Anschreiben zur Nebenkostenabrechnung

Muster für den Brief an den Mieter einer Eigentumswohnung: Ergebnis der Betriebskostenabrechnung, Nachzahlung oder Guthaben, neue Vorauszahlung und Einsicht in die Belege.

[Name des Vermieters]
[Straße Hausnummer, PLZ Ort]

[Name des Mieters]
[Straße Hausnummer, PLZ Ort]

[Ort], den [Datum]

Betriebskostenabrechnung [Jahr] für die Wohnung [Straße Hausnummer, Lage der Wohnung]

[Anrede],

mit diesem Schreiben erhalten Sie die Abrechnung der Betriebskosten für die Zeit vom [erster Tag des Abrechnungszeitraums] bis [letzter Tag des Abrechnungszeitraums]. Die einzelnen Kosten mit den Gesamtkosten des Hauses, dem Verteilerschlüssel und dem Anteil Ihrer Wohnung finden Sie in der Kostenaufstellung (Anlage 1). Die Heizkostenabrechnung des Messdienstes liegt bei.

Für Ihre Wohnung sind CO_2-Kosten von [Betrag] Euro angefallen. Davon trage ich als Vermieter [Prozent] Prozent, weil das Haus in Stufe [Nummer] liegt ([Wert] kg CO_2 je Quadratmeter Wohnfläche und Jahr). Ihr Anteil beträgt [Betrag] Euro und ist in Ihren Heizkosten laut Anlage 1 bereits berücksichtigt. Die Berechnung steht in Anlage [Nummer].

Variante bei Ein- oder Auszug im Jahr: „Weil Sie am [Datum] eingezogen sind, rechne ich nur Ihre Mietzeit vom [Datum] bis [Datum] ab, das sind [Anzahl] von [Anzahl] Tagen."

1. Ergebnis

Ihre Kosten laut Anlage 1: [Betrag] Euro
abzüglich Ihrer Vorauszahlungen ([Anzahl] × [Betrag] Euro): [Betrag] Euro
Ergebnis: **[Nachzahlung oder Guthaben] von [Betrag] Euro**

Bei einer Nachzahlung: Bitte überweisen Sie den Betrag innerhalb von 30 Tagen nach Erhalt dieses Schreibens auf das Konto von [Kontoinhaber], IBAN [IBAN], Verwendungszweck „Betriebskosten [Jahr] [Wohnung]". Nach Ablauf dieser 30 Tage kommen Sie auch ohne Mahnung in Verzug (§ 286 Abs. 3 BGB).

Bei einem Guthaben: Das Guthaben überweise ich Ihnen innerhalb von 14 Tagen auf Ihr Konto mit der IBAN [IBAN des Mieters].

2. Neue monatliche Vorauszahlung

Auf Grundlage dieser Abrechnung passe ich die monatliche Vorauszahlung an (§ 560 Abs. 4 BGB). Bisher zahlen Sie [Betrag] Euro, künftig [Betrag] Euro. Grundlage ist ein Zwölftel der

abgerechneten Kosten von [Betrag] Euro. Bitte zahlen Sie den neuen Betrag ab dem [Datum] und ändern Sie dafür Ihren Dauerauftrag.

3. Belege

Die Belege zu dieser Abrechnung können Sie auf Wunsch einsehen, gern auch elektronisch (§ 556 Abs. 4 BGB). Die Belege der Eigentümergemeinschaft beschaffe ich dafür bei der Verwaltung.

Variante bei offenem Bescheid: „Für die Grundsteuer behalte ich mir eine Nachberechnung vor, weil der Bescheid noch geändert werden kann."

Für Rückfragen erreichen Sie mich unter [Telefon oder E-Mail].

Mit freundlichen Grüßen

[Name]

Anlagen: Kostenaufstellung (Anlage 1), Heizkostenabrechnung [Jahr], CO_2-Kostenaufteilung (Anlage [Nummer])

Hinweise zum Ausfüllen

- Die Abrechnung muss dem Mieter spätestens zwölf Monate nach Ende des Abrechnungszeitraums zugehen, für das Kalenderjahr 2025 also bis zum 31. Dezember 2026 (§ 556 Abs. 3 Satz 2 BGB). Es zählt der Zugang, nicht das Absenden (BGH, Urteil vom 21. Januar 2009, VIII ZR 107/08).
- Die Kostenaufstellung braucht vier Angaben: die Gesamtkosten je Kostenart, den Verteilerschlüssel, den Anteil der Wohnung und den Abzug der Vorauszahlungen (BGH, Urteil vom 20. Januar 2016, VIII ZR 93/15). Ist ein Schlüssel unverständlich, ist die Abrechnung für die betroffenen Posten formell unwirksam (BGH, VIII ZR 84/07).
- Bei einer vermieteten Eigentumswohnung gilt ohne andere Vereinbarung im Mietvertrag der Schlüssel der Gemeinschaft (§ 556a Abs. 3 BGB). Gesamtkosten und Schlüssel stehen in der Hausgeldabrechnung.
- Verwaltervergütung, Zuführung zur Erhaltungsrücklage und Reparaturen gehören nicht in die Abrechnung (§ 1 Abs. 2 BetrKV). Die Grundsteuer steht nicht in der Hausgeldabrechnung, ist aber umlagefähig (§ 2 Nr. 1 BetrKV).
- In der Heizkostenabrechnung der Gemeinschaft ist Ihr Anteil als Vermieter an den CO_2-Kosten meist noch nicht abgezogen. Ziehen Sie ihn selbst ab und nennen Sie dem Mieter seinen Anteil, die Stufe und die Berechnung (§ 7 Abs. 1 und 3 CO2KostAufG). Die Zahlen erhalten Sie von der Verwaltung. Fehlen die Angaben, darf der Mieter seine Heizkosten um 3 Prozent kürzen (§ 7 Abs. 4 CO2KostAufG). Der Absatz zu den CO_2-Kosten entfällt, wenn für die Heizung keine CO_2-Kosten anfallen, etwa bei einer Wärmepumpe, oder wenn das Haus höchstens zwei Wohnungen hat und Sie eine davon selbst bewohnen (§ 7 Abs. 2 CO2KostAufG).
- Die Zahlungsfrist von 30 Tagen ist ein Vorschlag. Der Satz zum Verzug muss im Schreiben stehen, damit ein Mieter als Verbraucher ohne Mahnung in Verzug kommt (§ 286 Abs. 3 BGB).
- Die neue Vorauszahlung richtet sich nach der letzten Abrechnung und wirkt nur, soweit diese inhaltlich stimmt (BGH, VIII ZR 245/11). Einen pauschalen Sicherheitszuschlag hat der Bundesgerichtshof abgelehnt (VIII ZR 294/10). Das Gesetz nennt keinen Zeitpunkt für den

neuen Betrag. Wer sichergehen will, verlangt ihn frühestens ab dem übernächsten Monatsersten nach Zugang.

- Den Vorbehalt für die Grundsteuer dürfen Sie nur machen, wenn Sie ohne eigenes Verschulden noch nicht endgültig abrechnen können, etwa weil ein geänderter Bescheid konkret zu erwarten ist. Kommt der Bescheid, muss die Nachberechnung dem Mieter in der Regel spätestens drei Monate danach zugehen (BGH, VIII ZR 220/05 und VIII ZR 264/12).
- Den Zugang beweisen Sie am leichtesten, wenn Sie den Brief persönlich übergeben und sich den Empfang quittieren lassen. Alternativ wirft ein Bote den Brief ein, der den Inhalt kennt.

Muster von selbstverwalten.com, Stand 26.10.2026 · Rechtsgrundlage: § 556 Abs. 3 und 4 BGB, § 560 Abs. 4 BGB, § 286 Abs. 3 BGB · Erläuterungen: https://selbstverwalten.com/blog/hausgeld-auf-mieter-umlegen