Martina Berger · Lindenweg 12 · 76133 Karlsruhe

Herrn Thomas Kern
Ahornstraße 8
76133 Karlsruhe

Karlsruhe, den 12.03.2026

Betriebskostenabrechnung 2025

Ahornstraße 8, 76133 Karlsruhe · 2. OG rechts

Sehr geehrter Herr Kern,

die Betriebskostenabrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2025 bis 31.12.2025 habe ich fertiggestellt. Die Berechnung im Einzelnen finden Sie in Anlage 1. Die darin enthaltenen Lohnanteile für haushaltsnahe Dienstleistungen und Handwerkerleistungen, die Sie in Ihrer Einkommensteuererklärung geltend machen können, stehen in Anlage 2.

1. Betriebskostenabrechnung laut Anlage 1

Summe der umlagefähigen Kosten laut Anlage 1	3.000,42 €
abzüglich Ihrer Vorauszahlungen	- 2.748,00 €
Nachzahlung	**252,42 €**

Bitte überweisen Sie 252,42 € bis zum 26.03.2026 auf das folgende Konto:

Martina Berger
IBAN DE02 1203 0000 0000 2020 51
Verwendungszweck: Betriebskostenabrechnung 2025

Mit Ihrer Banking-App scannen

2. Von Ihnen zu leistende Zahlungen

Ab dem 01.05.2026 passe ich die monatliche Vorauszahlung von 229,00 € auf 251,00 € an (§ 560 Abs. 4 BGB); die Herleitung steht in Anlage 1. Bitte ändern Sie Ihren Dauerauftrag.

	monatlich bis 30.04.2026	einmalig bis 26.03.2026	monatlich ab 01.05.2026
Nettokaltmiete	740,00		740,00
Betriebskostenvorauszahlung	229,00		251,00
Nachzahlung aus dieser Abrechnung		252,42	
Zu zahlender Betrag in EUR	**969,00**	**252,42**	**991,00**

Die Heizkostenabrechnung des Messdienstes liegt bei; aus ihr ergibt sich die Aufteilung der Heiz- und Warmwasserkosten in Grund- und Verbrauchskosten. Die übrigen Belege – die Einzelabrechnung meiner Hausverwaltung und der Grundsteuerbescheid – können Sie jederzeit einsehen; sagen Sie mir Bescheid, dann lege ich sie Ihnen vor. Für Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Martina Berger

MUSTER

Anlage 1 zur Betriebskostenabrechnung 2025

Mieter	Thomas Kern
Wohnung	Ahornstraße 8, 76133 Karlsruhe, 2. OG rechts
Abrechnungszeitraum	01.01.2025 bis 31.12.2025
Ihr Nutzungszeitraum	01.01.2025 bis 31.12.2025 (gesamter Zeitraum)

Kostenart	Gesamtkosten EUR	Umlageschlüssel	Maßstab gesamt	Ihr Maßstab	Ihre Kosten EUR
Grundsteuer	182,40	direkt	–	–	182,40
Heizung und Warmwasser	18.402,55	Heizkostenabrechnung	18.402,55	1.104,15	1.104,15
Wasser und Abwasser	6.240,80	Wohnfläche in qm	1.842,00	74,50	252,41
Müllbeseitigung	4.128,00	Miteigentumsanteile	1.000,00	41,00	169,25
Gebäudereinigung	7.914,60	Miteigentumsanteile	1.000,00	41,00	324,50
Hauswart	9.620,00	Miteigentumsanteile	1.000,00	41,00	394,42
Gartenpflege	3.180,00	Miteigentumsanteile	1.000,00	41,00	130,38
Beleuchtung Gemeinschaft	1.276,40	Miteigentumsanteile	1.000,00	41,00	52,33
Aufzugsbetriebskosten	4.905,00	Miteigentumsanteile	1.000,00	41,00	201,11
Gebäudeversicherung	2.635,00	Miteigentumsanteile	1.000,00	41,00	108,04
Schornsteinfeger	468,00	Miteigentumsanteile	1.000,00	41,00	19,19
Wartung Rauchwarnmelder	1.030,00	Miteigentumsanteile	1.000,00	41,00	42,23
Straßenreinigung	488,00	Miteigentumsanteile	1.000,00	41,00	20,01
Summe der umlagefähigen Kosten					**3.000,42**
abzüglich Ihrer Vorauszahlungen					- 2.748,00
Abrechnungsergebnis: Nachzahlung					**252,42**

Der Umlageschlüssel nennt den Maßstab, nach dem die Gesamtkosten des Gebäudes auf Ihre Wohnung verteilt worden sind; „direkt" bedeutet, dass die Kosten unmittelbar Ihrer Wohnung zugeordnet sind und nicht verteilt werden. „Maßstab gesamt" ist der Maßstab des ganzen Gebäudes, „Ihr Maßstab" der auf Ihre Wohnung entfallende Teil davon. Gesamtkosten geteilt durch „Maßstab gesamt", multipliziert mit „Ihr Maßstab", ergibt Ihre Kosten. Ihr Mietverhältnis umfasst den gesamten Abrechnungszeitraum; eine zeitanteilige Kürzung war nicht erforderlich.

Festsetzung der monatlichen Vorauszahlung ab 01.05.2026

Vorauszahlung	bisher EUR	Differenz EUR	neu EUR
Betriebskostenvorauszahlung	229,00	+ 22,00	251,00

Der neue Betrag ist ein Zwölftel der oben abgerechneten Kosten (250,04 EUR), auf volle Euro aufgerundet (§ 560 Abs. 4 BGB). Ein Sicherheitszuschlag darüber hinaus ist nicht zulässig (BGH VIII ZR 195/07). Er gilt ab dem übernächsten Monat, damit Ihnen zwischen Zugang und erster Zahlung Zeit bleibt.

MUSTER

Anlage 2 zur Betriebskostenabrechnung 2025

Mieter	Thomas Kern
Wohnung	Ahornstraße 8, 76133 Karlsruhe, 2. OG rechts
Abrechnungszeitraum	01.01.2025 bis 31.12.2025
Ihr Nutzungszeitraum	01.01.2025 bis 31.12.2025 (gesamter Zeitraum)

In den in Anlage 1 abgerechneten Kosten sind haushaltsnahe Dienstleistungen und Handwerkerleistungen enthalten. Sie können dafür eine Steuerermäßigung nach § 35a EStG geltend machen. Die Beträge sind auf Ihren Anteil bezogen:

Kategorie	Kostenart	Kostentyp	Ihre Kosten EUR
Haushaltsnahe Dienstleistungen	Gebäudereinigung	Lohn	228,15
	Hauswart	Lohn	311,80
	Gartenpflege	Lohn	92,04
Zwischensumme Haushaltsnahe Dienstleistungen · § 35a Abs. 2 EStG			**631,99**
Handwerkerleistungen	Aufzugsbetriebskosten	Lohn	148,81
	Wartung Rauchwarnmelder	Lohn	42,23
	Schornsteinfeger	Lohn	19,19
Zwischensumme Handwerkerleistungen · § 35a Abs. 3 EStG			**210,23**

Die Beträge stammen aus der Bescheinigung meiner Hausverwaltung. Ich lege sie Ihnen auf Verlangen vor.

Ob und in welcher Höhe sich daraus eine Ermäßigung ergibt, richtet sich nach Ihren persönlichen Verhältnissen; die Höchstbeträge des § 35a EStG gelten je Haushalt und Kalenderjahr. Für die Richtigkeit der nachrichtlich aufgeführten Beträge wird keine Haftung übernommen.

MUSTER

Musterwärme Messdienst GmbH

Beispielallee 1 · 10000 Musterstadt · erfundenes Unternehmen

Heizkosten- und Warmwasserkostenabrechnung

Liegenschaft: Ahornstraße 8, 76133 Karlsruhe · Nutzer: 2. OG rechts
Abrechnungszeitraum: 01.01.2025 bis 31.12.2025

Kosten der Liegenschaft

Brennstoff Erdgas	14.618,20
Betriebsstrom	512,40
Wartung Heizanlage	740,00
Verbrauchserfassung	1.432,80
Kaltwasser für Warmwasser	1.099,15
Gesamtkosten Heizung und Warmwasser	**18.402,55**

Aufteilung

Kostenart	Liegenschaft	Ihr Anteil
Heizung, Grundkosten 30 % nach Wohnfläche	4.163,60	168,39
Heizung, Verbrauchskosten 70 % nach Einheiten	9.715,07	627,85
Warmwasser, Grundkosten 30 % nach Wohnfläche	1.357,18	54,89
Warmwasser, Verbrauchskosten 70 % nach m³	3.166,70	253,02
Ihre Heiz- und Warmwasserkosten		**1.104,15**

CO2-Kosten nach CO2KostAufG: im Beispiel nicht ausgewiesen.

Beispiel für hausgeldpilot.de - keine echte Abrechnung, Unternehmen und Zahlen erfunden.

MUSTER