Erika Mustermann
Musterweg 7
12345 Musterstadt
Telefon 01234 567890
erika.mustermann@example.org

Erika Mustermann · Musterweg 7 · 12345 Musterstadt

Jonas und Lea Beispiel
1. Obergeschoss
Musterstraße 1
12345 Musterstadt

Musterstadt, 20.11.2026

Betriebskostenabrechnung für den Zeitraum 01.01.2025 bis 31.12.2025

Sehr geehrte Familie Beispiel,

anbei erhalten Sie die Abrechnung der Betriebskosten für den Abrechnungszeitraum 01.01.2025 bis 31.12.2025 für die von Ihnen gemietete Wohnung 1. Obergeschoss. Die Zusammenstellung der Gesamtkosten, die angewandten Verteilerschlüssel und die Berechnung Ihres Anteils entnehmen Sie bitte der beigefügten Aufstellung.

Ihr Kostenanteil beträgt 3.419,76 €. Abzüglich Ihrer im Abrechnungszeitraum geleisteten Vorauszahlungen von 3.360,00 € ergibt sich eine Nachzahlung von 59,76 €. Bitte überweisen Sie diesen Betrag bis zum 24.12.2026 auf das Konto IBAN DE02 1203 0000 0000 2020 51 (Musterbank), Verwendungszweck „BK 2025 1. Obergeschoss“.

Auf Grundlage dieser Abrechnung passe ich gemäß § 560 Abs. 4 BGB die monatliche Betriebskostenvorauszahlung von bisher 420,00 € auf 426,00 € an (Ihr Kostenanteil 2025, auf zwölf Monate hochgerechnet: 5.094,74 € : 12 Monate). Die neue Vorauszahlung ist erstmals mit der Miete für Januar 2027 zu zahlen. Davon entfallen 264,00 € auf die Betriebskosten und 162,00 € auf Heizung und Warmwasser.

Hinweise:
Sie können innerhalb von zwölf Monaten nach Zugang dieser Abrechnung Einwendungen gegen die Abrechnung erheben (§ 556 Abs. 3 Satz 5 BGB).

Die der Abrechnung zugrunde liegenden Belege können Sie nach vorheriger Terminabsprache einsehen (§ 556 Abs. 4 BGB). Auf Wunsch stelle ich Ihnen die Belege auch elektronisch zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Erika Mustermann

Anlagen: Abrechnung, Heizkostenabrechnung Muster Messdienst GmbH, Bescheinigung nach § 35a EStG

Betriebskostenabrechnung 2025

Vermieter	Erika Mustermann, Musterweg 7, 12345 Musterstadt
Mieter	Jonas und Lea Beispiel
Mietobjekt	Musterstraße 1, 12345 Musterstadt, 1. Obergeschoss
Abrechnungszeitraum	01.01.2025 bis 31.12.2025 (365 Tage)
Ihre Mietzeit im Zeitraum	01.05.2025 bis 31.12.2025 (245 Tage)
Wohnfläche Ihrer Wohnung	110 m²
Personen	3

Betriebskosten: Gesamtkosten und Ihr Anteil

Kostenart	Gesamtkosten	Verteilerschlüssel	Zeitanteil	Ihr Anteil
Grundsteuer § 2 Nr. 1 BetrKV	1.200,00 €	Wohnfläche 110 m² von 300 m²	245 von 365 Tagen	295,34 €
Wasserversorgung § 2 Nr. 2 BetrKV Verbrauch laut Wohnungswasserzählern; 8 m³ Allgemeinverbrauch (Außenzapfstelle) trägt der Vermieter.	924,00 €	Verbrauch 70 m³ von 231 m³	–	280,00 €
Entwässerung (Schmutzwasser) § 2 Nr. 3 BetrKV	693,00 €	Verbrauch 70 m³ von 231 m³	–	210,00 €
Müllbeseitigung § 2 Nr. 8 BetrKV	900,00 €	Personen (Personentage) 3 Pers. × 245 Tage = 735 von 2.040 Personentagen	245 von 365 Tagen	324,26 €
Straßenreinigung und Winterdienst § 2 Nr. 8 BetrKV	360,00 €	Wohnfläche 110 m² von 300 m²	245 von 365 Tagen	88,60 €
Treppenhausreinigung § 2 Nr. 9 BetrKV	1.080,00 €	Wohneinheiten 1 von 3 Wohneinheiten	245 von 365 Tagen	241,64 €
Gartenpflege § 2 Nr. 10 BetrKV	600,00 €	Wohnfläche 110 m² von 300 m²	245 von 365 Tagen	147,67 €
Allgemeinstrom § 2 Nr. 11 BetrKV	240,00 €	Wohneinheiten 1 von 3 Wohneinheiten	245 von 365 Tagen	53,70 €
Schornsteinreinigung § 2 Nr. 12 BetrKV	180,00 €	Wohnfläche 110 m² von 300 m²	245 von 365 Tagen	44,30 €
Wohngebäude- und Haftpflichtversicherung § 2 Nr. 13 BetrKV Verteilung nach Miteigentumsanteilen laut Teilungserklärung, wie im Mietvertrag vereinbart.	1.650,00 €	Miteigentumsanteile (MEA) 365 MEA von 1.000 MEA	245 von 365 Tagen	404,25 €

Kostenart	Gesamtkosten	Verteilerschlüssel	Zeitanteil	Ihr Anteil
Wartung der Rauchwarnmelder § 2 Nr. 17 BetrKV Wartung im Oktober 2025: 30,00 € je Wohnung laut Rechnung des Wartungsdienstes.	90,00 €	Direkte Zuordnung direkt zugeordnet	–	30,00 €
Summe Betriebskosten	**7.917,00 €**			**2.119,76 €**

Heiz- und Warmwasserkosten

Gesamtkosten des Gebäudes	4.860,00 €
Ihr Anteil laut Einzelabrechnung	1.300,00 €

Die Kosten für Heizung und Warmwasser wurden von der Firma Muster Messdienst GmbH gemäß der Heizkostenverordnung verbrauchsabhängig ermittelt (Heizung: 70 % nach Verbrauch, 30 % nach Fläche; Warmwasser: 70 % nach Verbrauch, 30 % nach Fläche). Die Einzelabrechnung vom 16.03.2026 ist als Anlage beigefügt und Bestandteil dieser Abrechnung.

CO2-Kostenaufteilung nach dem CO2KostAufG: Der CO2-Ausstoß des Gebäudes betrug im Abrechnungszeitraum 12.060 kg, das entspricht 40,2 kg CO2/m² Wohnfläche und Jahr (Gesamtwohnfläche 300 m²). Das Gebäude ist damit in Stufe 7 der Anlage zum CO2KostAufG eingestuft. Von den CO2-Kosten in Höhe von 789,33 € trägt der Vermieter 60 % (473,60 €), die Mieter tragen 40 % (315,73 €). Ihr Anteil an den CO2-Kosten beträgt 88,30 € und ist in den Heizkosten enthalten.

Vorauszahlungen und Ergebnis

Position	Betrag
Ihr Anteil Betriebskosten	2.119,76 €
Ihr Anteil Heiz- und Warmwasserkosten	1.300,00 €
Ihr Kostenanteil gesamt	3.419,76 €
abzüglich Vorauszahlungen Betriebskosten	− 2.080,00 €
abzüglich Vorauszahlungen Heizkosten	− 1.280,00 €
Nachzahlung	**59,76 €**

Erläuterung der Verteilerschlüssel

Wohnfläche: Die Kosten werden im Verhältnis Ihrer Wohnfläche zur Gesamtwohnfläche des Gebäudes verteilt. Bei einer Mietzeit von weniger als dem ganzen Abrechnungszeitraum wird Ihr Anteil tagegenau nach dem Zeitanteil berechnet.

Verbrauch: Die Kosten werden nach dem gemessenen Verbrauch Ihrer Wohnung im Verhältnis zum Gesamtverbrauch verteilt.

Personen (Personentage): Die Kosten werden nach Personentagen verteilt: Personenzahl × Tage im Abrechnungszeitraum. Ihr Anteil ergibt sich aus Ihren Personentagen im Verhältnis zur Summe der Personentage

aller Wohnungen.

Wohneinheiten: Die Kosten werden zu gleichen Teilen auf alle Wohneinheiten des Gebäudes verteilt, bei unterjähriger Mietzeit tagegenau nach dem Zeitanteil.

Miteigentumsanteile (MEA): Die Kosten werden im Verhältnis der Miteigentumsanteile (MEA) laut Teilungserklärung verteilt, bei unterjähriger Mietzeit tagegenau nach dem Zeitanteil.

Direkte Zuordnung: Die Kosten sind Ihrer Wohnung direkt zuzuordnen (z. B. eigene Rechnung für Ihre Wohnung) und werden in voller Höhe angesetzt.

Die Gesamtwerte der Schlüssel stehen in der Tabelle: Grundsteuer – Gesamtwohnfläche 300 m²; Wasserversorgung – Gesamtverbrauch 231 m³; Entwässerung (Schmutzwasser) – Gesamtverbrauch 231 m³; Müllbeseitigung – Gesamt 2.040 Personentage; Straßenreinigung und Winterdienst – Gesamtwohnfläche 300 m²; Treppenhausreinigung – 3 Wohneinheiten; Gartenpflege – Gesamtwohnfläche 300 m²; Allgemeinstrom – 3 Wohneinheiten; Schornsteinreinigung – Gesamtwohnfläche 300 m²; Wohngebäude- und Haftpflichtversicherung – Gesamt 1.000 MEA; Wartung der Rauchwarnmelder – Gesamtbetrag 90,00 €.

Kostenanteile, die auf leer stehende oder vom Vermieter selbst genutzte Wohnungen entfallen, trägt der Vermieter. Sie sind in Ihrem Anteil nicht enthalten.

Alle Anteile sind auf volle Cent gerundet.

Bescheinigung über Aufwendungen im Sinne des § 35a EStG

Kostenart	Gesamtkosten Haus	davon Arbeitskosten	Ihr Anteil Arbeitskosten	Art
Straßenreinigung und Winterdienst	360,00 €	300,00 €	73,84 €	haushaltsnahe Dienstleistung (§ 35a Abs. 2 EStG)
Treppenhausreinigung	1.080,00 €	900,00 €	201,37 €	haushaltsnahe Dienstleistung (§ 35a Abs. 2 EStG)
Gartenpflege	600,00 €	480,00 €	118,14 €	haushaltsnahe Dienstleistung (§ 35a Abs. 2 EStG)
Schornsteinreinigung	180,00 €	150,00 €	36,92 €	Handwerkerleistung (§ 35a Abs. 3 EStG)
Wartung der Rauchwarnmelder	90,00 €	90,00 €	30,00 €	Handwerkerleistung (§ 35a Abs. 3 EStG)
Heizung und Warmwasser (Wartung)	4.860,00 €	210,00 €	56,17 €	Handwerkerleistung (§ 35a Abs. 3 EStG)

Summen Ihres Anteils an den Arbeitskosten	Betrag
Haushaltsnahe Dienstleistungen (§ 35a Abs. 2 EStG)	393,35 €
Handwerkerleistungen (§ 35a Abs. 3 EStG)	123,09 €

Bescheinigung über Aufwendungen im Sinne des § 35a EStG für das Kalenderjahr 2025 – Mietobjekt Musterstraße 1, 12345 Musterstadt, 1. Obergeschoss, Mieter Jonas und Lea Beispiel. In den mit der Betriebskostenabrechnung vom 20.11.2026 abgerechneten Kosten sind die oben aufgeführten Arbeitskosten (ohne Materialkosten, einschließlich Umsatzsteuer) enthalten. Die Rechnungen wurden unbar auf das Konto der Leistungserbringer gezahlt. Für die steuerliche Anerkennung übernimmt der Vermieter keine Gewähr.

Musterstadt, 20.11.2026

Unterschrift Erika Mustermann