

Max Mustermann · Musterstraße 1 · 12345 Musterstadt

Erika Beispiel
Beispielweg 7
12345 Musterstadt

Musterstadt, 18.05.2026

Betriebs- und Heizkostenabrechnung 2025

Abrechnungszeitraum 01.01.2025 bis 31.12.2025 (365 von 365 Tagen)

Sehr geehrte Frau Beispiel,
nachfolgend erhalten Sie die Abrechnung der Betriebs- und Heizkosten für den oben genannten Abrechnungszeitraum.

1. Grundlagen und Verteilerschlüssel

Anschrift	Beispielweg 7, 12345 Musterstadt
Wohnung	Nr. 7
Verteilerschlüssel kalte Betriebskosten	Maßstab der WEG-Verwaltung: Miteigentumsanteile (MEA), die Wohnung hat 412 von 10.000 MEA; Müllabfuhr nach Wohneinheiten (1 von 24), Rauchwarnmelder nach Anzahl der Melder (3 von 72). Schlüssel je Kostenart in Abschnitt 2
Verteilerschlüssel Heiz- und Wasserkosten	verbrauchsabhängig gem. HeizkostenV (Heizung 60 %, Warmwasser 70 % nach Verbrauch), Grundkosten nach Wohnfläche (74,00 m²); Preise je Einheit lt. Gesamtabrechnung der Muster Messdienst GmbH (Nutzeinheit 07, Ablesezeitraum 01.01.2025 bis 31.12.2025)

2. Kalte Betriebskosten

Kostenart	Gesamtkosten	Umlageschlüssel	Ihr Anteil
Hausmeister	14.280,00 €	412/10.000 MEA	588,34 €
Gebäudeversicherung	9.870,40 €	412/10.000 MEA	406,66 €
Treppenhausreinigung	8.946,00 €	412/10.000 MEA	368,58 €
Müllabfuhr	6.912,00 €	1/24 Einheiten	288,00 €
Aufzug	4.126,80 €	412/10.000 MEA	170,02 €
Gartenpflege	3.570,00 €	412/10.000 MEA	147,08 €
Allgemeinstrom	2.384,16 €	412/10.000 MEA	98,23 €
Niederschlagswasser	1.842,00 €	412/10.000 MEA	75,89 €
Wartung Rauchwarnmelder	864,00 €	3/72 Melder	36,00 €
Haftpflichtversicherung	618,00 €	412/10.000 MEA	25,46 €
Straßenreinigung	498,00 €	412/10.000 MEA	20,52 €
Schornsteinfeger	386,40 €	412/10.000 MEA	15,92 €
Grundsteuer	214,37 €	Einheit (100 %)	214,37 €

Summe kalte Betriebskosten 2025	2.455,07 €
zeitanteilig 365 von 365 Tagen	2.455,07 €

3. Heiz- und Wasserkosten

Kostenart	Berechnung	Betrag
Heizung, Grundkosten	74,00 m ² × 4,1286 €/m ²	305,52 €
Heizung, Verbrauchskosten	1.864,00 Einheiten × 0,2471 €/Einheit	460,59 €
Warmwasser, Grundkosten	74,00 m ² × 1,0624 €/m ²	78,62 €
Warmwasser, Verbrauchskosten	18,40 m ³ × 9,8732 €/m ³	181,67 €
Kaltwasser und Abwasser	46,30 m ³ × 5,6218 €/m ³	260,29 €
Gerätemiete Erfassungsgeräte	6,00 Geräte × 11,8400 €/Gerät	71,04 €
Abrechnungsservice	1,00 Nutzeinheit × 38,7200 €/Nutzeinheit	38,72 €
Summe Heiz- und Wasserkosten		1.396,45 €
abzüglich Vermieteranteil CO ₂ -Kosten (CO ₂ KostAufG)		– 36,96 €
umlagefähige Heiz- und Wasserkosten		1.359,49 €

4. Abrechnungsergebnis

Position	Betrag
Kalte Betriebskosten (Abschnitt 2)	2.455,07 €
Heiz- und Wasserkosten (Abschnitt 3)	1.359,49 €
Summe Ihrer Kosten	3.814,56 €
abzüglich Vorauszahlungen Betriebskosten (12 × 190,00 €)	– 2.280,00 €
abzüglich Vorauszahlungen Heizung (12 × 115,00 €)	– 1.380,00 €
Summe Vorauszahlungen	– 3.660,00 €
Nachzahlung	154,56 €

Bitte überweisen Sie den Nachzahlungsbetrag in Höhe von **154,56 €** innerhalb von zwei Wochen nach Erhalt dieser Abrechnung auf das Ihnen bekannte Konto.

5. Haushaltsnahe Dienstleistungen und Handwerkerleistungen (§ 35a EStG)

Art der Leistung	Ihr Anteil
Handwerkerleistungen (§ 35a Abs. 3 EStG)	116,96 €
Haushaltsnahe Dienstleistungen (§ 35a Abs. 2 EStG)	920,05 €
Summe	1.037,01 €

Die Beträge sind bereits auf Ihr Mietverhältnis um die Positionen gekürzt, die nicht auf Sie umgelegt wurden.

Mit freundlichen Grüßen

Max Mustermann