

Max Mustermann, Beispielweg 3, 12345 Musterstadt

Erika Musterfrau
Musterstraße 12
12345 Musterstadt

Musterstadt, 16.03.2026

BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG

Sehr geehrte Frau Musterfrau,

anbei erhalten Sie die Betriebskosten- und Heizkostenabrechnung für das Jahr 2025.

OBJEKTINFORMATIONEN

Straße: Musterstraße 12
PLZ/Ort: 12345 Musterstadt
Objektart: Mehrfamilienhaus

Wohnfläche: 80 m²
Nutzungsart: Wohnung
Lage/Etage: EG links

ABRECHNUNGSDATEN

Abrechnungsort: Musterstadt
Abrechnungsdatum: 16.03.2026
Abrechnungszeitraum: 01.01.2025 – 31.12.2025

Tage im Jahr: 365
Abrechnungstage: 365
Abrechnungsmonate: 12

ABRECHNUNGSERGEBNIS

Gesamtkosten:	14.023,70 €
Ihr Kostenanteil:	4.029,30 €
Geleistete Vorauszahlungen:	3.600,00 €

NACHZAHLUNG:	429,30 €
---------------------	-----------------

DETAILLIERTE KOSTENAUFSTELLUNG

Abrechnungszeitraum: 01.01.2025 – 31.12.2025
Objekt: Musterstraße 12, 12345 Musterstadt

Kostenart	Gesamtbetrag	Umlageschlüssel	Gesamte Einheiten	Ihre Einheiten	Ihr Anteil in %	Ihr Betrag
Grundsteuer	1.140,00 €	Wohnfläche in m²	300,00	80,00	26,67 %	304,00 €
Wasser und Abwasser	1.890,00 €	Verbrauch in m³	210,00	62,00	29,52 %	558,00 €
Müllabfuhr	720,00 €	Personen	8,00	2,00	25,00 %	180,00 €
Gebäudeversicherung	960,00 €	Wohnfläche in m²	300,00	80,00	26,67 %	256,00 €
Allgemeinstrom	312,00 €	Wohneinheiten	4,00	1,00	25,00 %	78,00 €
Treppenhausreinigung	1.080,00 €	Wohneinheiten	4,00	1,00	25,00 %	270,00 €
Heizkosten (s. Heizkostenabrechnung)	6.086,80 €	HeizkostenV	s. Heizkosten-Teil	s. Heizkosten-Teil	s. Heizkosten-Teil	1.832,44 €
Warmwasser (s. Heizkostenabrechnung)	1.834,90 €	HeizkostenV	s. Heizkosten-Teil	s. Heizkosten-Teil	s. Heizkosten-Teil	550,86 €
SUMME	14.023,70 €					4.029,30 €

Verteilung der Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung: siehe Heizkostenabrechnung, Seiten 4–7 dieses Dokuments.

HEIZ- UND WARMWASSERKOSTEN (HEIZKOSTENABRECHNUNG)

Abrechnungszeitraum der Heizkosten:	01.01.2025 – 31.12.2025
Umgelegte Kosten für Heizung und Warmwasser (Gebäude):	7.921,70 €
Ihre Heizkosten:	1.832,44 €
Ihre Warmwasserkosten:	550,86 €
davon CO2-Kosten (Ihr Anteil):	103,29 €
In diese Abrechnung übernommen:	2.383,30 €

Ihr Vermieter hat die Heiz- und Warmwasserkosten selbst nach der Heizkostenverordnung abgerechnet.
Rechenweg, Verteilerschlüssel, CO2-Kostenaufteilung und die Informationen nach § 6a HeizkostenV finden Sie in der folgenden Heizkostenabrechnung.

ZAHLUNGSIONFORMATIONEN

Bitte überweisen Sie den Betrag bis zum 15.4.2026 auf folgendes Konto:

Kontoinhaber: Max Mustermann

Bank: Musterbank

IBAN: DE02120300000000202051

Verwendungszweck: NK-Abrechnung 2025 - Erika Musterfrau

RECHTLICHE HINWEISE

Gemäß § 556 Abs. 3 BGB haben Sie das Recht, die der Abrechnung zugrunde liegenden Belege einzusehen.

Einwendungen gegen diese Abrechnung können Sie innerhalb von 12 Monaten nach Zugang schriftlich geltend machen.

Nach Ablauf dieser Frist gilt die Abrechnung als genehmigt, es sei denn, Sie waren ohne Verschulden an der rechtzeitigen Geltendmachung gehindert.

Die Belege können nach Terminvereinbarung eingesehen werden. Elektronische Bereitstellung möglich (§ 556 Abs. 4 BGB).

Ort, Datum

Unterschrift Vermieter

HEIZKOSTENABRECHNUNG

Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung (HeizkostenV) und dem CO₂-Kostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG), Abrechnungszeitraum 01.01.2025 – 31.12.2025

1. GEBÄUDE, ZEITRAUM UND ERFASSUNG

Abrechnungszeitraum:	01.01.2025 – 31.12.2025 (365 Tage)
Heizungsanlage:	Zentralheizung mit Warmwasser
Energieträger:	Erdgas H
Erfassung des Verbrauchs:	Heizkostenverteiler (elektronisch), nicht fernablesbar
Nutzeinheiten im Gebäude:	4
Versorgte Fläche gesamt:	300 m ²
Ihre Nutzeinheit:	EG links, 80 m ²

2. KOSTEN DER HEIZUNGS- UND WARMWASSERANLAGE

Verbrauch im Zeitraum (laut Rechnung): 60.000 kWh

Kostenart	betrifft	Betrag
Erdgas (Arbeits- und Grundpreis) – Brennstoff und Lieferung	Heizung und Warmwasser	7.200,00 €
Betriebsstrom Heizung – Betriebsstrom	Heizung und Warmwasser	180,00 €
Wartung Gastherme – Prüfung der Betriebsbereitschaft und -sicherheit, Einstellung durch Fachkraft	Heizung und Warmwasser	240,00 €
Schornsteinfeger – Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz	Heizung und Warmwasser	85,00 €
Miete Heizkostenverteiler – Anmietung der Ausstattung zur Verbrauchserfassung	Heizung	150,00 €
Miete Warmwasserzähler – Anmietung der Ausstattung zur Verbrauchserfassung	Warmwasser	60,00 €
Kaltwasser für Warmwasser – Wasserversorgung für das Warmwasser	Warmwasser	350,00 €
Summe der Kosten (§ 7 Abs. 2, § 8 Abs. 2 HeizkostenV)		8.265,00 €
abzüglich CO₂-Kostenanteil des Vermieters (§ 7 Abs. 1 CO₂KostAufG, siehe Abschnitt 5)	Brennstoff bzw. Wärme	343,30 €
Umzulegende Kosten für Heizung und Warmwasser		7.921,70 €

3. AUFTEILUNG AUF HEIZUNG UND WARMWASSER (§ 9 HEIZKOSTENV)

Ermittlung der Wärmemenge für Warmwasser:	Formel $Q = 2,5 \times V \times (t_w - 10)$ (§ 9 Abs. 2 S. 2)
Formel (§ 9 Abs. 2 S. 2 HeizkostenV):	$Q = 2,5 \times V \times (t_w - 10) = 2,5 \times 93 \text{ m}^3 \times (55 \text{ °C} - 10) = 10.462,5 \text{ kWh} \times 1,11$ (Gas brennwertbezogen in kWh abgerechnet, § 9 Abs. 2 S. 6 Nr. 1) = 11.613,375 kWh
Warmwassermenge V:	93 m ³
Mittlere Warmwassertemperatur t_w :	55 °C (geschätzt)
Begründung für die Formel:	Kein Wärmezähler an der Warmwasserbereitung; Nachrüstung nur mit unverhältnismäßigem Aufwand.
Brennstoffmenge für Warmwasser (§ 9 Abs. 3):	$B = Q = 11.613,375 \text{ kWh}$ (Abrechnung in kWh)
Anteil Warmwasser am Brennstoff:	11.613,375 kWh von 60.000 kWh = 19,36 %
Anteil Heizung:	80,64 %

Gemeinsame Kosten (z. B. Brennstoff, Betriebsstrom, Wartung) werden nach diesen Anteilen auf Heizung und Warmwasser aufgeteilt (§ 9 Abs. 1 HeizkostenV). Kosten, die nur die Heizung oder nur das Warmwasser betreffen, sind direkt zugeordnet.

	Heizung	Warmwasser
Anteil an den gemeinsamen Kosten	80,64 %	19,36 %
Kosten nach Abzug des CO ₂ -Anteils des Vermieters	6.086,80 €	1.834,90 €

4. VERTEILUNG AUF DIE NUTZEINHEITEN (§§ 7, 8 HEIZKOSTENV)

Heizung: 30 % Grundkosten nach Fläche, 70 % Verbrauchskosten nach den Ablesewerten (Einheiten)

Warmwasser: 40 % Grundkosten nach Fläche, 60 % Verbrauchskosten nach Warmwasserzählern (m³)

70 % der Heizkosten nach Verbrauch sind in diesem Gebäude vorgeschrieben (§ 7 Abs. 1 S. 2 HeizkostenV). Die Grundkosten des Warmwassers werden nach der Wohnfläche verteilt (§ 8 Abs. 1 HeizkostenV).

Kostenteil	Kosten	Gesamt-einheiten	Preis je Einheit	Ihre Einheiten	Ihr Betrag
Heizung Grundkosten (30 %)	1.826,04 €	300 m ²	6,08680 €/m ²	80 m ²	486,94 €
Heizung Verbrauchskosten (70 %)	4.260,76 €	3.800 Einheiten	1,12125 €/Einheit	1.200 Einheiten	1.345,50 €
Warmwasser Grundkosten (40 %)	733,96 €	300 m ²	2,44654 €/m ²	80 m ²	195,72 €
Warmwasser Verbrauchskosten (60 %)	1.100,94 €	93 m ³	11,83809 €/m ³	30 m ³	355,14 €

Ihre Heizkosten: **1.832,44 €**

Ihre Warmwasserkosten: **550,86 €**

Ihre Kosten für Heizung und Warmwasser (in die Betriebskostenabrechnung übernommen): **2.383,30 €**

davon CO₂-Kosten (Ihr Anteil, siehe Abschnitt 5): **103,29 €**

Ihre Werte wurden abgelesen, nicht geschätzt. Die auf leerstehende Einheiten entfallenden Kosten trägt der Vermieter. Gerechnet wird mit ungerundeten Werten. Jeder Betrag ist kaufmännisch auf Cent gerundet; Ihre Summe ist die Summe der gerundeten Beträge. Preise je Einheit sind mit 5 Nachkommastellen angezeigt.

5. CO₂-KOSTENAUFTEILUNG (§ 7 ABS. 3 CO₂KOSTAUFG)

Gebäudeart: Wohngebäude

CO₂-Emissionen im Abrechnungszeitraum: 10.884,0 kg

Wohnfläche des Gebäudes: 300 m²

CO₂-Ausstoß je m² Wohnfläche und Jahr: 10.884,0 kg / 300 m² = 36,3 kg (auf eine Nachkommastelle gerundet, § 5 Abs. 1 CO₂KostAufG)

Einstufung: Stufe 6: 32 bis unter 37 kg/m² (Anlage zu den §§ 5 bis 7 CO₂KostAufG)

Aufteilung: Vermieter 50 %, Mieter 50 %

CO₂-Kosten gesamt: 686,59 €

davon Vermieteranteil (aus den Heizkosten herausgenommen): 343,30 €

davon Mieteranteil (alle Nutzer, nach dem Heizkostenschlüssel verteilt): 343,29 €

davon Ihr Anteil (in Ihren Heizkosten enthalten): 103,29 €

0-12	12-17	17-22	22-27	27-32	32-37	37-42	42-47	47-52	ab 52
0 %	10 %	20 %	30 %	40 %	50 %	60 %	70 %	80 %	95 %

Ihr Gebäude: 36,3 kg/m², Stufe 6, Vermieteranteil 50 %

Berechnungsgrundlage (Angaben der Lieferantenrechnungen nach § 3 CO₂KostAufG):

Rechnung bzw. Bestand	Berechnungsgrundlage	kg CO ₂ im Zeitraum	CO ₂ -Kosten im Zeitraum
Rechnung, Lieferzeitraum 01.10.2024 – 30.09.2025	11.680 kg laut Rechnung (§ 3 Abs. 1 Nr. 1 CO ₂ KostAufG); davon 273 von 365 Tagen im Abrechnungszeitraum	8.736,0 kg	546,00 €
Rechnung, Lieferzeitraum 01.10.2025 – 31.12.2025	2.148 kg laut Rechnung (§ 3 Abs. 1 Nr. 1 CO ₂ KostAufG)	2.148,0 kg	140,59 €

6. INFORMATIONEN NACH § 6A HEIZKOSTENV

Nr. 1a Eingesetzte Energieträger: Erdgas 100 %
 Nr. 1b Erhobene Steuern, Abgaben und Zölle: Energiesteuer, CO₂-Preis nach BEHG, Umsatzsteuer 19 %
 Nr. 1c Entgelte für Erfassungsgeräte, Ablesung und Abrechnung: 210,00 € (in den Kosten oben enthalten)

Nr. 2 Kontaktinformationen: Informationen über Maßnahmen zur Energieeffizienzverbesserung, Endnutzer-Vergleichsprofile und objektive technische Spezifikationen für energiebetriebene Geräte erhalten Sie zum Beispiel bei:

- Verbraucherzentrale Bundesverband e. V. – www.vzbv.de
- Energieberatung der Verbraucherzentrale – www.verbraucherzentrale-energieberatung.de
- Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena) – www.dena.de

Nr. 3 Verbraucherschlichtung: Der Vermieter ist zur Teilnahme an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle weder bereit noch verpflichtet.

Nr. 4 Vergleich mit einem Durchschnittsnutzer: 135 kWh je m² und Jahr laut Beispielwert (fiktiv) (Erdgas, Mehrfamilienhaus, Flächenklasse 251–500 m², Jahr 2025, mit Warmwasser; Wert laut Quelle, nicht witterungsbereinigt; gilt für Gebäude, nicht für einzelne Wohnungen; Annahme, siehe Abschnitt 7)

Ihr Energieverbrauch in diesem Zeitraum (Heizung und Warmwasser, nicht witterungsbereinigt): 214,8 kWh/m²

Nr. 4: Ihr Verbrauch und der Durchschnittsnutzer je m² (beide nicht witterungsbereinigt)

Ihr Verbrauch		214,8 kWh/m ²
Durchschnittsnutzer		135,0 kWh/m ²

Nr. 5 Ihr Energieverbrauch in diesem Zeitraum (witterungsbereinigt): Heizung 13.798 kWh × Klimafaktor 1,10 + Warmwasser 3.383 kWh = 18.560 kWh (232,0 kWh/m²)

Ihr Energieverbrauch im Vorjahreszeitraum (witterungsbereinigt): Heizung 14.200 kWh × Klimafaktor 1,05 + Warmwasser 3.600 kWh = 18.510 kWh (231,4 kWh/m²)

Nr. 5: Energieverbrauch (Wärme und Warmwasser) je m² Ihrer Wohnfläche

Vorjahreszeitraum		231,4 kWh/m ²
Dieser Zeitraum		232,0 kWh/m ²

Vorjahreszeitraum und dieser Zeitraum: witterungsbereinigt (Heizung × Klimafaktor, Warmwasser unbereinigt).

Witterungsbereinigung: Heizenergie × Klimafaktor des Deutschen Wetterdienstes für Standort und Zeitraum,

Warmwasser unbereinigt (Annahme, siehe Abschnitt 7). Werte je m² bezogen auf Ihre aktuelle Wohnfläche. Ihr Verbrauch in kWh ist aus Ihrem Anteil an den Ablesewerten und der Heizenergie des Gebäudes berechnet (Annahme, siehe Abschnitt 7). Energie des Gebäudes: 54.180 kWh, heizwertbezogen (Erdgas: brennwertbezogene kWh × 0,903), wie bei den CO₂-Angaben.

7. ANNAHMEN

Für die folgenden Punkte gibt das Gesetz keine eindeutige Methode vor. Die Abrechnung beruht auf diesen Annahmen:

- Mittlere Warmwassertemperatur: geschätzt 55 °C (Grundlage: § 9 Abs. 2 S. 3 HeizkostenV)
- Umrechnung von Rechnungen mit abweichendem Lieferzeitraum: tagesgenau anteilig (Grundlage: § 5 Abs. 1 S. 5 CO₂KostAufG)
- Ihr Verbrauch in kWh: Heizenergie des Gebäudes × Ihr Anteil an den Ablesewerten (Grundlage: § 6a Abs. 3 S. 1 Nr. 5 HeizkostenV; die Umrechnung ist nicht geregelt)
- Ihre Warmwasser-Energie in kWh: Warmwasser-Energie des Gebäudes × Ihr Anteil an den Warmwasser-m³ (Grundlage: § 6a Abs. 3 S. 1 Nr. 5 HeizkostenV; die Umrechnung ist nicht geregelt)
- Witterungsbereinigung: Heizenergie × Klimafaktor des Deutschen Wetterdienstes + Warmwasser (unbereinigt); Energie der Brennstoffe heizwertbezogen (H_i), in beiden Zeiträumen auf derselben Grundlage (Grundlage: § 6a Abs. 3 S. 3 und 4 HeizkostenV; DWD-Klimafaktoren (VDI 3807), wie in der Verordnungsbegründung vorgesehen (BR-Drs. 643/21, S. 21); eine Bekanntmachung nach § 6a Abs. 3 S. 4 gibt es nicht. Eine Basis (H_i oder H_s) schreibt § 6a Abs. 3 S. 1 Nr. 5 nicht vor)
- Vergleichswert Durchschnittsnutzer: 135 kWh je m² und Jahr laut Quelle „Beispielwert (fiktiv)“, ohne eigene Witterungsbereinigung übernommen; der Wert gilt für Gebäude, nicht für einzelne Wohnungen (Grundlage: § 6a Abs. 3 S. 1 Nr. 4 HeizkostenV; Vergleichswert je Nutzerkategorie (Energieträger, Gebäudetyp, Flächenklasse) wie in der Verordnungsbegründung beschrieben (BR-Drs. 643/21, S. 19))