

Vermieter-Unterlage zur Nebenkostenabrechnung

Fiktiver Fall · Abrechnungsjahr 2025 · One-Scan-Vorlage

FIKTIVE TESTUNTERLAGE — NICHT ZAHLUNGSWIRKSAM. Alle Personen-, Objekt-, Vertrags- und Kostendaten in diesem Dokument sind frei erfunden. Das Dokument dient ausschließlich dazu, den One-Scan und die anschließende Nebenkostenabrechnung in MietNebenkostenProfi zu testen.

1 1. Vermieter, Objekt und Mietpartei

Angabe	Wert
Vermieterin	Eva Lindenberg
Anschrift Vermieterin	Am Stadtpark 6, 26789 Norden
Kontakt	eva.lindenberg@example.test
Objektbezeichnung	Mehrfamilienhaus Am Birkenhof 12
Objektanschrift	Am Birkenhof 12, 26789 Norden
Gesamtfläche Abrechnungseinheit	210,00 m ²
Mietpartei	Lena Falkenberg
Wohnung	OG rechts
Mieteranschrift	Am Birkenhof 12, OG rechts, 26789 Norden
Mietfläche	70,00 m ²
Flächenanteil	70,00 m ² von 210,00 m ² = 1/3

2 2. Mietvertrag und Abrechnungsdaten

Angabe	Wert
Mietbeginn	01.01.2025
Mietverhältnis im Abrechnungsjahr	Durchgehend vom 01.01.2025 bis 31.12.2025
Abrechnungszeitraum	01.01.2025 bis 31.12.2025
Verteilerschlüssel	Wohnfläche
Betriebskostenvorauszahlung	220,00 EUR monatlich
Vorauszahlungen im Zeitraum	12 × 220,00 EUR = 2.640,00 EUR

Verteilungsregel für diesen Testfall: Alle folgenden Betriebskosten werden ausschließlich nach Wohnfläche verteilt. Der erwartete Anteil der Mietpartei beträgt daher jeweils ein Drittel der Gesamtkosten.

3 3. Betriebskostenübersicht 2025

Nr.	Kostenart	Fiktischer Rechnungsbeleg	Gesamtbetrag
1	Grundsteuer	Stadt Norden · Grundsteuerbescheid GB-2025-1048 · 15.02.2025	1.050,00 EUR
2	Wasserversorgung	Nordwasser GmbH · Rechnung NW-2025-0117 · 31.12.2025	1.050,00 EUR
3	Entwässerung	Nordwasser GmbH · Abwasserbescheid AW-2025-0184 · 31.12.2025	870,00 EUR
4	Heizung	WärmeService Küste · Jahresrechnung HK-2025-2201 · 31.12.2025	2.400,00 EUR
5	Warmwasser	WärmeService Küste · Warmwasseranteil WW-2025-2201 · 31.12.2025	540,00 EUR
6	Straßenreinigung und Müll	Kreisreinigung Nord · Gebührenbescheid KR-2025-321 · 10.01.2025	720,00 EUR
7	Gebäudereinigung	SauberHaus Nord GmbH · Rechnung SH-2025-087 · 31.12.2025	480,00 EUR
8	Gartenpflege	Grün & Küste GmbH · Rechnung GK-2025-119 · 15.12.2025	600,00 EUR
9	Beleuchtung	Energie Nord GmbH · Allgemeinstrom EN-2025-901 · 31.12.2025	180,00 EUR
10	Sach- und Haftpflichtversicherung	Hanseatische Gebäudeversicherung · Police HG-2025-778 · 01.01.2025	900,00 EUR
11	Schornsteinreinigung	Schornsteinfegerbetrieb Küste · Rechnung SF-2025-055 · 18.11.2025	210,00 EUR
12	Hauswart	Objektservice Nord GmbH · Rechnung OS-2025-312 · 31.12.2025	1.200,00 EUR
	Gesamtkosten Abrechnungseinheit		10.200,00 EUR

4 4. Erwartetes Ergebnis nach dem One-Scan

Soll-Rechnung für den Produkttest

Gesamtkosten 10.200,00 EUR × Flächenanteil 1/3 = **3.400,00 EUR Mieteranteil**

3.400,00 EUR Mieteranteil – 2.640,00 EUR Vorauszahlungen = **760,00 EUR Nachzahlung**

Prüffeld nach dem Scan	Erwarteter Wert
Erkanntes Objekt	Mehrfamilienhaus Am Birkenhof 12
Erkannte Mietpartei	Lena Falkenberg · 70,00 m ²
Erkannter Abrechnungszeitraum	01.01.2025 bis 31.12.2025
Erkannter Verteilerschlüssel	Wohnfläche
Erkannte Vorauszahlungen	2.640,00 EUR
Erkannte Gesamtkosten	10.200,00 EUR
Erwarteter Mieteranteil	3.400,00 EUR
Erwartetes Endergebnis	Nachzahlung 760,00 EUR