



Ein Unternehmen der  
**ERGO** Versicherungsgruppe.

## Nebenkostenabrechnung – Beispiel

**Absender:** ①

Rosa und Walter Wagner  
Schloßallee 2  
93300 Halberstadt

**Herrn / Frau**

Bernhard Berger  
Burgstr. 35  
85630 Neukirchen

**Liegenschafts- Nr.:** N-25-6

**Liegenschafts-Anschrift:**

Burgstr. 35, 85630 Neukirchen

**Nutzer-Nr.:** 38

**Abrechnung vom:** 02.03.2007 ②

**Abrechnungszeitraum:** 01.01.2006 - 31.12.2006 ③

Zahlungen bitte nur an den Vermieter.

Ein Guthaben wird ggf. überwiesen  
auf Konto Nr. 12345678  
bei Geldinstitut: Stadtparkasse Neukirchen  
BLZ: 10010010

**Abrechnung erstellt durch:** ④

Name/Firma: Rechenfix GmbH  
Anschrift: Marktstr. 2, 93300 Halberstadt  
**im Auftrag / nach Angaben von:** ⑤  
R. u. W. Wagner

Sehr geehrter Herr Berger,

Ihr <b>Nebenkostenanteil</b> für den Abrechnungszeitraum beträgt:	1.603,21 Euro	⑥
<b>Nebenkostenvorauszahlung:</b>	-1.750,00 Euro	⑦
<b>Heizungs- und Warmwasserkosten</b> laut gesonderter Abrechnung:	-49,36 Euro	⑧
<u>Ihr Nachzahlungsbetrag / Ihre <b>Gutschrift</b> (mit negativem Vorzeichen):</u>	<u>-196,15 Euro</u>	⑨

### Erläuterungen zur Nebenkostenabrechnung

- |   |   |
|---|---|
| ① Vermieter/Hausverwalter   | ⑦ Aufstellung der geleisteten Vorauszahlungen des Mieters   |
| ② Datum, an dem die Abrechnung erstellt wurde                       | ⑧ Die Heizungs- und Warmwasserkosten werden in einer getrennten Heizkostenabrechnung aufgeschlüsselt. Hier steht in vorliegendem Beispiel der Nachzahlungsbetrag oder das Guthaben aus der gesonderter Abrechnung |
| ③ Zeitraum, in dem die abgerechneten Kosten angefallen sind         | ⑨ Betrag, den Sie dem Vermieter zu bezahlen haben oder vom Vermieter erstattet bekommen   |
| ④ Adresse der Abrechnungsfirma                                      |   |
| ⑤ Vermieter / Hausverwalter   |   |
| ⑥ Auf den Mieter entfallender Anteil an den (Gesamt-)Betriebskosten |   |



Ein Unternehmen der  
**ERGO** Versicherungsgruppe.

## Nebenkosten <sup>10</sup>

Für das Gebäude sind im Abrechnungszeitraum folgende umlagefähige Nebenkosten angefallen:

Kostenart	Betrag (EUR)
Grundsteuer	998,00
Kaltwasser und Abwasser	1.200,00
Müllabfuhr Grundgebühr <sup>11</sup>	1.198,00
Müllabfuhr	780,30
Hausmeister	1.524,20
Versicherungen:	
- Feuer	798,00
- Haftpflicht	825,00
Treppenhausreinigung <sup>12</sup>	2.600,00
Allgemeinstrom <sup>13</sup>	643,44
Fahrrad:	
- Betriebsstrom	1200,43
- Fahrradwartung	650,00
Kabelanschluss	923,99
Abrechnungsservice	105,99
<b>Gesamtkosten Liegenschaft</b>	<b>13.447,35 <sup>14</sup></b>

### Erläuterungen zur Nebenkostenabrechnung

- <sup>10</sup> Zusammenstellung der gesamten Betriebskosten mit Aufgliederung der einzelnen Kostenarten
- <sup>11</sup> Hier Aufteilung, da es in diesem Fall eine Grundgebühr und eine mengenabhängige Gebühr gibt
- <sup>12</sup> Wenn nicht durch Hausmeister oder Vermieter selbst, sondern durch Reinigungspersonal die Treppenhausreinigung übernommen wird
- <sup>13</sup> z.B. für Treppenhausbeleuchtung
- <sup>14</sup> Gesamtkosten der Liegenschaft



Ein Unternehmen der  
**ERGO** Versicherungsgruppe.

## Kostenverteilung <sup>15</sup>

Ihr Nebenkostenanteil errechnet sich wie folgt:

Kostenart	<sup>16</sup> Schlüssel	<sup>17</sup> Gesamtbetrag (EUR)	<sup>18</sup> geteilt durch Einheiten gesamt	<sup>19</sup> ergibt: Kosten pro Einheit (EUR)	<sup>20</sup> multipliziert mit Ihren Einheiten	<sup>21</sup> ergibt: Ihre Kosten (EUR)
<b>Grundsteuer</b>	qm-Wohnfl.	998,00	550 qm	1,8145454	70 qm	127,02
<b>Kaltwasser und Abwasser</b>	cbm Verbrauch lt. Zähler	1200,00	180,265 cbm	6,6568662	20,876 cbm	138,97
<b>Müllabfuhr Grundgebühr</b>	Anzahl Whgen.	1198,00	12 Wohnungen	99,833333	1	99,83
<b>Müllabfuhr</b>	qm-Wohnfl.	780,30	550 qm	1,4181818	70 qm	99,27
<b>Hausmeister</b>	qm-Wohnfl.	1524,20	550 qm	2,7712727	70 qm	193,99
<b>Versicherungen:</b>						
- Feuer	qm-Wohnfl.	798,00	550 qm	1,450909	70 qm	101,56
- Haftpflicht	qm-Wohnfl.	825,00	550 qm	1,5	70 qm	105,00
<b>Treppenhausreinigung</b>	qm-Wohnfl.	2600,00	550 qm	4,7272727	70 qm	330,91
<b>Allgemeinstrom</b>	qm-Wohnfl.	643,44	550 qm	1,1698909	70 qm	81,89
<b>Fahrstuhl:</b>						
- Betriebsstrom	qm-Wohnfl.	1200,43	550 qm	2,1826	70 qm	152,78
- Fahrstuhlwartung	qm-Wohnfl.	650,00	550 qm	1,1818181	70 qm	82,73
<b>Kabelanschluss</b>	Anz.Whg.	923,99	12	76,999166	1	76,99
<b>Abrechnungsservice</b>	cbm Wasser	105,99	180,265 cbm	0,5879677	20,876 cbm	12,27
<b>Gesamtkosten Liegenschaft:</b>		<b>13447,35</b>		<b>Ihre Kosten:</b>		<b>1603,21 <sup>22</sup></b>

abzüglich	
Ihrer Vorauszahlungen	-1750,00 <sup>23</sup>
Kosten Heizung/Warmwasser lt. gesonderter Abr. (neg.Betrag = Guthaben)	- 49,36 <sup>24</sup>
<b>Ihr Guthaben (-)</b>	
<b>Ihr Nachzahlungsbetrag</b>	<b>- 196,15 EUR <sup>25</sup></b>

## Erläuterungen zur Nebenkostenabrechnung

- <sup>15</sup> Detaillierte Aufschlüsselung der Kosten und Berechnung des Betriebskostenanteils des Mieters
- <sup>16</sup> Angabe des Verteilerschlüssels (je nachdem, ob nach Quadratmetern oder Personenzahl eine Umrechnung auf die Anteile der Einzelmietler erfolgt)
- <sup>17</sup> Gesamtbeträge der einzelnen Nebenkosten für die gesamte Liegenschaft
- <sup>18</sup> Einheiten der gesamten Liegenschaft (Gesamtwohnfläche, Gesamtpersonenzahl der Liegenschaft, je nach Verteilerschlüssel)
- <sup>19</sup> Errechnung der Kosten pro Einheit (z.B. pro Quadratmeter)
- <sup>20</sup> Ihre Einheiten (z.B. Angabe Ihrer Wohnraumfläche oder Personenzahl Ihrer Wohnung)
- <sup>21</sup> Auf Ihre Wohnung entfallender Kostenanteil bei den einzelnen Nebenkosten
- <sup>22</sup> Auf Ihre Wohnung entfallender Betriebskostenanteil an den gesamten Betriebskosten
- <sup>23</sup> Betrag abzüglich der geleisteten Vorauszahlungen
- <sup>24</sup> vgl. 8
- <sup>25</sup> Das Endergebnis! Ihr Guthaben/ Ihre Nachzahlung