

Checkliste: Unterlagen für die Nebenkostenabrechnung

Für Vermieter: Diese Unterlagen sollten vollständig vorliegen, bevor Sie abrechnen oder die Abrechnung abgeben.

Abrechnungsjahr: _____ Objekt: _____

Unverbindliches Muster ohne Gewähr, keine Rechtsberatung. Wenn es rechtlich sicher sein soll, vor der Verwendung anwaltlich prüfen lassen.

Grunddaten

- ☐ Mietverträge aller Mieter mit Vereinbarung zu den Betriebskosten und Umlageschlüsseln
- ☐ Wohnflächen aller Wohnungen und Gesamtwohnfläche des Hauses
- ☐ Personenzahl je Wohnung, falls nach Personen verteilt wird
- ☐ Ein- und Auszugsdaten bei Mieterwechsel im Abrechnungsjahr
- ☐ Gezahlte Vorauszahlungen je Mieter und Monat
- ☐ Abrechnung des Vorjahres zum Vergleich

Rechnungen und Bescheide

- ☐ Grundsteuerbescheid
- ☐ Wasser und Abwasser, Niederschlagswasser
- ☐ Müllabfuhr und Straßenreinigung
- ☐ Allgemeinstrom (Treppenhaus, Keller, Außenbeleuchtung)
- ☐ Gebäudeversicherung und Haftpflichtversicherung
- ☐ Hausreinigung, Gartenpflege, Winterdienst
- ☐ Hauswart beziehungsweise Hausmeister (nur Anteil für umlagefähige Tätigkeiten)
- ☐ Schornsteinfeger, Aufzug, Wartung der Rauchwarnmelder (nur Wartung, die Miete der Geräte ist nicht umlagefähig)
- ☐ Gemeinschaftsantenne (Kabel-TV-Gebühren sind seit Juli 2024 nicht mehr umlagefähig)
- ☐ Sonstige Betriebskosten, nur wenn im Mietvertrag ausdrücklich vereinbart (z. B. Dachrinnenreinigung)

Heizung und Warmwasser

- ☐ Heizkostenabrechnung des Messdienstes (mit CO₂-Angaben für die Aufteilung zwischen Vermieter und Mieter)
- ☐ oder: Brennstoffrechnungen, Wartung, Betriebsstrom der Heizung und Ablesewerte
- ☐ Prüfen: Sind die Zähler fernablesbar? Pflicht ab 1. Januar 2027

Fristen

Die Abrechnung muss spätestens 12 Monate nach Ende des Abrechnungszeitraums beim Mieter sein. Kommt sie später, kann der Vermieter Nachzahlungen in der Regel nicht mehr verlangen. Guthaben des Mieters muss er trotzdem auszahlen.

Keine Zeit zum Rechnen? Schicken Sie uns die Unterlagen als Scan oder Foto. Wir erstellen eine Abrechnung je Mieter:
www.immo-ak.de/abrechnungsservice