

Vermieter
Erika Mustermann
Musterstraße 4
34117 Kassel

Mieter
Max und Maria Beispiel

Mietobjekt
Musterstraße 4, 34117 Kassel
Wohnung: Obergeschoss, 70,00 m²

Kassel, 15.10.2026

Betriebskostenabrechnung 01.01.2025 bis 31.12.2025

Abrechnungszeitraum: 01.01.2025 bis 31.12.2025 (365 Tage)

Ihre Mietzeit im Abrechnungszeitraum: 01.01.2025 bis 31.12.2025 (365 Tage)

§ 2 BetrKV	Kostenart	Gesamtkosten	Schlüssel	Ihr Anteil
Nr. 1	Grundsteuer Wohnfläche 70,00 m² von 180,00 m², 365 von 365 Tagen	612,40 €	Wohnfläche	238,15 €
Nr. 2	Frischwasser und Abwasser Verbrauch 58,5 m³ von 152 m³ (Hauptzähler)	894,60 €	Verbrauch	344,30 €
Nr. 8	Müllabfuhr 2 Personen × 365 Tage = 730 von 1.460 Personentagen im Haus	386,00 €	Personen	193,00 €
Nr. 13	Wohngebäudeversicherung Wohnfläche 70,00 m² von 180,00 m², 365 von 365 Tagen	948,20 €	Wohnfläche	368,74 €
Nr. 12	Schornsteinfeger 1 von 2 Wohnungen, 365 von 365 Tagen	124,50 €	Wohneinheiten	62,25 €
Nr. 4 bis 6	Heizung und Warmwasser (Gas) Einzelbetrag laut Heizkostenabrechnung	2.458,00 €	Einzelbetrag	929,78 €
Ihr Anteil an den Betriebskosten				2.136,22 €
abzüglich geleisteter Vorauszahlungen				- 1.440,00 €
Nachzahlung				696,22 €

Bitte überweisen Sie die Nachzahlung von 696,22 € auf das Ihnen bekannte Konto des Vermieters.

Anpassung der Vorauszahlung

Auf Grundlage dieser Abrechnung passe ich als Vermieter die monatliche Betriebskostenvorauszahlung nach § 560 Abs. 4 BGB an. Ab dem 01.12.2026 beträgt sie 179,00 € statt bisher 120,00 €.

So entsteht der Betrag: Ihre Betriebskosten einschließlich Heizung und Warmwasser laut dieser Abrechnung betragen 2.136,22 € für 365 Tage. Je Monat sind das $2.136,22 \text{ €} \div 12 = 178,02 \text{ €}$, aufgerundet auf volle Euro: 179,00 €.

Die übrigen Bestandteile der Miete bleiben unverändert.

Verteilung: Je Kostenart stehen die Gesamtkosten des Hauses, der Verteilerschlüssel und darunter die Rechengrundlage Ihres Anteils. Bei Wohnfläche, Wohneinheiten und Personen wird tagegenau gerechnet. Anteile für leerstehende oder vom Vermieter selbst genutzte Wohnungen trägt der Vermieter. Nicht umlagefähige Kosten (zum Beispiel Instandhaltung und Verwaltung) sind nicht enthalten.

Sie können die Belege zu dieser Abrechnung einsehen (§ 556 Abs. 4 BGB). Einwendungen können Sie bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang der Abrechnung mitteilen (§ 556 Abs. 3 Satz 5 BGB).

Heizung und Warmwasser: Der Betrag stammt aus der Heizkostenabrechnung auf der folgenden Seite. Dort stehen die Verteilung nach der Heizkostenverordnung, die Aufteilung der CO₂-Kosten zwischen Mieter und Vermieter, die Einstufung des Gebäudes und die Berechnungsgrundlagen (§ 7 Abs. 3 CO₂KostAufG).

Heizkostenabrechnung 01.01.2025 bis 31.12.2025

Anlage zur Betriebskostenabrechnung für Max und Maria Beispiel, Obergeschoss (70,00 m²), 01.01.2025 bis 31.12.2025 (365 Tage)

Erfassung: Heizkostenverteiler (Einheiten). Ihr Verbrauch: Heizung 412 Einheiten, Warmwasser 28 m³.

Kosten der Heizungsanlage: 2.458,00 €

Erdgas (Lieferung, Grundpreis)	Heizung und Warmwasser	2.150,00 €
Betriebsstrom der Heizung	Heizung und Warmwasser	95,00 €
Wartung und Einstellung durch Fachbetrieb	Heizung und Warmwasser	165,00 €
Miete und Eichung der Erfassungsgeräte	Heizung und Warmwasser	48,00 €

Die Anlage erzeugt Heizwärme und Warmwasser. Aufteilung nach § 9 HeizkostenV: $Q = 2,5 \times 69.000 \text{ m}^3 \times (55,0 - 10) = 7.762,5 \text{ kWh} \times 1,11$ (Erdgas, Brennwert); Gesamtenergie 24.000 kWh; Anteil Warmwasser 35,90 %. Von den gemeinsamen Kosten entfallen 882,46 € auf Warmwasser und 1.575,54 € auf Heizung.

Verteilung

Kostenblock	Gesamtkosten	Schlüssel	Ihr Anteil
Heizung: Grundkosten	472,66 €	30 % nach Wohnfläche	183,81 €
Heizung Grundkosten 30 % = 472,66 €; Wohnfläche 70,00 m², 365 von 365 Tagen = 70,00 m² von 180,00 m²			
Heizung: Verbrauchskosten	1.102,88 €	70 % nach Verbrauch	425,85 €
Heizung Verbrauchskosten 70 % = 1.102,88 €; Verbrauch 412 Einheiten von 1.067 Einheiten			
Warmwasser: Grundkosten	264,74 €	30 % nach Wohnfläche	102,95 €
Warmwasser Grundkosten 30 % = 264,74 €; Wohnfläche 70,00 m², 365 von 365 Tagen = 70,00 m² von 180,00 m²			
Warmwasser: Verbrauchskosten	617,72 €	70 % nach Verbrauch	250,66 €
Warmwasser Verbrauchskosten 70 % = 617,72 €; Verbrauch 28 m³ von 69 m³			
Ihre Heiz- und Warmwasserkosten			963,27 €
abzüglich CO ₂ -Kostenanteil des Vermieters			- 33,49 €
Übertrag in die Betriebskostenabrechnung			929,78 €

CO₂-Kosten (§ 7 Abs. 3 CO₂KostAufG)

Brennstoff: Erdgas. CO₂-Emissionen im Abrechnungszeitraum: 4.353 kg (laut Rechnung).

Energieverbrauch der Anlage im Abrechnungszeitraum: 24.000 kWh.

CO₂-Kosten des Gebäudes: 284,90 € (laut Rechnung). Sie sind in den Brennstoffkosten oben enthalten und werden nicht zusätzlich berechnet.

Einstufung (Anlage zum CO₂KostAufG): $4.353 \text{ kg CO}_2 \div 180,00 \text{ m}^2 = 24,2 \text{ kg CO}_2 \text{ je m}^2 \text{ und Jahr}$ -> Stufe 4: Mieter 70 %, Vermieter 30 %.

Ihr Anteil an den CO₂-Kosten: 111,63 €. Davon trägt der Vermieter 30 % = 33,49 €, Sie tragen 78,14 €.

Angaben nach § 6a Abs. 3 HeizkostenV

Nr. 1 a) Anteil der eingesetzten Energieträger

Erdgas 100 %

Nr. 1 b) Erhobene Steuern, Abgaben und Zölle

Im Gaspreis enthalten: Energiesteuer, CO₂-Preis nach BEHG, Konzessionsabgabe; darauf 19 % Umsatzsteuer (laut Gasrechnung)

Nr. 1 c) Entgelte für Miete und Verwendung der Erfassungsgeräte einschließlich Eichung, für Ablesung und Abrechnung

Miete und Eichung der Erfassungsgeräte: 48,00 €

Nr. 2 Kontaktinformationen zur Energieeffizienz

Informationen über Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz, Vergleichsprofile und technische Angaben zu Geräten erhalten Sie zum Beispiel hier: Energieberatung der Verbraucherzentralen: www.verbraucherzentrale-energieberatung.de; Deutsche Energie-Agentur (dena): www.dena.de

Nr. 3 Verbraucherstreitbeilegung

Der Vermieter vermietet als Privatperson und nicht als Unternehmer. Streitbeilegungsverfahren vor Verbraucherschlichtungsstellen nach dem Verbraucherstreitbeilegungsgesetz sind für Verträge zwischen Unternehmern und Verbrauchern vorgesehen, etwa bei der Universalschlichtungsstelle des Bundes, Zentrum für Schlichtung e. V., Straßburger Straße 8, 77694 Kehl am Rhein, www.universalschlichtungsstelle.de. Eine Pflicht des Vermieters zur Teilnahme besteht nicht.

Nr. 4 Vergleich mit einem Durchschnittsnutzer

Einen Vergleich mit ähnlichen Gebäuden (Heizenergie je m² Wohnfläche nach Energieträger und Gebäudegröße) bietet der Heizspiegel von co2online unter www.co2online.de/heizspiegel. Kennwert dieses Gebäudes im Abrechnungszeitraum: 133 kWh je m² Wohnfläche für Heizung und Warmwasser (24.000 kWh ÷ 180,00 m²).

Nr. 5 Vergleich mit dem vorherigen Abrechnungszeitraum (witterungsbereinigt, grafisch)

Siehe Grafik.

Ihr Energieverbrauch im Vergleich zum vorherigen Abrechnungszeitraum (01/2024 bis 12/2024)

Heizung, witterungsbereinigt (Einheiten)



Warmwasser, nicht witterungsabhängig (m³)



Klimafaktoren für PLZ 34117: 01/2024 bis 12/2024 1,24, 01/2025 bis 12/2025 1,15.

Bereinigt wird nur die Heizung: abgelesener Verbrauch × Klimafaktor. Vorjahr $448 \times 1,24 = 555,5$, dieses Jahr $412 \times 1,15 = 473,8$ Einheiten.

Veränderung Heizung (witterungsbereinigt): -14,7 %.

Warmwasser hängt nicht von der Witterung ab und ist unbereinigt dargestellt: Vorjahr 30 m³, dieses Jahr 28 m³ (-6,7 %).

Klimafaktoren: Quelle: Deutscher Wetterdienst, Stand 15.10.2026 (Lizenz CC BY 4.0, Auszug)

Grundkosten werden nach Wohnfläche und Tagen verteilt, Verbrauchskosten nach den abgelesenen Werten. Anteile für leerstehende und vom Vermieter selbst genutzte Räume trägt der Vermieter.