Nebenkostenabrechnung – Betriebskosten des Hauses

Gelbe Felder ausfüllen oder überschreiben, grüne Felder rechnen automatisch. Umlageschlüssel je Kostenart aus der Liste wählen.

Vermieter	Erika Beispiel, Musterweg 1, 12345 Musterstadt	
Objekt	Musterstraße 12, 12345 Musterstadt	
Abrechnungszeitraum von	01.01.2027	*jährliche Abrechnung: Zeitraum 12 Monate*
bis	31.12.2027	
Tage im Zeitraum	**365**	
Abrechnung muss dem Mieter zugehen bis	**31.12.2028**	*§ 556 Abs. 3 BGB: spätestens 12 Monate nach Ende des Abrechnungszeitraums*

Nr.	Kostenart (§ 2 BetrKV)	Gesamtkosten	Umlageschlüssel	Hinweis
1	Grundsteuer	1.240,00 €	Wohnfläche	laut Grundsteuerbescheid
2	Wasserversorgung	2.180,00 €	Verbrauch	Wassergeld, Zählermiete – nach Zählern (sonst Personen)
3	Entwässerung	1.560,00 €	Verbrauch	Schmutz- und Niederschlagswasser
4	Heizung (zentrale Heizungsanlage)		separat	über die Heizkostenabrechnung (HeizkostenV) – Betrag je Mieter im Blatt „Wohnungen“
5	Warmwasser (zentrale Versorgung)		separat	über die Heizkostenabrechnung
6	Verbundene Heizungs- und Warmwasseranlagen		separat	über die Heizkostenabrechnung
7	Aufzug		Wohnfläche	nur wenn vorhanden
8	Straßenreinigung und Müllbeseitigung	980,00 €	Personen	Müllgebühren, Straßenreinigung
9	Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung	1.320,00 €	Wohnfläche	Treppenhaus, Keller, Gemeinschaftsräume
10	Gartenpflege	640,00 €	Wohnfläche	auch Spielplatz, Zugänge
11	Beleuchtung	180,00 €	Einheiten	Allgemeinstrom (Treppenhaus, Keller, Außen)
12	Schornsteinreinigung	145,00 €	Einheiten	soweit nicht schon in den Heizkosten enthalten
13	Sach- und Haftpflichtversicherung	1.150,00 €	Wohnfläche	Gebäude-, Haftpflicht-, Glasversicherung
14	Hauswart		Wohnfläche	ohne Anteile für Reparatur und Verwaltung
15	Gemeinschaftsantenne / Breitbandverteilung		Einheiten	Kabel-TV-Grundgebühren seit 01.07.2024 nicht mehr umlagefähig
16	Wäschepflege (Gemeinschaftswaschmaschine)		Einheiten	Strom, Wasser, Wartung der Geräte
17	Sonstige Betriebskosten	120,00 €	Einheiten	nur wenn im Mietvertrag konkret genannt (z. B. Dachrinnenreinigung)
				freie Zeile für weitere Kosten
				freie Zeile für weitere Kosten
	Summe Gesamtkosten	**9.515,00 €**		

Summe je Umlageschlüssel

Wohnfläche	**4.350,00 €**	*nach Quadratmetern × Tagen*
Personen	**980,00 €**	*nach Personen × Tagen*
Einheiten	**445,00 €**	*je Wohnung × Tagen*
Verbrauch	**3.740,00 €**	*nach Zählerstand (m³)*
separat	**0,00 €**	*über die Heizkostenabrechnung*
nicht umlegen	**0,00 €**	*trägt der Vermieter*
Kontrolle: Kosten ohne Schlüssel	**0,00 €**	*muss 0,00 € sein*

Wohnungen und Mieter

Eine Zeile je Mieter. Bei Mieterwechsel die Wohnung zweimal eintragen (mit Ein- bzw. Auszugsdatum), Leerstand als Mieter „Leerstand“ – dieser Anteil bleibt beim Vermieter.

Nr.	Wohnung	Mieter	Wohnfläche (m²)	Personen	Verbrauch Wasser (m³)	Nutzung von	Nutzung bis	Tage	Heiz- und Warmwasserkosten	Vorauszahlungen gesamt
1	EG links	Familie Müller	72,00	3	86,00	01.01.2027	31.12.2027	**365**	1.034,50 €	3.600,00 €
2	EG rechts	Herr Schmidt	58,00	1	31,00	01.01.2027	31.12.2027	**365**	812,30 €	2.520,00 €
3	1. OG	Frau Yilmaz	85,00	2	22,00	01.01.2027	31.05.2027	**151**	655,10 €	1.500,00 €
4	1. OG	Familie Becker	85,00	4	61,00	01.06.2027	31.12.2027	**214**	740,80 €	2.600,00 €
5	DG	Frau Weber	64,00	2	58,00	01.01.2027	31.12.2027	**365**	921,40 €	3.120,00 €
6										
7										
8										
9										
10										
		Summe			**258,00**				**4.164,10 €**	**13.340,00 €**

Tage werden automatisch auf den Abrechnungszeitraum (Blatt „Kosten“) begrenzt. Heiz- und Warmwasserkosten je Mieter aus der Heizkostenabrechnung übernehmen.

Übersicht: Kostenverteilung auf alle Mieter

Wird automatisch berechnet. Anteile berücksichtigen die Nutzungstage. Positives Ergebnis = Nachzahlung, negatives = Guthaben.

Nr.	Wohnung	Mieter	Tage	Anteil Wohn-fläche	Anteil Personen	Anteil Einheiten	Anteil Verbrauch	Betriebskosten	Heiz- und Warm-wasser	Gesamtkosten	Vorauszahlungen	Nachzahlung (+) / Guthaben (–)
1	EG links	Familie Müller	365	25,81 %	32,71 %	25,00 %	33,33 %	2.801,02 €	1.034,50 €	**3.835,52 €**	3.600,00 €	**235,52 €**
2	EG rechts	Herr Schmidt	365	20,79 %	10,90 %	25,00 %	12,02 %	1.571,77 €	812,30 €	**2.384,07 €**	2.520,00 €	**-135,93 €**
3	1. OG	Frau Yilmaz	151	12,60 %	9,02 %	10,34 %	8,53 %	1.001,60 €	655,10 €	**1.656,70 €**	1.500,00 €	**156,70 €**
4	1. OG	Familie Becker	214	17,86 %	25,57 %	14,66 %	23,64 %	1.977,06 €	740,80 €	**2.717,86 €**	2.600,00 €	**117,86 €**
5	DG	Frau Weber	365	22,94 %	21,80 %	25,00 %	22,48 %	2.163,55 €	921,40 €	**3.084,95 €**	3.120,00 €	**-35,05 €**
6												
7												
8												
9												
10												
		Summe		**100,00 %**	**100,00 %**	**100,00 %**	**100,00 %**	**9.515,00 €**	**4.164,10 €**	**13.679,10 €**	**13.340,00 €**	**339,10 €**

Kontrolle: Die Anteile je Schlüssel ergeben zusammen 100 %, die Summe der Betriebskosten entspricht den umgelegten Kosten im Blatt „Kosten“.

Betriebskostenabrechnung

Abrechnung für Nr. (aus Blatt „Wohnungen“): 1 ← *Nummer wählen, die Abrechnung füllt sich automatisch*

Vermieter	Erika Beispiel, Musterweg 1, 12345 Musterstadt		
Objekt	Musterstraße 12, 12345 Musterstadt		
Mieter	Familie Müller		
Wohnung	EG links		
Abrechnungszeitraum	01.01.2027	bis	31.12.2027
Ihr Nutzungszeitraum	01.01.2027	bis	31.12.2027
Nutzungstage	365		
Wohnfläche (m²)	72,00		
Personen	3		
Verbrauch Wasser (m³)	86,00		

Ihre Anteile

Wohnfläche	**25,81 %**
Personen	**32,71 %**
Einheiten	**25,00 %**
Verbrauch	**33,33 %**

Kostenart	Gesamtkosten Haus	Umlageschlüssel	Ihr Anteil	Ihr Betrag
Grundsteuer	1.240,00 €	Wohnfläche	25,81 %	320,00 €
Wasserversorgung	2.180,00 €	Verbrauch	33,33 %	726,67 €
Entwässerung	1.560,00 €	Verbrauch	33,33 %	520,00 €
Heizung (zentrale Heizungsanlage)				
Warmwasser (zentrale Versorgung)				
Verbundene Heizungs- und Warmwasseranlagen				
Aufzug				
Straßenreinigung und Müllbeseitigung	980,00 €	Personen	32,71 %	320,52 €
Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung	1.320,00 €	Wohnfläche	25,81 %	340,65 €
Gartenpflege	640,00 €	Wohnfläche	25,81 %	165,16 €
Beleuchtung	180,00 €	Einheiten	25,00 %	45,00 €
Schornsteinreinigung	145,00 €	Einheiten	25,00 %	36,25 €
Sach- und Haftpflichtversicherung	1.150,00 €	Wohnfläche	25,81 %	296,77 €
Hauswart				
Gemeinschaftsantenne / Breitbandverteilung				
Wäschepflege (Gemeinschaftswaschmaschine)				
Sonstige Betriebskosten	120,00 €	Einheiten	25,00 %	30,00 €

Summe Betriebskosten				**2.801,02 €**
Heiz- und Warmwasserkosten (laut Heizkostenabrechnung)				**1.034,50 €**
Gesamtkosten für Ihre Wohnung				**3.835,52 €**
abzüglich Ihrer Vorauszahlungen				**3.600,00 €**
Ihre Nachzahlung				**235,52 €**

Die Belege zu dieser Abrechnung können Sie nach Absprache einsehen. Einwendungen teilen Sie bitte spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang mit (§ 556 Abs. 3 BGB).

Ort, Datum

Unterschrift Vermieter