Betriebskostenabrechnung für eine Wohnung

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	
Mieter	
Wohnung (Anschrift, Lage)	
Abrechnungszeitraum von	
Abrechnungszeitraum bis (jährlich abrechnen, § 556 Abs. 3 Satz 1 BGB)	
Tage im Abrechnungszeitraum	
Mietverhältnis im Zeitraum von	
Mietverhältnis im Zeitraum bis	
Tage des Mieters im Zeitraum	

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)					
2	Wasserversorgung					
3	Entwässerung					
4	Betrieb der zentralen Heizungsanlage					
5	Betrieb der zentralen Warmwasserversorgungsanlage					
6	Verbundene Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen					
7	Betrieb des Personen- oder Lastenaufzugs					
8	Straßenreinigung und Müllbeseitigung					
9	Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung					
10	Gartenpflege					
11	Beleuchtung					
12	Schornsteinreinigung					
13	Sach- und Haftpflichtversicherung					
14	Hauswart					
15	Gemeinschafts-Antennenanlage / Breitbandnetz					
16	Einrichtungen für die Wäschepflege					
17	Sonstige Betriebskosten (nur wenn im Mietvertrag benannt)					
	Summe Anteil Mieter					
	Abzüglich geleistete Vorauszahlungen					

	Ergebnis (positiv = Nachzahlung, negativ = Guthaben)					
	Das bedeutet					

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