Nebenkostenabrechnung

Vorlage zum Ausfüllen. Für jeden Mieter ein Blatt. Schlüssel: Wohnfläche, Personen, Einheiten oder Direkt.

Vermieter

Mieter

Objekt / Wohnung

Abrechnungszeitraum

Mietzeit des Mieters

Wohnfläche Mieter / gesamt

Personen beim Mieter / Personentage gesamt

Anzahl Wohnungen

Kostenart	Gesamtkosten	Umlageschlüssel	Gesamt	Anteil Mieter	Betrag
Summe Betriebskosten					
Heizung und Warmwasser laut Abrechnung des Messdienstes					
Gesamtkosten					
abzüglich tatsächlich gezahlte Vorauszahlungen					
Nachzahlung / Guthaben					

Anteil bei Wohnfläche = Gesamtkosten × Wohnfläche Mieter ÷ Gesamtwohnfläche × Tage Mieter ÷ Tage im Zeitraum. Bei Personen = Gesamtkosten × Personentage Mieter ÷ Personentage gesamt (Leerstand zählt als 1 Person). Bei Einheiten = Gesamtkosten ÷ Anzahl Wohnungen × Tage Mieter ÷ Tage im Zeitraum.
Kosten bei Leerstand trägt der Vermieter. Die Belege können nach Terminabsprache eingesehen werden. Einwendungen sind innerhalb von zwölf Monaten nach Zugang mitzuteilen (§ 556 Abs. 3 BGB).

Kostenlose Vorlage von Mietblick · mietblick.app · Hilfsmittel, keine Rechtsberatung

Muster: ausgefüllte Nebenkostenabrechnung

Beispiel aus dem Mietblick-Ratgeber: Haus mit drei Wohnungen, 200 m², Abrechnungsjahr 2025. Mieter im Erdgeschoss, 70 m², 2 Personen, ganzes Jahr.

Vermieter
Name, Anschrift

Mieter
Name, Anschrift

Objekt / Wohnung
Musterstraße 1, Erdgeschoss

Abrechnungszeitraum
01.01.2025 bis 31.12.2025 (365 Tage)

Mietzeit des Mieters
01.01.2025 bis 31.12.2025 (365 Tage)

Wohnfläche Mieter / gesamt
70 m² / 200 m²

Personen beim Mieter / Personentage gesamt
2 / 1.975

Anzahl Wohnungen
3

Kostenart	Gesamtkosten	Umlageschlüssel	Gesamt	Anteil Mieter	Betrag
Grundsteuer	600,00 €	Wohnfläche	200 m²	70 m²	210,00 €
Wasser und Abwasser	1.200,00 €	Personen	1.975 Pers.-Tage	730 Pers.-Tage	443,54 €
Müllabfuhr	480,00 €	Personen	1.975 Pers.-Tage	730 Pers.-Tage	177,42 €
Gebäudeversicherung	900,00 €	Wohnfläche	200 m²	70 m²	315,00 €
Allgemeinstrom	240,00 €	Einheiten	3 Wohnungen	1 Wohnung	80,00 €

Summe Betriebskosten	**1.225,96 €**
Heizung und Warmwasser laut Abrechnung des Messdienstes	820,00 €
Gesamtkosten	**2.045,96 €**
abzüglich tatsächlich gezahlte Vorauszahlungen	− 2.400,00 €
Guthaben	**354,04 €**

Die 1.975 Personentage: Erdgeschoss 2 × 365, Obergeschoss 1 × 365, Dachgeschoss alter Mieter 3 × 181, neuer Mieter 2 × 153, Leerstand Juli 1 × 31.
Das Guthaben von 354,04 € wird dem Mieter erstattet. Die Abrechnung muss spätestens zwölf Monate nach Ende des Abrechnungszeitraums beim Mieter sein, für 2025 also bis 31.12.2026.

Ohne Tabelle: Mietblick erstellt diese Abrechnung aus deinen Mieteingängen und Belegen automatisch, Leerstand und Mieterwechsel tagegenau. 30 Tage kostenlos testen auf mietblick.app.

Kostenlose Vorlage von Mietblick · mietblick.app · Hilfsmittel, keine Rechtsberatung