

Vermieter (Name, Anschrift)

Objekt / Wohnung

Ihr Nutzungszeitraum

Mieter (Name)

Abrechnungszeitraum (höchstens 12 Monate)

Wohnfläche: Ihre Wohnung _____ m² · Haus gesamt _____ m²

§ 2	KOSTENART	GESAMT-KOSTEN €	SCHLÜSSEL	EINHEITEN GESAMT	IHRE EINHEITEN	IHR ANTEIL €
1	Grundsteuer (laufende öffentliche Lasten)					
2	Wasserversorgung					
3	Entwässerung / Abwasser					
4-6	Heizung & Warmwasser – lt. Heizkostenabrechnung (HeizKV)					
7	Aufzug					
8	Straßenreinigung & Müllbeseitigung					
9	Gebäudereinigung & Ungezieferbekämpfung					
10	Gartenpflege					
11	Beleuchtung (Allgemeinstrom)					
12	Schornsteinreinigung					
13	Sach- & Haftpflichtversicherung					
14	Hauswart					
15	Gemeinschaftsantenne / Verteilanlage					
16	Wäschepflege (Gemeinschaftswaschmaschine)					
17	Sonstige Betriebskosten (lt. Mietvertrag)					

Summe Ihrer Betriebskosten	€
abzüglich Ihrer Vorauszahlungen (tatsächlich gezahlt: ____ × ____ €)	€
= ☐ Nachzahlung ☐ Guthaben	€

Schlüssel z. B.: Wohnfläche (m²) · Personen · Wohneinheiten · Verbrauch. Ihr Anteil = Gesamtkosten ÷ Einheiten gesamt × Ihre Einheiten. Rechenhilfe und Checkliste: Seite 3.

Absender (Vermieter)

Empfänger (Mieter, Anschrift)

Ort, Datum

Betriebskostenabrechnung für den Zeitraum _____ bis _____

Sehr geehrte/r _____,

anbei erhalten Sie die Betriebskostenabrechnung für Ihre Wohnung _____
für den oben genannten Zeitraum.

Ihr Anteil an den Betriebskosten beträgt _____ €. Nach Abzug Ihrer Vorauszahlungen in
Höhe von _____ € ergibt sich

☐ eine **Nachzahlung** von _____ €. Bitte überweisen Sie den Betrag bis zum _____
auf folgendes Konto: _____

☐ ein **Guthaben** von _____ €. Wir überweisen es bis zum _____ auf Ihr Konto /
verrechnen es mit der Miete für _____.

☐ Ab _____ beträgt Ihre monatliche Vorauszahlung auf die Betriebskosten _____
€.

Die Belege zu dieser Abrechnung können Sie nach vorheriger Terminabsprache gern einsehen.

Bei Fragen erreichen Sie mich unter _____.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage: Betriebskostenabrechnung (und ggf. Heizkostenabrechnung)

So rechnest du deinen Anteil

Ihr Anteil = Gesamtkosten ÷ Einheiten gesamt × Ihre Einheiten

Beispiel Grundsteuer nach Wohnfläche: $1.200 \text{ €} \div 300 \text{ m}^2 \times 75 \text{ m}^2 = \mathbf{300 \text{ €}}$

Mieterwechsel im Jahr: Kosten, die nach Zeit anfallen, nach Tagen aufteilen. Beispiel: Einzug am 1. April = 275 von 365 Tagen.

Heizung und Warmwasser werden nach der Heizkostenverordnung verteilt: mindestens 50 % und höchstens 70 % nach Verbrauch, der Rest nach Fläche. Meist liefert der Messdienst dafür eine eigene Abrechnung – der Betrag gehört in Zeile 4-6.

CO₂-Kosten (seit 2023): Je nach Energiebilanz des Gebäudes trägt der Vermieter einen Teil davon.

CHECKLISTE VOR DEM VERSAND

1. Der Abrechnungszeitraum umfasst höchstens 12 Monate.
2. Die Abrechnung erreicht den Mieter spätestens 12 Monate nach Ende des Zeitraums – sonst ist keine Nachforderung mehr möglich.
3. Es stehen nur Kostenarten drin, deren Umlage der Mietvertrag vorsieht.
4. Jeder Umlageschlüssel ist genannt und für den Mieter nachvollziehbar.
5. Heizkosten sind nach Verbrauch verteilt, CO₂-Kosten aufgeteilt.
6. Abgezogen sind die tatsächlich gezahlten Vorauszahlungen, nicht die vereinbarten.
7. Die Belege liegen geordnet bereit, falls der Mieter Einsicht nehmen möchte.
8. Du kannst den Zugang nachweisen (z. B. Einwurf-Einschreiben oder Übergabe mit Zeugen).

Mehrere Wohnungen, Heizkosten nach HeizKV und CO₂-Stufenmodell automatisch? Der Nebenkostenabrechnung-Rechner für Excel und Google Sheets rechnet alle Wohnungen auf einmal und druckt für jeden Mieter eine fertige Abrechnung: waezhub.de/produkte/nebenkosten