



# Muster Nebenkostenabrechnung

Kostenloses Musterdokument

## 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 Eindruck 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 2015: Musterstr. 95 in 11111 Musterstadt, Wohnung Nr. 11**

Sehr geehrter Herr Mustermieter,

anbei sende ich Ihnen die Nebenkostenabrechnung für den Abrechnungszeitraum 01.01.2015 – 31.12.2015. Es ergibt sich eine Nachzahlung in Höhe von 209,94 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 2015
- Erläuterungen zur Betriebskostenabrechnung
- Einzel- und Gesamtabrechnung der Heizkosten

Folgende Betriebskostenabrechnung dient nur der Anschauung, die Werte sind fiktiv:

## Betriebskostenabrechnung vom 01.01.2015 – 31.12.2015

Erläuterungen zu den Verteilerschlüsseln

(100) Gesamtfläche	(Gfl)	1.260,43 m <sup>2</sup>
(310) Wohneinheiten	(WE)	24 WE
(501) Verbrauch lt. Abrechnung (Heizkosten)	(HK-Anbieter)	24.365,23
(601) Grundsteuer	(GrdSt)	1.365,56 EUR
Abrechnungsjahr		365 Tage
Ihr Abrechnungszeitraum:	01.01.2015 – 31.12.2015	365 Tage

Konto	Kostenart	Gesamt- kosten	VTS		Abr. -Tage	Anteil in EUR
					365	365/365
500000	Grundsteuer	1.365,56	71,95	GrdSt (601)	365	71,95
502500	Niederschlagswasser	590,86	79,50	Gfl (100)	365	37,28
505000	Straßenreinigung	359,09	79,50	Gfl (100)	365	22,65
505100	Winterdienst	486,98	79,50	Gfl (100)	365	30,72
506000	Müllabfuhr	1.374,32	79,50	Gfl (100)	365	86,68
506100	Bio-Müll	36,95	79,50	Gfl (100)	365	2,33
508200	Recycling	215,50	79,50	Gfl (100)	365	13,59
507000	Hausreinigung	1.423,15	79,50	Gfl (100)	365	89,76
508000	Pflege Außenanlage	1.213,15	79,50	Gfl (100)	365	76,52
509000	Allgemeinstrom	201,65	79,50	Gfl (100)	365	12,72
509500	Außenbeleuchtung	12,45	79,50	Gfl (100)	365	0,79
511200	Verbundene Gebäudeversicherung	800,00	79,50	Gfl (100)	365	50,46
511300	Haftpflichtversicherung (Grundbesitzerhaftpflicht)	65,25	79,50	Gfl (100)	365	4,12
512000	Hauswart/-service	2.805,75	79,50	Gfl (100)	365	176,97
512099	Hauswart/-service Eigentümeranteil	-280,58	79,50	Gfl (100)	365	-17,70
513000	Kabelfernsehen/Antenne	1.689,75	1,00	WE (310)	365	1,34
		<b>12.359,83</b>				<b>660,17</b>

Individuelle Kosten				
503010	Heiz-/Wasserkosten gem. ARES	20.200,45	1.143,87	1.143,87
	Gesamtkosten	20.200,45	1.143,87	1.143,87
<b>Zwischensumme</b>		32.560,28		1.804,04
Summe Betriebskostenvorauszahlung				678,32
Summe Heizkostenvorauszahlung				915,78
Es ergibt sich eine <b>Nachzahlung</b> in Höhe von EUR:				<b>209,94</b>
Ihre Betriebskostenvorauszahlung mindert sich zum 01.01.2016 von 56,62 EUR auf 55,01 EUR				
Ihre Heizkostenvorauszahlung erhöht sich zum 01.01.2016 von 76,32 EUR auf 95,32 EUR				
Unter Berücksichtigung der vorliegenden Betriebskostenabrechnung wurde die Höhe der neuen monatlichen Betriebs- und Heizkostenvorauszahlung berechnet. Dabei wurde das Abrechnungsergebnis von 2015 zu Grunde gelegt.				
Betriebskostenvorauszahlung ab 2016				55,01 EUR
Heizkostenvorauszahlung ab 2016				95,32 EUR
<b>Gesamtvorauszahlung ab 2016</b>				<b>150,33 EUR</b>

## 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, gedanklich nachvollziehbar und rechnerisch nachvollziehbar** 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:



(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 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.

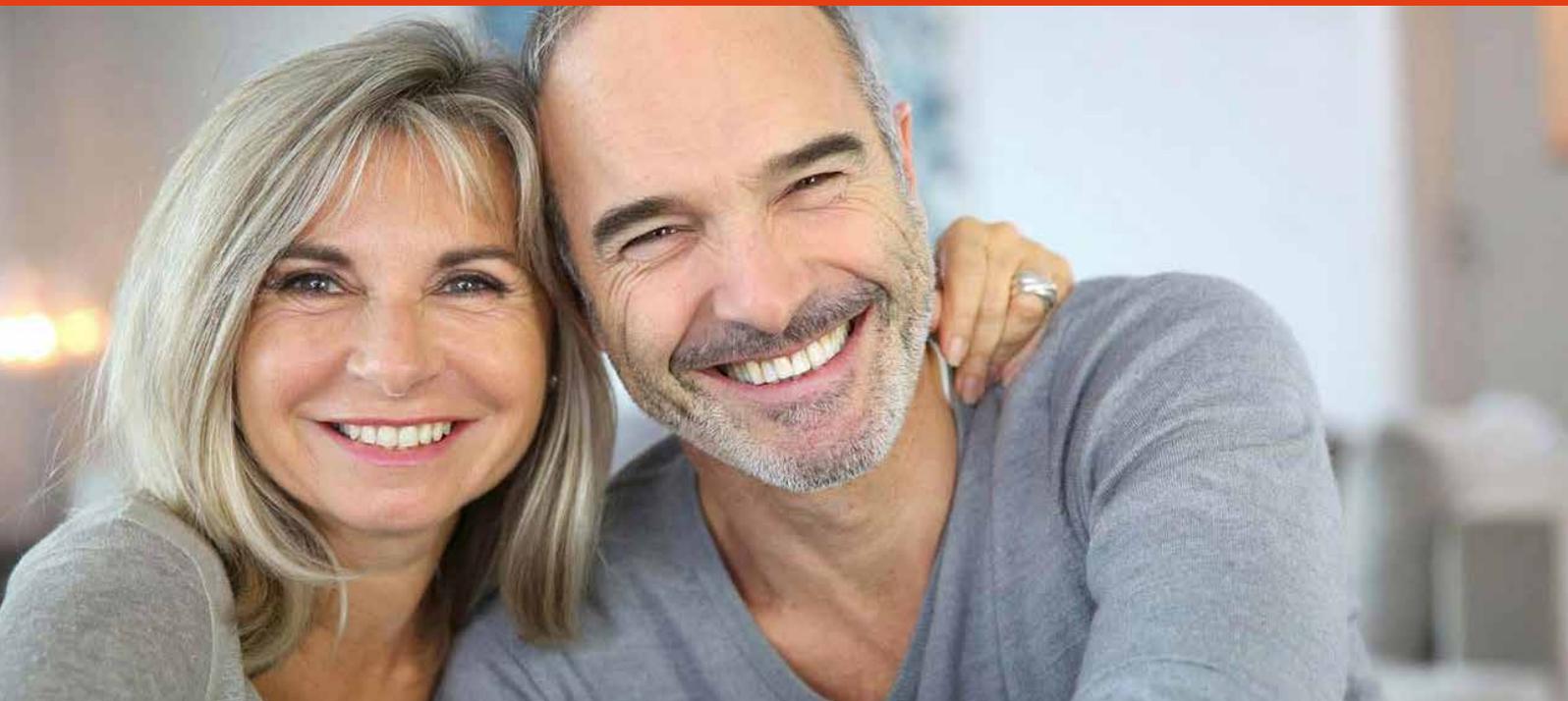
(3) In den Fällen des § 4 Absatz 3 Satz 2 sind die Kosten nach dem Verhältnis der erfassten Anteile am Gesamtverbrauch auf die Gemeinschaftsräume und die übrigen Räume aufzuteilen. Die Verteilung der auf die Gemeinschaftsräume entfallenden anteiligen Kosten richtet sich nach rechtsgeschäftlichen Bestimmungen.

(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.

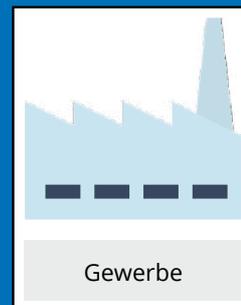
1: Quelle: [https://www.gesetze-im-internet.de/heizkostenv/\\_6.html](https://www.gesetze-im-internet.de/heizkostenv/_6.html)



## Immobilie zu einem Top Preis verkaufen

Wir bewerten Ihre Immobilie **kostenlos und unverbindlich** und finden auf Wunsch den passenden Makler für Ihr Objekt und Ihre Region. HAUSGOLD ist eines der führenden Unternehmen in spezialisierter Maklersuche. Wir verfügen über ein flächendeckendes Makler-Netzwerk in Deutschland, Österreich und der Schweiz. Mit Hilfe unseres HAUSGOLD-Algorithmus® finden wir den Immobilienmakler, der Ihr Objekt schnell und zu einem Top Preis verkaufen kann.

### Welche Immobilie möchten Sie für Ihren Verkauf kostenlos bewerten lassen?



#### Sehr guter Service

Der Makler, der uns vermittelt wurde, ist sehr kompetent und mit dem Herzen bei der Sache.



#### Top Vermittlung

Schnelle und überlegte Auswahl führte zu einem sehr kompetenten Makler!

**schnell und kompetent**  
gute Vermittlung, alles bestens

Sehr schnelle Bedienung und anschließend zurückhaltend, keine Verkaufsaufdringlichkeit. Vielen Dank dafür.