

Familie Schulz
Selbstmacherstraße 9
20357 Hamburg

Hamburg, 16.10.2026

Betriebskostenabrechnung 2025

Selbstmacherstraße 9, 1. OG rechts

Sehr geehrte Familie Schulz,

mit diesem Schreiben erhalten Sie die Abrechnung der Betriebskosten für den Abrechnungszeitraum vom 01.01.2025 bis 31.12.2025. Die einzelnen Kosten und ihre Verteilung finden Sie in Anlage 1. Die Heizkostenabrechnung des Messdienstes liegt bei.

1. Ihr Ergebnis laut Anlage 1

Ihre Kosten	5.861,73 €
abzüglich Ihrer Vorauszahlungen	-5.760,00 €
Nachzahlung	101,73 €

Bitte überweisen Sie die Nachzahlung innerhalb von 30 Tagen nach Erhalt dieses Schreibens an Helmut Brinkmann, IBAN DE00 0000 0000 0000 0000 00, Verwendungszweck „Betriebskosten 2025 Selbstmacherstraße 9, 1. OG rechts“. Zahlen Sie nicht innerhalb von 30 Tagen nach Fälligkeit und Zugang dieser Abrechnung, kommen Sie auch ohne Mahnung in Verzug (§ 286 Abs. 3 BGB).

GiroCode
MUSTER

Muster: Hier steht im Brief der GiroCode für die Banking-App. Er entsteht nur mit einer echten IBAN.

2. Ihre künftige Vorauszahlung

Auf Grundlage dieser Abrechnung passe ich die monatliche Vorauszahlung nach § 560 Abs. 4 BGB an: bisher 480,00 €, künftig 489,00 €. Der neue Betrag gilt ab dem 01.12.2026. Erhalten Sie dieses Schreiben erst nach dem 31.10.2026, gilt er ab dem Ersten des übernächsten Monats nach Erhalt. Grundlage ist ein Zwölftel der abgerechneten Kosten (488,48 €); diesen Betrag habe ich auf volle Euro aufgerundet (489,00 €). Bitte passen Sie Ihren Dauerauftrag entsprechend an.

Auf Verlangen können Sie die Belege zu dieser Abrechnung einsehen (§ 556 Abs. 4 BGB). Auf Wunsch stelle ich sie Ihnen auch elektronisch bereit. Die Belege der Eigentümergemeinschaft beschaffe ich dafür bei der Verwaltung.

Mit freundlichen Grüßen

Helmut Brinkmann

Anlagen

- Anlage 1: Kostenaufstellung
- Heizkostenabrechnung des Messdienstes

MUSTER

Anlage 1: Kostenaufstellung

Mieter: Familie Schulz

Wohnung: Selbstmacherstraße 9, 1. OG rechts

Abrechnungszeitraum: 01.01.2025 bis 31.12.2025

Nutzungszeitraum: 01.01.2025 bis 31.12.2025

Kostenart	Gesamtkosten EUR	Umlageschlüssel	Maßstab gesamt	Maßstab Ihrer Wohnung	Kosten der Wohnung EUR	Ihre Kosten EUR
Heizung und Warmwasser laut Heizkostenabrechnung (Nr. 6)	18.640,00	laut Heizkostenabrechnung (Anlage)			2.214,37	2.214,37
Allgemeinstrom (Nr. 11)	2.046,80	MEA	10.000	1.200	245,62	245,62
Wasser und Abwasser (Nr. 2, 3)	4.712,40	m³	1.068	131	578,02	578,02
Müllentsorgung (Nr. 8)	3.512,64	Einheiten	8	1	439,08	439,08
Gebäudeversicherung (Nr. 13)	5.243,10	MEA	10.000	1.200	629,17	629,17
Hausmeister (Nr. 14)	5.880,00	MEA	10.000	1.200	705,60	705,60
Gartenpflege (Nr. 10)	2.737,00	MEA	10.000	1.200	328,44	328,44
Aufzug (Nr. 7)	1.794,90	MEA	10.000	1.200	215,39	215,39
Schornsteinfeger (Nr. 12)	1.112,48	MEA	10.000	1.200	133,50	133,50
Grundsteuer (Nr. 1)	412,80	direkt			412,80	412,80
CO ₂ -Kosten: Anteil Vermieter laut Heizkostenabrechnung	-40,26	direkt			-40,26	-40,26
Summe Ihrer Kosten						5.861,73
abzüglich Vorauszahlungen (12 × 480,00 €)						-5.760,00
Nachzahlung						101,73

Ihre Kosten = Gesamtkosten ÷ Maßstab gesamt × Maßstab Ihrer Wohnung.

Heizung und Warmwasser: Betrag laut beiliegender Heizkostenabrechnung.

CO₂-Kosten nach dem CO₂KostAufG

Energieträger: Gas.

CO₂-Kosten der Wohnung im Zeitraum 134,20 €

Anteil Vermieter 30 %: 40,26 €; Anteil Mieter 70 %: 93,94 €.

Einstufung des Gebäudes: 24,6 kg CO₂ je m² Wohnfläche und Jahr (Stufe 22 bis unter 27 kg).

Quelle: Heizkostenabrechnung 2025 des Messdienstes.

Berechnungsgrundlagen siehe beiliegende Heizkostenabrechnung.

Festsetzung der monatlichen Vorauszahlung ab 01.12.2026

bisher 480,00 €

Differenz 9,00 €

neu 489,00 €

Begründung: ein Zwölftel der abgerechneten Kosten (488,48 €), auf volle Euro aufgerundet; kein Sicherheitszuschlag.