



# Nebenkostenabrechnung 2025

Beispiel mit fiktiven Daten, erstellt mit estateco

Auf den folgenden Seiten stehen vier Betriebskostenabrechnungen für ein erfundenes Dreifamilienhaus, gerechnet und gesetzt mit derselben Rechenlogik und Briefvorlage wie in der App. Zusätzlich steht hinter jeder Kostenart die Fundstelle in § 2 der Betriebskostenverordnung (BetrKV). Namen, Adressen, Belege und Zählerstände sind erfunden.

## DAS MUSTERHAUS

Musterstraße 12, 52062 Musterstadt, Vermieter Familie Beispiel. Gas-Zentralheizung mit Wärmezählern in jeder Wohnung, Warmwasser dezentral.

| Wohnung                                | Mieter                               | Zeitraum 2025     | Kosten     | Vorauszahlung       | Nachzahlung | Guthaben |
|----------------------------------------|--------------------------------------|-------------------|------------|---------------------|-------------|----------|
| Wohnung 1 (EG)<br>62 m <sup>2</sup>    | Erika Musterfrau<br>1 Person         | ganzes Jahr       | 2.198,82 € | 2.100,00 €          | 98,82 €     |          |
| Wohnung 2 (1. OG)<br>74 m <sup>2</sup> | Otto Normalverbraucher<br>1 Person   | 01.01. bis 30.04. | 1.036,69 € | 800,00 €            | 236,69 €    |          |
| Wohnung 2 (1. OG)<br>74 m <sup>2</sup> | leer<br>31 Tage                      | 01.05. bis 31.05. | 111,55 €   | trägt der Vermieter |             |          |
| Wohnung 2 (1. OG)<br>74 m <sup>2</sup> | Familie Max Mustermann<br>3 Personen | 01.06. bis 31.12. | 1.886,68 € | 1.750,00 €          | 136,68 €    |          |
| Wohnung 3 (2. OG)<br>81 m <sup>2</sup> | Familie Jan Muster<br>2 Personen     | ganzes Jahr       | 2.995,89 € | 3.120,00 €          |             | 124,11 € |

## KOSTEN DES HAUSES 2025

| Kostenart                                                    | Verteilt nach                   | Betrag            |
|--------------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Grundsteuer                                                  | Wohnfläche                      | 724,00 €          |
| Wasser & Abwasser                                            | Personentage                    | 1.386,40 €        |
| Müllabfuhr & Entsorgung                                      | Personentage                    | 612,00 €          |
| Gebäudeversicherung                                          | Wohnfläche                      | 1.148,52 €        |
| Allgemeinstrom                                               | Wohnfläche                      | 214,60 €          |
| Gartenpflege & Außenanlagen                                  | Wohnfläche                      | 480,00 €          |
| Schornsteinfeger & Immissionsmessung                         | Wohnfläche                      | 96,35 €           |
| Straßenreinigung & Winterdienst                              | Wohnfläche                      | 168,00 €          |
| Heizung (Erdgas und Wartung, 2 Belege)                       | 30 % Wohnfläche, 70 % Verbrauch | 3.505,21 €        |
| <b>Umlagefähige Kosten laut 10 Belegen</b>                   |                                 | <b>8.335,08 €</b> |
| davon CO <sub>2</sub> -Anteil des Vermieters (Stufe 4, 30 %) |                                 | 105,42 €          |
| davon Leerstand, trägt der Vermieter                         |                                 | 111,55 €          |
| davon auf die Mieter verteilt                                |                                 | 8.118,11 €        |

Jeder Euro der Belege steht in genau einer dieser drei Zeilen. Die vier Schreiben ergeben zusammen 8.118,08 €; die 3 Cent Unterschied entstehen, weil jedes Schreiben jede Zeile auf volle Cent rundet.

## WAS DAS BEISPIEL ZEIGT

- Mieterwechsel in Wohnung 2: Vormieter und Nachmieter zahlen taggenau ihren Anteil, den leeren Mai trägt der Vermieter.
- Heizung zu 30 % nach Wohnfläche, zu 70 % nach Wärmezählern (§ 7 HeizkostenV); in Wohnung 2 mit Zwischenablesung beim Auszug (§ 9b HeizkostenV). Zählerstände und Rechenweg stehen auf der nächsten Seite.
- CO<sub>2</sub>-Kosten der Gasrechnung nach dem Stufenmodell (§ 5 CO<sub>2</sub>KostAufg), der Vermieteranteil ist vor der Verteilung abgezogen.
- Wasser und Müll nach Personentagen, damit der Wechsel von einer auf drei Personen richtig zählt.

Allgemeine Information, keine Rechtsberatung. Welche Kosten umgelegt werden dürfen, richtet sich nach dem jeweiligen Mietvertrag.



## So rechnen Sie die Schreiben nach

Jede Zeile der Kostentabellen folgt einer von drei Rechnungen. Die Beispiele stammen aus dem Schreiben für Otto Normalverbraucher, den Vormieter in Wohnung 2.

### DIE DREI VERTEILERSCHLÜSSEL

| Schlüssel im Schreiben | Rechnung                                                                                                                                                                   | Beispiel                                                         |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| qm<br>Wohnfläche       | Gesamtkosten $\times$ Ihre Fläche / 217 m <sup>2</sup> $\times$ Ihre Tage / 365                                                                                            | Grundsteuer: 724,00 € $\times$ 74/217 $\times$ 120/365 = 81,17 € |
| Pers.<br>Personentage  | Gesamtkosten $\times$ Ihre Personentage / 1.857 Personentage.<br>Die Tage stecken schon in den Personentagen.                                                              | Wasser: 1.386,40 € $\times$ 120/1.857 = 89,59 €                  |
| Verbr.<br>Wärmezähler  | Verbrauchskosten $\times$ Ihre kWh / 25.902 kWh $\times$ Ihre Tage / 365. Nach einer Zwischenablesung entfällt der Tagesbruch, die Tage stecken dann in den Zählerständen. | Heizung: 2.379,85 € $\times$ 5.178/25.902 = 475,75 €             |

Dieselben Rechenwege stehen kurz unter den Hinweisen jedes Schreibens. In der Spalte Anteil stehen bei den Verbrauchskosten die kWh des Mieters und des Hauses, die Zählerstände dazu in der Tabelle unten. Bei den Personenkosten und nach einer Zwischenablesung steht in der Spalte Tage kein Bruch, weil die Tage schon in den Personentagen oder im abgelesenen Verbrauch stecken.

### HEIZKOSTEN 2025

|                                                                      |                   |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Erdgas für die Zentralheizung                                        | 3.268,40 €        |
| Jährliche Prüfung und Einstellung der Heizungsanlage                 | 236,81 €          |
| <b>Heizkosten zusammen</b>                                           | <b>3.505,21 €</b> |
| abzüglich CO <sub>2</sub> -Anteil des Vermieters (30 % von 351,40 €) | 105,42 €          |
| <b>Auf die Wohnungen zu verteilen</b>                                | <b>3.399,79 €</b> |
| davon 30 % Grundkosten, verteilt nach Wohnfläche und Tagen wie oben  | 1.019,94 €        |
| davon 70 % Verbrauchskosten, verteilt nach Wärmezählern              | 2.379,85 €        |

### WÄRMEZÄHLER UND VERBRAUCHSKOSTEN

| Wohnung                                        | Zeitraum          | Stand Beginn kWh           | Stand Ende kWh             | Verbrauch kWh | Rechnung                           | Verbrauchs-kosten |
|------------------------------------------------|-------------------|----------------------------|----------------------------|---------------|------------------------------------|-------------------|
| Wohnung 1 (EG)<br>Erika Musterfrau             | ganzes Jahr       | 48.210                     | 55.890                     | 7.680         | 2.379,85 € $\times$ 7.680 / 25.902 | 705,63 €          |
| Wohnung 2 (1. OG)<br>Otto Normalverbraucher    | 01.01. bis 30.04. | 61.034                     | 66.212<br>abgelesen 30.04. | 5.178         | 2.379,85 € $\times$ 5.178 / 25.902 | 475,75 €          |
| Wohnung 2 (1. OG)<br>Familie Max<br>Mustermann | 01.06. bis 31.12. | 66.212<br>abgelesen 30.04. | 70.846                     | 4.634         | 2.379,85 € $\times$ 4.634 / 25.902 | 425,77 €          |
| Wohnung 3 (2. OG)<br>Familie Jan Muster        | ganzes Jahr       | 39.920                     | 48.330                     | 8.410         | 2.379,85 € $\times$ 8.410 / 25.902 | 772,70 €          |
| <b>Haus zusammen</b>                           |                   |                            |                            | <b>25.902</b> |                                    | <b>2.379,85 €</b> |

Wohnung 2 wurde beim Auszug am 30.04. abgelesen (§ 9b HeizkostenV). Im leeren Mai blieb der Zähler bei 66.212 kWh stehen; der Nachmieter beginnt mit diesem Stand. Die 9.812 kWh der Wohnung teilen sich deshalb in 5.178 kWh für den Vormieter und 4.634 kWh für den Nachmieter.

### LEERSTAND IM MAI

Für die 31 leeren Tage in Wohnung 2 trägt der Vermieter die Kosten nach Wohnfläche und die Heiz-Grundkosten: (2.831,47 € + 1.019,94 €)  $\times$  74/217  $\times$  31/365 = 111,55 €. Verbrauchskosten entstehen nicht, weil der Zähler stillstand. Wasser und Müll werden nach Personentagen verteilt; für die leeren Tage gibt es keine.

**Erika Musterfrau**

Musterstraße 12

52062 Musterstadt

11.10.2026

**Betreff: Betriebskostenabrechnung 01.01.2025 bis 31.12.2025**

Guten Tag Erika Musterfrau,

anbei erhalten Sie die Betriebskostenabrechnung für den oben genannten Zeitraum. Aus der Abrechnung ergibt sich **zu Ihren Lasten** eine Nachzahlung in Höhe von **98,82 €**.

Bitte überweisen Sie den Betrag innerhalb von 14 Tagen auf das Ihnen bekannte Konto.

Für Rückfragen oder zur Vereinbarung einer Belegeinsicht wenden Sie sich bitte an mich.

Einwendungen können Sie bis zum Ablauf von zwölf Monaten nach Zugang dieses Schreibens geltend machen (§ 556 Absatz 3 BGB).

Mit freundlichen Grüßen

**Familie Beispiel**

## Objektdaten

|                             |                                          |
|-----------------------------|------------------------------------------|
| <b>Objekt</b>               | Musterstraße 12, 52062 Musterstadt       |
| <b>Einheit</b>              | Wohnung 1 (EG)                           |
| <b>Abrechnungszeitraum</b>  | 01.01.2025 bis 31.12.2025                |
| <b>Ihr Nutzungszeitraum</b> | 01.01.2025 bis 31.12.2025 (365/365 Tage) |

## Aufstellung der Betriebskosten (anteilig)

| Kostenart                                                  | Gesamt €   | Schlüssel | Anteil           | Tage    | Ihr Anteil €      |
|------------------------------------------------------------|------------|-----------|------------------|---------|-------------------|
| Grundsteuer § 2 Nr. 1 BetrKV                               | 724,00 €   | qm        | 62/217           | 365/365 | <b>206,86 €</b>   |
| Wasser § 2 Nr. 2 und 3 BetrKV                              | 1.386,40 € | Pers.     | 365/1.857 PT     | in PT   | <b>272,50 €</b>   |
| Müll § 2 Nr. 8 BetrKV                                      | 612,00 €   | Pers.     | 365/1.857 PT     | in PT   | <b>120,29 €</b>   |
| Versicherung § 2 Nr. 13 BetrKV                             | 1.148,52 € | qm        | 62/217           | 365/365 | <b>328,15 €</b>   |
| Strom § 2 Nr. 11 BetrKV                                    | 214,60 €   | qm        | 62/217           | 365/365 | <b>61,31 €</b>    |
| Gartenpflege § 2 Nr. 10 BetrKV                             | 480,00 €   | qm        | 62/217           | 365/365 | <b>137,14 €</b>   |
| Schornsteinfeger § 2 Nr. 12 BetrKV                         | 96,35 €    | qm        | 62/217           | 365/365 | <b>27,53 €</b>    |
| Straßenreinigung § 2 Nr. 8 BetrKV                          | 168,00 €   | qm        | 62/217           | 365/365 | <b>48,00 €</b>    |
| Heizung, Grundkosten (30 %)<br>§ 2 Nr. 4 bis 6 BetrKV      | 1.019,94 € | qm        | 62/217           | 365/365 | <b>291,41 €</b>   |
| Heizung, Verbrauchskosten (70 %)<br>§ 2 Nr. 4 bis 6 BetrKV | 2.379,85 € | Verbr.    | 7.680/25.902 kWh | 365/365 | <b>705,63 €</b>   |
| <b>Summe Betriebskosten</b>                                |            |           |                  |         | <b>2.198,82 €</b> |

## Saldo-Berechnung

|                                                   |                   |
|---------------------------------------------------|-------------------|
| Summe anteilige Kosten                            | <b>2.198,82 €</b> |
| Soll-Vorauszahlung (lt. Vertrag, zur Information) | 2.100,00 €        |
| ./. Ist-Vorauszahlung (gezahlt)                   | <b>2.100,00 €</b> |
| <b>= Ihre Nachzahlung</b>                         | <b>98,82 €</b>    |

## Angaben zur Verteilung

|                              |                                          |
|------------------------------|------------------------------------------|
| Mieter                       | Erika Musterfrau                         |
| Gesamtfläche aller Einheiten | 217 qm                                   |
| Ihre Fläche                  | 62 qm                                    |
| Personen gesamt              | 5,1                                      |
| Ihre Personen                | 1                                        |
| Personentage gesamt          | 1.857 (Personen × Tage aller Mietzeiten) |
| Ihre Personentage            | 365 (1 × 365 Tage)                       |
| Einheiten gesamt             | 3                                        |
| Garagen gesamt               | 0                                        |

### Aufteilung der Kohlendioxidkosten (CO<sub>2</sub>KostAufG):

Der CO<sub>2</sub>-Ausstoß des Gebäudes betrug im Abrechnungszeitraum 5.369 kg bei 217 m<sup>2</sup> Wohnfläche (24,7 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/Jahr, Stufe 4 des Stufenmodells nach § 5 CO<sub>2</sub>KostAufG). Von den Kohlendioxidkosten in Höhe von 351,40 € trägt der Vermieter 30 % (105,42 €), auf die Mieter entfallen 70 % (245,98 €). Der Vermieteranteil wurde vor der Verteilung von den Heiz- und Warmwasserkosten abgezogen; die oben ausgewiesenen Beträge enthalten ihn nicht mehr.

### Hinweise:

- **Belegeinsicht:** Nach Terminabsprache möglich.
- **Frist für Einwendungen:** Innerhalb **zwölf Monaten** nach Zugang dieser Abrechnung.
- **Rundungen:** Beträge sind kaufmännisch gerundet.
- **Rechenweg je Schlüssel:** Ihr Anteil in jeder Zeile der Kostentabelle ergibt sich so.

**qm:** Gesamtkosten × Ihre Fläche / Gesamtfläche × Ihre Tage / 365

**Pers.:** Gesamtkosten × Ihre Personentage / Personentage gesamt, die Tage sind darin enthalten

**Verbr.:** Verbrauchskosten × Verbrauch Ihrer Wohnung / Gesamtverbrauch × Ihre Tage / 365

**Familie Beispiel**

Beispielweg 3, 52062 Musterstadt

E-Mail: familie.beispiel@example.org

**Otto Normalverbraucher**

Musterstraße 12

52062 Musterstadt

11.10.2026

**Betreff: Betriebskostenabrechnung 01.01.2025 bis 31.12.2025**

Guten Tag Otto Normalverbraucher,

anbei erhalten Sie die Betriebskostenabrechnung für den oben genannten Zeitraum. Aus der Abrechnung ergibt sich **zu Ihren Lasten** eine Nachzahlung in Höhe von **236,69 €**.

Bitte überweisen Sie den Betrag innerhalb von 14 Tagen auf das Ihnen bekannte Konto.

Für Rückfragen oder zur Vereinbarung einer Belegeinsicht wenden Sie sich bitte an mich.

Einwendungen können Sie bis zum Ablauf von zwölf Monaten nach Zugang dieses Schreibens geltend machen (§ 556 Absatz 3 BGB).

Mit freundlichen Grüßen

**Familie Beispiel**

## Objektdaten

|                      |                                          |
|----------------------|------------------------------------------|
| Objekt               | Musterstraße 12, 52062 Musterstadt       |
| Einheit              | Wohnung 2 (1. OG)                        |
| Abrechnungszeitraum  | 01.01.2025 bis 31.12.2025                |
| Ihr Nutzungszeitraum | 01.01.2025 bis 30.04.2025 (120/365 Tage) |

## Aufstellung der Betriebskosten (anteilig)

Kosten anteilig berechnet: 120/365 Tage. Verbrauchskosten nach Zwischenablesung vom 30.04.2025 (§ 9b HeizkostenV), Grundkosten zeitanteilig.

| Kostenart                                                  | Gesamt €   | Schlüssel | Anteil           | Tage     | Ihr Anteil €      |
|------------------------------------------------------------|------------|-----------|------------------|----------|-------------------|
| Grundsteuer § 2 Nr. 1 BetrKV                               | 724,00 €   | qm        | 74/217           | 120/365  | 81,17 €           |
| Wasser § 2 Nr. 2 und 3 BetrKV                              | 1.386,40 € | Pers.     | 120/1.857 PT     | in PT    | 89,59 €           |
| Müll § 2 Nr. 8 BetrKV                                      | 612,00 €   | Pers.     | 120/1.857 PT     | in PT    | 39,55 €           |
| Versicherung § 2 Nr. 13 BetrKV                             | 1.148,52 € | qm        | 74/217           | 120/365  | 128,77 €          |
| Strom § 2 Nr. 11 BetrKV                                    | 214,60 €   | qm        | 74/217           | 120/365  | 24,06 €           |
| Gartenpflege § 2 Nr. 10 BetrKV                             | 480,00 €   | qm        | 74/217           | 120/365  | 53,81 €           |
| Schornsteinfeger § 2 Nr. 12 BetrKV                         | 96,35 €    | qm        | 74/217           | 120/365  | 10,80 €           |
| Straßenreinigung § 2 Nr. 8 BetrKV                          | 168,00 €   | qm        | 74/217           | 120/365  | 18,84 €           |
| Heizung, Grundkosten (30 %)<br>§ 2 Nr. 4 bis 6 BetrKV      | 1.019,94 € | qm        | 74/217           | 120/365  | 114,35 €          |
| Heizung, Verbrauchskosten (70 %)<br>§ 2 Nr. 4 bis 6 BetrKV | 2.379,85 € | Verbr.    | 5.178/25.902 kWh | Zw.-Abl. | 475,75 €          |
| <b>Summe Betriebskosten</b>                                |            |           |                  |          | <b>1.036,69 €</b> |

## Saldo-Berechnung

|                                                   |                 |
|---------------------------------------------------|-----------------|
| Summe anteilige Kosten                            | 1.036,69 €      |
| Soll-Vorauszahlung (lt. Vertrag, zur Information) | 800,00 €        |
| ./. Ist-Vorauszahlung (gezahlt)                   | 800,00 €        |
| <b>= Ihre Nachzahlung</b>                         | <b>236,69 €</b> |

## Angaben zur Verteilung

|                                     |                                          |
|-------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Mieter</b>                       | Otto Normalverbraucher                   |
| <b>Gesamtfläche aller Einheiten</b> | 217 qm                                   |
| <b>Ihre Fläche</b>                  | 74 qm                                    |
| <b>Personen gesamt</b>              | 5,1                                      |
| <b>Ihre Personen</b>                | 1                                        |
| <b>Personentage gesamt</b>          | 1.857 (Personen × Tage aller Mietzeiten) |
| <b>Ihre Personentage</b>            | 120 (1 × 120 Tage)                       |
| <b>Einheiten gesamt</b>             | 3                                        |
| <b>Garagen gesamt</b>               | 0                                        |

### Aufteilung der Kohlendioxidkosten (CO<sub>2</sub>KostAufG):

Der CO<sub>2</sub>-Ausstoß des Gebäudes betrug im Abrechnungszeitraum 5.369 kg bei 217 m<sup>2</sup> Wohnfläche (24,7 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/Jahr, Stufe 4 des Stufenmodells nach § 5 CO<sub>2</sub>KostAufG). Von den Kohlendioxidkosten in Höhe von 351,40 € trägt der Vermieter 30 % (105,42 €), auf die Mieter entfallen 70 % (245,98 €). Der Vermieteranteil wurde vor der Verteilung von den Heiz- und Warmwasserkosten abgezogen; die oben ausgewiesenen Beträge enthalten ihn nicht mehr.

### Hinweise:

- **Belegeinsicht:** Nach Terminabsprache möglich.
- **Frist für Einwendungen:** Innerhalb **zwölf Monaten** nach Zugang dieser Abrechnung.
- **Rundungen:** Beträge sind kaufmännisch gerundet.
- **Rechenweg je Schlüssel:** Ihr Anteil in jeder Zeile der Kostentabelle ergibt sich so.

**qm:** Gesamtkosten × Ihre Fläche / Gesamtfläche × Ihre Tage / 365

**Pers.:** Gesamtkosten × Ihre Personentage / Personentage gesamt, die Tage sind darin enthalten

**Verbr.:** Verbrauchskosten × Ihr Verbrauch laut Zwischenablesung / Gesamtverbrauch, die Tage sind darin enthalten

**Familie Beispiel**

Beispielweg 3, 52062 Musterstadt

E-Mail: familie.beispiel@example.org

**Familie Max Mustermann**

Musterstraße 12

52062 Musterstadt

11.10.2026

**Betreff: Betriebskostenabrechnung 01.01.2025 bis 31.12.2025**

Sehr geehrte Familie Mustermann,

anbei erhalten Sie die Betriebskostenabrechnung für den oben genannten Zeitraum. Aus der Abrechnung ergibt sich **zu Ihren Lasten** eine Nachzahlung in Höhe von **136,68 €**.

Bitte überweisen Sie den Betrag innerhalb von 14 Tagen auf das Ihnen bekannte Konto.

Für Rückfragen oder zur Vereinbarung einer Belegeinsicht wenden Sie sich bitte an mich.

Einwendungen können Sie bis zum Ablauf von zwölf Monaten nach Zugang dieses Schreibens geltend machen (§ 556 Absatz 3 BGB).

Mit freundlichen Grüßen

**Familie Beispiel**

## Objektdaten

|                      |                                          |
|----------------------|------------------------------------------|
| Objekt               | Musterstraße 12, 52062 Musterstadt       |
| Einheit              | Wohnung 2 (1. OG)                        |
| Abrechnungszeitraum  | 01.01.2025 bis 31.12.2025                |
| Ihr Nutzungszeitraum | 01.06.2025 bis 31.12.2025 (214/365 Tage) |

## Aufstellung der Betriebskosten (anteilig)

Kosten anteilig berechnet: 214/365 Tage. Verbrauchskosten nach Zwischenablesung vom 30.04.2025 (§ 9b HeizkostenV), Grundkosten zeitanteilig.

| Kostenart                                                  | Gesamt €   | Schlüssel | Anteil           | Tage     | Ihr Anteil €      |
|------------------------------------------------------------|------------|-----------|------------------|----------|-------------------|
| Grundsteuer § 2 Nr. 1 BetrKV                               | 724,00 €   | qm        | 74/217           | 214/365  | 144,75 €          |
| Wasser § 2 Nr. 2 und 3 BetrKV                              | 1.386,40 € | Pers.     | 642/1.857 PT     | in PT    | 479,30 €          |
| Müll § 2 Nr. 8 BetrKV                                      | 612,00 €   | Pers.     | 642/1.857 PT     | in PT    | 211,58 €          |
| Versicherung § 2 Nr. 13 BetrKV                             | 1.148,52 € | qm        | 74/217           | 214/365  | 229,63 €          |
| Strom § 2 Nr. 11 BetrKV                                    | 214,60 €   | qm        | 74/217           | 214/365  | 42,91 €           |
| Gartenpflege § 2 Nr. 10 BetrKV                             | 480,00 €   | qm        | 74/217           | 214/365  | 95,97 €           |
| Schornsteinfeger § 2 Nr. 12 BetrKV                         | 96,35 €    | qm        | 74/217           | 214/365  | 19,26 €           |
| Straßenreinigung § 2 Nr. 8 BetrKV                          | 168,00 €   | qm        | 74/217           | 214/365  | 33,59 €           |
| Heizung, Grundkosten (30 %)<br>§ 2 Nr. 4 bis 6 BetrKV      | 1.019,94 € | qm        | 74/217           | 214/365  | 203,92 €          |
| Heizung, Verbrauchskosten (70 %)<br>§ 2 Nr. 4 bis 6 BetrKV | 2.379,85 € | Verbr.    | 4.634/25.902 kWh | Zw.-Abl. | 425,77 €          |
| <b>Summe Betriebskosten</b>                                |            |           |                  |          | <b>1.886,68 €</b> |

## Saldo-Berechnung

|                                                   |                 |
|---------------------------------------------------|-----------------|
| Summe anteilige Kosten                            | 1.886,68 €      |
| Soll-Vorauszahlung (lt. Vertrag, zur Information) | 1.750,00 €      |
| ./. Ist-Vorauszahlung (gezahlt)                   | 1.750,00 €      |
| <b>= Ihre Nachzahlung</b>                         | <b>136,68 €</b> |

## Angaben zur Verteilung

|                              |                                          |
|------------------------------|------------------------------------------|
| Mieter                       | Max Mustermann                           |
| Gesamtfläche aller Einheiten | 217 qm                                   |
| Ihre Fläche                  | 74 qm                                    |
| Personen gesamt              | 5,1                                      |
| Ihre Personen                | 3                                        |
| Personentage gesamt          | 1.857 (Personen × Tage aller Mietzeiten) |
| Ihre Personentage            | 642 (3 × 214 Tage)                       |
| Einheiten gesamt             | 3                                        |
| Garagen gesamt               | 0                                        |

### Aufteilung der Kohlendioxidkosten (CO<sub>2</sub>KostAufG):

Der CO<sub>2</sub>-Ausstoß des Gebäudes betrug im Abrechnungszeitraum 5.369 kg bei 217 m<sup>2</sup> Wohnfläche (24,7 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/Jahr, Stufe 4 des Stufenmodells nach § 5 CO<sub>2</sub>KostAufG). Von den Kohlendioxidkosten in Höhe von 351,40 € trägt der Vermieter 30 % (105,42 €), auf die Mieter entfallen 70 % (245,98 €). Der Vermieteranteil wurde vor der Verteilung von den Heiz- und Warmwasserkosten abgezogen; die oben ausgewiesenen Beträge enthalten ihn nicht mehr.

### Hinweise:

- **Belegeinsicht:** Nach Terminabsprache möglich.
- **Frist für Einwendungen:** Innerhalb **zwölf Monaten** nach Zugang dieser Abrechnung.
- **Rundungen:** Beträge sind kaufmännisch gerundet.
- **Rechenweg je Schlüssel:** Ihr Anteil in jeder Zeile der Kostentabelle ergibt sich so.

**qm:** Gesamtkosten × Ihre Fläche / Gesamtfläche × Ihre Tage / 365

**Pers.:** Gesamtkosten × Ihre Personentage / Personentage gesamt, die Tage sind darin enthalten

**Verbr.:** Verbrauchskosten × Ihr Verbrauch laut Zwischenablesung / Gesamtverbrauch, die Tage sind darin enthalten

**Familie Beispiel**

Beispielweg 3, 52062 Musterstadt

E-Mail: familie.beispiel@example.org

**Familie Jan Muster**

Musterstraße 12

52062 Musterstadt

11.10.2026

**Betreff: Betriebskostenabrechnung 01.01.2025 bis 31.12.2025**

Sehr geehrte Familie Muster,

anbei erhalten Sie die Betriebskostenabrechnung für den oben genannten Zeitraum. Aus der Abrechnung ergibt sich **zu Ihren Gunsten** eine Rückerstattung in Höhe von **124,11 €**.

Bitte teilen Sie mir für die Auszahlung Ihre Kontoverbindung (IBAN und Kontoinhaber/in) mit. Nach Eingang der Daten überweise ich den Betrag umgehend auf Ihr Konto.

Für Rückfragen oder zur Vereinbarung einer Belegeinsicht wenden Sie sich bitte an mich.

Einwendungen können Sie bis zum Ablauf von zwölf Monaten nach Zugang dieses Schreibens geltend machen (§ 556 Absatz 3 BGB).

Mit freundlichen Grüßen

**Familie Beispiel**

## Objektdaten

|                             |                                          |
|-----------------------------|------------------------------------------|
| <b>Objekt</b>               | Musterstraße 12, 52062 Musterstadt       |
| <b>Einheit</b>              | Wohnung 3 (2. OG)                        |
| <b>Abrechnungszeitraum</b>  | 01.01.2025 bis 31.12.2025                |
| <b>Ihr Nutzungszeitraum</b> | 01.01.2025 bis 31.12.2025 (365/365 Tage) |

## Aufstellung der Betriebskosten (anteilig)

| Kostenart                                                  | Gesamt €   | Schlüssel | Anteil           | Tage    | Ihr Anteil €      |
|------------------------------------------------------------|------------|-----------|------------------|---------|-------------------|
| Grundsteuer § 2 Nr. 1 BetrKV                               | 724,00 €   | qm        | 81/217           | 365/365 | 270,25 €          |
| Wasser § 2 Nr. 2 und 3 BetrKV                              | 1.386,40 € | Pers.     | 730/1.857 PT     | in PT   | 545,00 €          |
| Müll § 2 Nr. 8 BetrKV                                      | 612,00 €   | Pers.     | 730/1.857 PT     | in PT   | 240,58 €          |
| Versicherung § 2 Nr. 13 BetrKV                             | 1.148,52 € | qm        | 81/217           | 365/365 | 428,71 €          |
| Strom § 2 Nr. 11 BetrKV                                    | 214,60 €   | qm        | 81/217           | 365/365 | 80,10 €           |
| Gartenpflege § 2 Nr. 10 BetrKV                             | 480,00 €   | qm        | 81/217           | 365/365 | 179,17 €          |
| Schornsteinfeger § 2 Nr. 12 BetrKV                         | 96,35 €    | qm        | 81/217           | 365/365 | 35,96 €           |
| Straßenreinigung § 2 Nr. 8 BetrKV                          | 168,00 €   | qm        | 81/217           | 365/365 | 62,71 €           |
| Heizung, Grundkosten (30 %)<br>§ 2 Nr. 4 bis 6 BetrKV      | 1.019,94 € | qm        | 81/217           | 365/365 | 380,71 €          |
| Heizung, Verbrauchskosten (70 %)<br>§ 2 Nr. 4 bis 6 BetrKV | 2.379,85 € | Verbr.    | 8.410/25.902 kWh | 365/365 | 772,70 €          |
| <b>Summe Betriebskosten</b>                                |            |           |                  |         | <b>2.995,89 €</b> |

## Saldo-Berechnung

|                                                   |                 |
|---------------------------------------------------|-----------------|
| Summe anteilige Kosten                            | 2.995,89 €      |
| Soll-Vorauszahlung (lt. Vertrag, zur Information) | 3.120,00 €      |
| ./. Ist-Vorauszahlung (gezahlt)                   | 3.120,00 €      |
| <b>= Ihre Rückerstattung</b>                      | <b>124,11 €</b> |

## Angaben zur Verteilung

|                                     |                                          |
|-------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Mieter</b>                       | Jan Muster                               |
| <b>Gesamtfläche aller Einheiten</b> | 217 qm                                   |
| <b>Ihre Fläche</b>                  | 81 qm                                    |
| <b>Personen gesamt</b>              | 5,1                                      |
| <b>Ihre Personen</b>                | 2                                        |
| <b>Personentage gesamt</b>          | 1.857 (Personen × Tage aller Mietzeiten) |
| <b>Ihre Personentage</b>            | 730 (2 × 365 Tage)                       |
| <b>Einheiten gesamt</b>             | 3                                        |
| <b>Garagen gesamt</b>               | 0                                        |

### Aufteilung der Kohlendioxidkosten (CO<sub>2</sub>KostAufG):

Der CO<sub>2</sub>-Ausstoß des Gebäudes betrug im Abrechnungszeitraum 5.369 kg bei 217 m<sup>2</sup> Wohnfläche (24,7 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/Jahr, Stufe 4 des Stufenmodells nach § 5 CO<sub>2</sub>KostAufG). Von den Kohlendioxidkosten in Höhe von 351,40 € trägt der Vermieter 30 % (105,42 €), auf die Mieter entfallen 70 % (245,98 €). Der Vermieteranteil wurde vor der Verteilung von den Heiz- und Warmwasserkosten abgezogen; die oben ausgewiesenen Beträge enthalten ihn nicht mehr.

### Hinweise:

- **Belegeinsicht:** Nach Terminabsprache möglich.
- **Frist für Einwendungen:** Innerhalb **zwölf Monaten** nach Zugang dieser Abrechnung.
- **Rundungen:** Beträge sind kaufmännisch gerundet.
- **Rechenweg je Schlüssel:** Ihr Anteil in jeder Zeile der Kostentabelle ergibt sich so.

**qm:** Gesamtkosten × Ihre Fläche / Gesamtfläche × Ihre Tage / 365

**Pers.:** Gesamtkosten × Ihre Personentage / Personentage gesamt, die Tage sind darin enthalten

**Verbr.:** Verbrauchskosten × Verbrauch Ihrer Wohnung / Gesamtverbrauch × Ihre Tage / 365