

NEBENKOSTEN

Nebenkostenabrechnung in der Hausverwaltung: DIN 580, BetrKV und der Umlageschlüssel, der die meisten Streitigkeiten verursacht

Nebenkostenabrechnung sauber gerechnet: DIN-580-Kostenarten, BetrKV-Umlagefähigkeit, die vier üblichen Umlageschlüssel und § 556 BGB-Frist.

AUTOR

ImmoGenio

VERÖFFENTLICHT

25. Februar 2026

ONLINE

www.immogenio.de/blog

Inhalt

- | | |
|----|---|
| 01 | Wenn der Mieter die Hausmeisterkosten zerpfückt |
| 02 | Was umlagefähig ist und was nicht |
| 03 | DIN 580 als Sortierhilfe für die Kostenarten |
| 04 | Die vier üblichen Umlageschlüssel |
| 05 | Frist und formelle Mindestanforderungen |
| 06 | Belegeinsicht und digitale Bereitstellung |
| 07 | Praxis-Beispiel: Zwei Schlüssel pro Position |
| 08 | Wie ImmoGenio die Betriebsabrechnung umsetzt |
| 09 | Heizkosten als Sonderfall |
| 10 | WEG-Sicht: Hausgeld statt Nebenkosten |
| 11 | Grenzen des Systems |
| 12 | Stand: produktiv |
-

Wenn der Mieter die Hausmeisterkosten zerpfückt

Ein Mieter aus einem 8-Familienhaus in Düsseldorf öffnet seine Nebenkostenabrechnung für 2024. Er vergleicht sie, wie es seine Gewohnheit ist, mit der Abrechnung von 2022. Die Hausmeisterkosten sind von 38,40 Euro auf 45,30 Euro pro Monat gestiegen, ein Plus von 18 Prozent in zwei Jahren. Er schreibt der Verwaltung eine sachliche, aber bestimmte E-Mail: Er bitte um Belegeinsicht, um Aufschlüsselung der Stundensätze und um Erläuterung, warum der Anstieg derart deutlich ausfalle, obwohl der Hausmeisterdienstvertrag bekanntlich identisch sei.

Die Verwalterin, die diese E-Mail um halb fünf am Freitagnachmittag liest, hat zwei Optionen. Sie kann die Abrechnung verteidigen, indem sie die Belege heraussucht, die Stundensätze nachweist und die Kostensteigerung mit Tarifierungen belegt. Oder sie merkt erst beim Heraussuchen der Belege, dass eine Position falsch zugeordnet wurde, eine Reparatur als Hausmeisterleistung umgelegt wurde und damit ein nicht umlagefähiger Betrag in die Abrechnung gerutscht ist. Im zweiten Fall steht sie vor dem unangenehmsten Vorgang im Verwaltungsalltag: einer Korrekturabrechnung, die binnen Frist nicht mehr zu Lasten des Mieters geht.

Genau an dieser Stelle entscheidet sich, ob eine Nebenkostenabrechnung handwerklich sauber ist. Nicht beim Drucken, nicht beim Versenden, sondern bei der Frage, ob die einzelne Position korrekt nach BetrKV einsortiert, nach DIN 580 strukturiert und über den richtigen Umlageschlüssel verteilt wurde. Dieser Artikel erklärt, wie diese drei Bausteine zusammenspielen und welche Fallstricke der Verwalter kennen muss.

Was umlagefähig ist und was nicht

Die Betriebskostenverordnung (BetrKV) ist die zentrale Rechtsquelle. § 1 BetrKV definiert Betriebskosten als Kosten, die dem Eigentümer durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes laufend entstehen. § 2 BetrKV zählt die umlagefähigen Kostenarten abschließend in 17 Punkten auf. Dazu gehören Grundsteuer, Wasser- und Abwasserkosten, Aufzugskosten, Straßenreinigung und Müllabfuhr, Gartenpflege, Allgemeinstrom für Beleuchtung, Schornsteinfeger, Sach- und Haftpflichtversicherungen, Hauswart, Antennen- oder Kabelanschluss, Wäschepflegeeinrichtungen sowie die Auffangkategorie der sonstigen Betriebskosten. Letztere ist nur dann umlagefähig, wenn sie im Mietvertrag konkret benannt ist; eine pauschale Klausel „und alle sonstigen Kosten“ reicht nach ständiger Rechtsprechung nicht aus.

Was nicht umlagefähig ist, lässt sich ebenso klar benennen. Verwaltungskosten gehören nicht in die Nebenkostenabrechnung, ebenso wenig Reparaturen, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten, Mietausfallwagnis, Bankgebühren oder Rücklagenzuführungen. Genau hier liegen die meisten Fehlerquellen. Eine Hausmeisterrechnung enthält fast immer Mischpositionen: Reinigungs- und Wartungstätigkeiten sind umlagefähig, das Auswechseln einer defekten Türklinke nicht. Wenn eine Eingangsrechnung pauschal als „Hausmeisterleistungen“ gebucht wird, ohne dass der Verwalter den Reparaturanteil herausrechnet, wandert dieser Betrag in die Umlage und wird vom Mieter zu Recht beanstandet.

Im WEG-Kontext gilt parallel § 16 WEG, der Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums regelt. Die Hausgeldabrechnung der WEG ist nicht identisch mit der Nebenkostenabrechnung der Mieter, sondern liefert die Datenbasis. Der Eigentümer einer vermieteten Wohnung erhält von der Verwaltung die Hausgeldabrechnung und übernimmt daraus die umlagefähigen Positionen in seine Mieterabrechnung.

DIN 580 als Sortierhilfe für die Kostenarten

Die DIN 580 ist eine Norm zur Gliederung von Kosten im Bauwesen. Sie unterteilt sämtliche Kosten eines Objekts in acht Kostengruppen. KG 100 erfasst das Grundstück, KG 200 die vorbereitenden Maßnahmen, KG 300 das Bauwerk in seiner Konstruktion, KG 400 die technische Anlage, KG 500 die Außenanlagen, KG 600 die Ausstattung, KG 700 die Baunebenkosten und KG 800 die Finanzierung. In der Reinform stammt die Norm aus der Bauplanung und Investitionsrechnung. Für die laufende Bewirtschaftung ist sie nicht verpflichtend, aber sie hat sich als saubere Sortierungslogik etabliert.

Für die Betriebsabrechnung ist die DIN 580 vor allem deshalb hilfreich, weil sie die Kostenarten so sortiert, dass jeder Buchhalter dieselbe Position auf demselben Konto findet. Aufzugswartung gehört zur KG 400 (technische Anlagen), Gartenpflege zur KG 500 (Außenanlagen), Versicherungen zur KG 700 (Baunebenkosten im weiteren Sinne) und so weiter. Die eigentliche Zuordnung zur BetrKV-Position erfolgt dann über eine Mapping-Tabelle, die jeder DIN-580-Kategorie eine BetrKV-Nummer zuordnet. So entsteht eine doppelte Sortierung: nach Gewerk (DIN 580) für die interne Buchführung und nach Umlageposition (BetrKV) für die Mieterabrechnung.

Diese Mapping-Tabelle ist der eigentliche Wert. Wer einmal sauber definiert hat, dass „Aufzugswartung“ auf KG 430 läuft und dort der BetrKV-Position 7 (Aufzug) entspricht, verhindert, dass dieselbe Rechnung bei der nächsten Abrechnung auf einer falschen Position landet. ImmoGenio liefert die DIN-580-Kategorien vorbefüllt aus, sodass der Verwalter sie nicht selbst aufbauen muss.

Die vier üblichen Umlageschlüssel

Selbst wenn jede Position korrekt als umlagefähig identifiziert ist, bleibt die Frage, wie sie auf die Mieter verteilt wird. § 556a BGB regelt das im Standardfall: Soweit die Vertragsparteien nichts anderes vereinbart haben, sind die Betriebskosten nach dem Anteil der Wohnfläche umzulegen. Dieser Default ist aus gutem Grund gesetzt. Der Wohnflächenschlüssel ist einfach, gerichtsfest und für die meisten Kostenarten sachgerecht.

Der Miteigentumsanteil (MEA) ist die Variante für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Im Hausgeld der WEG werden Lasten und Kosten gemäß § 16 Abs. 2 WEG nach MEA verteilt, sofern die Gemeinschaft nichts Abweichendes beschlossen hat. Der MEA-Schlüssel kann von der Wohnflächenverteilung abweichen, wenn die Teilungserklärung Eigentumsanteile festgelegt hat, die nicht proportional zur Fläche sind. Das ist häufiger der Fall als angenommen, etwa bei Sondereigentum an Stellplätzen oder bei Dachgeschosswohnungen, deren Wohnfläche durch Dachschrägen reduziert ist.

Der Personenschlüssel verteilt Kosten nach der Anzahl der in der Wohnung gemeldeten Personen. Er ist klassisch für Müllabfuhr und Wasser ohne Zähler vorgesehen, weil dort der Verbrauch eher von der Personenzahl als von der Fläche abhängt. In der Praxis ist der Personenschlüssel jedoch fehleranfällig. Personenzahlen ändern sich unterjährig, der Verwalter ist auf die Meldung der Mieter angewiesen, und bei Streitfällen fehlen oft die Belege, wer wann wie viele Personen im Haushalt hatte. Wer den Personenschlüssel anwenden will, sollte regelmäßig zum Stichtag eine Personenstandsmeldung einholen und dokumentieren.

Der Verbrauchsschlüssel ist überall dort der fairste Maßstab, wo Zähler vorhanden sind. Wasserzähler in jeder Wohnung, separate Stromzähler für Allgemeinstrom, Heizkostenverteiler an den Heizkörpern. § 556a Abs. 1 Satz 2 BGB schreibt sogar vor, dass bei verbrauchsabhängigen Kosten der Verbrauchsschlüssel zwingend anzuwenden ist, wenn entsprechende Erfassungsgeräte vorhanden sind. Das ist nicht verhandelbar. Wenn das Haus Wasserzähler hat, darf Wasser nicht nach Wohnfläche umgelegt werden, auch wenn der Mietvertrag etwas anderes vorsieht.

Was im Mietvertrag steht, schlägt grundsätzlich den gesetzlichen Default. Eine wirksame Mietvertragsklausel kann etwa Müllabfuhr nach Personen statt nach Fläche umlegen. Aber die Klausel muss klar formuliert sein und darf keine versteckte Umgehung des § 556a BGB enthalten. Bei verbrauchsabhängigen Kosten mit vorhandenen Zählern ist der Verbrauchsschlüssel nicht abdingbar.

Frist und formelle Mindestanforderungen

§ 556 Abs. 3 BGB ist die wichtigste Frist im Verwaltungsjahr. Die Abrechnung über die Vorauszahlungen ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach dem Ende des Abrechnungszeitraums zuzuleiten. Bei einem Abrechnungszeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024 muss die Abrechnung also spätestens am 31. Dezember 2025 beim Mieter sein. Nicht abgesendet, sondern zugegangen. Wer diese Frist versäumt, kann Nachzahlungen nicht mehr geltend machen. Guthaben des Mieters bleiben hingegen bestehen.

Die Frist gilt strikt. Es gibt nur sehr enge Ausnahmen, etwa wenn der Vermieter die verspätete Abrechnung nicht zu vertreten hat. Das setzt nach der Rechtsprechung sehr hohe Hürden, etwa nicht beizutreibende Drittabrechnungen vom Versorger, die trotz mehrfacher Mahnung nicht eintreffen. Eine bloße Überlastung der Verwaltung ist kein anerkannter Grund.

Welche formellen Mindestanforderungen die Abrechnung erfüllen muss, hat der Bundesgerichtshof in mehreren Entscheidungen klargestellt. Die Leitentscheidung BGH VIII ZR 84/16 fasst es zusammen: Eine Abrechnung ist formell ordnungsgemäß, wenn sie die Gesamtkosten der jeweiligen Kostenart, den angewandten Umlageschlüssel, den auf den Mieter entfallenden Anteil sowie die geleisteten Vorauszahlungen und den daraus resultierenden Saldo ausweist. Fehlt eine dieser Angaben, ist die Abrechnung formell unwirksam und löst keine Nachzahlungspflicht aus.

Inhaltliche Fehler hingegen, etwa eine falsch angesetzte Wohnfläche oder eine unzutreffend zugeordnete Position, machen die Abrechnung nicht formell unwirksam. Sie können aber innerhalb von zwölf Monaten nach Zugang der Abrechnung vom Mieter beanstandet werden (§ 556 Abs. 3 Satz 5 BGB). Nach Ablauf dieser Einwendungsfrist kann der Mieter materielle Fehler nicht mehr geltend machen.

Belegeinsicht und digitale Bereitstellung

§ 259 BGB regelt die Pflicht zur Rechenschaftslegung in Verbindung mit dem Belegeinsichtsrecht. Der Mieter hat das Recht, in die der Abrechnung zugrundeliegenden Belege Einsicht zu nehmen. Klassisch heißt das: Termin in den Verwaltungsräumen, Aktenordner auf den Tisch, Mieter blättert. Die Verwaltung ist nicht verpflichtet, Kopien zu erstellen, kann aber freiwillig welche stellen. Wenn der Mieter Kopien anfertigen lassen möchte, kann die Verwaltung eine angemessene Kostenerstattung verlangen.

Mit der Digitalisierung der Buchhaltung hat sich diese Praxis verschoben. Wer Belege ausschließlich digital archiviert, etwa über eine OCR-gestützte Belegerfassung, kann die Belege als ZIP-Datei bereitstellen. Das ist rechtlich zulässig, sofern die Belege vollständig, les-

bar und unverändert übermittelt werden. Eine separate Einsichtnahme vor Ort kann der Mieter dann nicht mehr verlangen, wenn die digitale Bereitstellung gleichwertig ist. Details dazu finden Sie in unserem Beitrag zur [OCR-Belegerfassung mit Mistral Vision](#).

Praktisch bedeutet das: Wer von Anfang an digital archiviert und die Belege mit einer eindeutigen Belegnummer versieht, kann auf eine Mieteranfrage nach Belegeinsicht in wenigen Minuten reagieren. Die ZIP-Datei wird automatisch aus den verknüpften Dokumenten der Abrechnungspositionen erzeugt und dem Mieter über einen zeitlich begrenzten Download-Link zur Verfügung gestellt.

Praxis-Beispiel: Zwei Schlüssel pro Position

Ein 8-Familienhaus, drei Mietverträge aus den 1990er Jahren mit Personenschlüssel für Wasser und Müllabfuhr, fünf Verträge aus den 2010er Jahren mit reinem Wohnflächenschlüssel. Wie rechnet der Verwalter, ohne den Überblick zu verlieren?

Der saubere Weg führt über zwei parallele Umlagebahnen pro betroffener Position. Für die drei Altverträge wird die Wasser- und Müllposition nach Personen verteilt, für die fünf Neuverträge nach Fläche. Beide Verteilungen müssen am Ende dieselbe Gesamtsumme ergeben. Das geht nur, wenn der Verwalter die Position aufteilt: Erst werden alle Wohnungen mit Personenschlüssel ihren Anteil bekommen, der Rest wird nach Fläche auf die übrigen Wohnungen verteilt. Die Berechnung ist nicht trivial, weil die Personenanteile aus dem Gesamtbetrag herausgerechnet werden müssen, bevor der Restbetrag flächenproportional auf die anderen Wohnungen läuft.

In der Praxis scheitern viele Verwalter an dieser Konstellation, weil ihre Software nur einen Schlüssel pro Position kennt. Die Folge sind manuelle Excel-Korrekturen, die fehleranfällig und schwer reproduzierbar sind. Die saubere Lösung ist eine Datenstruktur, in der jede einzelne Wohnung pro Kostenart ihren eigenen Umlageschlüssel haben kann, und das System die Verteilung automatisch entsprechend rechnet.

Wie ImmoGenio die Betriebsabrechnung umsetzt

Die Datenbasis liegt in fünf Tabellen. `nk_kostenarten` enthält die DIN-580-Kategorien mit Mapping auf BetrKV-Positionen, vorbefüllt und für jede Verwaltung sofort einsetzbar. `nk_abrechnungen` führt die Jahresabrechnung pro Objekt mit Abrechnungszeitraum und Status. `nk_objekt_kosten` erfasst die Eingangsrechnungen je Kostenart und Abrechnungsperiode mit Verknüpfung auf den OCR-Beleg. `nk_positionen` legt pro Mieter und Kostenart die berechnete Umlage fest, mit Schlüssel, Anteil, Vorauszahlung und Saldo. `nk_zaeahlerstaende` erfasst Verbrauchswerte für Wasser und andere zählerbezogene Positionen.

Der Umlageschlüssel ist nicht global, sondern pro Position und Mietverhältnis konfigurierbar. Eine Wohnung kann für Wasser den Verbrauchsschlüssel, für Müll den Personenschlüssel und für alle übrigen Positionen den Wohnflächenschlüssel haben. Die Berechnung läuft als deterministische Funktion: Eingaben sind die Gesamtkosten und die Schlüsselparameter pro Wohnung, Ausgabe ist die Position pro Mieter mit nachvollziehbarem Rechenweg.

Das Abrechnungs-PDF wird revisionssicher generiert: Eine erzeugte Abrechnung erhält eine eindeutige Versionsnummer, das PDF wird im Archiv abgelegt, und jede Korrektur erzeugt eine neue Version. Die alte Version bleibt erhalten und ist verlinkt. So ist nachvollziehbar, welche Abrechnung dem Mieter wann zugegangen ist und was geändert wurde.

Heizkosten als Sonderfall

Heizkosten und Warmwasser werden nicht über die Standard-NK-Abrechnung verteilt, sondern über die Heizkostenverordnung. Mindestens 50 Prozent und höchstens 70 Prozent der Kosten müssen verbrauchsabhängig umgelegt werden, der Rest nach Fläche oder umbautem Raum. Erfassungsgeräte und Abrechnung erfolgen meist über externe Dienstleister wie Techem oder ista, deren Endabrechnung dann in die Gesamtabrechnung übernommen wird. Details zu den Berechnungsregeln nach VDI 3807 finden Sie im Artikel zur [Heizkostenabrechnung mit HKV und VDI 3807](#). Wer auf Fernauslese umsteigt, sollte parallel den Beitrag zur [EED-Pflicht zur Fernauslese](#) lesen.

WEG-Sicht: Hausgeld statt Nebenkosten

Im WEG-Kontext heißt das Pendant Hausgeldabrechnung, nicht Nebenkostenabrechnung. Die Verwaltung erstellt für die Wohnungseigentümer eine Jahresabrechnung gemäß § 28 Abs. 2 WEG, die alle Einnahmen und Ausgaben des Verwaltungsjahres ausweist. Der Eigentümer einer vermieteten Wohnung filtert daraus die umlagefähigen Positionen für seine Mieterabrechnung. Wie sich Wirtschaftsplan, Sollstellung und Hausgeldabrechnung ineinander fügen, beschreibt der Beitrag zum [Wirtschaftsplan nach § 28 WEG](#).

Grenzen des Systems

Was ImmoGenio aktuell nicht automatisiert: Die Zuordnung der Eingangsrechnung zur BetrKV-Position erfolgt nicht durch Mustererkennung im Belegtext, sondern über die Buchungsregel-Engine. Das heißt, der Verwalter muss einmal eine Regel definieren, dass Ein-

gangsrechnungen vom Lieferanten „Stadtwerke Düsseldorf“ auf die Position 2 (Wasser) gehen. Danach läuft die Zuordnung automatisch, aber der initiale Aufbau der Regelmenge bleibt manuelle Arbeit.

Verbrauchswerte ohne Zähler kann das System nicht erraten. Wer Wasser ohne Wassermesser abrechnet, muss den Personen- oder Flächenschlüssel wählen. Eine geschätzte Verbrauchsmessung ist nicht möglich und auch rechtlich problematisch.

Mischpositionen aus einer einzigen Eingangsrechnung müssen weiterhin vom Verwalter aufgeteilt werden. Wenn die Hausmeisterrechnung 1.200 Euro für „Hausmeisterleistungen inklusive Reparaturarbeiten“ ausweist, muss der Verwalter den Reparaturanteil herausrechnen und auf das nicht umlagefähige Konto buchen. Eine automatische Trennung über Schlüsselwörter im Rechnungstext wäre denkbar, ist aber bewusst nicht implementiert, weil die Fehlerwahrscheinlichkeit zu hoch wäre.

Stand: produktiv

Die Nebenkostenabrechnung ist in ImmoGenio produktiv. DIN-580-Kostenarten sind vorgefüllt, BetrKV-Mapping liegt vor, vier Umlageschlüssel sind konfigurierbar, das PDF wird revisionssicher generiert, die Belegeinsicht erfolgt über ZIP-Download. Die Jahresabrechnung 2024 wurde von rund einem Dutzend Verwaltern für insgesamt mehrere hundert Mietverhältnisse damit erstellt. Die Korrekturquote durch nachträgliche Mieterbeanstandungen lag im einstelligen Prozentbereich pro Abrechnungsobjekt, und die Korrekturen betrafen überwiegend gemeldete Personenstandsänderungen, nicht Berechnungsfehler.

Wer den Übergang vom alten Excel- oder Wodis-basierten Workflow plant, beginnt typischerweise mit einer Bestands-Übernahme der Wohnflächen, MEA und Mietvertragsklauseln pro Wohnung. Anschließend werden die DIN-580-Kostenarten pro Objekt aktiviert oder deaktiviert, und die Buchungsregeln für die Eingangsrechnungen werden während der laufenden Buchführung schrittweise aufgebaut. Wer DATEV-Export für den Steuerberater vorsieht, findet im Beitrag zum [DATEV-Export](#) die technischen Details zum Belegbundle.

Kontakt

Wenn Sie Ihre Nebenkostenabrechnung sauber strukturieren wollen, ohne in der nächsten Korrekturschleife der Mieter zu landen, sprechen Sie uns an. Wir zeigen Ihnen die DIN-580-Kostenarten, das BetrKV-Mapping und die Umlageschlüssel-Logik an Ihrem konkreten Bestand. Schreiben Sie an kontakt@immogenio.de oder besuchen Sie immogenio.de.

