Petra Beispiel, Lindenstraße 1, 12345 Musterstadt

Familie Hoffmann
Ahornweg 7
12345 Musterstadt

Petra Beispiel
Lindenstraße 1
12345 Musterstadt
petra.beispiel@example.test

Datum: 02.03.2026

MUSTER

Betriebs- und Heizkostenabrechnung 2025

Abrechnungszeitraum 01.01.2025 – 31.12.2025

Objekt	Beispielhaus, Ahornweg 7, 12345 Musterstadt
Wohnung	Erdgeschoss, 72 m²
Abrechnungszeitraum	01.01.2025 – 31.12.2025 (365 Tage)
Ihr Nutzungszeitraum	01.01.2025 – 31.12.2025 (365 Tage)
Personen im Haushalt	3

Guten Tag,

nachfolgend erhalten Sie die Abrechnung der Betriebs- und Heizkosten für den Abrechnungszeitraum 01.01.2025 – 31.12.2025. Die Kosten des Hauses sind nach den unten erläuterten Umlageschlüsseln verteilt; von Ihrem Anteil werden Ihre Vorauszahlungen abgezogen.

Ihr Anteil an den Kosten	3.678,28 €
abzüglich Ihrer Vorauszahlungen	-3.480,00 €
Nachzahlung	**198,28 €**

Bitte überweisen Sie die Nachzahlung von 198,28 € innerhalb von 30 Tagen nach Erhalt dieser Abrechnung auf das Konto IBAN DE89 3704 0044 0532 0130 00 (Kontoinhaber Petra Beispiel).

MUSTER

Betriebskosten (§ 2 BetrKV)

Kostenart	Gesamtkosten	Schlüssel	Ihr Anteil	Ihr Betrag
Grundsteuer § 2 Nr. 1 BetrKV – Laufende öffentliche Lasten (Grundsteuer)	640,00 €	Wohnfläche	26.280 von 70.080	240,00 €
Frischwasser und Abwasser § 2 Nr. 2 BetrKV – Wasserversorgung	1.296,00 €	Verbrauch	112 von 216	672,00 €
Müllabfuhr § 2 Nr. 8 BetrKV – Straßenreinigung und Müllbeseitigung	486,00 €	Personen	1.095 von 2.025	262,80 €

Kostenart	Gesamtkosten	Schlüssel	Ihr Anteil	Ihr Betrag
Gebäudeversicherung § 2 Nr. 13 BetrKV – Sach- und Haftpflichtversicherung	912,00 €	Wohnfläche	26.280 von 70.080	342,00 €
Allgemeinstrom § 2 Nr. 11 BetrKV – Beleuchtung	148,00 €	Wohnungen	365 von 1.095	49,34 €
Gartenpflege § 2 Nr. 10 BetrKV – Gartenpflege	540,00 €	Wohnfläche	26.280 von 70.080	202,50 €
Schornsteinfeger § 2 Nr. 12 BetrKV – Schornsteinreinigung	96,00 €	Wohnungen	365 von 1.095	32,00 €
Summe Betriebskosten	**4.118,00 €**			**1.800,64 €**

Heiz- und Warmwasserkosten

Wärmeerzeugung	Erdgas-Heizung, brennwertbezogen abgerechnet
Kosten der Heizanlage	4.380,00 €
davon Heizung	3.613,50 €
davon Warmwasser	766,50 €

MUSTER

Kostenart	Gesamtkosten	Ihr Anteil	Ihr Betrag
Heizkosten nach Verbrauch (70 %)	2.529,45 €	6.200 von 13.640 Einheiten	1.149,75 €
Heizkosten nach Wohnfläche (30 %)	1.084,05 €	26.280 von 70.080 m² × Tage	406,52 €
Warmwasser nach Verbrauch (70 %)	536,55 €	34,5 von 61,2 m³	302,47 €
Warmwasser nach Wohnfläche (30 %)	229,95 €	26.280 von 70.080 m² × Tage	86,23 €
Summe vor Abzug des CO2-Anteils	**4.380,00 €**		**1.944,97 €**
abzüglich CO2-Kostenanteil des Vermieters	**-151,64 €**		**-67,33 €**
Ihre Heiz- und Warmwasserkosten	**4.228,36 €**		**1.877,64 €**

Verteilung nach der Heizkostenverordnung: 70 % der Heizkosten nach dem erfassten Verbrauch (Heizkostenverteiler bzw. Wärmezähler), 30 % nach Wohnfläche × Tage (§ 7 HeizkostenV); 70 % der Warmwasserkosten nach dem erfassten Warmwasserverbrauch, 30 % nach Wohnfläche × Tage (§ 8 HeizkostenV). Ihre Wohnfläche 72 m² × 365 Tage.

Anteil der Warmwasserbereitung an den Kosten der verbundenen Anlage (§ 9 HeizkostenV): Wärmemenge für Warmwasser gemessen mit einem Wärmezähler: 5.600 kWh; Energieverbrauch der Anlage 32.000 kWh; Anteil 17,5 %.

MUSTER

Kohlendioxidkosten (§ 7 Abs. 3 CO2KostAufG)

CO2-Ausstoß der Heizanlage im Abrechnungszeitraum	5.792 kg
Wohnfläche des Gebäudes	192 m²
Spezifischer Ausstoß	30,2 kg CO2 je m² und Jahr
Einstufung des Gebäudes	Stufe 5 von 10 (27 bis unter 32 kg CO2 je m² und Jahr)
Aufteilung nach der Anlage zum CO2KostAufG	Mieter 60 %, Vermieter 40 %
CO2-Kosten des Gebäudes	379,09 €
davon trägt der Vermieter	151,64 €
Ihr Anteil an den CO2-Kosten vor Abzug	168,33 €
abzüglich Anteil des Vermieters	-67,33 €

Auf Sie entfallende CO2-Kosten	101,00 €

Die CO2-Kosten sind in den Heiz- und Warmwasserkosten enthalten und werden wie diese verteilt; der Anteil des Vermieters ist oben abgezogen. Der CO2-Ausstoß und die CO2-Kosten einschließlich Umsatzsteuer stammen aus der Brennstoff- bzw. Wärmerechnung.

Zusammenstellung

Position	Betrag
Betriebskosten	1.800,64 €
Heiz- und Warmwasserkosten	1.877,64 €
Ihr Anteil an den Kosten	**3.678,28 €**
abzüglich Ihrer Vorauszahlungen	**-3.480,00 €**
Nachzahlung	**198,28 €**

Erläuterung der Umlageschlüssel

Wohnfläche: Verteilung nach dem Anteil Ihrer Wohnfläche an der Wohnfläche aller Wohnungen, jeweils mit den Tagen im Abrechnungszeitraum gewichtet (m² × Tage). Ihr Anteil 26.280 von 70.080: 72 m² × 365 Tage von 192 m² × 365 Tage.

Verbrauch: Verteilung nach den abgelesenen Zählerwerten; Ihr Verbrauch im Verhältnis zum Verbrauch aller Wohnungen.

Personen: Verteilung nach der Zahl der Bewohner, mit den Tagen gewichtet (Personentage). Leerstehende Wohnungen zählen mit 1 Person; diesen Anteil trägt der Vermieter. Ihr Anteil 1.095 von 2.025: 3 Personen × 365 Tage.

Wohnungen: Jede Wohnung trägt den gleichen Anteil, mit den Tagen gewichtet (Wohnungen × Tage). Ihr Anteil 365 von 1.095: 1 Wohnung × 365 Tage von 3 Wohnungen × 365 Tage.

Frischwasser und Abwasser: Zählerstand am Anfang 1.418, am Ende 1.530, Verbrauch 112.

Anpassung Ihrer Vorauszahlungen

Auf Grundlage dieser Abrechnung passen wir Ihre monatliche Betriebskostenvorauszahlung nach § 560 Abs. 4 BGB auf 307,00 € an. Der neue Betrag gilt ab dem 01.05.2026.

Angaben für Ihre Steuererklärung (§ 35a EStG)

In Ihrem Anteil an den Betriebskosten sind folgende Aufwendungen enthalten:

Haushaltsnahe Dienstleistungen (§ 35a Abs. 2 EStG)	202,50 €

Steuerlich berücksichtigt werden nur Arbeits-, Fahrt- und Maschinenkosten, keine Materialkosten. Bitte prüfen Sie die Angaben mit Ihrer Steuerberatung.

MUSTER

Informationen nach § 6a HeizkostenV

Eingesetzte Energieträger	Erdgas 100 %
Steuern, Abgaben und Zölle	Energiesteuer, CO2-Preis nach dem Brennstoffemissionshandelsgesetz, Umsatzsteuer 19 % (laut Rechnung des Versorgers)
Entgelte für Erfassung, Ablesung und Abrechnung	Miete und Ablesung der Heizkostenverteiler und Wasserzähler 186,00 €

Ihr witterungsbereinigter Energieverbrauch im Vergleich zum Vorjahr



Veränderung +0,6 %. Wärme 12.000 kWh × Klimafaktor 1,12 plus Warmwasser 3.157 kWh; Vorjahr Wärme 12.400 kWh ×

Klimafaktor 1,08 plus Warmwasser 3.100 kWh. Ihr Verbrauch ist Ihr Anteil an den erfassten Werten, bezogen auf die Energie der Anlage. Klimafaktoren: Deutscher Wetterdienst, nach Postleitzahl des Gebäudes.

Vergleich mit dem Durchschnittsnutzer: Ihr Verbrauch 230,5 kWh je m² Wohnfläche und Jahr (witterungsbereinigt, mit Warmwasser); Vergleichswert 130 kWh je m² und Jahr (witterungsbereinigt, mit Warmwasser), Quelle: Beispielwert für dieses Muster (kein Wert aus einem Heizspiegel).

Informationen über Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz, Vergleichsprofile für Endnutzer und technische Spezifikationen energiebetriebener Geräte erhalten Sie zum Beispiel bei der Energieberatung der Verbraucherzentrale (www.verbraucherzentrale-energieberatung.de) und bei der Deutschen Energie-Agentur (www.dena.de). Ist der Mietvertrag ein Verbrauchervertrag im Sinne des § 310 Abs. 3 BGB, besteht die Möglichkeit eines Streitbeilegungsverfahrens nach dem Verbraucherstreitbeilegungsgesetz; Verbraucherschlichtungsstellen nennt die Liste des Bundesamts für Justiz (www.bundesjustizamt.de). Die §§ 36 und 37 dieses Gesetzes bleiben unberührt.

Hinweise

Die Belege zu dieser Abrechnung können Sie nach Absprache einsehen. Einwendungen gegen die Abrechnung teilen Sie bitte spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang mit (§ 556 Abs. 3 Satz 5 BGB). Bei Fragen erreichen Sie uns unter petra.beispiel@example.test.

Mit freundlichen Grüßen
Petra Beispiel

MUSTER

MUSTER