

Leitfaden zur Nebenkostenabrechnung

Von der Umlagevereinbarung bis zur Zustellung – in zwölf Schritten

Schön, dass du hier gelandet bist!

Vor einigen Jahren habe ich meine Nebenkostenabrechnung noch an Dienstleister abgegeben. Trotzdem war ich stundenlang damit beschäftigt, die Belege so aufzubereiten, dass jemand für mich die Nebenkostenabrechnung erstellen kann.

Irgendwann habe ich mich dann gefragt, was daran eigentlich der Vorteil ist, für den ich bezahle.

Auf dem Papier war es ein Vorteil: Der Dienstleister trat in meinem Namen auf, und ich konnte bei Rückfragen erst einmal auf ihn verweisen.

Letztendlich musste ich dennoch die Zahlen erklären und für meinen Input „haften“.

Das war der Beginn von **immosy**.

Mit dieser Plattform biete ich Vermietern das wahrscheinlich beste Tool auf dem Markt und gebe meine Erfahrung aus meinem eigenen Leben kostenlos weiter.

Zu dieser Erfahrung gehört auch dieser Leitfaden.

Ich hoffe, er hilft dir. Bei Fragen kannst du dich gerne melden!

Viele liebe Grüße

Dominique



immosy.de

Inhalt

- 1 Umlagevereinbarung
- 2 Abrechnungszeitraum und Frist
- 3 Bezugsgrößen des Hauses
- 4 Umlagefähige Kosten
- 5 Nicht umlagefähige Kosten
- 6 Verteilerschlüssel
- 7 Heizung und Warmwasser
- 8 Kosten und Belege
- 9 Sonderfälle im Jahr
- 10 Arbeitskosten § 35a EStG
- 11 Pflichtangaben der Abrechnung
- 12 Zustellung und Einwendung

1 Umlagevereinbarung

Der erste Blick gehört dem Mietvertrag. Nur was dort als umlagefähig vereinbart ist, darfst du später auch umlegen. Fehlt die Vereinbarung ganz, gilt die Miete als Inklusivmiete, und die Betriebskosten sind mit ihr abgegolten.

Ein Verweis auf die Betriebskostenverordnung genügt dafür. Der Satz „Der Mieter trägt die Betriebskosten im Sinne des § 2 BetrKV“ reicht aus, du musst nicht jede der siebzehn Arten einzeln aufzählen.

Eine Ausnahme gibt es: die letzte Position, „sonstige Betriebskosten“. Was du darunter abrechnen willst – die Dachrinnenreinigung, die Wartung der Rauchmelder, die Prüfung der Toranlage – muss im Vertrag konkret benannt sein. Ein allgemeiner Auffangsatz trägt diese Kosten nicht.

2 Abrechnungszeitraum und Frist

Abgerechnet wird über zwölf Monate. Meistens ist das das Kalenderjahr, es darf aber jeder andere Zwölfmonatszeitraum sein, solange er von Jahr zu Jahr gleich bleibt.

Die Abrechnung muss dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach dem Ende des Abrechnungszeitraums zugehen (§ 556 Abs. 3 Satz 2 BGB). Rechnest du über das Kalenderjahr ab, ist für 2025 also der 31. Dezember 2026 der letzte Tag. Läuft dein Zeitraum von Juli bis Juni, endet die Frist entsprechend Ende Juni.

Entscheidend ist der Zugang, nicht der Poststempel – wer am 30. Dezember einwirft, hat die Frist versäumt.

Die Folge einer Fristversäumnis ist einseitig. Eine Nachforderung ist ausgeschlossen, ein Guthaben bleibt in voller Höhe auszusahlen. Das Gesetz lässt eine Ausnahme zu, wenn du die Verspätung nicht zu vertreten hast – darauf sollte man sich nicht verlassen, denn Arbeitsüberlastung oder eine späte Rechnung des Messdienstes zählen in der Regel nicht dazu.

3 Bezugsgrößen des Hauses

Der am häufigsten unterschätzte Schritt. Bevor eine einzige Kostenart erfasst wird, müssen die Bezugsgrößen feststehen, denn an ihnen hängt jede spätere Zeile.

Du brauchst die Wohnfläche jeder Einheit, die Zahl der Personen je Wohnung, den Zeitraum, in dem jeder Mieter tatsächlich dort gewohnt hat, und die Vorauszahlungen, die im Abrechnungsjahr geflossen sind. Für die Fläche gilt die Zahl aus dem Mietvertrag; eine neue Messung ist nicht ratsam, weil eine abweichende Zahl im Folgejahr erklärungsbedürftig wird.

Gesamtfläche

729 m²

Abrechnungszeitraum

01.01. – 31.12.

 Kostenarten →

 Abrechnungen →

Wohneinheiten

+ Neues Mietverhältnis

WOHNEINHEIT ↑	TYP ◇	FLÄCHE ◇	BEWOHN... ◇	AKTUELLER MIETER ◇	MIETBEGINN ◇	VORAUSZAH... ◇
1. OG links	Wohnung	74 m ²	3	Familie Özdemir	15.01.2018	300,00 €
1. OG rechts	Wohnung	71.5 m ²	2	Laura Hoffmann	01.07.2025	285,00 €
2. OG links	Wohnung	74 m ²	2	Andreas Schulte	01.11.2021	290,00 €

immosy.de / immobilie

4 Umlagefähige Kosten

§ 2 der Betriebskostenverordnung zählt siebzehn Arten auf. Was dort nicht steht und auch nicht als sonstige Betriebskosten vereinbart ist, gehört nicht in die Abrechnung.

Schwierig ist daran selten die Liste, sondern die Zuordnung: Auf den Rechnungen stehen andere Wörter als in der Verordnung. Hinter jedem Punkt steht deshalb, wie die Kosten in der Praxis heißen.

+ Laufende öffentliche Lasten

Grundsteuer, Grundstücksabgaben

+ Wasserversorgung

Frischwasser, Zählermiete, Grundgebühr

+ Entwässerung

Abwasser, Kanalgebühren, Niederschlagswasser

+ Heizung

Brennstoff, Fernwärme, Wartung, Betriebsstrom

+ Warmwasser

Warmwasserbereitung, Boiler

+ Verbundene Heizungs- und Warmwasseranlagen

Zentralanlage für beides

+ Aufzug

Wartung, Notruf, Betriebsstrom

+ Straßenreinigung und Müllbeseitigung

Restmüll, Bio, Papier, Winterdienst der Kommune

+ Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung

Treppenhausreinigung, Schädlingsbekämpfung

+ Gartenpflege

Grünanlagen, Spielplatz, Baumschnitt

+ Beleuchtung

Allgemeinstrom, Flur- und Außenlicht

+ Schornsteinreinigung

Kaminkehrer, Feuerstättenschau

+ Sach- und Haftpflichtversicherung

Gebäude-, Glas-, Haftpflichtversicherung

+ Hauswart

Hausmeisterdienst, aber nur für Pflege und Reinigung

+ Gemeinschaftsantenne und Breitbandanschluss

Kabelgrundgebühr, keine Zusatzpakete

+ Einrichtungen für die Wäschepflege

Waschküche, Trockenraum

+ Sonstige Betriebskosten

nur, wenn sie im Mietvertrag einzeln benannt sind

5 Nicht umlagefähige Kosten

Die zweite Liste ist die, an der Abrechnungen tatsächlich scheitern. Steht eine dieser Positionen in der Aufstellung, kann der Mieter sie streichen lassen – und schaut danach genauer auf den Rest.

– Reparatur und Instandhaltung

Betriebskosten sind das, was laufend anfällt. Ein neuer Heizkörper, ein Rohrbruch, eine ausgebesserte Fassade erhalten die Substanz – und die gehört dir.

– Verwaltung

§ 1 Abs. 2 BetrKV nimmt Verwaltungskosten ausdrücklich heraus. Dazu zählt auch deine eigene Zeit für die Abrechnung, für Mahnungen und für den Schriftwechsel.

– Hausverwaltung und Steuerberatung

Beides ist Verwaltung, auch wenn eine Rechnung von außen dafür vorliegt.

- **Kontoführung und Bankgebühren**

Gehört ebenfalls zur Verwaltung, egal wie klein der Betrag ist.

- **Rücklagen**

Eine Instandhaltungsrücklage zahlt auf künftige Maßnahmen ein. Der laufende Betrieb des Hauses ist davon nicht berührt.

- **Zinsen und Abschreibung**

Finanzierung und Wertverzehr sind keine Kosten als Eigentümer, nicht Kosten des Wohnens.

- **Anwalt, Gericht, Makler**

Diese Kosten betreffen ein einzelnes Mietverhältnis oder die Neuvermietung, nicht den Betrieb des Gebäudes.

- **Der Anteil leerstehender Wohnungen**

Steht eine Wohnung leer, trägt der Eigentümer ihren Anteil. Ihn auf die übrigen Mieter zu verteilen, ist der häufigste Grund für einen erfolgreichen Widerspruch.

Eine Rechnung kann übrigens beides enthalten. Der Hausmeister, der im Winter streut und im Frühjahr ein Türschloss austauscht, schreibt eine Rechnung – das Streuen ist umlagefähig, das Türschloss nicht. Die Position muss dann geteilt werden.

6 Verteilerschlüssel

Der Verteilerschlüssel bestimmt, welcher Teil der Gesamtkosten auf eine Wohnung entfällt. Steht im Mietvertrag ein bestimmter Schlüssel, gilt der.

Steht nichts, wird nach dem Anteil der Wohnfläche verteilt – aber nur „vorbehaltlich anderweitiger Vorschriften“ (§ 556a Abs. 1 Satz 1 BGB). Zwei Einschränkungen sind wichtig, weil sie fast jedes Haus betreffen.

Erstens gehen Heizung und Warmwasser nie nach Fläche allein. Dort gilt die Heizkostenverordnung, und die schreibt mindestens 50 und höchstens 70 Prozent nach gemessenem Verbrauch vor (§ 7 Abs. 1 HeizkostenV).

Zweitens gilt für Kosten, die von einem erfassten Verbrauch abhängen, ein verbrauchsabhängiger Maßstab (§ 556a Abs. 1 Satz 2 BGB). Sind Wasseruhren in den Wohnungen, wird das Wasser danach verteilt – auch dann, wenn im Mietvertrag nichts steht.

Wohnfläche

Steht im Mietvertrag nichts anderes und ist nichts gemessen, wird nach dem Anteil der Wohnfläche verteilt (§ 556a Abs. 1 Satz 1 BGB). Passt für Grundsteuer, Versicherung, Hausmeister, Gartenpflege.

Personenzahl

Für Kosten, die mit der Zahl der Bewohner steigen – Müll und oft auch Wasser. Der Schlüssel ist der unruhigste, weil sich die Personenzahl mitten im Jahr ändern kann.

Anzahl der Einheiten

Jede Wohnung trägt gleich viel. Sinnvoll dort, wo die Größe keine Rolle spielt: Kabelanschluss, Schornsteinfeger, teils der Aufzug.

Verbrauch

Überall dort, wo gemessen wird – Wasser mit Wohnungszählern, Wärme über die Heizkostenverteiler. Ohne Zählerstände je Wohnung geht es nicht.

Miteigentumsanteile

In der Eigentümergemeinschaft die übliche Größe. Sie steht in der Teilungserklärung und weicht von der Wohnfläche oft leicht ab.

Bleibt die Frage, ob und wie du einen Schlüssel später noch ändern kannst. Sie wird oft zu einfach beantwortet, deshalb hier getrennt nach den drei Fällen.

+ Wechsel auf einen gemessenen Maßstab – ohne Zustimmung

In diese eine Richtung darfst du allein entscheiden: auf einen Maßstab, der einen erfassten Verbrauch oder eine erfasste Verursachung abbildet. Dafür genügt eine Erklärung in Textform, und sie muss vor Beginn des Abrechnungszeitraums beim Mieter sein (§ 556a Abs. 2 BGB). War die Kostenart bisher in der Miete enthalten, ist die Miete entsprechend zu senken.

+ Jeder andere Wechsel – nur mit Zustimmung

Von Fläche auf Personenzahl, von Personenzahl auf Einheiten, zurück von Verbrauch auf Fläche: Das ändert den Vertrag und braucht die Zustimmung des Mieters. Einseitig geht es nicht, auch nicht mit sachlicher Begründung.

+ Heizung und Warmwasser – eigene Regel

Dort darfst du den Maßstab innerhalb der Grenzen der Heizkostenverordnung ändern, aus sachgerechten Gründen und nur mit Wirkung zum Beginn eines Abrechnungszeitraums (§ 6 Abs. 4 HeizkostenV). Ein Wechsel mitten im Jahr ist in keinem der drei Fälle zulässig.

Unabhängig davon gilt: Wer den Schlüssel jedes Jahr wechselt, macht die Abrechnung unvergleichbar und lädt zu Rückfragen ein. Einmal richtig gewählt ist besser als jährlich optimiert.

Letzte Änderung rückgängig ↶

< Abrechnungen > Musterstraße 12 > 2025

Übersicht

Kostenpositionen

Dokumente

Gesamtkosten

← Kostenpositionen

Grundsteuer

Kostenart

Grundsteuer ▼

Bezeichnung (optional, überschreibt Kostenart)

Gesamtkosten Gebäude (€)

3480,00

Verteilerschlüssel

Wohnfläche ▼

Steuerermäßigung § 35a EStG

Standard der Kostenart (Nicht begünstigt) ▼

Nur nötig, wenn diese Position von der Kostenart abweicht – etwa eine Wartungsrechnung unter „Sonstige Betriebskosten“.

Speichern

Kostenposition löschen

immosy.de / kostenposition

7 Heizung und Warmwasser

Für Wärme und Warmwasser gilt eine eigene Verordnung, die Heizkostenverordnung. Sie schreibt vor, dass mindestens die Hälfte und höchstens siebzig Prozent dieser Kosten nach dem gemessenen Verbrauch verteilt werden. Der Rest geht nach Fläche.

immosy.de – Nebenkostenabrechnungen für Vermieter

Seite 9 von 15

In den meisten Häusern übernimmt das ein Messdienstleister. Du bekommst von ihm eine fertige Aufstellung je Wohnung und übernimmst die Beträge, statt selbst zu verteilen.

Hängen Heizung und Warmwasser an derselben Anlage, muss der Brennstoff vorab zwischen beiden getrennt werden. Auch das rechnet in aller Regel der Messdienst, weil dafür die erzeugte Wärmemenge gemessen werden muss.

8 Kosten und Belege

Erst jetzt werden die Rechnungen erfasst. Jede wird dem Abrechnungszeitraum zugeordnet, mit ihrem Betrag und dem Verteilerschlüssel, nach dem sie aufgeteilt wird.

Für die Zuordnung zum Abrechnungsjahr stehen zwei Verfahren zur Wahl: das Datum der Zahlung oder der Zeitraum der Leistung. Beides ist zulässig, die einmal gewählte Methode ist jedoch beizubehalten. Ein Wechsel mitten in der Reihe führt dazu, dass eine Rechnung zweimal oder gar nicht auftaucht.

Der Beleg gehört unmittelbar zur Position. Der Mieter kann Einsicht verlangen, und dieses Verlangen erreicht dich oft erst Monate später.

Am Ende dieses Schritts steht eine Aufstellung aller Kosten des Gebäudes mit Schlüssel und Menge. Dieses Blatt ist gleichzeitig das, was ein Mieter sehen will, wenn er nachfragt.

< Abrechnungen > Musterstraße 12 > 2025

Übersicht Kostenpositionen Dokumente **Gesamtkosten**

Gesamtkosten

Als Excel herunterladen

Alle Kostenpositionen des Gebäudes mit Verteilerschlüssel und Menge.

Kostenart	Verteilerschlüssel	Betrag (Gebäude)
Grundsteuer	Wohnfläche · 666,5 m ²	3.480,00 €
Wasserversorgung	Wohnfläche · 729 m ²	4.260,00 €
Entwässerung / Abwasser	Wohnfläche · 729 m ²	3.120,00 €
Müllbeseitigung	Personenzahl · 21 Pers.	2.640,00 €
Straßenreinigung	Wohnfläche · 655 m ²	780,00 €
Allgemeinstrom	Wohnfläche · 729 m ²	1.140,00 €
Sach- und Haftpflichtversicherung	Wohnfläche · 729 m ²	2.980,00 €
Hausmeister	Wohnfläche · 729 m ²	5.400,00 €
Gebäudereinigung	Wohnfläche · 729 m ²	3.360,00 €
Gartenpflege	Wohnfläche · 729 m ²	1.860,00 €
Winterdienst	Wohnfläche · 729 m ²	1.240,00 €
Schornsteinreinigung	Anzahl Einheiten · 10 Einh.	420,00 €
Aufzug	Anzahl Einheiten · 10 Einh.	2.880,00 €
Sonstige Betriebskosten	Wohnfläche · 729 m ²	960,00 €
Gesamtkosten		34.520,00 €

immosy.de / gesamtkosten

9 Sonderfälle im Jahr

Bis hierher ist die Abrechnung eine einfache Rechnung. Aufwendig wird sie erst, wenn sich im laufenden Jahr etwas ändert – und das ist der Regelfall.

Mieterwechsel mitten im Jahr

Zwei Mieter nacheinander in derselben Wohnung teilen sich die Kosten nach Tagen, nicht zur Hälfte. Wer im Mai einzieht, trägt 245 von 365 Tagen – bei den verbrauchsabhängigen Kosten kommt eine Zwischenablesung dazu.

Leerstand

Der Anteil der leeren Wohnung wird ganz normal errechnet und bleibt dann beim Eigentümer stehen. Rechnerisch heißt das: Der Verteilerschlüssel behält die leere Einheit, die Summe der Mieteranteile ist kleiner als die Gesamtkosten.

Wechselnde Personenzahl

Zieht jemand aus oder kommt ein Kind dazu, gilt der neue Schlüssel ab diesem Tag. Für den Rest des Jahres gilt der alte. Beide Zeiträume müssen getrennt gerechnet werden.

Geänderte Vorauszahlung

Wird die Vorauszahlung im Juli erhöht, sind es nicht zwölf gleiche Monatsbeträge. Gerechnet wird mit dem, was tatsächlich gezahlt wurde – nicht mit dem, was vereinbart war.

Gewerbe im Haus

Verursacht eine Gewerbeeinheit deutlich höhere Kosten, etwa beim Müll, muss ihr Anteil vorab abgezogen werden, bevor der Rest auf die Wohnungen geht. Ohne diesen Vorwegabzug zahlen die Mieter für den Laden mit.

Diese fünf Fälle sind der Grund, warum eine Tabellenkalkulation hier an ihre Grenze kommt. Sie rechnet nicht falsch, sie rechnet genau das, was in den Zellen steht – und dass darin ein Zeitraum fehlt, fällt niemandem auf, bis ein Mieter widerspricht.

10 Arbeitskosten § 35a EStG

Mieter dürfen zwanzig Prozent bestimmter Posten aus ihrer Nebenkostenabrechnung von der Steuer abziehen. Für haushaltsnahe Dienstleistungen wie Hausmeister, Treppenhausreinigung, Gartenpflege und Winterdienst sind das zwanzig Prozent von höchstens 20.000 Euro Aufwendungen im Jahr, also höchstens 4.000 Euro Steuerermäßigung (§ 35a Abs. 2 EStG). Für Handwerkerleistungen wie Wartung und Schornsteinfeger sind es zwanzig Prozent von höchstens 6.000 Euro, also höchstens 1.200 Euro (§ 35a Abs. 3 EStG).

Begünstigt ist nicht nur der Lohn. Nach dem Anwendungsschreiben des Bundesfinanzministeriums vom 09.11.2016 zählen auch die in Rechnung gestellten Maschinen- und Gerätekosten dazu, ebenso Fahrtkosten und Verbrauchsmittel wie Streugut oder Reinigungsmittel – jeweils samt der darauf entfallenden Umsatzsteuer. Nicht begünstigt sind allein die Materialkosten.

Anerkannt wird der Abzug nur, wenn dieser Anteil getrennt ausgewiesen ist. Weist die Abrechnung nur eine Gesamtsumme aus, kann der Mieter nichts geltend machen – und fragt nach.

Eine Pflicht zu dieser Aufteilung besteht nicht. Der Aufwand ist gering, der Nutzen für den Mieter unmittelbar – und Rückfragen erübrigen sich.

11 Pflichtangaben der Abrechnung

Damit die Abrechnung formell wirksam ist, muss ein durchschnittlicher Mieter sie ohne fremde Hilfe nachvollziehen können. Dafür braucht sie vier Angaben.

1. Die Gesamtkosten des Gebäudes, je Kostenart und ungekürzt.
2. Den Verteilerschlüssel, und zwar so erklärt, dass er ohne Rückfrage verständlich ist.
3. Den daraus errechneten Anteil dieser Wohnung.
4. Die geleisteten Vorauszahlungen und den Saldo, der übrig bleibt.

Dazu gehören noch der Abrechnungszeitraum, die Anschrift des Objekts und die Wohnung, um die es geht. Fehlt eine der vier Angaben, ist die Abrechnung unwirksam – auch dann, wenn sich alles richtig gerechnet hat.

[Übersicht](#)
[Kostenpositionen](#)
[Dokumente](#)
[Gesamtkosten](#)

Entwurf

Mietzeitraum: 01.05.2019 – laufend

79,96 €

 PDF öffnen

↓ Herunterladen

Abweichenden Betrag eintragen

Nötig, wenn die Vorauszahlung sich im Jahr geändert hat oder eine Rate offen geblieben ist.

14 Positionen

immosy.de / abrechnung

Weil es auf den Zugang ankommt, solltest du ihn belegen können. Einwurf mit Zeugen, Übergabe gegen Unterschrift oder ein Einschreiben sind die üblichen Wege. Wer per E-Mail zustellt, braucht dafür das Einverständnis des Mieters.

Nach Zugang hat der Mieter zwölf Monate Zeit, Einwendungen zu erheben. Danach ist auch er gebunden, selbst wenn ein Fehler in der Abrechnung steckt. In dieser Zeit darf er außerdem Einsicht in die Belege verlangen.

Eine Nachzahlung wird nicht sofort fällig. Dem Mieter steht eine angemessene Frist zum Prüfen zu, üblich sind rund dreißig Tage. Ein Guthaben zahlst du in derselben Zeit aus.

Zwölf Schritte sind viel für einen Nachmittag

immosy nimmt dir davon die Rechenarbeit ab. Du trägst das Haus, die Wohnungen und die Rechnungen ein; die taggenaue Teilung beim Mieterwechsel, der Leerstandsanteil und die getrennten Arbeitskosten kommen von allein. Am Ende steht ein PDF je Mieter, das die vier Pflichtangaben aus Schritt 11 enthält.

Bis fünf Wohnungen kostenlos: immosy.de

Was hier steht, ist meine Erfahrung und der übliche Ablauf – keine Rechtsberatung. Ob eine Kostenart in deinem Fall umlagefähig ist und welcher Verteilerschlüssel gilt, richtet sich nach dem Mietvertrag und den Umständen des Hauses. Im Zweifel fachlich prüfen lassen. Stand: 2026.