

iStock
by Getty Images™

Muster: Nebenkosten- abrechnung

Kostenloses Musterdokument

Inhalt

Vorab sinnvoll und wichtig:	1
Grundlegende Informationen zur Immobilie	2
Bau der Immobilie	3
Umgebung der Immobilie	4
Arbeiten an der Immobilie	6
Verhandlungen mit dem Kaufinteressenten	9
Übergabe der Immobilie	10

Mustervorlage für die Nebenkostenabrechnung

Einleitung:

Im Folgenden finden Sie ein Muster für eine Nebenkostenabrechnung, die sich auf eine Eigentumswohnung in einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) bezieht. Dieses Muster soll Ihnen einen groben Einblick davon geben, was in einer Nebenkostenabrechnung zu beachten ist. Je nach Immobilie können weitere Kosten oder andere Verteilungsschlüssel verwendet werden.

Anschreiben

Die Nebenkostenabrechnung beginnt für gewöhnlich mit einem Anschreiben.
Es ist dazu zu raten, die Zustellung nachweisbar sicherzustellen:

Herrn Max Mustermieter
Musterstraße 95
11111 Musterstadt

TT.MM.JJJJ

Betreff: Nebenkostenabrechnung 2021: Musterstr. 95 in 11111 Musterstadt, Wohnung Nr. 11

Sehr geehrter Herr Mustermieter,

anbei sende ich Ihnen die Nebenkostenabrechnung für den Abrechnungszeitraum 01.01.2021 – 31.12.2021. Es ergibt sich eine Nachzahlung in Höhe von 53,33 EUR. Bitte überweisen Sie den Betrag binnen 14 Tagen auf das Ihnen bekannte Mietkonto:

Kontoinhaber: Thomas Vermieter | BIC: DENOWD1AAX | IBAN: DE12500106182468101214

Bei Fragen oder Wunsch zur Einsicht der Abrechnungsunterlagen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
[UNTERSCHRIFT]
Thomas Vermieter

Anlagen:

- Betriebskostenabrechnung 2021
- Erläuterungen zur Betriebskostenabrechnung
- Einzel- und Gesamtabrechnung der Heizkosten

Abrechnungsbeispiel

Folgende Betriebskostenabrechnung dient nur der Anschauung, die Werte sind vollkommen fiktiv und dienen der Verdeutlichung des Abrechnungsvorgangs:

Betriebskostenabrechnung vom 01.01.2021 – 31.12.2021

Erläuterungen zu den Verteilerschlüsseln

Verteilerschlüssel 1: Nach Verbrauch

Verteilerschlüssel 2: Nach Personen

Verteilerschlüssel 3: Nach Quadratmetern

Verteilerschlüssel 4: Nach Wohneinheit

Kostenart	Umlage- schlüssel	Gesamt- kosten	Gesamt- einheiten	Betrag pro Einheit	Ihre Einheiten	Abr. Tage	Ihre Kosten
						365/365	
Müllabfuhr	2	100 EUR	10 Pers.	10 EUR	1 Pers.	365	10 EUR
Gebäudereinigung	2	100 EUR	10 Pers.	10 EUR	1 Pers.	365	10 EUR
Gebäudeversicherung	2	100 EUR	10 Pers.	10 EUR	1 Pers.	365	10 EUR
Abfallbeseitigung	2	100 EUR	10 Pers.	10 EUR	1 Pers.	365	10 EUR
Gartenpflege	3	100 EUR	100 m ²	1 EUR	30m ²	365	30 EUR
Allgemeinstrom	3	100 EUR	100 m ²	1 EUR	30m ²	365	30 EUR
Grundsteuer	3	100 EUR	100 m ²	1 EUR	30m ²	365	30 EUR
Winterdienst	3	100 EUR	100 m ²	1 EUR	30m ²	365	30 EUR
Straßenreinigung	3	100 EUR	100 m ²	1 EUR	30m ²	365	30 EUR
Aufzug	3	100 EUR	100 m ²	1 EUR	30m ²	365	30 EUR
Kabelfernsehen	4	100 EUR	3 Einheiten	33,33 EUR	1 Einheit	365	33,33 EUR
Wasser nach Verbrauch	1						100 EUR
Heizung nach Verbrauch	1						250 EUR
Gesamt							603,33 EUR

Betriebskosten- Vorauszahlung	400 EUR
Heizkosten- Vorauszahlung	150 EUR
Ihr Guthaben	-53,33 EUR
Es ergibt sich eine Nachzahlung/ein Guthaben in Höhe von:	53,33 EUR
Ihre Betriebskostenvorauszahlung mindert sich zum 01.01.2022 von 33,33 EUR auf 29,44 EUR	
Ihre Heizkostenvorauszahlung erhöht sich zum 01.01.2022 von 12,50 EUR auf 20,83 EUR	
Unter Berücksichtigung der vorliegenden Betriebskostenabrechnung wurde die Höhe der neuen monatlichen Betriebs- und Heizkostenvorauszahlung berechnet. Dabei wurde das Abrechnungsergebnis von 2021 zu Grunde gelegt.	
Betriebskostenvorauszahlung ab 2022	29,44 EUR
Heizkostenvorauszahlung ab 2022	20,83 EUR
Gesamt vorauszahlung ab 2022	50,27 EUR

Erläuterungen zur Nebenkostenabrechnung

Um Missverständnisse zu vermeiden, sollte eine Nebenkostenabrechnung für den Mieter immer so genau wie möglich sein. Belege der Heizkostenabrechnung sind separat beizufügen. Laut Beschluss des Bundesverfassungsgerichts hat eine Nebenkostenabrechnung für den Mieter verständlich als auch gedanklich und rechnerisch nachvollziehbar zu sein.

Das Anschreiben muss enthalten:

Vollständige Anschrift des Absenders (Vermieters)

Vollständige Anschrift des Mieters

Vollständige Anschrift des Mietobjekts

Abrechnungsdatum (Erstellungsdatum)

Die Nebenkostenabrechnung muss enthalten:

Abrechnungszeitraum (max. 12 Monate)

Angabe der Kostenart. Nur Nebenkosten, die im Mietvertrag vereinbart sind, können auch berechnet werden.

Gesamtkosten je Kostenart

Angabe des Verteilungsschlüssels je Kostenart. Der vereinbarte Umlageschlüssel kann dem Mietvertrag entnommen werden.

Den Anteil des Mieters am Umlageschlüssel

Miet-Zeitraum, wenn weniger als 12 Monate

Formel zur Berechnung der vom Mieter zu tragenden Kosten

$$\frac{\text{Gesamtsumme Kostenart}}{\text{Gesamtsumme Umlageschlüssel}} \times \frac{\text{Anteile Mieter am Umlageschlüssel}}{\text{Anzahl d. Tage d. Abrechnungszeitraums}} \times \text{Tage des Mietzeitraums}$$

Gut zu wissen

Die Nebenkostenabrechnung muss innerhalb eines Jahres, beginnend am Ende des Abrechnungszeitraums dem Mieter zugestellt worden sein. Bei späterem Erhalt der Abrechnung ist ein Mieter nicht mehr verpflichtet eine eventuelle Nachzahlung zu leisten.

Heizkostenabrechnung

Oft wird die Heizkostenabrechnung über einen externen Dienstleister abgewickelt. Ist das nicht der Fall, hat der Vermieter auch hier für eine nachvollziehbare Berechnung der Kosten zu sorgen. Lagerfähige Brennstoffe, wie bspw. Heizöl müssen mit Anfangs- und Endbestand, sowie Teilmengen und -preisen angegeben werden. Wartungskosten müssen ebenfalls aufgeführt werden.

Die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten ist in **§6 der Verordnung über Heizkostenabrechnung – HeizkostenV** geregelt:



Bundesministerium
der Justiz

Bundesamt
für Justiz

(1) Der Gebäudeeigentümer hat die Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser auf der Grundlage der Verbrauchserfassung nach Maßgabe der §§ 7 bis 9 auf die einzelnen Nutzer zu verteilen. Das Ergebnis der Ablesung bei nicht fernablesbaren Ausstattungen soll dem Nutzer in der Regel innerhalb eines Monats mitgeteilt werden. Eine gesonderte Mitteilung ist nicht erforderlich, wenn das Ableseergebnis über einen längeren Zeitraum in den Räumen des Nutzers gespeichert ist und von diesem selbst abgerufen werden kann. Einer gesonderten Mitteilung des Warmwasserverbrauchs bedarf es auch dann nicht, wenn in der Nutzeinheit ein Warmwasserzähler eingebaut ist.

(2) In den Fällen des § 5 Absatz 2 sind die Kosten zunächst mindestens zu 50 vom Hundert nach dem Verhältnis der erfassten Anteile am Gesamtverbrauch auf die Nutzergruppen aufzuteilen. Werden die Kosten nicht vollständig nach dem Verhältnis der erfassten Anteile am Gesamtverbrauch aufgeteilt, sind

1. die übrigen Kosten der Versorgung mit Wärme nach der Wohn- oder Nutzfläche oder nach dem umbauten Raum auf die einzelnen Nutzergruppen zu verteilen; es kann auch die Wohn- oder Nutzfläche oder der umbaute Raum der beheizten Räume zu Grunde gelegt werden,
2. die übrigen Kosten der Versorgung mit Warmwasser nach der Wohn- oder Nutzfläche auf die einzelnen Nutzergruppen zu verteilen.

Die Kostenanteile der Nutzergruppen sind dann nach Absatz 1 auf die einzelnen Nutzer zu verteilen.

(3) In den Fällen des § 4 Absatz 3 Satz 2 sind die Kosten nach dem Verhältnis der erfassten Anteile am Gesamtverbrauch auf die Gemeinschaftsräume und die übrigen Räume aufzuteilen. Die Verteilung der auf die Gemeinschaftsräume entfallenden anteiligen Kosten richtet sich nach rechtsgeschäftlichen Bestimmungen.

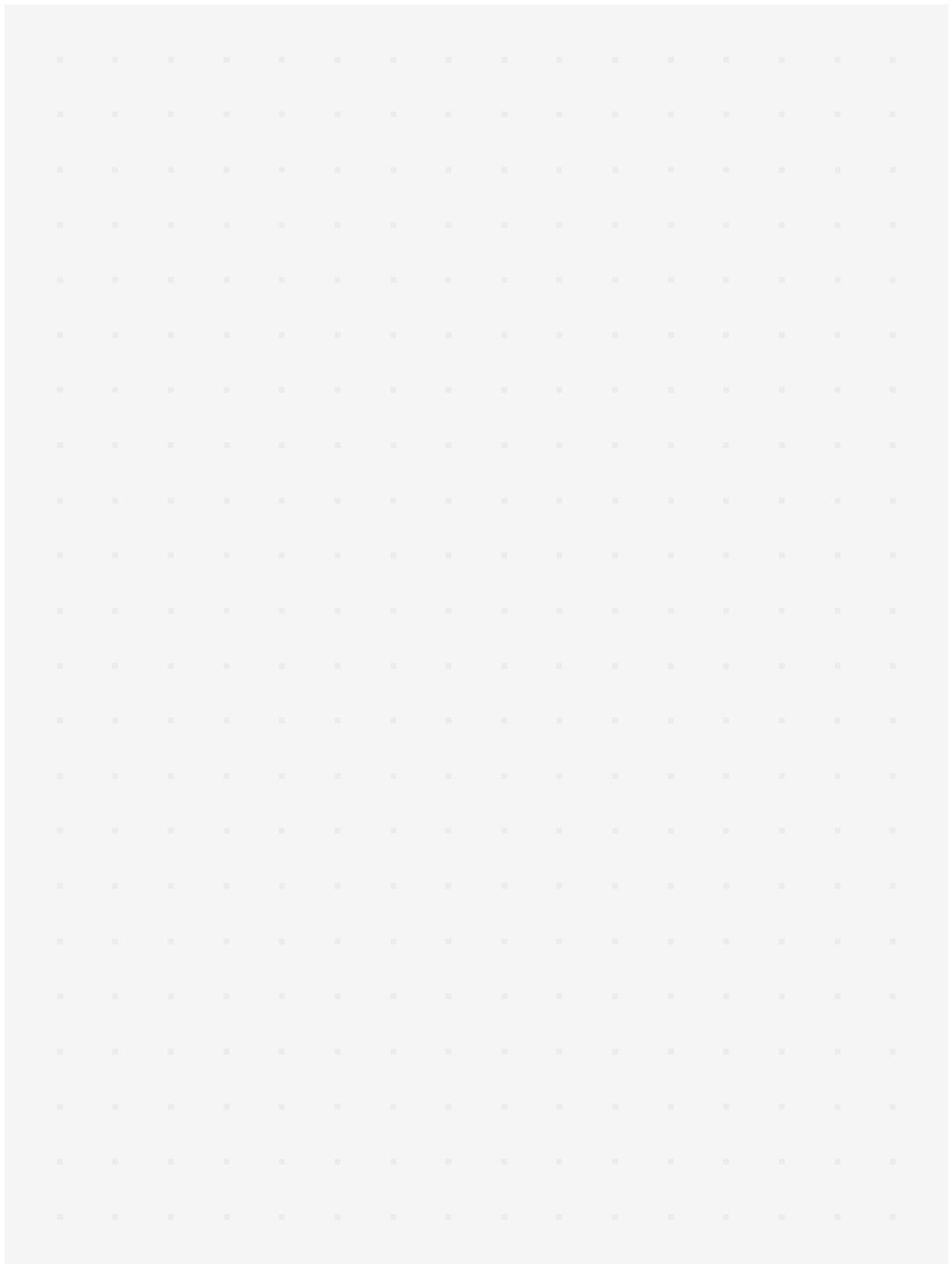
(4) Die Wahl der Abrechnungsmaßstäbe nach Absatz 2 sowie nach § 7 Absatz 1 Satz 1, §§ 8 und 9 bleibt dem Gebäudeeigentümer überlassen. Er kann diese für künftige Abrechnungszeiträume durch Erklärung gegenüber den Nutzern ändern

1. bei der Einführung einer Vorerfassung nach Nutzergruppen,
2. nach Durchführung von baulichen Maßnahmen, die nachhaltig Einsparungen von Heizenergie bewirken oder
3. aus anderen sachgerechten Gründen nach deren erstmaliger Bestimmung.

Die Festlegung und die Änderung der Abrechnungsmaßstäbe sind nur mit Wirkung zum Beginn eines Abrechnungszeitraumes zulässig.

Quelle: https://www.gesetze-im-internet.de/heizkostenv/_6.html

Notizen

A large rectangular area filled with a grid of small, light gray dots, intended for taking notes. The grid consists of approximately 20 columns and 30 rows of dots.

Unsere Services



Kostenlose Immobilienbewertung

Die Wertermittlung einer Immobilie ist die Grundlage für einen erfolgreichen Verkauf. Die Immobilienmakler von HAUSGOLD bieten Ihnen eine kostenlose und unverbindliche Bewertung Ihrer Immobilie an.

HAUSGOLD hat sich zur Aufgabe gemacht, dank des eigens erstellten Algorithmus®, einen passgenauen Makler für Ihren Immobilienverkauf zu finden. Da HAUSGOLD über ein flächendeckendes Maklernetzwerk in Deutschland verfügt, wird sich sicher ein passender Makler aus Ihrer Region finden lassen.

[Jetzt kostenlos bewerten lassen](#)



Immobilien-Ratgeber

Wir bieten Ihnen ein umfangreiches Wissen rund um das Thema Immobilien.

[Zu den Ratgebern](#)



Immobilienmakler finden

Mit HAUSGOLD finden Sie den passenden Makler für Ihren Immobilienverkauf.

[Mehr erfahren](#)

Vielen Dank für die Nutzung dieser Mustervorlage!

HAUSGOLD übernimmt keinerlei Gewähr für den inhaltlichen und rechtlichen Bestand der hier bereitgestellten Informationen. Haftungsansprüche gegen den Betreiber dieser Seite, welche sich auf Schäden materieller oder ideeller Art beziehen, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen Informationen bzw. durch die Nutzung fehlerhafter und unvollständiger Informationen verursacht wurden, sind grundsätzlich ausgeschlossen.