Betriebskostenabrechnung

Gelbe Felder am Bildschirm ausfüllen oder ausdrucken und von Hand ausfüllen. Zum automatischen Rechnen: Excel-Vorlage.

Vermieter			
Mieter			
Wohnung			
Abrechnungszeitraum		bis	
Mietzeit in diesem Zeitraum		bis	

Bezugsgröße	**Haus gesamt**	**Ihre Wohnung**
Wohnfläche		
Personen		
Wohneinheiten		
Eigener Schlüssel		

Nr.	Kostenart	Kosten Haus	Schlüssel	Haus ges.	Wohnung	Ihr Anteil
1	Grundsteuer		Wohnfläche			
2	Wasserversorgung		Personen			
3	Entwässerung		Personen			
7	Aufzug		Wohnfläche			
8	Straßenreinigung und Müllbeseitigung		Personen			
9	Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung		Wohnfläche			
10	Gartenpflege		Wohnfläche			
11	Beleuchtung (Allgemeinstrom)		Wohnfläche			
12	Schornsteinreinigung		Wohneinheiten			
13	Sach- und Haftpflichtversicherung		Wohnfläche			
14	Hauswart		Wohnfläche			
15	Gemeinschaftsantenne oder Breitbandnetz		Wohneinheiten			
16	Einrichtungen für die Wäschepflege		Wohneinheiten			
17	Sonstige Betriebskosten		Wohnfläche			
4–6	Heiz- und Warmwasserkosten laut Heizkostenabrechnung (Betrag Ihrer Wohnung)					

Summe Ihrer Betriebskosten	
abzüglich geleistete Vorauszahlungen	
Nachzahlung (+) bzw. Guthaben (-)	

Ihr Anteil = Kosten Haus × Wohnung ÷ Haus gesamt, bei kürzerer Mietzeit zeitanteilig gekürzt.

Mustervorlage ohne Gewähr. Sie ersetzt keine Rechtsberatung; maßgeblich sind Ihr Mietvertrag und die aktuelle Rechtslage.

Ausfüllhilfe

Pflichtangaben nach der Rechtsprechung des BGH

- Zusammenstellung der Gesamtkosten je Kostenart
- Angabe und, soweit nötig, Erläuterung der Verteilerschlüssel
- Berechnung des Anteils des Mieters
- Abzug der geleisteten Vorauszahlungen

Fehlt eine dieser Angaben, ist die Abrechnung formell unwirksam.

Verteilerschlüssel

Maßgeblich ist der Mietvertrag. Ohne Vereinbarung gilt die Wohnfläche (§ 556a BGB). Die vorgedruckten Schlüssel sind übliche Werte und können überschrieben werden. Kostenarten, die im Mietvertrag nicht vereinbart sind, bleiben leer.

Fristen

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

Hinweise zu den Kostenarten

Nr. 1 Grundsteuer: Laut Grundsteuerbescheid des Jahres.
Nr. 2 Wasserversorgung: Mit Wohnungswasserzählern nach Verbrauch verteilen (Verbrauch als eigenen Schlüssel eintragen).
Nr. 3 Entwässerung: Schmutz- und Niederschlagswasser laut Gebührenbescheid.
Nr. 7 Aufzug: Betriebsstrom, Wartung, Prüfung; keine Reparaturen.
Nr. 8 Straßenreinigung und Müllbeseitigung: Gebühren der Gemeinde bzw. des Entsorgers.
Nr. 9 Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung: Reinigung von Treppenhaus, Keller und Gemeinschaftsflächen.
Nr. 10 Gartenpflege: Pflege der Außenanlagen, auch Spielplätze.
Nr. 11 Beleuchtung (Allgemeinstrom): Strom für Treppenhaus, Keller, Außenbeleuchtung.
Nr. 12 Schornsteinreinigung: Laut Rechnung des Schornsteinfegers.
Nr. 13 Sach- und Haftpflichtversicherung: Gebäude-, Haftpflicht-, Glasversicherung u. Ä.; keine Rechtsschutz- oder Mietausfallversicherung.
Nr. 14 Hauswart: Ohne Anteile für Reparaturen und Verwaltung.
Nr. 15 Gemeinschaftsantenne oder Breitbandnetz: Kabelfernsehen darf seit dem 1. Juli 2024 grundsätzlich nicht mehr umgelegt werden.
Nr. 16 Einrichtungen für die Wäschepflege: Gemeinschaftswaschküche, Trockner, Wartung.
Nr. 17 Sonstige Betriebskosten: Nur, wenn im Mietvertrag konkret benannt, etwa die Wartung von Rauchwarnmeldern.
Nr. 4–6 Heizung und Warmwasser: nach der Heizkostenverordnung gesondert verteilt; Betrag aus der Heizkostenabrechnung übernehmen.

Nicht umlegbar sind Verwaltungskosten sowie Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten (§ 1 Abs. 2 BetrKV).

Mustervorlage ohne Gewähr. Sie ersetzt keine Rechtsberatung; maßgeblich sind Ihr Mietvertrag und die aktuelle Rechtslage.