

homewise GmbH · Postfach 221209, 04132 Leipzig

Muster Mieter  
Musterstraße 1,  
12345 Berlin

Datum: 01. Januar 2026

## Nebenkostenabrechnung

Sehr geehrte/r [Herr/Frau] [Name],

mit diesem Schreiben erhalten Sie Ihre Nebenkostenabrechnung für das Mietobjekt Musterstraße 1, 12345 Berlin für den Zeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2024.

Wie Sie der Abrechnung entnehmen können, ergibt sich eine Nachzahlung in Höhe von 66,45 €, fällig am 01.02.2026.

Wir bitten Sie, den Nachzahlungsbetrag von 66,45 € bis spätestens 01.02.2026 auf das Ihnen bekannte Mietkonto einzuzahlen.

Beigefügt finden Sie eine Übersicht der angefallenen Kosten sowie der auf Sie entfallenden Beträge.

Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Team homewise

Anhang: Details zur Nebenkostenabrechnung

# NEBENKOSTENABRECHNUNG

Objekt:

Verwalter:

Abrechnungszeitraum:

neue Vorauszahlung ab:

Guthaben/Nachzahlung fällig am:

Mieter:

Vermieter:

Verwaltungseinheit:

Nutzungszeitraum:

## Berechnung Ihres Anteils

Summe Kosten	
- Summe Vorauszahlung	
<b>= Abrechnungsergebnis</b>	<b>Guthaben / Nachzahlung</b>

Nr.	Umlageschlüssel	Umlage	Zeitraum	Tage	Gesamtumlage	Ihr Anteil
-----	-----------------	--------	----------	------	--------------	------------

\* zur Referenzierung der einzelnen Umlageschlüssel

Kosten	Umlageschlüssel	Umlage	Gesamtkosten	Anteil
--------	-----------------	--------	--------------	--------

Summe

Σ

# NEBENKOSTENABRECHNUNG



**Objekt:** Musterstraße 1,  
12345 Berlin

**Abrechnungszeitraum:** 01.01.2024 - 31.12.2024

**neue Vorauszahlung ab:** 160,00 €

**Guthaben/Nachzahlung fällig am:** 25.12.2025

**Verwalter:** homewise GmbH  
Postfach 221209, 04132 Leipzig

**Mieter:** Muster Mieter  
Musterstraße 1,  
12345 Berlin

**Verwaltungseinheit:** EG links

**Nutzungszeitraum:** 01.01.2024 - 31.12.2024

**Vermieter:** Muster Eigentümer

Berechnung Ihres Anteils		
Summe Kosten		1.914,45 €
- Summe Vorauszahlung		1.848,00 €
<b>= Abrechnungsergebnis</b>	<b>Ihre Nachzahlung</b>	<b>66,45 €</b>

Nr.	Umlageschlüssel	Umlage	Zeitraum	Tage	Gesamumlage	Ihr Anteil
01*	Anzahl Einheit	Einh. anteilig	01.01.2024 - 31.12.2024	366	1,00	1,00
02*	Wohnfläche / Gewerbefläche	m <sup>2</sup> anteilig	01.01.2024 - 31.12.2024	366	46,10	46,10

\* zur Referenzierung der einzelnen Umlageschlüssel

Kosten	Umlageschlüssel	Umlage	Gesamtkosten	Anteil
010010 Müllabfuhr / Straßenreinigung	02* Wohn- / Gewerbefläche (100%)   m <sup>2</sup>	anteilig	152,83 €	152,83 €
010011 Recycling-Müll	02* Wohn- / Gewerbefläche (100%)   m <sup>2</sup>	anteilig	11,22 €	11,22 €
010012 Hauswart	02* Wohn- / Gewerbefläche (100%)   m <sup>2</sup>	anteilig	101,99 €	101,99 €
010014 Sperrmüllentsorgung	02* Wohn- / Gewerbefläche (100%)   m <sup>2</sup>	anteilig	13,93 €	13,93 €
010020 Heiz- und Wasserkosten	02* Wohn- / Gewerbefläche (100%)   m <sup>2</sup>	anteilig	875,02 €	875,02 €
040300 Reinigungskosten	02* Wohn- / Gewerbefläche (100%)   m <sup>2</sup>	anteilig	275,06 €	275,06 €
040400 Gartenarbeiten	02* Wohn- / Gewerbefläche (100%)   m <sup>2</sup>	anteilig	42,78 €	42,78 €
040500 Winterdienst	02* Wohn- / Gewerbefläche (100%)   m <sup>2</sup>	anteilig	24,21 €	24,21 €
042110 Trinkwasser-/Legionellenprüfung	01* Anzahl Einheit (100,00%)   Einh.	anteilig	32,82 €	32,82 €
042300 Niederschlagswasser	02* Wohn- / Gewerbefläche (100%)   m <sup>2</sup>	anteilig	33,47 €	33,47 €
043000 Allgemeinstrom	02* Wohn- / Gewerbefläche (100%)   m <sup>2</sup>	anteilig	24,58 €	24,58 €
044520 Wartungskosten	01* Anzahl Einheit (100,00%)   Einh.	anteilig	7,45 €	7,45 €
045000 Grundsteuer	02* Wohn- / Gewerbefläche (100%)   m <sup>2</sup>	anteilig	199,88 €	199,88 €
046200 Versicherung: Haus- und Grundbesitzer-Haftpflicht	02* Wohn- / Gewerbefläche (100%)   m <sup>2</sup>	anteilig	119,21 €	119,21 €
<b>Summe</b>		<b>Σ</b>	<b>1.914,45 €</b>	<b>1.914,45 €</b>

## Umlagefähige Betriebskosten

### Laufende Grundstücks- und Gebäudekosten

- **Grundsteuer**
- **Wasserversorgung**
  - Frischwasser
  - Grundgebühren
  - Wasserzähler (Miete/Wartung)
- **Entwässerung**
  - Schmutzwasser
  - Niederschlagswasser
- **Aufzug**
  - Strom
  - Wartung
  - Notruf
- **Straßenreinigung & Müllabfuhr**
- **Gebäudereinigung**
  - Treppenhaus, Keller, Gemeinschaftsflächen
- **Gartenpflege**
  - Rasen mähen
  - Hecken-/Strauchschnitt
  - Unkraut entfernen  
(keine Neuanlage, nur laufende Pflege)
- **Beleuchtung**
  - Treppenhaus, Keller, Außenbeleuchtung
- **Schornsteinfeger**
- **Sach- & Haftpflichtversicherungen**
  - Gebäudeversicherung
  - Glasversicherung
  - Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht
- **Hausmeister**
  - nur laufende Tätigkeiten (z. B. Reinigung, Kontrolle, kleinere Handgriffe ohne Reparaturcharakter)
- **Sonstige Betriebskosten**
  - nur, wenn im Mietvertrag konkret benannt

### Nicht umlagefähige Kosten (dürfen NICHT umgelegt werden)

- **Verwaltung & Organisation**
  - Verwaltungskosten (inkl. Buchhaltung/Abrechnung)
  - Kontoführungsgebühren
  - Porto, Telefon, Bürobedarf
  - Steuerberater / Rechtsanwalt
  - Mahn- und Inkassokosten
- **Instandhaltung & Reparaturen**
  - Reparaturen (z. B. Heizung defekt)
  - Austausch von Geräten/Anlagen
  - Rohrbrüche
  - Malerarbeiten
  - Dach-, Fassaden- oder Fenstersanierung
  - Wartung mit Reparaturanteil (Reparaturanteil ist nicht umlagefähig)
- **Leerstand**
  - Betriebskosten für leerstehende Wohnungen/Einheiten  
→ trägt der Eigentümer
- **Sonstiges**
  - Bankzinsen / Finanzierungskosten
  - Abschreibungen
  - Rücklagen
  - Versicherungen des Eigentümers (z. B. Rechtsschutz)

#### **Hinweis** (seit 01.07.2024):

Kosten für Kabel-TV/ TV-Anschluss dürfen nicht mehr als Betriebskosten umgelegt werden.

#### **Merksatz**

Umlagefähig sind nur laufende, regelmäßig wiederkehrende Kosten. Verwaltung, Reparaturen und Investitionen sind nicht umlagefähig.

## Unser Leistungsversprechen

### Nebenkostenabrechnung, die stimmt

Wir erstellen Ihre Nebenkostenabrechnung effizient, digital und nachvollziehbar – damit Sie Aufwand sparen und Ihre Abrechnung gegenüber Mietern/Eigentümern sauber belegen können. Unser Ziel: Eine Abrechnung, die verständlich ist und Rückfragen reduziert.

- ✔ Strukturiert & vollständig: Wir ordnen Ihre Unterlagen, prüfen die Kostenarten und stellen die Abrechnung logisch zusammen.
- ✔ Plausibilitätscheck: Wir prüfen Auffälligkeiten (z. B. Sprünge, Doppelungen, fehlende Positionen) und klären diese vorab.
- ✔ Digital & nachvollziehbar: Unterlagen sind sauber dokumentiert – alles bleibt auffindbar.
- ✔ Schnelle Rückmeldung: Feste Ansprechperson und klare Abstimmung, damit nichts liegen bleibt.
- ✔ Eigentümer-Fokus: Wir arbeiten so, wie Eigentümer es brauchen: transparent, pragmatisch, zuverlässig.

### Fair & transparent

- ✔ Klare Anforderungen: Wir sagen Ihnen vorab, welche Unterlagen wir benötigen.
- ✔ Nur das, was Sie brauchen: Abrechnung als einzelne Leistung – oder als Teil der Verwaltung.
- ✔ Keine Überraschungen: Transparente Schritte und nachvollziehbare Ergebnisse.

👍 Was wir können: Ordnung schaffen, Unterlagen prüfen, Kosten sauber zuordnen und eine verständliche Nebenkostenabrechnung erstellen.

🗨️ Was wir nicht können: Eine korrekte Abrechnung ohne ausreichende Belege/ Kontoauszüge erstellen oder fehlende Unterlagen „erraten“.

Wenn Sie wirklich Ruhe wollen: Viele Eigentümer starten mit der Nebenkostenabrechnung – und geben danach die Verwaltung komplett an **homewise** ab.

**Jetzt kostenloses Angebot für Ihre Hausverwaltung bei homewise anfordern!**

Fragen? Wir sind für Sie da:



**0800 44 22 887**  
Ihr Team homewise

## **Haftungsausschluss:**

Dieses Dokument ist eine unverbindliche Mustervorlage. Trotz sorgfältiger Erstellung übernehmen wir keine Gewähr für die sachliche Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Inhalte. Dieses Dokument ersetzt keine individuelle Rechts- oder Steuerberatung. Die Verwendung erfolgt auf eigene Verantwortung. Eine Haftung ist – soweit gesetzlich zulässig – ausgeschlossen. Maßgeblich sind stets die gesetzlichen Vorgaben sowie die jeweiligen Vereinbarungen im Mietvertrag.

Alle Rechte, auch der auszugsweisen Vervielfältigung, liegen bei der homewise GmbH.

Stand: Quartal 1 /2026

## **Hinweis:**

Bitte beachten Sie, dass diese Mustervorlage für Ihre Betriebskostenabrechnung nicht alle Sonderfälle abdecken kann. Die Vorlage orientiert sich an den derzeit geltenden gesetzlichen Bestimmungen (insbesondere der Betriebskostenverordnung – BetrKV). Eine abweichende Vorgehensweise kann erforderlich sein, wenn im Mietvertrag besondere Regelungen vereinbart wurden oder objektspezifische Gegebenheiten vorliegen. Abgerechnet werden dürfen nur solche Kostenpositionen, die wirksam vereinbart wurden und nach BetrKV umlagefähig sind. Bei den einzelnen Kostenpositionen ist der jeweils vereinbarte Abrechnungsschlüssel (z. B. Wohnfläche, Personen, Einheiten, Verbrauch) anzuwenden. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der zugrunde liegenden Daten, Belege und Verteilerschlüssel bleibt der Eigentümer/Vermieter verantwortlich.