

Nebenkostenabrechnung 2025 für private Vermieter

Zugang beim Mieter bis

31.12.2026

danach keine Nachforderung mehr

1 · Unterlagen sammeln

- ☐ Mietverträge (vereinbarte Kostenarten & Umlageschlüssel)
- ☐ Grundsteuerbescheid 2025 (neue Grundsteuer!)
- ☐ Abrechnungen Wasser/Abwasser, Müll, Straßenreinigung
- ☐ Brennstoffrechnung mit CO₂-Emissionen (kg) und CO₂-Kosten
- ☐ Rechnungen Wartung, Schornsteinfeger, Messdienst
- ☐ Versicherungspolizen (Gebäude, Haftpflicht)
- ☐ Rechnungen Hausmeister, Reinigung, Garten, Allgemeinstrom
- ☐ Zählerstände je Wohnung (Wasser, Heizung) + Ein-/Auszugsprotokolle
- ☐ Kontoauszüge: tatsächlich gezahlte Vorauszahlungen je Mieter
- ☐ Vorjahresabrechnung zum Vergleich

2 · Nur umlagefähige Kosten

- ☐ Nur Kosten nach § 2 BetrKV, die im Mietvertrag vereinbart sind
- ☐ Reparaturen, Instandhaltung, Verwaltung herausgerechnet
- ☐ Hausmeister: Anteil Reparatur/Verwaltung abgezogen
- ☐ Keine Kabel-TV-Gebühren (seit 01.07.2024 nicht umlagefähig)
- ☐ Keine Kontoführung, Porto, Rücklagen, Nutzerwechselgebühren

3 · Richtig verteilen

- ☐ Schlüssel wie im Mietvertrag (ohne Vereinbarung: Wohnfläche)
- ☐ Leerstand trägt der Vermieter – Gesamtfläche als Nenner
- ☐ Mieterwechsel tagesgenau aufgeteilt
- ☐ Heizkosten 50–70 % nach Verbrauch (sonst 15 % Kürzung)
- ☐ Warmwasseranteil per Wärmezähler bzw. § 9 HeizkostenV

4 · CO₂-Kosten aufteilen

Gas/Öl: Vermieteranteil nach kg CO₂ je m² Wohnfläche und Jahr.

kg CO ₂ /m ² ·a	Vermieter	Mieter
unter 12	0 %	100 %
12 bis unter 17	10 %	90 %
17 bis unter 22	20 %	80 %
22 bis unter 27	30 %	70 %
27 bis unter 32	40 %	60 %
32 bis unter 37	50 %	50 %
37 bis unter 42	60 %	40 %
42 bis unter 47	70 %	30 %
47 bis unter 52	80 %	20 %
52 und mehr	95 %	5 %

3 % Kürzungsrecht, wenn Einstufung, Anteile und Berechnungsgrundlagen in der Abrechnung fehlen (§ 7 CO₂KostAufG).

5 · Pflichtinhalt der Abrechnung

- ☐ Abrechnungszeitraum (max. 12 Monate)
- ☐ Gesamtkosten je Kostenart
- ☐ Umlageschlüssel angegeben und erläutert
- ☐ Berechnung Ihres Mieteranteils
- ☐ Abzug der tatsächlich geleisteten Vorauszahlungen
- ☐ Heizkosten: Grund-/Verbrauchsanteil, CO₂-Angaben
- ☐ Hinweis auf Belegeinsicht

6 · Vor dem Versand

- ☐ Jede Abrechnung einmal gegenrechnen (Plausibilität zum Vorjahr)
- ☐ Ausgezogene Mieter an neue Anschrift
- ☐ Messdienstabrechnung beilegen
- ☐ Angaben nach § 35a EStG für die Steuererklärung der Mieter
- ☐ Neue Vorauszahlungen angemessen festlegen (ohne Pauschalzuschlag)
- ☐ Zustellung nachweisbar: Einwurf-Einschreiben oder Bote
- ☐ Kopie und Zustellnachweis aufbewahren

7 · Nach dem Versand

- ☐ Zahlungseingang/Guthaben-Erstattung nach ca. 30 Tagen prüfen
- ☐ Belegeinsicht anbieten, wenn der Mieter fragt (Originalbelege)
- ☐ Einwendungen sind bis 12 Monate nach Zugang möglich
- ☐ Neue Vorauszahlungen im Mieterkonto vermerken

8 · Termine 2026/2027

1. **31.12.2026:** Zugang der Abrechnung 2025 beim Mieter.
2. **31.12.2026:** Ende der Frist zur Nachrüstung fernablesbarer Zähler und Heizkostenverteiler.
3. **ab 01.01.2027:** 3 % Kürzungsrecht, wenn Zähler nicht fernablesbar sind; weitere 3 %, wenn die monatliche Verbrauchsinformation fehlt.
4. **CO2-Preis:** 2025 fest 55 €/t, 2026 Preiskorridor 55–65 €/t (Beibehaltung für 2027 geplant).

Tipp: Bei einem Mieterwechsel ohne Zwischenablesung werden Heizkosten nach Gradtagszahlen geteilt, Warmwasser zeitanteilig (§ 9b HeizkostenV).



Lieber rechnen lassen?

Die Excel-Vorlage **Umlagefix** erstellt die komplette Betriebs- und Heizkostenabrechnung – mit CO2-Aufteilung, Mieterwechsel, Leerstand, § 35a-Angaben und 19 automatischen Prüfungen. Druckfertig für jeden Mieter. Suchen Sie nach „Umlagefix Nebenkostenabrechnung“.