

Nebenkosten-Assistent.de: Vorabinformation &

Berechnungsübersicht

Abrechnungsjahr 2024 · Erstellt am 17.05.2026, 16:10 Uhr · Job-ID: 366

Eigentumswohnung (ETW) in einer WEG

Objekt: Maximilianstraße 15, Wohnung 3, 80538 München

Abrechnungszeitraum: 01.01.2024 – 31.12.2024

NACHZAHLUNG

126,85 €

Vom Mieter zu leisten. Zahlungsfrist: 30 Tage nach Zugang der Abrechnung.

Umlagefähige Betriebskosten gesamt	4.086,85 €
------------------------------------	------------

Abzüglich geleistete Vorauszahlungen	- 3.960,00 €
--------------------------------------	--------------

Nachzahlung (Abrechnungsergebnis)	126,85 €
--	-----------------

Hinweis: Dieses Deckblatt dient Ihrer Vorabinformation. Die vollständige Betriebskostenabrechnung zur Übergabe an den Mieter finden Sie auf den folgenden Seiten.

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Rechtsgrundlage: § 556 BGB, BetrKV, WEG

Abrechnungsfrist: bis 31.12.2025

Belegeinsicht Mieter: § 259 BGB (inkl. Hausgeldabrech.)

Einwendungsfrist: 12 Monate ab Zugang

NÄCHSTE SCHRITTE

1. Hausgeldabr. und Heizkostenabr. prüfen
2. Belege bereithalten (WEG + Messdienstleister)
3. Abrechnung fristgerecht versenden
4. Unterlagen mind. 3 Jahre archivieren

Wichtige Hinweise & Besonderheiten

- Grundsteuer gemäß Grundsteuerbescheid 2024 direkt übernommen (§ 2 Nr. 1 BetrKV). Umlage auf Mieter mietvertraglich vereinbart.

- CO2-Kostenaufteilung nach CO2KostAufG: Energieklasse D (27-32 kgCO2/m2/a), Vermieteranteil 30 % (204,00 EUR) bereits abgezogen.
- Heiz- und Warmwasserkosten: 70 % Verbrauch / 30 % Fläche nach §§ 7, 8 HeizkostenV (zulässig im Rahmen 50-70 % Verbrauch).
- Abrechnungsfrist bis 31.12.2025 (§ 556 Abs. 3 BGB). Nach Fristablauf keine Nachforderung möglich.
- Kabelgebühren nicht umgelegt: seit 01.07.2024 nicht mehr umlagefähig (TKG-Novelle).
- Musterabrechnung - alle Angaben fiktiv.
- Heizkostenabrechnung Techem Energy Services GmbH. Gerätemiete und Messgebühren gemäß § 7 Abs. 2 HeizkostenV separat ausgewiesen.
- Warmwasser separat nach § 8 HeizkostenV verteilt.
- Haushaltsnahe Dienstleistungen (§ 35a EStG): Lohnanteile Hausreinigung/Gartenpflege über Abs. 2 absetzbar; Aufzugwartung/Schornsteinfeger über Abs. 3.

Rechtlicher Hinweis & Haftungsausschluss

Vor dem Versand an den Mieter prüfen Sie bitte: Alle Beträge aus der Hausgeldabrechnung auf korrekte Übernahme · Heiz- und Warmwasserkosten aus der Messdienstleister-Abrechnung · Nutzungszeitraum des Mieters · Richtigkeit der Mieter- und Objektdaten.

Nebenkosten-Assistent.de übernimmt keine Haftung für Fehler, Unstimmigkeiten oder daraus resultierende Schäden. Im Zweifelsfall konsultieren Sie einen Rechtsanwalt oder Steuerberater.

Datenschutz: Daten wurden DSGVO-konform verarbeitet; personenbezogene Angaben wurden vor der KI-Analyse anonymisiert. · **TKG-Novelle:** Kabelgebühren dürfen ab 01.07.2024 nicht mehr umgelegt werden – soweit erkennbar, nicht berücksichtigt.

Rückfragen: <http://localhost:8000/kontakt> · **E-Book Nebenkosten 2026:** <http://localhost:8000/ebook-nebenkosten-2026-download>

Betriebskostenabrechnung

Abrechnungsjahr 2024 | Erstelldatum 17.05.2026

Eigentumswohnung (ETW) in einer WEG

VERMIETER / EIGENTÜMER

Thomas Müller

Hauptstraße 42

80337 München

MIETER

Maria Schneider

Maximilianstraße 15, Wohnung 3

80538 München

MIETOBJEKT

Adresse: Maximilianstraße 15, Wohnung 3, 80538 München

Wohnfläche: 68,50 m²

Abrechnungstyp: Eigentumswohnung (ETW) in einer WEG

Abrechnungszeitraum: 01.01.2024 bis 31.12.2024

Nutzungszeitraum: 01.01.2024 bis 31.12.2024 (366 Tage)

Die kalten Betriebskosten basieren auf der WEG-Hausgeldabrechnung. Heiz- und Warmwasserkosten stammen aus der separaten Heizkostenabrechnung des Messdienstleisters. Belege können beim Vermieter eingesehen werden.

1. Aufstellung der Betriebskosten

Ihr Anteil laut WEG-Hausgeldabrechnung und Heizkostenabrechnung — umlagefähige Kosten gemäß § 2 BetrKV

Kostenart	Gebäudekosten	Verteilerschlüssel	Ihr Anteil
Grundsteuer	4.554,74 €	lt. Grundsteuerbescheid (§ 2 Nr. 1 BetrKV)	312,00 €
Gebäude- und Haftpflichtversicherung	8.640,00 €	MEA 685/10.000	591,84 €
Hausreinigung / Treppenhausreinigung	7.200,00 €	MEA 685/10.000	493,20 €
Gartenpflege	2.880,00 €	MEA 685/10.000	197,28 €
Straßenreinigung	312,00 €	MEA 685/10.000	21,37 €
Allgemeinbeleuchtung (Strom)	1.560,00 €	MEA 685/10.000	106,86 €

Kostenart	Gebäudekosten	Verteilerschlüssel	Ihr Anteil
Aufzug (Betrieb + Wartung)	3.600,00 €	MEA 685/10.000	246,60 €
Schornsteinfeger	840,00 €	MEA 685/10.000	57,54 €
Heizkosten (Messdienstleister)	28.400,00 €	70 % Verbrauch / 30 % Wohnfläche (§ 7 HeizkostenV)	1.567,76 €
Warmwasserkosten (Messdienstleister)	8.600,00 €	70 % Verbrauch / 30 % Wohnfläche (§ 8 HeizkostenV)	492,40 €
Summe umlagefähige Betriebskosten			4.086,85 €

Quelldokumente: Kalte Betriebskosten lt. WEG-Hausgeldabrechnung (Verteilung nach MEA). 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	680,00 €
Davon Mieteranteil	476,00 €
Davon Vermieteranteil (bereits abgezogen)	204,00 €

Gebäude Energieklasse D (27-32 kgCO₂/m²/a) - Vermieteranteil 30 % gemäß CO₂KostAufG - **Rechtsgrundlage:** Seit 01.01.2023 CO₂-Aufteilung nach Energieeffizienz des Gebäudes gemäß CO₂KostAufG.

3. Geleistete Vorauszahlungen

Ihre Vorauszahlungen im Abrechnungszeitraum

Beschreibung	Betrag
Betriebskostenvorauszahlung	1.800,00 €
Heizkostenvorauszahlung	2.160,00 €
Summe Vorauszahlungen	3.960,00 €

4. Abrechnungsergebnis

Umlagefähige Betriebskosten gesamt:	4.086,85 €
Abzüglich geleistete Vorauszahlungen:	- 3.960,00 €

Nachzahlung

126,85 €

Nachzahlung: Die Nachzahlung ist innerhalb von 30 Tagen nach Zugang dieser Abrechnung fällig.

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 (Lohnanteil ca. 60 %)	295,92 €
2	Gartenpflege (Lohnanteil ca. 70 %)	138,10 €
Summe haushaltsnahe Dienstleistungen		434,02 €

Handwerkerleistungen (§ 35a Abs. 3 EStG)

Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Leistung	Betrag
1	Aufzugwartung (Handwerkerleistung ca. 70 %)	172,62 €
2	Schornsteinfeger (Handwerkerleistung ca. 70 %)	40,28 €
Summe Handwerkerleistungen		212,90 €

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.