

Thomas Bergmann
Schillerstraße 24
80336 München
Tel: +49 89 54321780
E-Mail: thomas@bgman.de

Thomas Bergmann, Schillerstraße 24, 80336 München

Anna Weber
Lindenallee 8
80539 München

München, 18.03.2026

Nebenkostenabrechnung 2025

Sehr geehrte Frau Weber,
anbei erhalten Sie Ihre Nebenkostenabrechnung (Lindenallee 8, 80539 München) für den Abrechnungszeitraum 01.01.2025 bis 30.06.2025.
Der verkürzte Abrechnungszeitraum ergibt sich durch den Auszug des Mieters am 30.06.2025.

Zusammenfassung

Gesamtkosten	2564,99 €
Geleistete Vorauszahlungen	1765,00 €
Differenz	799,99 €

Bitte überweisen Sie die Nachzahlung von 799,99 € bis zum 17.04.2026.

Die Heizkosten wurden nach dem Ergebnis der Ablesung durch die Firma Techem verteilt.

Sie haben das Recht, dieser Abrechnung innerhalb von 12 Monaten nach Zugang schriftlich zu widersprechen. Bitte richten Sie Ihren Widerspruch schriftlich an die oben angegebene Adresse. Die zugehörigen Belege werden auf Anfrage zur Verfügung gestellt.

Bankverbindung:
Thomas Bergmann
IBAN: DE89 3704 0044 0532 0130 00
BIC: COBADEFFXXX
Name der Bank: Commerzbank

Mit freundlichen Grüßen



Thomas Bergmann

Kostenaufstellung

Kosten nach Fläche

	Verteilung	Gesamt 218 m ²	Anteil 73 m ²
Grundsteuer	FL, MD	486,24 €	80,04 €
Gebäude-/Haftpflichtversicherung	FL, MD	756,84 €	124,59 €
Allgemeinstrom	FL, MD	268,40 €	44,18 €
Hausmeister	FL, MD	1248,50 €	205,52 €
Gartenpflege	FL, MD	160,00 €	26,34 €

Kosten nach Personen

		Gesamt 4 Pers.	Anteil 2 Pers.
Wasserversorgung	PE, MD	592,10 €	146,81 €
Müllabfuhr	PE, MD	612,36 €	151,83 €
Gutschrift Wasserversorgung	PE, MD	-48,30 €	-11,98 €
Hausmeisterservice	PE, MD, MwSt19	119,00 €	24,79 €

Ihre Nebenkosten

		Gesamt	Anteil
Heizkosten	GGT	1998,60 €	1165,85 €
abzgl. CO ₂ -Vermieteranteil (siehe CO ₂ -Seite)	-	-	-96,51 €
Rauchwarnmelder Wartung	MD	89,00 €	44,13 €

Kosten nach Zähler

	Anteil
Hausbeleuchtung	520,20 €
Warmwasser	139,20 €
 Gesamtbetrag	 2564,99 €
Vorauszahlung	1765,00 €
Differenz	799,99 €

Ausgewiesene Mehrwertsteuer

4,72 €

Hausmeister und Gartenpflege sind haushaltsnahe Dienstleistungen und können in der Steuererklärung geltend gemacht werden.

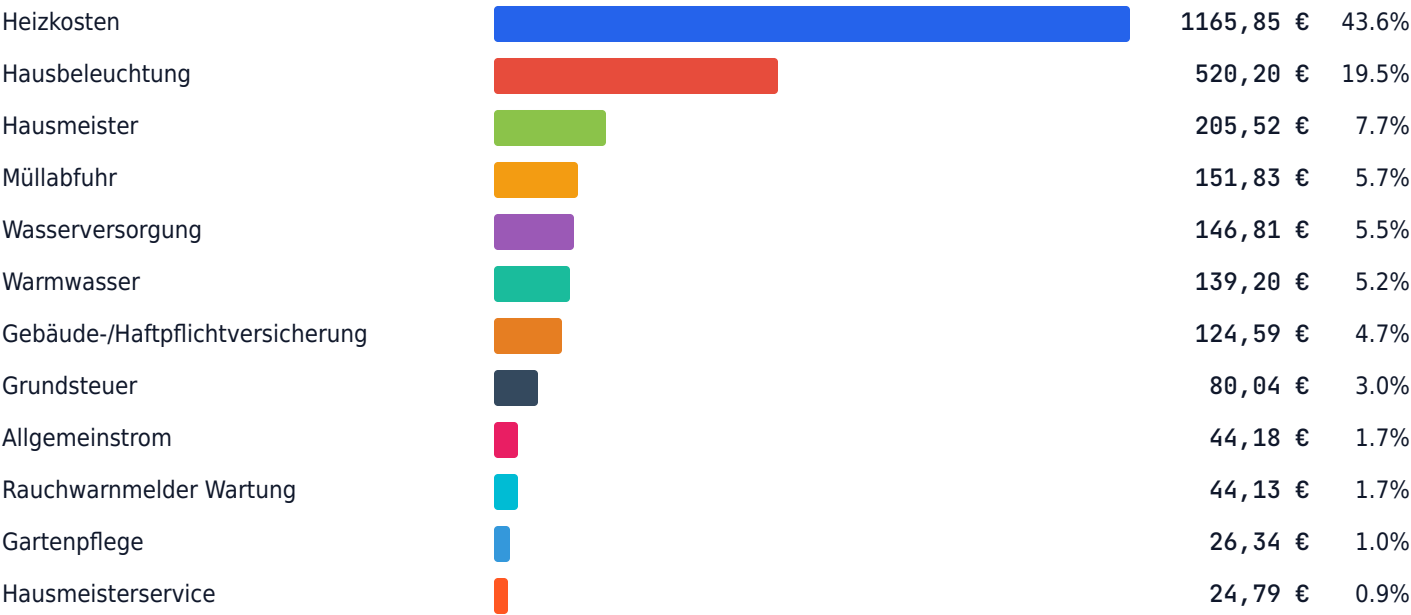
Kosten nach Zähler					
Name	Zählerstand alt	Zählerstand neu	Verbrauch	Preis pro Einheit	Kosten
Hausbeleuchtung	14850	16380	1530 kWh	0,34 € pro kWh	520,20 €
Warmwasser	245	269	24 m ³	5,80 € pro m ³	139,20 €

Kostenaufstellung (Fortsetzung)

Verteilerschlüssel			
Kürzel	Schlüssel	Aufteilung	Ihr Faktor
FL	Fläche	72.50 / 218.40 m ²	0,33
PE	Personen	2 / 4 Pers.	0,50
MD	Mietdauer	1/0,50	0,50
GGT	Gradtagstabelle	1/0,58	0,58
MwSt19	19% MwSt. ausweisen	1/1,19	0,84

Die Beträge wurden auf zwei Nachkommastellen kaufmännisch gerundet dargestellt. Die anschließende Summenbildung erfolgte mit den gerundeten Werten.

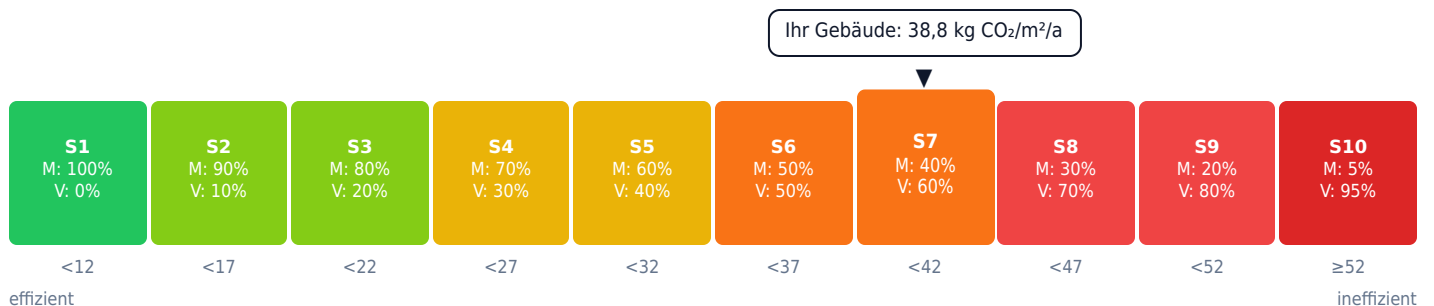
Ihre Nebenkosten als Diagramm



CO₂-Kostenaufteilung (§ 3 CO₂KostAufG)

Gebäudenutzung	Wohngebäude
Brennstoff	Erdgas
Emissionsfaktor	0,20088 kg CO ₂ /kWh
Verbrauch Zeitraum	21.093,00 kWh
Abgrenzung Kochgas	Kochgas nicht berücksichtigt (nur Heizung/Warmwasser gemäß CO ₂ KostAufG).
Verbrauch annualisiert	42.186,00 kWh/a
Herleitung Annualisierung	21.093,00 kWh / 6 × 12 = 42.186,00 kWh/a
Gesamtwohnfläche	218,40 m ²
Spezifischer Ausstoß	38,8 kg CO ₂ /m ² /a
Stufe	Stufe 7
Aufteilung (Stufe)	Mieter 40% · Vermieter 60%
Aufteilung (angepasst)	Mieter 40,0% · Vermieter 60,0%
CO ₂ -Preis (netto)	55,00 €/t
MwSt.	19,00%
CO ₂ -Kosten netto	233,04 €
CO₂-Kosten brutto	277,32 €
Vermieter-Anteil gesamt (Gebäude)	166,39 €
Mieter-Anteil gesamt (Gebäude)	110,93 €
Verteilschlüssel Einheit (Heizkosten)	58,0%
Vermieter-Anteil Einheit (Abzug Seite 2)	96,51 €
Mieter-Anteil Einheit	64,34 €
CO₂-Anteil Einheit gesamt	160,85 €

CO₂-Stufendiagramm



Aufteilung gemäß Anlage zu §§ 5-7 CO₂KostAufG. Angaben in Prozent: M = Mieteranteil, V = Vermieteranteil.

Die CO₂-Kosten sind Bestandteil der Heizkosten. Der Vermieter-Anteil wird als Abzug berücksichtigt. Belege und Rechnungen werden auf Anfrage zur Einsicht bereitgestellt.