

Betriebskostenabrechnung 2025

Eigentumswohnung in einer WEG · erstellt am 24.10.2026

Maria Schneider · Lindenstraße 4 · 80333 München

Jonas Berger
Beispielweg 12
80331 München

Vermieter Maria Schneider
Objekt Beispielweg 12, 80331 München
Wohnfläche 74,50 m²
Abrechnungszeitraum 01.01.2025 bis 31.12.2025
Ihre Mietzeit 01.01.2025 bis 31.12.2025 (365 Tage)

Ihre Kosten

2.396,37 €

Ihre Vorauszahlungen

2.700,00 €

Guthaben

303,63 €

1. Aufstellung der Betriebskosten

Ihr Anteil laut Hausgeldabrechnung der WEG und Heizkostenabrechnung des Messdiensts. Umlagefähige Kosten nach § 2 BetrKV. Die Belege können Sie beim Vermieter einsehen.

Kostenart	Gesamtkosten	Verteilerschlüssel (Ihre Einheiten)	Ihr Anteil
Grundsteuer	168,00 €	lt. Bescheid	168,00 €
Wasser/Abwasser	3.120,00 €	Wohnfläche (74,5 von 894)	260,00 €
Hausreinigung	2.760,00 €	Miteigentumsanteile (100 von 1.200)	230,00 €
Gartenpflege	1.848,00 €	Miteigentumsanteile (100 von 1.200)	154,00 €
Allgemeinstrom	648,00 €	Miteigentumsanteile (100 von 1.200)	54,00 €
Müllentsorgung	1.440,00 €	Wohneinheiten (1 von 12)	120,00 €
Gebäudeversicherung	1.704,00 €	Miteigentumsanteile (100 von 1.200)	142,00 €
Hausmeister	2.400,00 €	Miteigentumsanteile (100 von 1.200)	200,00 €
Miete Messgeräte	480,00 €	Wohneinheiten (1 von 12)	40,00 €
Wartung Rauchwarnmelder	216,00 €	Wohneinheiten (1 von 12)	18,00 €
Heizkosten (Messdienstleister)	9.840,00 €	Verbrauch	742,15 €
Warmwasserkosten (Messdienstleister)	3.240,00 €	Verbrauch	268,22 €
Summe umlagefähige Betriebskosten			2.396,37 €

So wird Ihr Anteil berechnet: Gesamtkosten der Position lt. WEG-Hausgeldabrechnung × Ihre Einheiten ÷ Einheiten gesamt nach dem jeweils genannten Verteilerschlüssel. Die Grundsteuer wird nach dem Grundsteuerbescheid der Wohnung angesetzt. Heiz- und Warmwasserkosten lt. Heizkostenabrechnung des Messdienstleisters (50–70 % nach Verbrauch gemäß HeizkostenV). Umlage gemäß § 556a BGB.

2. CO₂-Kostenaufteilung

Aufteilung gemäß CO₂-Kostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG)

Position	Betrag
CO ₂ -Kosten gesamt	186,40 €
Davon Mieteranteil	130,48 €
Davon Vermieteranteil (bereits abgezogen)	55,92 €

Gebäudeeffizienzklasse F — Vermieteranteil 30 %. – **Rechtsgrundlage:** Seit 01.01.2023 CO₂-Aufteilung nach Energieeffizienz des Gebäudes gemäß CO₂KostAufG.

3. Geleistete Vorauszahlungen

Ihre Vorauszahlungen im Abrechnungszeitraum

Beschreibung	Betrag
Betriebskostenvorauszahlung	1.740,00 €
Heizkostenvorauszahlung	960,00 €
Summe Vorauszahlungen	2.700,00 €

4. Abrechnungsergebnis

Ihre umlagefähigen Betriebskosten	2.396,37 €
abzüglich Ihrer Vorauszahlungen	- 2.700,00 €
Guthaben	303,63 €

Guthaben: Das Guthaben wird Ihnen erstattet oder mit künftigen Forderungen verrechnet.

Ihre Rechte als Mieter

- **Belegeinsicht (§ 259 BGB):** Sie haben das Recht, die Hausgeldabrechnung der WEG und die Heizkostenabrechnung des Messdienstleisters beim Vermieter einzusehen.
- **Einwendungsfrist:** Einwendungen können innerhalb von 12 Monaten nach Zugang erhoben werden (§ 556 Abs. 3 S. 5 BGB).
- **Fragen:** Wenden Sie sich bei Unklarheiten bitte an Ihren Vermieter.

Haushaltsnahe Dienstleistungen

Steuerliche Informationsübersicht gemäß § 35a EStG

Information zu § 35a EStG

Diese Aufstellung dient zu Ihrer Information für die Steuererklärung. Die Prüfung der steuerlichen Ansetzbarkeit obliegt dem zuständigen Finanzamt bzw. Ihrem Steuerberater.

Haushaltsnahe Dienstleistungen (§ 35a Abs. 2 EStG)

Haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse und Dienstleistungen

Nr.	Leistung	Betrag
1	Hausreinigung	230,00 €
2	Gartenpflege	154,00 €
3	Hausmeisterservice	200,00 €
Summe haushaltsnahe Dienstleistungen		584,00 €

Handwerkerleistungen (§ 35a Abs. 3 EStG)

Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Leistung	Betrag
1	Wartung Heizungsanlage	148,50 €
2	Aufzugswartung	83,40 €
Summe Handwerkerleistungen		231,90 €

Wichtige Hinweise

- Diese Übersicht stellt keine Steuerberatung dar.
- Steuerermäßigung: 20 % der Aufwendungen (max. 4.000 € für § 35a Abs. 2, max. 1.200 € für § 35a Abs. 3 EStG).
- Für verbindliche Auskünfte wenden Sie sich an Ihren Steuerberater oder das Finanzamt.