um die Abrechnung auf Fehler zu prüfen. Wir empfehlen, möglichst bald nach Eingang der Jahresabrechnung mit der Prüfung zu beginnen.

Es gibt eine wichtige Ausnahme: Falls ein Mieter mangels Kenntnis der Belege innerhalb der 12 Monate keine Einwendungen erheben kann, hat er mangels Verschuldens weitere Prüfungszeit zur Verfügung. Welche Verlängerung dann eintritt, hängt vom Erhalt der entsprechenden Belege und der erforderlichen Prüfungszeit ab.

Ziel der Prüfung ist es, dass Sie am Ende eine transparente und korrekte Abrechnung erhalten. Jeder Fehler, den Sie entdecken, bedeutet am Ende möglicherweise mehr Geld. Auch deshalb lohnt es sich für Sie, möglichst viele Fehler aufzudecken.

Es gibt zwei Ansätze, um Fehler in der Jahresabrechnung nachzuweisen.

- 1. Prüfung auf formelle Fehler.**
- 2. Prüfung auf inhaltliche Fehler.**

6. Wie gehe ich bei der Prüfung auf formelle Fehler vor?

Nur eine formell ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung kann einen Anspruch auf Nachzahlung begründen. Wenn Sie die Betriebskostenabrechnung erhalten haben, prüfen Sie am besten folgende Punkte:

1. Kommt die Abrechnung innerhalb von 12 Monaten nach Ende des Abrechnungszeitraums?
2. Ist der richtige Absender im Briefkopf aufgeführt?
3. Ist der Brief an den Mieter adressiert?
4. Ist in dem Brief das Abrechnungsobjekt klar benannt (z.B. Anschrift der Wohnung)?
5. Wird ein Abrechnungszeitraum genannt?
6. Sind die Gesamtkosten angegeben?
7. Ist bei den einzelnen Posten ein Verteilerschlüssel (bspw. Verbrauch, Anteil der Wohnfläche, Personenzahl, Wohneinheit) angegeben?
8. Ist die Berechnung des Kostanteils, den der Mieter zu zahlen hat, angegeben?
9. Sind die Vorauszahlungen angegeben und abgezogen worden?
10. Wird das Guthaben oder der Nachzahlungsbetrag ausgewiesen?

Sollten Sie mindestens eine der Fragen mit Nein beantworten, ist die Abrechnung fehlerhaft. Formell nicht ordnungsgemäße Abrechnungen sind unwirksam und können vom Mieter ignoriert werden. Dies gilt jedoch nur so lange, bis der Vermieter eine neue Abrechnung erstellt hat. Grundsätzlich hat der Vermieter dazu ein Jahr nach Ende des Abrechnungszeitraums Zeit.

Bei formellen Fehlern raten wir Ihnen zu folgendem Vorgehen: Fordern Sie zunächst im Rahmen der inhaltlichen Prüfung die Belege an (siehe Fragen 7-11). Nach Prüfung der Belege sollten Sie die Einwendung zur „formell nicht ordnungsgemäßen“ Abrechnung zusammen mit den Einwendungen, die sich aus der Belegprüfung ergeben, erheben. Der Vorteil: Der Vermieter verliert Zeit für eine eventuell neue Abrechnung, weil er die Einwendung zu den formellen Fehlern erst später erhält. Gleichzeitig hat der Mieter den Vorteil, schon Belege für die inhaltliche Prüfung zu kennen.

7. Wie gehe ich bei der inhaltlichen Prüfung vor?

Neben der formellen Prüfung sollte die Betriebskostenabrechnung auf inhaltliche Fehler geprüft werden.

Hier gibt es drei Prüfverfahren, um Fehler zu finden:

1. der **Vergleich**: Vergleichen Sie die **letzte Abrechnung** mit der aktuellen Abrechnung. Vergleichen Sie Ihre Abrechnung mit der Abrechnung Ihrer Nachbarn. Gibt es auffällige Kostensteigerungen? Tauchen plötzlich neue Kosten auf?
2. die **Einzelprüfung**: Prüfen Sie in der Abrechnung jeden **einzelnen Posten**: Handelt es sich hierbei überhaupt um Betriebskosten? Dürfen diese Kosten auf Sie umgelegt werden? Wurden die Leistungen für Sie als Mieter erbracht?
3. **Plausibilitätsprüfung**: Schauen Sie sich die **Höhe der Kosten** an: Kommen Ihnen bestimmte Kosten ungewöhnlich hoch vor?

Wir empfehlen Mietern in Mehrfamilienhäusern dringend, sich mit anderen Mietparteien zusammenzutun und **Prüfgemeinschaften** zu bilden. Es kommt vor, dass innerhalb eines Hauses Rechnungen stark voneinander abweichen. Gerade bei den Heizkosten, wo die Einzelkosten stark vom Gesamtverbrauch abhängig sind, lohnt es sich, alle Abrechnungen in einem Haus vergleichend zu prüfen.

Notieren Sie sich alle auffälligen Punkte. Einige Fehler können Sie mit einfachen Mitteln selbst nachweisen, z.B. lassen sich Müllgebühren leicht online recherchieren.

Bei den meisten Punkten werden Sie ohne Belege die Richtigkeit der Abrechnung nicht nachvollziehen können. Deswegen hat jeder Mieter das Recht zur **Einsicht in die Originalbelege**. Wichtig ist dabei die **komplette Dokumentation** der Belege.

8. Was sind Belege?

Ein vollständiger Beleg umfasst mindestens drei Nachweise:

1. Die **Rechnungen**, die der Position zugrunde liegen.
2. Die zur Rechnung gehörenden **Verträge**.
3. Der **Zahlungsnachweis**.

Dazu können noch **weitere Belege** wie z.B. Aufmäße kommen, die erst die Prüfung der Rechnungen und Verträge ermöglichen.

Bei **Heizkosten** besteht Anspruch auf Vorlage der Einzelnachweise zu den Heizkosten für das gesamte Haus (BGH VIII ZR 189/17).

Bei erbrachten Arbeitsleistungen (z.B. durch einen Hausmeister) umfasst der Beleg auch den konkreten **Tätigkeitsnachweis**.

9. Wie kann ich die Belege prüfen?

Der Vermieter ist verpflichtet, dem Mieter im Original sämtliche Rechnungen und sonstige Belege zu präsentieren. Dafür müssen Sie Ihrem Vermieter schriftlich mitteilen, dass Sie die Belege sehen wollen. **Bis der Vermieter Ihnen die Belegeinsicht vollständig gewährt, müssen Sie die fällige Nachzahlung nicht sofort bezahlen (Zurückbehaltungsrecht nach § 273 Abs.1 BGB). Sie haben auch das Recht, die laufenden Betriebskostenvorauszahlungen erstmal zurückzubehalten. Geben Sie deshalb vorsorglich an, dass Sie Ihr Zurückbehaltungsrecht an der Nachzahlung und/oder der laufenden Vorauszahlung bis zur Gewährung der Belegeinsicht ausüben werden.** [Auf unserer Website](#) finden Sie Musteranschreiben mit den entsprechenden Formulierungen für einzelne Mieter oder Mietergemeinschaften.

Wichtig: Lassen Sie sich auf jeden Fall den Eingang der Anforderung nach Belegeinsicht schriftlich von Ihrem Vermieter bestätigen. Denn das Zurückbehaltungsrecht entsteht erst bei Zugang der Anforderung zur Belegeinsicht beim Vermieter. Die Bestätigung des Vermieters dient Ihnen als Nachweis dafür, dass der Vermieter die Anforderung zur Belegeinsicht erhalten hat.

Der Vermieter muss Ihnen die Belege geordnet und im Original vorlegen. Oft erfolgt die Belegeinsicht vor Ort beim Vermieter: Nehmen Sie sich auf jeden Fall ein Smartphone mit, um die Belege zu fotografieren. Der Mieter kann sich aber auch bei großer räumlicher Entfernung von der Wohnung des Vermieters die Kopie der Belege per Post zuschicken lassen. Der Vermieter kann dafür verlangen, dass die Kosten für die Erstellung der Kopien vom Mieter

getragen werden. Sorgen Sie auf jeden Fall dafür, dass Sie die Dokumente elektronisch erfassen.

10. Auf was muss ich bei der Prüfung der Belege achten?

Als erstes müssen Sie darauf achten, dass zu jeder Position in der Betriebskostenabrechnung alle

- **Rechnungen,**
- **Verträge,**
- **Zahlungsnachweise**
- **und Tätigkeitsnachweise**

vorhanden sind. Fehlt etwas, dann ist der Posten nicht belegt. Deswegen empfehlen wir bei einer Belegeinsicht vor Ort zunächst die Vollständigkeit der Belege zu prüfen. Was genau an Belegen für einen Posten erbracht werden muss, kann nur anhand des **konkreten Einzelfalls** geklärt werden.

Im zweiten Schritt können Sie dann die Belege heranziehen, um mit der **inhaltlichen Prüfung** der Betriebskosten zu beginnen. Dazu einige Tipps:

- **Vergleichen:** Ist der Rechnungsaussteller derselbe, mit dem der Vermieter einen Vertrag eingegangen ist?
- **Prüfung der Adresse:** Wird die richtige (also meine) Wohneinheit abgerechnet?
- **Prüfung des Grundsteuerbescheids:** Beträgt die Summe der gezahlten Grundsteuer die Summe der tatsächlich geleisteten Grundsteuer?
- **Prüfung der Tätigkeitsnachweise:** Ist an den betreffenden Tagen wirklich eine Leistung erfolgt? Ist diese Leistung tatsächlich auf Mieter umlegbar?

So eine Prüfung ist nicht ganz einfach. Schließen Sie sich mit Ihren Nachbarn zusammen und gründen Sie eine **Prüfgemeinschaft**.

11. Ich kann nachweisen, dass die Betriebskosten zu hoch sind – Was jetzt?

Jeder Mieter kann bei inhaltlich nicht belegten Betriebskosten eine **Einwendung** erheben. Die Frist beträgt grundsätzlich 12 Monate nach dem Erhalt der Betriebskostenabrechnung. Für jeden einzelnen Posten in den Betriebskosten muss eine gesonderte Einwendung erhoben werden. Sie muss **schriftlich** erfolgen und muss für den Einzelfall **begründet** sein.

Nachzahlungen, die auf inhaltlich nicht belegten Betriebskosten beruhen, müssen nicht geleistet werden. Das gleiche gilt für alle zukünftig zu zahlenden Betriebskosten.

Auch hier ist die Empfehlung, gemeinsam mit Ihren Nachbarn vorzugehen. Schließen Sie sich zusammen und fordern Sie gemeinsam direkt vom Vermieter die umstrittenen Betriebskosten zurück. Unsere Erfahrung zeigt, dass sich auf diesem Weg langwierige rechtliche Auseinandersetzungen vermeiden lassen. [Wir zeigen Ihnen, wie das funktioniert und unterstützen Sie gerne dabei.](#)

12. Mein Vermieter verweigert mir die (vollständige) Belegeinsicht – Was jetzt?

Es kommt häufig vor, dass der Vermieter das Anschreiben zur Belegeinsicht ignoriert. Oder er gewährt nur Einsicht in unvollständige Belege. Dagegen haben Sie zwei Gegenmittel zur Hand.

Das erste Mittel ist das **Zurückbehaltungsrecht**. Das Zurückbehaltungsrecht ist das wirksamste rechtliche Druckmittel zur Erzwingung der Belegeinsicht. Sie haben das Recht, die Nachzahlung und die Vorauszahlung an den Betriebskosten so lange zurückzuhalten, bis Ihnen der Vermieter die vollständigen Belege zeigt.

Dafür gibt es zwei **Voraussetzungen**:

1. Sie müssen dem Vermieter ein Schreiben zusenden, in dem Sie für eine Betriebskostenabrechnung die Belegeinsicht einfordern. In dem Schreiben müssen Sie auch ankündigen, dass Sie das Zurückbehaltungsrecht mindestens so lange ausüben, bis die Belegeinsicht erfolgt ist. Auf unserer Website finden Sie ein Musteranschreiben.
2. Der Zugang des Schreibens an den Vermieter muss sicher nachweisbar sein. Eine Reaktion des Vermieters auf das Anschreiben reicht aus. Falls der Vermieter den Empfang des Schreibens partout nicht bestätigen will, sollten Sie den **Brief per Gerichtsvollzieher** zustellen lassen. Wenden Sie sich dafür an das für Sie zuständige Amtsgericht. Ein **Einschreiben mit Rückschein** liefert dagegen leider **keinen** Nachweis für den Zugang des Schreibens. Der Zusteller erklärt mit seiner Unterschrift

nur den Zugang der Briefhülle. Im Gegensatz dazu belegt der Gerichtsvollzieher auch den Zugang des Inhalts des Schreibens.

Das zweite Mittel ist **die Stärke der Gemeinschaft**. Sorgen Sie dafür, dass Sie in dieser Situation nicht allein handeln. Informieren Sie Ihre Nachbarn über Ihre Rechte. Je mehr Nachbarn ebenfalls die Belegeinsicht fordern und das Zurückbehaltungsrecht ausüben, umso stärker ist Ihre Position gegenüber dem Vermieter. [Wir helfen Ihnen gerne dabei mit unserer Erfahrung und unseren Ressourcen.](#)

13. Mein Vermieter droht mir, weil ich das Zurückbehaltungsrecht ausübe. Wie kann ich mich wehren?

Mieter, die Ihre Betriebskostenzahlungen zurückhalten, bekommen manchmal unerfreuliche Post vom Vermieter. Den Mietern wird ein angeblicher Zahlungsverzug abgemahnt. Ihnen wird mit dem Verlust Ihrer Wohnung gedroht. Sofern die beiden Voraussetzungen zur Zurückbehaltung erfüllt sind (siehe Frage 12), sind diese Drohungen gegenstandslos und rechtswidrig.

Auf jeden Fall hilft es, wenn Sie sich mit Ihren Nachbarn zusammentun. [Schließen Sie sich der Mietergewerkschaft an](#) – mit den Mitteln unserer Organisation können wir unsere Mieter effektiv vor Schikanen und Rechtsbruch durch die Vermieterseite schützen. Denn gemeinsam sind wir stärker als allein. Nehmen Sie zu uns gerne [Kontakt](#) auf – [wir können Ihnen dabei helfen](#), sich effektiv gegen unfaire Praktiken Ihres Vermieters zu wehren.

Wer trotzdem Angst hat, die Wohnung zu verlieren, sollte die Zurückbehaltung höchstens bis zur Höhe einer Kaltmiete ausüben. Ausstehende Zahlungen unter diesem Betrag berechtigen in keinem Fall zur Kündigung des Mietverhältnisses.

14. Ich habe ein Guthaben. Kann ich trotzdem das Zurückbehaltungsrecht ausüben?

Selbstverständlich. Wir empfehlen auch bei einem Guthaben die Belege anzufordern. Es besteht immer die Möglichkeit, dass das Guthaben noch höher ausfallen könnte. Wenn dann noch die monatlichen Vorauszahlungen sinken, profitieren Sie gleich doppelt.

Vorsicht: Sie sollten sich vorher Ihr ausgewiesenes Guthaben überweisen lassen. Erst, wenn das Geld auf Ihrem Konto ist, sollten Sie den Brief mit der Aufforderung zur Belegeinsicht versenden.

Der Hintergrund: wir haben die Erfahrung gemacht, dass manche Vermieter sich bei Ausübung des Zurückbehaltungsrechts aus dem positiven Guthaben Ihrer Mieter „bedienen“. Das ist zwar illegal, kommt aber leider häufig vor. Das Nachsehen haben in diesem Fall Sie als Mieter. Ihr Geld ist erst einmal weg.

Deshalb gilt in solchen Fällen: **Erst Guthaben rein, dann Zurückbehaltung raus.**

Sollte der Vermieter das Guthaben trotzdem vor der Auszahlung einziehen, sind Sie nicht wehrlos. Sie können sich dann unter Berufung auf Ihr Zurückbehaltungsrecht an den laufenden Vorauszahlungen schadlos halten.

15. Hilfe! Ich habe eine sehr hohe Nachforderung! Was kann ich jetzt tun?

Bleiben Sie ruhig und orientieren Sie sich an unserem Leitfaden:

1. **Suchen Sie sich Verbündete.** Fragen Sie bei Ihren Nachbarn nach, ob sie ähnlich hohe Nachforderungen erhalten haben. [Kontaktieren Sie uns](#). Wir besprechen mit Ihnen, was Sie tun können und vermitteln Ihnen den Kontakt zu Mitgliedern der Gewerkschaft vor Ort.
2. **Fordern Sie sofort die Belegeinsicht:** Schicken Sie ein Anschreiben an den Vermieter, in dem Sie Belegeinsicht fordern. Kündigen Sie dabei an, dass Sie von Ihrem Recht der Zurückbehaltung Gebrauch machen. Nutzen Sie dazu unser Musteranschreiben.
3. **Lassen Sie sich den Empfang des Anschreibens bestätigen.** Die Reaktion des Vermieters auf Ihr Anschreiben dient Ihnen als Nachweis dafür, dass die Anforderung zur Belegeinsicht beim Vermieter eingegangen ist. Der Eingang dieser Forderung beim Vermieter lässt das Zurückbehaltungsrecht entstehen. Sie können jetzt sowohl die Nachforderung als auch die laufenden Vorauszahlungen zurückbehalten – solange, bis der Vermieter Ihnen vollständige Belegeinsicht gewährt. Falls der Vermieter wiederholt nicht reagiert, lassen Sie ihm den Brief per Gerichtsvollzieher zustellen.
4. **Widerrufen Sie die Einzugsermächtigung für die Mietzahlung.** Kontaktieren Sie dazu Ihre Bank und Ihren Vermieter. Richten Sie sich einen monatlichen Dauerauftrag ein.

5. **Erzählen Sie Ihren Nachbarn vom Zurückbehaltungsrecht.** Lassen Sie Ihren Nachbarn das Musteranschreiben zukommen. Verabreden Sie, wer stellvertretend für die Nachbarn den Termin der Belegeinsicht wahrnehmen soll.
6. **Nutzen Sie die Zeit bis zur Belegeinsicht:** Beginnen Sie mit der formellen und inhaltlichen Prüfung der Nebenkostenabrechnung. Sie können dabei mit Ihren Nachbarn eine **Prüfgemeinschaft** bilden. Notieren Sie alle Auffälligkeiten. Auf diese müssen Sie besonders während der Belegeinsicht achten.
7. **Gehen Sie vorbereitet in den Termin der Belegeinsicht.** Findet die Belegeinsicht vor Ort statt, nehmen Sie auf jeden Fall ein Smartphone mit funktionierender Kamera mit. Achten Sie beim Fotografieren auf ausreichend Beleuchtung. Schauen Sie sich nicht nur die Rechnungen, sondern auch die Verträge und Zahlungs- und Tätigkeitsnachweise an. Fotografieren Sie alle Dokumente.
8. **Prüfen Sie die Belege.** Schicken Sie die elektronischen Daten an Ihre Prüfgemeinschaft. Kontrollieren Sie zunächst, ob wirklich alle Belege vorhanden sind, um die Betriebskosten zu prüfen. Der Vermieter muss Ihnen alle Belege vorzeigen. Erst wenn alle Belege vorhanden sind, sollten Sie nachvollziehen, ob die Belege wirklich die Höhe der Abrechnung rechtfertigen. Innerhalb einer Prüfgemeinschaft lassen sich diese Aufgaben gut aufteilen.
9. **Erheben Sie Einwendungen gegen einzelne Betriebskosten.** Das sollte noch vor Ablauf der 12 Monate nach Erhalt der Jahresabrechnung passieren. Sie können grundsätzlich nur innerhalb dieser Frist Einwendungen erheben (es sei denn, Sie haben als Mieter die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten). Zählen Sie dazu jeden einzelnen Posten auf und begründen Sie, warum die vorgelegten Belege nicht vollständig sind. Bitte beachten Sie: Jeder Einzelfall ist anders. [Unseren Mitgliedern](#) helfen wir gerne mit unserer Expertise bei der Erstellung der Einwendungen. [Kontaktieren Sie uns](#).
Legen Sie erst Ihre künftigen Betriebskostenvorauszahlungen fest, wenn Ihnen der Vermieter tatsächlich die **vollständigen Belege** offengelegt hat. Erst dann steht nämlich die tatsächliche Höhe der angefallenen Betriebskosten fest. Bitte denken Sie auch daran, die Betriebskosten, die nach Abzug der geleisteten Vorauszahlungen korrekt sind, an den Vermieter nachzuzahlen.

10. Organisieren Sie sich langfristig. Nach der Jahresabrechnung ist vor der Jahresabrechnung. Das Problem mit fehlerhaften Abrechnungen wird jedes Jahr wiederkehren. Selbst wenn eine neue Abrechnung genau dieselben Fehler aufweist, bekommen Sie Ihr Geld nur zurück, wenn Sie wieder eine neue Einwendung erheben. Deshalb brauchen wir eine starke Organisation, in der wir Mieter uns unabhängig zusammenschließen können. [Mit der Mietergewerkschaft haben wir diese Organisation.](#) Wir wollen deutschlandweit dauerhafte Strukturen vor Ort aufbauen, damit wir uns langfristig selbst helfen können. Je mehr wir sind, desto erfolgreicher werden wir sein. Dafür brauchen wir Sie und Ihre Nachbarn. [Werden Sie Mitglied!](#)