Max Mustermann · Ahornweg 3 · 10117 Berlin

Erika Beispiel
Lindenstraße 12
10115 Berlin

Datum	25.11.2026
Objekt	Lindenstraße 12, 10115 Berlin
Wohnung	2. OG rechts

Betriebskostenabrechnung für den Zeitraum 01.01.2025 bis 31.12.2025

Sehr geehrte Frau Beispiel,

hiermit rechnen wir über die Betriebskosten für die von Ihnen gemietete Wohnung (2. OG rechts) für den Abrechnungszeitraum 01.01.2025 bis 31.12.2025 ab. Da Ihr Mietverhältnis in diesem Zeitraum vom 01.04.2025 bis 31.12.2025 bestand (275 von 365 Tagen), werden zeitabhängige Kosten anteilig berechnet. Die Verteilung der Kosten ergibt sich aus der folgenden Aufstellung; die Berechnungsgrundlagen sind auf der letzten Seite erläutert.

Kostenart	Gesamt-kosten	Verteiler-schlüssel	Gesamt-einheiten	Ihre Einheiten	Zeit-anteil	Ihr Anteil
Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (Grundsteuer)	1.854,20 €	Miteigentums-anteile (MEA)	1.000 MEA	166 MEA	275/365 Tage	231,90 €
Wasserversorgung	2.310,75 €	Personentage	3.285 PT	550 PT	—	386,88 €
Entwässerung	1.987,40 €	Personentage	3.285 PT	550 PT	—	332,75 €
Straßenreinigung und Müllbeseitigung	1.422,00 €	Wohneinheiten	6 WE	1 WE	275/365 Tage	178,56 €
Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung	1.560,00 €	Miteigentums-anteile (MEA)	1.000 MEA	166 MEA	275/365 Tage	195,11 €
Beleuchtung	318,66 €	Miteigentums-anteile (MEA)	1.000 MEA	166 MEA	275/365 Tage	39,85 €
Sach- und Haftpflichtversicherung	2.104,90 €	Miteigentums-anteile (MEA)	1.000 MEA	166 MEA	275/365 Tage	263,26 €
Wartung Rauchwarnmelder	186,00 €	Wohneinheiten	6 WE	1 WE	275/365 Tage	23,36 €
Heiz- und Warmwasserkosten lt. Einzelabrechnung	9.874,32 €	lt. beigefügter Heizkosten-abrechnung	—	—	—	642,18 €
abzgl. Vermieteranteil CO2-Kosten (40 %, CO2KostAufG)	-261,36 €	Anteil an den Heizkosten	9.874,32 €	642,18 €	—	-17,00 €
Summe Ihrer Betriebskosten						**2.276,85 €**

Summe Ihrer Betriebskosten	2.276,85 €
abzüglich geleisteter Vorauszahlungen	- 1.620,00 €
Ihre Nachzahlung	**656,85 €**

Bitte überweisen Sie den Nachzahlungsbetrag von 656,85 € innerhalb von 30 Tagen nach Zugang dieser Abrechnung auf folgendes Konto: Max Mustermann, IBAN DE02 1203 0000 0000 2020 51, Musterbank. Verwendungszweck: Betriebskosten 2025, 2. OG rechts.

Aufteilung der Kohlendioxidkosten (CO2KostAufG): Der Kohlendioxidausstoß des Gebäudes beträgt 28,8 kg CO2 je m² Wohnfläche und Jahr (Gesamtausstoß 11.880 kg / beheizte Wohnfläche 412,5 m²). Einstufung nach der Anlage zum CO2KostAufG: 27 bis unter 32 kg – Anteil Mieter 60 %, Anteil Vermieter 40 %. CO2-Kosten des Gebäudes laut Brennstoffrechnung: 653,40 €; davon trägt der Vermieter 261,36 €. Auf Sie entfallen nach Ihrem Anteil an den Heizkosten (6,5 %) CO2-Kosten von 42,49 €; der Vermieteranteil daran (17,00 €) wurde in der Aufstellung abgezogen.

Anpassung der Vorauszahlungen: Auf Grundlage dieser Abrechnung wird die monatliche Betriebskostenvorauszahlung gemäß § 560 Abs. 4 BGB ab 01.02.2027 auf 165,00 € angepasst.

Hinweise: Sie können die der Abrechnung zugrunde liegenden Belege nach vorheriger Terminabsprache einsehen (§ 556 Abs. 4 BGB). Einwendungen gegen diese Abrechnung teilen Sie uns bitte spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang mit (§ 556 Abs. 3 S. 5 BGB).

Anlagen: Heizkostenabrechnung für Ihre Wohnung; Bescheinigung über Aufwendungen nach § 35a EStG (für Ihre Steuererklärung).

Mit freundlichen Grüßen

Max Mustermann

Erläuterung der Berechnungsgrundlagen

Abrechnungszeitraum	01.01.2025 – 31.12.2025 (365 Tage)
Ihre Mietzeit im Zeitraum	01.04.2025 – 31.12.2025 (275 Tage)
Gesamtwohnfläche / Ihre Wohnfläche	412,5 m² / 68,4 m²
Wohneinheiten im Objekt	6
Miteigentumsanteile gesamt / Ihre Wohnung	1.000 / 166
Personentage gesamt / Ihre Personentage	3.285 / 550 (2 Person(en) × 275 Tage)

• Wohneinheiten: Ihr Anteil = Gesamtkosten ÷ Anzahl der Wohneinheiten × Zeitanteil.

• Miteigentumsanteile (MEA): Ihr Anteil = Gesamtkosten × MEA Ihrer Wohnung ÷ Gesamt-MEA × Zeitanteil (Schlüssel der Eigentümergemeinschaft, § 556a Abs. 3 BGB).

• Personentage (PT): Ihr Anteil = Gesamtkosten × (Personen Ihres Haushalts × Tage) ÷ Personentage aller Bewohner.

• Direkte Zuordnung: Betrag laut Einzelabrechnung (z. B. des Messdienstleisters), die dieser Abrechnung beiliegt.

• Zeitanteil: Tage Ihres Mietverhältnisses im Abrechnungszeitraum ÷ Tage des Abrechnungszeitraums. Beträge werden je Position kaufmännisch auf volle Cent gerundet.

Rechtsgrundlagen: § 556 und § 556a BGB, Betriebskostenverordnung (BetrKV), Heizkostenverordnung (HeizKV), Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO2KostAufG).

Bescheinigung über Aufwendungen nach § 35a EStG

Anlage zur Betriebskostenabrechnung für den Zeitraum 01.01.2025 bis 31.12.2025

Vermieter

Max Mustermann
Ahornweg 3
10117 Berlin

Mieter

Erika Beispiel
Lindenstraße 12
10115 Berlin

In der Betriebskostenabrechnung für das Objekt Lindenstraße 12, 10115 Berlin, Wohnung 2. OG rechts sind Ausgaben im Sinne des § 35a Einkommensteuergesetz (EStG) enthalten, die wie folgt auf Sie entfallen (entsprechend Ihrer Mietzeit vom 01.04.2025 bis 31.12.2025 und dem jeweiligen Verteilerschlüssel):

B) Aufwendungen für die Inanspruchnahme von haushaltsnahen Dienstleistungen (§ 35a Absatz 2 Satz 1 Alternative 2 EStG)

Bezeichnung	Gesamtbetrag	nicht zu berücksichtigende Materialkosten	Aufwendungen bzw. Arbeitskosten	Anteil des Mieters
Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung	1.560,00 €	0,00 €	1.560,00 €	195,11 €
Summe				**195,11 €**

C) Aufwendungen für die Inanspruchnahme von Handwerkerleistungen für Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen (§ 35a Absatz 3 EStG)

Bezeichnung	Gesamtbetrag	nicht zu berücksichtigende Materialkosten	Aufwendungen bzw. Arbeitskosten	Anteil des Mieters
Wartung Rauchwarnmelder	186,00 €	61,50 €	124,50 €	15,63 €
Heiz- und Warmwasserkosten lt. Heizkostenabrechnung (Arbeitskosten, Anteil Ihrer Wohnung)	lt. Anlage	—	—	21,40 €
Summe				**37,03 €**

Berücksichtigt sind nur Arbeits-, Fahrt- und Maschinenkosten einschließlich Umsatzsteuer laut Rechnung; Materialkosten und öffentliche Gebühren sind nicht enthalten.

Die zugrunde liegenden Rechnungen wurden durch Überweisung auf das Konto des jeweiligen Leistungserbringers bezahlt.

Berlin, 25.11.2026

(Ort und Datum)

(Unterschrift des Vermieters)

Hinweis: Die Entscheidung darüber, welche Positionen im Rahmen der Einkommensteuererklärung berücksichtigt werden können, obliegt ausschließlich der zuständigen Finanzbehörde.