Betriebskostenabrechnung für eine Wohnung

BEISPIEL: Alle Namen, Adressen, Daten und Beträge sind frei erfunden und dienen nur der Veranschaulichung. Es sind keine Durchschnitts- oder Richtwerte.

Muster zur Orientierung, ersetzt keine Rechtsberatung im Einzelfall. Stand: 18.10.2026.
Prüfe vor der Verwendung deinen Mietvertrag und die zitierten Vorschriften in der aktuellen Fassung. Bei Zweifeln hol dir Rat, zum Beispiel bei einem Anwalt oder einem Haus- und Grundbesitzerverein.
Kostenlose Vorlage von ImmoAktas: immoaktas.com/vorlagen

Vermieter	Erika Musterfrau, Beispielweg 3, 12345 Musterstadt
Mieter	Max Mustermann
Wohnung (Anschrift, Lage)	Musterstraße 1, Wohnung 2, 12345 Musterstadt
Abrechnungszeitraum von	01.01.2025
Abrechnungszeitraum bis (jährlich abrechnen, § 556 Abs. 3 Satz 1 BGB)	31.12.2025
Tage im Abrechnungszeitraum	365
Mietverhältnis im Zeitraum von	01.01.2025
Mietverhältnis im Zeitraum bis	31.12.2025
Tage des Mieters im Zeitraum	365

Kosten und Verteilung

Nr.	Kostenart (§ 2 BetrKV)	Gesamtkosten Haus	Schlüssel	Einheiten Haus gesamt	Einheiten Wohnung	Anteil Mieter
1	Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (z. B. Grundsteuer)	1.240,00 €	Wohnfläche	300	75	310,00 €
2	Wasserversorgung	2.310,00 €	Verbrauch	420	95	522,50 €
3	Entwässerung	1.890,00 €	Verbrauch	420	95	427,50 €
4	Betrieb der zentralen Heizungsanlage		Direkt		612,4	612,40 €
5	Betrieb der zentralen Warmwasserversorgungsanlage		Direkt		188,6	188,60 €
6	Verbundene Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen					0,00 €
7	Betrieb des Personen- oder Lastenaufzugs					0,00 €
8	Straßenreinigung und Müllbeseitigung	960,00 €	Personen	7	2	274,29 €
9	Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung	1.080,00 €	Wohnfläche	300	75	270,00 €
10	Gartenpflege	420,00 €	Wohnfläche	300	75	105,00 €
11	Beleuchtung	264,00 €	Wohnfläche	300	75	66,00 €
12	Schornsteinreinigung	96,00 €	Einheiten	4	1	24,00 €
13	Sach- und Haftpflichtversicherung	1.150,00 €	Wohnfläche	300	75	287,50 €
14	Hauswart					0,00 €
15	Gemeinschafts-Antennenanlage / Breitbandnetz					0,00 €
16	Einrichtungen für die Wäschepflege					0,00 €
17	Sonstige Betriebskosten (nur wenn im Mietvertrag benannt)					0,00 €

	Summe Anteil Mieter					**3.087,79 €**
	Abzüglich geleistete Vorauszahlungen					**2.880,00 €**
	Ergebnis (positiv = Nachzahlung, negativ = Guthaben)					**207,79 €**
	Das bedeutet					**Nachzahlung**

So füllst du die Vorlage aus

Gelbe Felder füllst du aus, die übrigen Felder rechnet die Tabelle. Kostenarten, die im Haus nicht anfallen oder laut Mietvertrag nicht umgelegt werden, lässt du leer.

Umlageschlüssel: Wohnfläche, Personen und Einheiten werden tagesgenau auf die Tage des Mieters im Zeitraum umgerechnet. Bei „Verbrauch“ trägst du den gemessenen Verbrauch des Hauses und der Wohnung für den Zeitraum ein. Bei „Direkt“ trägst du den fertigen Betrag in „Einheiten Wohnung“ ein, zum Beispiel aus der Heizkostenabrechnung des Messdienstes. Die Tabelle rundet je Zeile auf Cent.

Personen: Die Tabelle rechnet mit einer festen Personenzahl. Ändert sie sich im Jahr, rechne diese Zeile gesondert mit Personentagen.

Rechtlicher Rahmen (Auszug)

Der Mieter trägt Betriebskosten nur, wenn das vereinbart ist (§ 556 Abs. 1 Satz 1 BGB). Welche Kosten Betriebskosten sind, zählt § 2 BetrKV in den Nummern 1 bis 17 auf.

Haben die Parteien nichts anderes vereinbart, werden Betriebskosten nach dem Anteil der Wohnfläche umgelegt. Kosten, die von einem erfassten Verbrauch abhängen, werden nach einem Maßstab umgelegt, der diesen Verbrauch berücksichtigt (§ 556a Abs. 1 BGB). Heiz- und Warmwasserkosten richten sich nach der Heizkostenverordnung.

Über die Vorauszahlungen ist jährlich abzurechnen. Die Abrechnung ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen (§ 556 Abs. 3 Satz 1 und 2 BGB).

Quellen (Gesetzestexte)

§ 556 BGB (Vereinbarungen über Betriebskosten): https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/__556.html
§ 556a BGB (Abrechnungsmaßstab für Betriebskosten): https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/__556a.html
§ 2 BetrKV (Aufstellung der Betriebskosten): https://www.gesetze-im-internet.de/betrkv/__2.html
Heizkostenverordnung (HeizkostenV): https://www.gesetze-im-internet.de/heizkostenv/
§ 259 BGB (Umfang der Rechenschaftspflicht): https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/__259.html