

Nebenkosten-Assistent.de: Vorabinformation & Berechnungsübersicht

Abrechnungsjahr 2025 · Erstellt am 24.10.2026, 13:49 Uhr · Job-ID: 9001

Eigentumswohnung (ETW) in einer WEG

Objekt: Beispielweg 12, 80331 München	Abrechnungszeitraum: 01.01.2025 – 31.12.2025
---------------------------------------	--

GUTHABEN

303,63 €

Gemäß § 556 Abs. 3 S. 3 BGB an den Mieter zu erstatten oder mit künftigen Forderungen zu verrechnen.

Umlagefähige Betriebskosten gesamt	2.396,37 €
Abzüglich geleistete Vorauszahlungen	- 2.700,00 €
Guthaben (Abrechnungsergebnis)	303,63 €

Hinweis: Diese Seiten sind für Sie bestimmt und gehen nicht an Ihren Mieter. Die versandfertige Betriebskostenabrechnung finden Sie im Dokument „Betriebskostenabrechnung“.

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Rechtsgrundlage:

§ 556 BGB, BetrKV, WEG

Abrechnungsfrist:

bis 31.12.2026

Belegeinsicht Mieter:

§ 259 BGB (inkl. Hausgeldabrech.)

Einwendungsfrist:

12 Monate ab Zugang

NÄCHSTE SCHRITTE

1.

Hausgeldabr. und Heizkostenabr. prüfen

2.

Belege bereithalten (WEG + Messdienstleister)

3.

Abrechnung fristgerecht versenden

4.

Unterlagen mind. 3 Jahre archivieren

Wichtige Hinweise & Besonderheiten

- Die Abrechnungsfrist endet am 31.12.2026.

RECHTSPRECHUNG GEPRÜFT (21 URTEILE)

Urteil	Ergebnis	Ihr Fall
BGH VIII ZR 211/21	Berücksichtigt	Die Heizkosten werden verbrauchsabhängig aus der Heizkostenabrechnung des Messdiensts übernommen.
BGH VIII ZR 151/20	Berücksichtigt	Ob Heizung und Warmwasser getrennt erfasst sind, wird beim Erstellen geprüft. Fehlt die Trennung, steht ein Hinweis in Ihren Unterlagen.
BGH VIII ZR 244/18	Berücksichtigt	Die Abrechnung nennt je Position die Gesamtkosten, den Verteilerschlüssel und Ihren Anteil und zieht die Vorauszahlungen ab.
BGH VIII ZR 294/10	Berücksichtigt	Die Empfehlung zur neuen Vorauszahlung ist ohne Sicherheitszuschlag gerechnet.
BGH VIII ZR 27/10	Berücksichtigt	Jede Position nennt ihren Verteilerschlüssel.
BGH VIII ZR 295/07	Berücksichtigt	Die Verteilerschlüssel stehen ausgeschrieben in der Abrechnung, nicht als Abkürzung.
BGH VIII ZR 84/07	Berücksichtigt	Die Verteilerschlüssel stehen ausgeschrieben in der Abrechnung, nicht als Abkürzung.
BGH VIII ZR 1/06	Berücksichtigt	Die Gesamtkosten jeder Position werden ausgewiesen.
BGH VIII ZR 115/04	Berücksichtigt	Die Abrechnung nennt je Position die Gesamtkosten, den Verteilerschlüssel und Ihren Anteil und zieht die Vorauszahlungen ab.
BGH VIII ZR 249/15	Hinweis	Ihre Abrechnung für 2025 muss bis 31.12.2026 beim Mieter sein. Die Frist läuft auch, wenn die Eigentümerversammlung die Jahresabrechnung noch nicht beschlossen hat.
BGH VIII ZR 185/09	Hinweis	Ihr Mieter kann Einwendungen bis zwölf Monate nach Zugang der Abrechnung erheben.
BGH VIII ZR 107/08	Hinweis	Ihre Abrechnung für 2025 muss bis 31.12.2026 beim Mieter sein. Entscheidend ist der Zugang beim Mieter, nicht das Absendedatum.
BGH VIII ZR 27/07	Hinweis	Ihre Unterlagen enthalten Hausmeisterkosten. Enthält die Rechnung Reparaturen oder Verwaltungsaufgaben, ist dieser Anteil nicht umlagefähig. Wir übernehmen den Betrag laut Hausgeldabrechnung.
BGH VIII ZR 78/05	Hinweis	Ihr Mieter darf die Belege einsehen. Bewahren Sie Hausgeld- und Heizkostenabrechnung auf.
BGH VIII ZR 94/05	Hinweis	Ihre Abrechnung für 2025 muss bis 31.12.2026 beim Mieter sein. Danach ist eine Nachzahlung ausgeschlossen.
BGH VIII ZR 230/21	Betrifft Sie nicht	Betrifft Verträge, die die Hausverwaltung abschließt. In Ihrer Abrechnung ist nichts zu tun.
BGH VIII ZR 52/20	Betrifft Sie nicht	Kein Mieterwechsel im Abrechnungsjahr.

BGH VIII ZR 221/08	Betrifft Sie nicht	In Ihren Unterlagen steht keine Öltankreinigung.
BGH VIII ZR 19/07	Betrifft Sie nicht	Kein Mieterwechsel im Abrechnungsjahr.
BGH VIII ZR 123/06	Betrifft Sie nicht	In Ihren Unterlagen steht keine Elektroprüfung.
BGH VIII ZR 167/03	Betrifft Sie nicht	In Ihren Unterlagen stehen keine sonstigen Betriebskosten.

Geprüft mit festen Regeln gegen Ihre Angaben und Unterlagen. Kein Ersatz für eine Rechtsberatung im Einzelfall.

Rechtlicher Hinweis & Haftungsausschluss

Vor dem Versand an den Mieter prüfen Sie bitte: Alle Beträge aus der Hausgeldabrechnung auf korrekte Übernahme · Heiz- und Warmwasserkosten aus der Messdienstleister-Abrechnung · Nutzungszeitraum des Mieters · Richtigkeit der Mieter- und Objektdaten.

Nebenkosten-Assistent.de übernimmt keine Haftung für Fehler, Unstimmigkeiten oder daraus resultierende Schäden. Im Zweifelsfall konsultieren Sie einen Rechtsanwalt oder Steuerberater.

Datenschutz: Daten wurden DSGVO-konform verarbeitet; personenbezogene Angaben wurden vor der KI-Analyse anonymisiert. · **TKG-Novelle:** Kabelgebühren dürfen ab 01.07.2024 nicht mehr umgelegt werden – soweit erkennbar, nicht berücksichtigt.

Rückfragen: <http://localhost:8000/kontakt> · **E-Book Nebenkosten 2026:** <http://localhost:8000/ebook-nebenkosten-2026-download>

Benchmark-Einordnung — Ortsüblichkeits-Vergleich

Nur für Vermieter

Basierend auf Echtdateen aus München — VEA, IW Köln, Destatis, DMB (Stand 2026)

Die folgende Tabelle ordnet Ihre abgerechneten Kostenpositionen in den Ortsvergleich ein — auch die unauffälligen. Alle Werte in **€/m²/Monat**, bezogen auf den abgerechneten Nutzungszeitraum. Höhere Werte können sachlich begründet sein (z. B. Sanierungsmaßnahmen, Ausstattung, Lage).

Ergebnis: 3 von 5 vergleichbaren Positionen liegen über dem ortsüblichen Durchschnitt.

Kostenart	Ihr Wert €/m²/Mon.	Ø München €/m²/Mon.	Abweichung	Einordnung
Gartenpflege	0,34 €	0,19 €	+79%	Deutlich erhöht
Hausreinigung	0,31 €	0,23 €	+35%	Erhöht
Allgemeinstrom	0,09 €	0,07 €	+31%	Erhöht
Müllentsorgung	0,24 €	0,23 €	+4%	Im Rahmen
Heizung & Warmwasser	1,13 €	1,30 €	-13%	Im Rahmen

Hinweis für Vermieter: Diese Analyse dient Ihrer Vorbereitung auf mögliche Mieterrückfragen. Verglichen werden nur Kostenarten, für die belastbare Vergleichswerte vorliegen; Positionen wie die Grundsteuer hängen von kommunalen Hebesätzen ab und bleiben deshalb außen vor. Ortsüblich erhöhte Positionen sind nicht zwingend rechtlich problematisch — sie können durch Gebäudegröße, Ausstattung, regionale Preisunterschiede oder besondere Umstände sachlich begründet sein. Bei Rückfragen empfehlen wir eine kurze schriftliche Begründung beizulegen.

Diese Seite ist eine vertrauliche Auswertung für den Vermieter und nicht Bestandteil der Abrechnung an den Mieter.

Vorauszahlungen 2026 — Empfehlung

Nur für Vermieter

Aus dem Ergebnis dieser Abrechnung abgeleitet, ohne Sicherheitszuschlag

Neue Vorauszahlung ab 2026

199,70 €

im Monat, für alle Kostenblöcke zusammen

bisher 225,00 €

- 25,30 € / Monat

Ihre bisherigen Zahlungen liegen im üblichen Rahmen — die Abweichung zu den tatsächlichen Kosten liegt unter 25 %. Eine Anpassung ist derzeit nicht nötig. Ein Musterschreiben liegt nur bei, wenn Sie es in der Bestellung ausdrücklich gewünscht haben.

Wie sich der Betrag zusammensetzt

Kostenblock	Kosten im Zeitraum 12 Monate	Bisher €/Monat	Empfehlung €/Monat	Änderung
Betriebskosten (kalt)	1.386,00 €	145,00 €	115,50 €	- 29,50 €
Heizung & Warmwasser	1.010,37 €	80,00 €	84,20 €	+ 4,20 €

Bitte vor der Anpassung prüfen

- Die Grundsteuer hängt am kommunalen Hebesatz und ändert sich unabhängig von Ihrer Abrechnung. Liegt Ihnen für das kommende Jahr bereits ein neuer Bescheid vor, setzen Sie diesen Betrag statt des abgerechneten an.

Was Sie beachten müssen: Die Anpassung setzt voraus, dass Ihrem Mieter zuvor eine formell ordnungsgemäße Abrechnung zugegangen ist. Sie erfolgt in Textform und wirkt nur für die Zukunft — rückwirkend lässt sich die Vorauszahlung nicht erhöhen. Diese Empfehlung ist eine rechnerische Auswertung und ersetzt keine Rechtsberatung. Für die rechtliche Wirksamkeit einer darauf gestützten Erklärung sind Sie als Vermieter verantwortlich. Lassen Sie ein daraus abgeleitetes Schreiben **im Zweifel immer** vor dem Versand von einem Rechtsanwalt oder Mieterverein/Haus- und Grundbesitzerverein prüfen.

Das Urteil zum Sicherheitszuschlag im Wortlaut: <http://localhost:8000/urteile/bgh-viii-zr-294-10-vorauszahlung-anpassen-ohne-zuschlag>