Muster einer Betriebskostenabrechnung

Aufbau einer Nebenkostenabrechnung für Mieter, mit erfundenen Beispielwerten.

> Erfundenes Beispiel. Alle Namen, Flächen und Beträge sind ausgedacht und dienen nur dazu, den Aufbau zu zeigen. Die Excel-Datei rechnet mit Ihren eigenen Werten. Umlegen dürfen Sie nur Kostenarten, die im Mietvertrag vereinbart sind.

Vermieter / Verwaltung	
Mieterin / Mieter	
Objekt, Wohnung	
Abrechnungszeitraum	
Ihr Nutzungszeitraum	
Datum der Abrechnung	

Beispielwerte: Haus mit 6 Wohnungen, 480 m² Wohnfläche, 14 Personen. Ihre Wohnung: 72 m², 3 Personen, Zeitraum 01.01. bis 31.12.

1. Verteilung der Kosten

Kostenart (§ 2 BetrKV)	Kosten Haus	Schlüssel	Gesamt	Ihr Anteil	Ihr Betrag
Grundsteuer (Nr. 1)	1.920,00 €	Wohnfläche	480 m²	72 m²	288,00 €
Wasserversorgung (Nr. 2)	2.240,00 €	Personen	14 Pers.	3 Pers.	480,00 €
Entwässerung (Nr. 3)	1.540,00 €	Personen	14 Pers.	3 Pers.	330,00 €
Straßenreinigung und Müllbeseitigung (Nr. 8)	1.380,00 €	Einheiten	6 Einh.	1 Einh.	230,00 €
Gebäudereinigung (Nr. 9)	1.680,00 €	Wohnfläche	480 m²	72 m²	252,00 €
Gartenpflege (Nr. 10)	720,00 €	Wohnfläche	480 m²	72 m²	108,00 €
Beleuchtung (Allgemeinstrom) (Nr. 11)	264,00 €	Wohnfläche	480 m²	72 m²	39,60 €
Schornsteinreinigung (Nr. 12)	186,00 €	Einheiten	6 Einh.	1 Einh.	31,00 €
Sach- und Haftpflichtversicherung (Nr. 13)	1.560,00 €	Wohnfläche	480 m²	72 m²	234,00 €
Hauswart (Nr. 14)	1.320,00 €	Wohnfläche	480 m²	72 m²	198,00 €
Heizung und Warmwasser (Nr. 4 bis 6) laut Abrechnung des Messdienstes, Anlage	siehe Anlage	Verbrauch	–	–	1.012,40 €
Summe Ihrer Betriebskosten					**3.203,00 €**

Kostenart (§ 2 BetrKV)	Kosten Haus	Schlüssel	Gesamt	Ihr Anteil	Ihr Betrag
abzüglich Ihrer geleisteten Vorauszahlungen (im Beispiel 12 × 260,00 €)					– 3.120,00 €
Ergebnis: Nachzahlung					**83,00 €**

2. Erläuterungen zur Abrechnung

- ☐ Grundlage ist der Mietvertrag. Abgerechnet werden nur die dort vereinbarten Kostenarten.
- ☐ Umlageschlüssel: Wohnfläche, Personen oder Einheiten, wie vereinbart. Ohne Vereinbarung gilt die Wohnfläche; Verbrauchskosten nach Verbrauch.
- ☐ Heiz- und Warmwasserkosten werden nach der Heizkostenverordnung verbrauchsabhängig verteilt; die Einzelabrechnung liegt als Anlage bei.
- ☐ Sind Sie während des Abrechnungszeitraums ein- oder ausgezogen, werden die übrigen Kosten zeitanteilig nach Ihren Nutzungsmonaten verteilt.
- ☐ Die Belege können Sie nach Absprache einsehen. Wir können sie auch elektronisch bereitstellen.
- ☐ Einwendungen teilen Sie bitte bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang dieser Abrechnung mit.
- ☐ Nachzahlung bitte bis «Datum» auf das bekannte Konto. Ein Guthaben überweisen wir bis «Datum» oder verrechnen es nach Absprache.

3. Neue monatliche Vorauszahlung

Neue Vorauszahlung ab «Monat»	
Begründung (zum Beispiel Ergebnis dieser Abrechnung)	

Rechtsgrundlagen (abgerufen am 12.11.2026)

§ 556 Abs. 3 BGB: Über Vorauszahlungen ist jährlich abzurechnen; die Abrechnung ist spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen. Einwendungen sind bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang mitzuteilen. https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/__556.html

§ 556 Abs. 4 BGB: Auf Verlangen ist Einsicht in die Belege zu gewähren; der Vermieter darf die Belege elektronisch bereitstellen. https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/__556.html

§ 556a Abs. 1 BGB: Ohne andere Vereinbarung werden Betriebskosten nach dem Anteil der Wohnfläche umgelegt; verbrauchsabhängige Kosten nach einem Maßstab, der dem Verbrauch Rechnung trägt. https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/__556a.html

§ 2 BetrKV: Aufstellung der Betriebskostenarten (Nr. 1 bis 17). https://www.gesetze-im-internet.de/betrkv/__2.html

§ 6 Abs. 1 HeizkostenV: Kosten für Wärme und Warmwasser sind auf Grundlage der Verbrauchserfassung zu verteilen. https://www.gesetze-im-internet.de/heizkostenv/__6.html

Diese Vorlage ist ein Muster ohne Gewähr. Sie ersetzt keine Rechtsberatung. Bitte prüfen Sie vor der Verwendung, ob Gemeinschaftsordnung, Beschlüsse oder Mietvertrag Abweichendes regeln.