Hausgeldabrechnung und CO_2-Angaben bei der Verwaltung anfordern

Muster für die Mail an die Verwaltung, wenn die Unterlagen für die Nebenkostenabrechnung fehlen. Die Mail belegt zugleich die eigenen Bemühungen um eine rechtzeitige Abrechnung.

An: [Verwaltung der Eigentümergemeinschaft, E-Mail-Adresse]

Betreff: Unterlagen [Jahr] für die Nebenkostenabrechnung, Wohnung [Nummer laut Teilungserklärung]

Sehr geehrte Damen und Herren,

meine Wohnung [Nummer laut Teilungserklärung, Lage der Wohnung] in der Gemeinschaft [Straße Hausnummer, PLZ Ort] ist vermietet. Für die Betriebskostenabrechnung [Jahr] an meinen Mieter brauche ich die folgenden Unterlagen:

- die Jahresabrechnung [Jahr] mit Gesamtabrechnung und meiner Einzelabrechnung, auch wenn die Eigentümerversammlung noch nicht über sie beschlossen hat,
- die Heizkostenabrechnung [Jahr] für meine Wohnung,
- die Angaben zu den CO_2-Kosten: die CO_2-Kosten des Gebäudes, den CO_2-Ausstoß in Kilogramm je Quadratmeter Wohnfläche und Jahr und die Einstufung, jeweils mit den Berechnungsgrundlagen,
- die Gesamtwohnfläche des Hauses, falls die Abrechnung sie nicht nennt,
- die Bescheinigung über haushaltsnahe Dienstleistungen und Handwerkerleistungen (§ 35a EStG), falls vorhanden.

Die Abrechnung muss meinem Mieter bis zum [Datum, zwölf Monate nach Ende des Abrechnungszeitraums] zugehen (§ 556 Abs. 3 BGB). Bitte schicken Sie mir die Unterlagen deshalb bis zum [Datum, etwa sechs Wochen vor Fristende].

Sollten die Unterlagen bis dahin nicht fertig sein, bitte ich um Einsicht in die Verwaltungsunterlagen [Jahr], insbesondere in die Rechnungen und Verträge zu den umlagefähigen Kosten (§ 18 Abs. 4 WEG). Nennen Sie mir dafür bitte einen Termin oder schicken Sie mir die Belege als Kopie.

Bitte bestätigen Sie mir kurz den Eingang dieser Nachricht.

Mit freundlichen Grüßen

[Name]
[Anschrift, Telefon]

Hinweise zum Ausfüllen

- Schicken Sie die Nachricht früh, am besten bald nach Ende des Abrechnungsjahres, und erinnern Sie nach drei bis vier Wochen. Bewahren Sie Nachricht, Erinnerung und Antworten auf.
- Die Frist läuft auch dann, wenn die Gemeinschaft die Jahresabrechnung noch nicht beschlossen hat (BGH, Urteil vom 25. Januar 2017, VIII ZR 249/15). Rechnen Sie zu spät ab,

müssen Sie konkret darlegen, was Sie für eine rechtzeitige Abrechnung unternommen haben. Diese Nachricht ist ein Teil davon.

- Jeder Wohnungseigentümer kann von der Gemeinschaft Einsicht in die Verwaltungsunterlagen verlangen (§ 18 Abs. 4 WEG). Damit kommen Sie an Rechnungen und Verträge, wenn die Abrechnung fehlt.
- Sie müssen Ihrem Mieter seinen Anteil an den CO_2-Kosten, die Einstufung des Gebäudes und die Berechnungsgrundlagen ausweisen (§ 7 Abs. 3 CO2KostAufG). Fehlen diese Angaben, darf er seinen Anteil an den Heizkosten um 3 Prozent kürzen (§ 7 Abs. 4 CO2KostAufG).
- Fehlt nur ein Posten und haben Sie die Verzögerung nicht zu vertreten, rechnen Sie den Rest fristgerecht ab und behalten sich die Nachberechnung dieses Postens vor (BGH, VIII ZR 264/12).
- Kommen die Unterlagen erst nach Fristende oder fehlt nur ein Posten, handeln Sie sofort nach Eingang. Die Abrechnung oder die Nachberechnung muss Ihrem Mieter in der Regel spätestens drei Monate nach Eingang der fehlenden Unterlagen zugehen. Warten Sie länger, ist die Nachforderung verloren (BGH, Urteil vom 5. Juli 2006, VIII ZR 220/05; Urteil vom 12. Dezember 2012, VIII ZR 264/12).

Muster von selbstverwalten.com, Stand 26.10.2026 · Rechtsgrundlage: § 556 Abs. 3 BGB, § 18 Abs. 4 WEG, § 7 Abs. 3 CO2KostAufG · Erläuterungen: https://selbstverwalten.com/blog/nebenkostenabrechnung-frist