

Betriebskostenabrechnung

Vorlage von nebenkostenabrechnung-pruefen24.de, Stand Oktober 2026. Gelbe Felder sind Eingaben; die Zahlen sind Beispielwerte und durch Ihre Angaben zu ersetzen.

Vermieterin oder Vermieter	Name und Anschrift
Mieterin oder Mieter	Name
	Straße,
	Hausnummer, Lage
Objekt und Wohnung	der Wohnung
Abrechnungszeitraum von	01.01.2025
Abrechnungszeitraum bis	31.12.2025
Mietzeit im Zeitraum von	01.01.2025
Mietzeit im Zeitraum bis	31.12.2025
Tage im Abrechnungszeitraum	365
Tage Ihrer Mietzeit im Zeitraum	365
Zeitanteil	100,0% Hinweis: Liegt der Zeitraum über zwölf Monaten, ist er unzulässig (§ 556 Abs. 3 Satz 1 BGB).

Verteilergröße	Gesamt	Ihre Wohnung
Wohnfläche in m²	480,00	72,00
Personen	11,00	2,00
Wohneinheiten	6,00	1,00
Miteigentumsanteile	1.000,00	150,00

Kostenart (§ 2 BetrKV)	Gesamtkosten €	Schlüssel	Gesamt	Ihre Wohnung	Ihr Anteil €	Direkt zugeordnet €	Arbeitskosten gesamt €	Ihr Anteil Arbeitskosten €
Grundsteuer (Nr. 1)	2.160,00	Wohnfläche	480	72	324,00			0,00
Wasserversorgung (Nr. 2)	2.200,00	Personen	11	2	400,00			0,00
Entwässerung (Nr. 3)	1.980,00	Personen	11	2	360,00			0,00
Heizung und Warmwasser laut Heizkostenabrechnung (Nr. 4 bis 6)	7.900,00	Direkt			1.123,20	1.123,20		0,00
Aufzug (Nr. 7)		Wohnfläche	480	72	0,00			0,00
Straßenreinigung (Nr. 8)	240,00	Wohnfläche	480	72	36,00			0,00
Müllbeseitigung (Nr. 8)	1.320,00	Personen	11	2	240,00			0,00
Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung (Nr. 9)	1.440,00	Wohnfläche	480	72	216,00		1.440,00	216,00
Gartenpflege (Nr. 10)	720,00	Wohnfläche	480	72	108,00		600,00	90,00
Beleuchtung (Nr. 11)	180,00	Wohnfläche	480	72	27,00			0,00
Schornsteinreinigung (Nr. 12)		Wohneinheiten	6	1	0,00			0,00
Sach und Haftpflichtversicherung (Nr. 13)	1.920,00	Wohnfläche	480	72	288,00			0,00
Hauswart (Nr. 14)	1.680,00	Wohnfläche	480	72	252,00		1.680,00	252,00
Antenne, Breitband oder Glasfaser (Nr. 15)		Wohneinheiten	6	1	0,00			0,00
Einrichtungen für die Wäschepflege (Nr. 16)		Wohneinheiten	6	1	0,00			0,00
Sonstige: Prüfung Rauchwarnmelder (Nr. 17, nur wenn vereinbart)	180,00	Wohneinheiten	6	1	30,00		180,00	30,00
Weitere Position					0,00			0,00
Summe Ihrer Betriebskosten	21.920,00				3.404,20			588,00
Ihre geleisteten Vorauszahlungen im Zeitraum					3.240,00			
Ergebnis					-164,20	Nachzahlung		
Betrag der Nachzahlung oder des Guthabens					164,20			
Ihre Betriebskosten je m² und Monat					3,94			

Erläuterung: Ihr Anteil = Gesamtkosten × Wert Ihrer Wohnung ÷ Gesamtwert × Zeitanteil. Bei „Direkt“ gilt der Betrag aus Spalte G, etwa Ihr Anteil laut Heizkostenabrechnung des Messdienstes. Arbeitskosten nach § 35a EStG werden im Verhältnis Ihres Anteils zu den Gesamtkosten umgerechnet.

So nutzen Sie die Vorlage

1. Tragen Sie Kopfdaten, Abrechnungszeitraum und Mietzeit ein. Bei einem Auszug oder Einzug im laufenden Zeitraum rechnet die Tabelle zeitanteilig.
2. Tragen Sie die Gesamtwerte der Abrechnungseinheit und die Werte der Wohnung ein (Wohnfläche, Personen, Wohneinheiten, Miteigentumsanteile).
3. Tragen Sie je Kostenart die Gesamtkosten ein und wählen Sie den Schlüssel, der im Mietvertrag vereinbart ist. Ohne Vereinbarung gilt die Wohnfläche (§ 556a Abs. 1 BGB).
4. Heizung und Warmwasser: Übernehmen Sie Ihren Anteil aus der Heizkostenabrechnung nach Heizkostenverordnung in Spalte G und wählen Sie „Direkt“.
5. Tragen Sie die tatsächlich geleisteten Vorauszahlungen ein. Die Tabelle zeigt Nachzahlung oder Guthaben.

Was in die Abrechnung gehört

Mindestangaben: Gesamtkosten je Kostenart, Umlageschlüssel, Berechnung des Anteils, Abzug der Vorauszahlungen (BGH, Urteil vom 20.01.2016, VIII ZR 93/15).

Umlegen dürfen Sie nur Betriebskosten nach § 2 BetrKV, die im Mietvertrag vereinbart sind. Sonstige Betriebskosten (Nr. 17) müssen dort einzeln benannt sein.

Keine Betriebskosten sind Verwaltungskosten sowie Instandhaltung und Instandsetzung (§ 1 Abs. 2 BetrKV). Rechnen Sie solche Anteile aus Rechnungen heraus.

Kabelentgelte sind seit dem 1. Juli 2024 nicht mehr nach § 2 Nr. 15 BetrKV umlagefähig.

Die Abrechnung muss dem Mieter spätestens zwölf Monate nach Ende des Abrechnungszeitraums zugehen (§ 556 Abs. 3 Satz 2 BGB).

In der Heizkostenabrechnung sind die CO₂ Kosten aufzuteilen und auszuweisen (§ 7 Abs. 3 CO₂KostAufG).

Hinweis

Die Vorlage ist eine unverbindliche Rechenhilfe und ersetzt keine Rechtsberatung. Prüfen Sie die Ergebnisse vor dem Versand. Erläuterungen: <https://nebenkostenabrechnung-pruefen24.de/vorlage/>