

# **Ratgeber**

# **Mietrecht**

**Nebenkostenabrechnung  
des Vermieters:**

**Was ist zu beachten?**

## **Inhaltsverzeichnis**

1. Voraussetzung einer Nebenkostenabrechnung
2. Form einer Nebenkostenabrechnung
3. Inhalt einer Nebenkostenabrechnung
4. Fristen einer Nebenkostenabrechnung
5. Muster einer Nebenkostenabrechnung

## **1. Voraussetzung einer Nebenkostenabrechnung:**

Eine Nebenkostenabrechnung muss nur erfolgen, wenn der Mieter die Zahlung von Nebenkostenvorauszahlungen schuldet. Wurde hingegen eine Nebenkostenpauschale vereinbart, ist keine Abrechnung erforderlich.

## **2. Form einer Nebenkostenabrechnung:**

Die Abrechnung sollte unbedingt schriftlich erfolgen.

### **3. Inhalt einer Nebenkostenabrechnung:**

#### **3.1**

Die Abrechnung muss folgende Mindestangaben enthalten:

- Zusammenstellung der Gesamtkosten
- Angabe und Erläuterung des zugrunde gelegten Umlageschlüssels
- Berechnung des Anteils des Mieters
- Abzug der geleisteten Vorauszahlungen des Mieters

Die Abrechnung ist so zu gestalten, dass sie für den Mieter ohne Schwierigkeiten nachvollziehbar ist.

#### **3.2**

Belege oder Rechnungskopien muss der Vermieter der Abrechnung nicht beifügen. Der Mieter hat lediglich einen Anspruch auf Einsichtnahme.

Die Original-Betriebskostenbelege können nach Terminvereinbarung beim Vermieter eingesehen werden.

### 3.3

Folgende Betriebskosten können auf den Mieter umgelegt werden (soweit nicht anders im Mietvertrag vereinbart):

- Grundsteuer
- Kosten der Wasserversorgung
- Kosten der Entwässerung
- Kosten von Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
- Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs
- Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung
- Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
- Kosten der Gartenpflege
- Kosten der Beleuchtung
- Kosten der Schornsteinreinigung
- Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
- Kosten für den Hauswart
- Kosten der Gemeinschafts-Antenne/Breitbandkabelnetz
- Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege
- sonstige Betriebskosten (bspw. für ein hauseigenes gemeinschaftliches Schwimmbad)

### 3.4

#### Umlageschlüssel:

Es ist zu unterscheiden zwischen

- a) verbrauchsabhängigen Kosten und
- b) verbrauchsunabhängigen Kosten

Zu a)

Bei verbrauchsabhängigen Kosten (bspw. Wasserverbrauch gemäß Ablesung des in der Wohnung montierten Einzelwasserzählers) ist der konkrete Verbrauch und die hierbei angefallenen Kosten genau anzugeben.

Zu b)

Verbrauchsunabhängige Kosten sind entweder nach der Wohnfläche oder nach der Personenanzahl umzulegen. Welcher Abrechnungsmodus anzuwenden ist, hängt davon ab, was im Mietvertrag hierzu angegeben ist. Sofern der Mietvertrag keine Bestimmung enthält, so kann der Vermieter den Abrechnungsmodus frei auswählen. Wird nach Wohnfläche umgelegt, muss der Vermieter die Gesamtwohnfläche im ganzen Haus und die Wohnfläche der betreffenden Wohnung angeben. Wird nach Personenanzahl umgelegt, ist anzugeben, wie viele Personen im gesamten Haus wohnen und wie viele in der betreffenden Wohnung.

#### **4. Fristen einer Nebenkostenabrechnung:**

Die Abrechnung muss spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums erfolgen. In der Regel ist in Mietverträgen vereinbart, dass die Abrechnung jährlich betreffend das Kalenderjahr zu erfolgen hat. Dann ist bspw. die Abrechnung für das Jahr 2006 bis spätestens zum 31.12.2007 zu erstellen.

## 4. Muster einer Nebenkostenabrechnung:

„Betriebskostenabrechnung

Objekt: Karlstr. 21, 70191 Stuttgart, Wohnung im 2. OG rechts

Abrechnungszeitraum: 01.01.2006 bis 31.12.2006

Auf das Gesamtobjekt entfielen im Abrechnungszeitraum folgende Kosten:

### 1. Verbrauchsabhängige Kosten:

Wasser gemäß Ablesung des Einzelwasserzählers vom 31.12.2006,  
Zählerstand: 100 cbm, Kosten pro cbm EUR 4,- x 100 cbm = EUR 400,-

### 2. Verbrauchsunabhängige Kosten:

	Betreffend das Gesamtobjekt, Gesamtwohnfläche des Hauses 1.000 qm:	Betreffend Ihre Wohnung, Wohnfläche in Ihrer Wohnung 100 qm:
Gartenpflege	EUR 1.500,-	EUR 150,-
Müllabfuhr	EUR 200,-	EUR 20,-
Allgemeinstrom	EUR 1.000,-	EUR 100,-
Hausreinigung	EUR 2.500,-	EUR 250,-
Sach-/Haftpflichtversich.	EUR 3.000,-	EUR 300,-
Grundsteuer	EUR 6.000,-	EUR 600,-
(+ ggf. weitere Positionen gemäß den Ausführungen unter Ziff. 4)		
Gesamt:	EUR 14.200,-	Ihr Anteil: EUR 1.420,-
		+ Wasser EUR 400,-
		= EUR 1.820,-
Abzüglich geleistete Vorauszahlungen (12 x EUR 100,-)		- EUR 1.200,-
= zur Zahlung offen		= EUR 620,-