

Mieter Whg. 1
Musterstraße 1
12345 Musterstadt

Telefon: +49 42198 99 710

Bremen, 25. September 2026

Sehr geehrte Damen und Herren,
in der Anlage erhalten Sie die Betriebskostenabrechnung für das Abrechnungsjahr 2025.

Ihre Betriebskostenabrechnung

Adresse	Musterstraße 1, 12345 Musterstadt
Lage	1. Obergeschoss links
Abrechnungszeitraum	01.01.2025 bis 31.12.2025
Ihre Wohneinheiten	1
Ihre Fläche	75,00 m²
Ihre Personen	2
Ihr Nutzungszeitraum	01.01.2025 bis 31.12.2025

1. Aufstellung der Gesamtkosten

Ihre Gesamtkosten	3.900,45 €
Ihre Vorauszahlungen	3.840,00 €
Ihre Nachzahlung	60,45 €

Die Aufteilung der Kosten und die Bescheinigung nach § 35a EStG finden Sie auf den folgenden Seiten.

Nachzahlungen bitten wir bis spätestens **09.10.2026** auf folgendes Konto zu überweisen:

Erika Mustermann

IBAN: DE00 0000 0000 0000 0000 00

Bank: Musterbank

Verwendungszweck: BKA 2025 Musterstraße 1 / Whg. 1

Aufgrund der Abrechnung passen wir die Vorauszahlungen wie folgt an:

	Aktuell	Anpassung	Neuer Wert
Kaltmiete	750,00	0,00	750,00
Betriebskostenvorauszahlung	320,00	+6,00	326,00
Summen	1.070,00	+6,00	1.076,00

Die neue Gesamtmiete ab 01.10.2026 beträgt **1.076,00 €**. Bitte berücksichtigen Sie die neue Vorauszahlung und passen Ihren Dauerauftrag entsprechend an.

Fragen zur Abrechnung beantworten wir gern. Bitte schicken Sie sie schriftlich, damit wir sie nachvollziehbar bearbeiten können.

Mit freundlichen Grüßen

Immobilien Verwaltung Radscheidt

-Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig-

Einzelabrechnung

Mieter Whg. 1
Musterstraße 1
12345 Musterstadt

Datum Abrechnung
25. September 2026

Objekt: Musterstraße 1, 12345 Musterstadt
Einheit/Lage: 1. Obergeschoss links

MV-Nr.: MUSTER.001.01
Nutzungszeitraum: 01.01.2025 bis 31.12.2025

Abrechnungsposition/ Bezeichnung	Verteiler- schlüssel	Gesamt- kosten EUR	Anteil Gesamt	Anteil Einzel	Ihr Kosten- anteil EUR
Grundsteuer	Fläche	1.500,00 €	500,00	75,00	225,00 €
Wasser-/Abwasserkosten	Personen	3.000,00 €	11,00	2,00	545,45 €
Wasser-/Abwasserkosten dir.	Verbrauch Zähler	300,00 €	60,00	0,00	0,00 €
Müllgebühren	lt. Bescheid	1.650,00 €	1.650,00	200,00	200,00 €
Beleuchtungskosten	Fläche	420,00 €	500,00	75,00	63,00 €
Treppenhausreinigung	Wohneinheiten	2.160,00 €	6,00	1,00	360,00 €
Gartenpflege	Fläche	900,00 €	500,00	75,00	135,00 €
Winterdienst	Fläche	600,00 €	500,00	75,00	90,00 €
Gebäudeversicherung	Fläche	2.400,00 €	500,00	75,00	360,00 €
Haftpflichtversicherung	Fläche	240,00 €	500,00	75,00	36,00 €
Wartung Rauchwarnmelder	Anzahl Geräte	180,00 €	15,00	3,00	36,00 €
Heiz-/Warmwasserkosten *	ext. Abrechg.	12.000,00 €	12.000,00	1.850,00	1.850,00 €
Gesamtkosten Bewirtschaftungsausgaben		25.350,00 €			3.900,45 €
Ihre Vorauszahlungen					3.840,00 €
Nachzahlung					60,45 €

* siehe beigegefügte Heizkostenabrechnung

Erläuterung der Verteilerschlüssel

Bezeichnung	Zeitraum von	Zeitraum bis	Anzahl Tage	Gesamtwert	anteiliger Wert
Fläche	01.01.2025	31.12.2025	365	500,00 m²	75,00 m²
Personen	01.01.2025	31.12.2025	365	11,00 Pers.	2,00 Pers.
Wohneinheiten	01.01.2025	31.12.2025	365	6,00	1,00
Anzahl Geräte	01.01.2025	31.12.2025	365	15,00 Stck.	3,00 Stck.
Verbrauch Zähler (m³)	01.01.2025	31.12.2025	365	60,00	0,00

Bescheinigung über haushaltsnahe Dienstleistungen gem. § 35a EStG

Die nachfolgenden Kosten sind steuerlich absetzbar (§ 35a EStG). Für steuerliche Fragen wenden Sie sich bitte an Ihre Steuerberatung.

Kostenart	Verteilerschlüssel	Ihr Lohnanteil
§ 35a Abs. 2 – haushaltsnahe Dienstleistungen		
Treppenhausreinigung	Wohneinheiten	300,00 €
Gartenpflege	Fläche	108,00 €
Winterdienst	Fläche	90,00 €
Zwischensumme haushaltsnahe Dienstleistungen (Abs. 2)		498,00 €
§ 35a Abs. 3 – Handwerkerleistungen		
Heizung (Wartung, Schornsteinfeger)	Heizkostenanteil	61,67 €
Wartung Rauchwarnmelder	Anzahl Geräte	18,00 €
Zwischensumme Handwerkerleistungen (Abs. 3)		79,67 €