Checkliste Betriebskostenabrechnung für Vermieter

Für Vermieter von Wohnraum — nach § 556 BGB, Betriebskostenverordnung und Heizkostenverordnung

---

Für Vermieter, die einmal im Jahr über die Betriebskostenvorauszahlungen ihrer Mieter abrechnen — für die vermietete Eigentumswohnung ebenso wie für ein Haus mit mehreren Wohnungen oder mit Gewerbe. Beginnen Sie, sobald das Abrechnungsjahr vorbei ist und die Rechnungen vorliegen: Die Abrechnung muss spätestens zwölf Monate danach beim Mieter sein.

Mietobjekt: _____ · Mieter: _____

Abrechnungszeitraum: _____ bis _____ · Muss beim Mieter sein bis: _____

1. Vorab im Mietvertrag prüfen

- [ ] Vorauszahlungen vereinbart — dann wird jährlich abgerechnet. Bei einer Pauschale gibt es keine Abrechnung (§ 556 Abs. 2 und 3 BGB).
- [ ] Welche Kostenarten umgelegt werden dürfen: nur, was der Mietvertrag vorsieht und in § 2 der Betriebskostenverordnung steht. Ein Verweis auf die Verordnung genügt für die Nummern 1 bis 16; „sonstige Betriebskosten" (Nummer 17) nur, wenn jede einzeln benannt ist.
- [ ] Umlageschlüssel laut Vertrag. Fehlt eine Regelung: Wohnfläche (§ 556a Abs. 1 BGB); bei der vermieteten Eigentumswohnung der Schlüssel der Gemeinschaft (§ 556a Abs. 3 BGB).
- [ ] Abrechnungszeitraum höchstens zwölf Monate (§ 556 Abs. 3 Satz 1 BGB) und Fristende oben eingetragen
- [ ] Gewerbe im Haus? Dann Abschnitt 4 beachten.

2. Unterlagen

- [ ] Mietvertrag mit allen Nachträgen; Liste der gezahlten Vorauszahlungen
- [ ] Rechnungen und Bescheide: Grundsteuer, Wasser und Abwasser, Müll, Versicherungen, Hausmeister, Reinigung, Gartenpflege, Allgemeinstrom, Wartungen
- [ ] Bei der Eigentumswohnung: Hausgeldabrechnung mit Einzelabrechnung
- [ ] Heizkostenabrechnung mit den Angaben zu den CO_2-Kosten

- [ ] Flächen, gegebenenfalls Personenzahlen, Zählerstände; bei Mieterwechsel Ein- und Auszugstag und die Zwischenablesung

- [ ] Bei Gewerbe im Haus: Flächen und Art der Nutzung jeder Gewerbeeinheit

3. Vorgehen Schritt für Schritt

- [ ] **1. Gesamtkosten je Kostenart** für den Abrechnungszeitraum zusammenstellen. Nach Zahlung oder nach Leistungszeitraum abrechnen — aber jedes Jahr gleich.

- [ ] **2. Nicht Umlagefähiges herausnehmen:** Verwaltung und Kontoführung, Instandhaltung und Reparaturen (§ 1 Abs. 2 BetrKV), die Zuführung zur Erhaltungsrücklage. Rechnungen, die Wartung und Reparatur mischen, aufteilen.

- [ ] **3. Gewerbeanteile prüfen** und, wo nötig, vorweg abziehen (Abschnitt 4).

- [ ] **4. Verteilen** nach dem Schlüssel. Der Anteil leerstehender Flächen bleibt beim Vermieter; er wird nicht auf die übrigen Mieter verteilt.

- [ ] **5. Mieterwechsel:** je Mietpartei für ihre Mietzeit abrechnen, kalte Betriebskosten zeitanteilig. Heizung und Warmwasser nach der Zwischenablesung (§ 9b HeizkostenV).

- [ ] **6. Heiz- und Warmwasserkosten:** mindestens 50, höchstens 70 Prozent nach Verbrauch (§§ 7, 8 HeizkostenV). Wird nicht verbrauchsabhängig abgerechnet, darf der Mieter seinen Anteil um 15 Prozent kürzen (§ 12 HeizkostenV).

- [ ] **7. CO_2-Kosten:** Aufteilung nach dem Stufenmodell. In der Abrechnung stehen der Anteil des Mieters, die Einstufung des Gebäudes und die Berechnungsgrundlagen (§ 7 Abs. 3 CO2KostAufG). Fehlen die Angaben, darf der Mieter seine Heizkosten um 3 Prozent kürzen (§ 7 Abs. 4 CO2KostAufG).

- [ ] **8. Vorauszahlungen abziehen** — die tatsächlich gezahlten, nicht die vereinbarten.

- [ ] **9. Form prüfen.** Die Abrechnung enthält: Zusammenstellung der Gesamtkosten, Verteilerschlüssel mit Erläuterung, Berechnung des Anteils, Abzug der Vorauszahlungen.

- [ ] **10. Rechtzeitig zustellen und nachweisen.** Die Abrechnung muss dem Mieter spätestens zwölf Monate nach Ende des Abrechnungszeitraums zugehen; danach ist eine Nachforderung ausgeschlossen, außer der Vermieter hat die Verspätung nicht zu vertreten (§ 556 Abs. 3 BGB). Belegeinsicht auf Verlangen gewähren (§ 556 Abs. 4 BGB).

4. Gewerbe und Wohnen trennen (Vorwegabzug)

Liegen Gewerbe und Wohnungen in derselben Abrechnungseinheit, prüfen Sie je Kostenart, ob das Gewerbe deutlich höhere Kosten verursacht: Wasser einer Gaststätte, eines Friseurs oder einer Praxis; Müll eines Ladens; ein Gewerbezuschlag in der Gebäudeversicherung. Dann ziehen Sie diesen Anteil vorweg ab — am besten über eigene Zähler oder eine Aufteilung durch den Versicherer — und verteilen nur den Rest auf die Wohnungen.

Nach dem Bundesgerichtshof ist ein Vorwegabzug nicht geboten, wenn die Gewerbekosten nicht zu einer ins Gewicht fallenden Mehrbelastung der Wohnungsmieter führen; was im Mietvertrag vereinbart ist, geht vor (Urteil vom 08.03.2006, VIII ZR 78/05). Ein fehlender Vorwegabzug macht die Abrechnung nach der Rechtsprechung nicht formell unwirksam, kann aber zu einer zu hohen Nachforderung führen.

Bei der vermieteten Eigentumswohnung kommen Ihre Kosten schon nach dem Schlüssel der Gemeinschaft. Ob eine Gewerbeeinheit dort gesondert belastet wird, regeln Gemeinschaftsordnung und Beschlüsse — sehen Sie in der Hausgeldabrechnung nach.

5. Hausgeldabrechnung ist nicht Betriebskostenabrechnung

Die Hausgeldabrechnung der Gemeinschaft enthält Kosten, die der Mieter nie trägt: Verwaltervergütung, Reparaturen, die Zuführung zur Erhaltungsrücklage. Wer sie einfach weiterreicht, verlangt zu viel. Und auf den Beschluss der Gemeinschaft zu warten, entschuldigt eine verpasste Frist in der Regel nicht (BGH, Urteil vom 25.01.2017, VIII ZR 249/15): früh anfordern und die Nachfragen schriftlich festhalten.

6. Typische Fehler

- Frist verpasst, oder der Zugang beim Mieter lässt sich nicht nachweisen
- „Sonstige Betriebskosten" umgelegt, die im Vertrag nicht einzeln benannt sind
- Reparaturanteil in der Hausmeister- oder Wartungsrechnung mit umgelegt
- Leerstand auf die übrigen Mieter verteilt
- Vereinbarte statt gezahlter Vorauszahlungen abgezogen
- CO_2-Angaben fehlen; Schlüssel nicht erläutert
- Gewerbeanteil mit erheblicher Mehrbelastung nicht vorweg abgezogen

Ausführlich erklärt in den Ratgebern Betriebskosten auf den Mieter umlegen (https://beschlussreif.de/wissen/betriebskosten-umlegen) und Betriebskostenabrechnung an den Mieter (https://beschlussreif.de/wissen/betriebskostenabrechnung-mieter).

Rechtsgrundlagen: §§ 556, 556a BGB; §§ 1, 2 BetrKV; §§ 7, 8, 9b, 12 HeizkostenV; § 7 CO2KostAufG · Stand: 03.11.2026

Schneller und einfacher geht es mit beschlussreif.de: Für eine vermietete Eigentumswohnung entsteht die Betriebskostenabrechnung aus Ihrer Hausgeldabrechnung, mit Prüfliste je Kostenart und ausgerechneter Frist. Betriebskostenabrechnung erstellen (https://beschlussreif.de/betriebskostenabrechnung-erstellen)

Entwurf — diese Vorlage ist noch nicht anwaltlich geprüft. Sie ist eine allgemeine Formulierungshilfe und ersetzt keine Rechtsberatung im Einzelfall.

Quelle: beschlussreif.de