

Erika Mustermann

Gartenweg 3  
12345 Musterstadt

Telefon 0123 456789  
erika.mustermann@example.invalid

Erika Mustermann, Gartenweg 3, 12345 Musterstadt

Anna Berg  
Lindenhof 7  
12345 Musterstadt

|            |                                  |
|------------|----------------------------------|
| Datum      | 01.10.2026                       |
| Mietobjekt | Lindenhof 7<br>12345 Musterstadt |
| Wohnung    | EG                               |
| Zeitraum   | 01.01.2025 bis 31.12.2025        |

## Abrechnung der Betriebs- und Heizkosten für den Zeitraum 01.01.2025 bis 31.12.2025

Sehr geehrte Frau Berg,

anbei erhalten Sie die Abrechnung der Betriebs- und Heizkosten für Ihre Wohnung EG im Haus Lindenhof 7 für den Zeitraum 01.01.2025 bis 31.12.2025.

Für Ihre Nutzungszeit ergeben sich Kosten von 2.347,36 €. Sie haben in dieser Zeit Vorauszahlungen von 1.800,00 € geleistet. **Daraus ergibt sich eine Nachzahlung von 547,36 €.**

Bitte überweisen Sie den Betrag bis zum 31.10.2026 auf folgendes Konto:

|                  |                             |
|------------------|-----------------------------|
| Kontoinhaber     | Erika Mustermann            |
| IBAN             | DE89 3704 0044 0532 0130 00 |
| Bank             | Musterbank                  |
| Verwendungszweck | NK 2025 EG                  |

Gegenüber dem Vorjahr haben sich vor allem diese Kosten des Hauses verändert: Heiz- und Warmwasserkosten von 4.100,00 € auf 4.640,00 €, Grundsteuer von 412,00 € auf 720,00 €, Versicherungen (Sach- und Haftpflicht) von 940,00 € auf 1.000,00 €. Die Grundsteuer wird seit 2025 nach neuen Werten und Hebesätzen erhoben.

Auf Grundlage dieser Abrechnung passe ich die monatliche Vorauszahlung nach § 560 Abs. 4 BGB an: Ab der Miete für Dezember 2026 beträgt sie 196,00 € statt bisher 150,00 €.

Die Rechnungen und Belege können Sie nach vorheriger Terminabsprache bei mir einsehen. Bei Fragen zur Abrechnung erreichen Sie mich telefonisch unter 0123 456789 oder per E-Mail an erika.mustermann@example.invalid.

Mit freundlichen Grüßen

Erika Mustermann

### Anlagen

Abrechnung der Betriebs- und Heizkosten 2025  
Einzelabrechnung des Messdienstes  
Aufteilung der Kohlendioxidkosten  
Ausweis der Arbeitskosten (§ 35a EStG)

## Abrechnung der Betriebs- und Heizkosten 2025

|                      |                                                  |
|----------------------|--------------------------------------------------|
| Vermieter            | Erika Mustermann, Gartenweg 3, 12345 Musterstadt |
| Mieter               | Anna Berg                                        |
| Mietobjekt           | Lindenhof 7, 12345 Musterstadt, Wohnung EG       |
| Wohnfläche           | 60,00 m²                                         |
| Abrechnungszeitraum  | 01.01.2025 bis 31.12.2025 (365 Tage)             |
| Ihr Nutzungszeitraum | 01.01.2025 bis 31.12.2025 (365 Tage)             |
| Personen             | 1                                                |

In der Tabelle steht je Kostenart zuerst der Gesamtbetrag für das ganze Haus. Daneben finden Sie den Verteilerschlüssel mit der Gesamtgröße und Ihrem Anteil daran, ganz rechts Ihren Betrag. Unter der Tabelle werden Ihre Vorauszahlungen abgezogen; daraus ergibt sich die Nachzahlung oder Ihr Guthaben. Die Rechnungen und Belege können Sie nach Absprache einsehen.

| Kostenart                                                | Gesamtkosten | Verteilerschlüssel                           | Gesamt                          | Ihr Anteil                       | Ihr Betrag        |
|----------------------------------------------------------|--------------|----------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|-------------------|
| Grundsteuer                                              | 720,00 €     | Wohnfläche                                   | 240,00 m²                       | 60,00 m², 365 von 365 Tagen      | 180,00 €          |
| Müllbeseitigung                                          | 600,00 €     | Personentage                                 | 2.190 Personentage              | 365 Personentage (1 × 365 Tage)  | 100,00 €          |
| Versicherungen (Sach- und Haftpflicht)                   | 1.000,00 €   | Wohnungen                                    | 3 Wohnungen, 1.095 Wohnungstage | 1 Wohnung, 365 von 365 Tagen     | 333,34 €          |
| Wasserversorgung                                         | 980,00 €     | Personentage                                 | 2.190 Personentage              | 365 Personentage (1 × 365 Tage)  | 163,33 €          |
| Entwässerung                                             | 760,00 €     | Personentage                                 | 2.190 Personentage              | 365 Personentage (1 × 365 Tage)  | 126,67 €          |
| Gartenpflege                                             | 600,00 €     | Wohnfläche                                   | 240,00 m²                       | 60,00 m², 365 von 365 Tagen      | 150,00 €          |
| Schornsteinreinigung                                     | 142,80 €     | Wohnungen                                    | 3 Wohnungen, 1.095 Wohnungstage | 1 Wohnung, 365 von 365 Tagen     | 47,60 €           |
| Beleuchtung                                              | 216,00 €     | Wohnfläche                                   | 240,00 m²                       | 60,00 m², 365 von 365 Tagen      | 54,00 €           |
| Heiz- und Warmwasserkosten                               | 4.640,00 €   | laut Messdienst (Einzelabrechnung liegt bei) | Summe aller Nutzer              | Ihr Betrag laut Einzelabrechnung | 1.234,56 €        |
| abzüglich Vermieteranteil an den CO2-Kosten (Anlage CO2) |              | Stufe 5: Vermieter trägt 40 %                | 396,00 €                        | Ihr CO2-Kostenanteil 105,36 €    | – 42,14 €         |
| <b>Ihre Kosten im Nutzungszeitraum</b>                   |              |                                              |                                 |                                  | <b>2.347,36 €</b> |
| abzüglich Ihrer geleisteten Vorauszahlungen              |              |                                              |                                 |                                  | – 1.800,00 €      |
| <b>Nachzahlung</b>                                       |              |                                              |                                 |                                  | <b>547,36 €</b>   |

## Erläuterung der Verteilerschlüssel

**Wohnfläche:** Die Kosten werden im Verhältnis Ihrer Wohnfläche zur gesamten Wohnfläche des Hauses verteilt und auf Ihre Tage im Abrechnungszeitraum umgerechnet.

**Personentage:** Für jede Wohnung wird die Zahl der Bewohner mit den Tagen multipliziert, in denen sie dort gewohnt haben. Ihr Anteil ist Ihre Zahl an Personentagen im Verhältnis zur Summe aller Personentage im Haus. Für Zeiten, in denen eine Wohnung leer stand, wird eine Person angesetzt; diesen Anteil trägt der Vermieter.

**Wohnungen:** Jede Wohnung trägt den gleichen Anteil, umgerechnet auf die Tage, an denen sie im Abrechnungszeitraum genutzt wurde (Wohnungstage).

**Heiz- und Warmwasserkosten:** Die Heiz- und Warmwasserkosten hat der Messdienst nach den Ablesewerten der Wohnungen und der Heizkostenverordnung berechnet. Ihr Betrag ist aus der Einzelabrechnung des Messdienstes übernommen, die dieser Abrechnung beiliegt. Als Gesamtkosten ist die Summe der Beträge aller Nutzer angegeben.

Gesamtkosten sind die im Abrechnungszeitraum für das Haus angefallenen Kosten der jeweiligen Kostenart, soweit sie auf die Mieter verteilt werden.

Die Rechnungen und Belege zu dieser Abrechnung können Sie nach vorheriger Terminabsprache einsehen.

Berechnet nach den Angaben des Vermieters mit „Nebenkostenabrechnung sofort“, ein Angebot der Vierstein UG (haftungsbeschränkt) i. G.  
Erläuterungstexte teilweise maschinell formuliert.

## Anlage: Aufteilung der Kohlendioxidkosten

nach dem Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO2KostAufG) für den Abrechnungszeitraum 01.01.2025 bis 31.12.2025

|                                                             |                                       |
|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Energieträger                                               | Erdgas                                |
| Kohlendioxidausstoß des Gebäudes im Abrechnungszeitraum     | 7.200 kg                              |
| Wohnfläche des Gebäudes                                     | 240,00 m²                             |
| Kohlendioxidausstoß je Quadratmeter Wohnfläche und Jahr     | 30,0 kg CO2/m²·a                      |
| Einstufung nach der Anlage zum CO2KostAufG                  | Stufe 5 (27 bis unter 32 kg CO2/m²·a) |
| Anteil Mieter / Anteil Vermieter                            | 60 % / 40 %                           |
| Kohlendioxidkosten des Gebäudes im Abrechnungszeitraum      | 396,00 €                              |
| Davon trägt der Vermieter insgesamt                         | 158,39 €                              |
| Davon tragen die Mieter insgesamt                           | 237,61 €                              |
| <b>Auf Ihre Wohnung entfallende Kohlendioxidkosten</b>      | <b>105,36 €</b>                       |
| Davon Vermieteranteil (40 %), in Ihrer Abrechnung abgezogen | 42,14 €                               |
| <b>Ihr Anteil an den Kohlendioxidkosten</b>                 | <b>63,22 €</b>                        |

### Berechnungsgrundlagen

Kohlendioxidausstoß und Kohlendioxidkosten stammen aus den Angaben der Brennstoff- bzw. Wärmerechnungen nach § 3 CO2KostAufG. Der Ausstoß je Quadratmeter ist der Gesamtausstoß geteilt durch die Wohnfläche des Gebäudes, auf eine Nachkommastelle gerundet (§ 5 CO2KostAufG). Die Kohlendioxidkosten werden im gleichen Verhältnis wie die Heizkosten auf die Wohnungen verteilt; vom Anteil Ihrer Wohnung trägt der Vermieter den Prozentsatz der Stufe.

## Anlage: Ausweis der Arbeitskosten

Anteilige Arbeitskosten in den umgelegten Betriebskosten für den Abrechnungszeitraum 01.01.2025 bis 31.12.2025, zur Verwendung bei § 35a EStG.

| Kostenart                                                     | Art der Leistung             | Arbeitskosten gesamt | Ihr Anteil      |
|---------------------------------------------------------------|------------------------------|----------------------|-----------------|
| Gartenpflege                                                  | haushaltsnahe Dienstleistung | 500,00 €             | 125,00 €        |
| Schornsteinreinigung                                          | Handwerkerleistung           | 110,00 €             | 36,67 €         |
| <b>Summe haushaltsnahe Dienstleistung (§ 35a Abs. 2 EStG)</b> |                              |                      | <b>125,00 €</b> |
| <b>Summe Handwerkerleistung (§ 35a Abs. 3 EStG)</b>           |                              |                      | <b>36,67 €</b>  |

Ausweis der anteiligen Arbeitskosten nach Angaben des Vermieters. Die Einordnung als haushaltsnahe Dienstleistung (§ 35a Abs. 2 EStG) oder Handwerkerleistung (§ 35a Abs. 3 EStG) hat der Vermieter vorgenommen. Ob und in welcher Höhe diese Beträge steuerlich berücksichtigt werden, entscheidet das Finanzamt; bei Fragen wenden Sie sich an eine steuerberatende Stelle.