HALLER IMMOBILIENVERWALTUNG

MUSTER MIT FIKTIVEN WERTEN

WEG-Jahresabrechnung mit Erläuterungen

Wohnung 4, 78 m², 186/1.000 Miteigentumsanteile
Musterhaus mit 6 Wohnungen, Baujahr 1966
Abrechnungszeitraum 01.01. bis 31.12.2025

Einzelabrechnung 2025 für Wohnung 4

Kostenart	Gesamt	Schlüssel	Ihr Anteil
BETRIEBSKOSTEN, AUF MIETER UMLEGBAR			
Heizung und Warmwasser	7.418,40 €	Messdienst	1.342,84 € (1)
Wasser und Abwasser	2.712,60 €	Zähler	456,10 €
Gebäude- und Haftpflichtversicherung	1.852,20 €	186/1.000	344,51 € (2)
Reinigung und Winterdienst	1.860,00 €	1/6	310,00 €
Allgemeinstrom, Garten, Schornsteinfeger	956,40 €	186/1.000	177,89 €
Summe Betriebskosten	**14.799,60 €**		**2.631,34 €** (3)
VERWALTUNG UND ERHALTUNG, NICHT UMLEGBAR			
Verwaltervergütung	2.988,00 €	1/6	498,00 €
Kontoführung und laufende Erhaltung	2.029,50 €	186/1.000	377,49 €
Zuführung zur Erhaltungsrücklage	4.800,00 €	186/1.000	892,80 €
Ihr Kostenanteil 2025	**24.617,10 €**		**4.399,63 €**
Abzüglich Ihrer Vorschüsse, 12 × 362,00 €			4.344,00 €
Nachzahlung für 2025			**55,63 €** (4)

Wirtschaftsplan und tatsächliche Kosten 2025

Kostenart	Plan	Ist	Abweichung
Heizung und Warmwasser	7.200,00 €	7.418,40 €	+218,40 € (5)
Wasser und Abwasser	2.600,00 €	2.712,60 €	+112,60 €
Gebäude- und Haftpflichtversicherung	1.800,00 €	1.852,20 €	+52,20 €
Reinigung und Winterdienst	1.860,00 €	1.860,00 €	0,00 €
Allgemeinstrom, Garten, Schornsteinfeger	1.000,00 €	956,40 €	–43,60 €
Verwaltervergütung	2.988,00 €	2.988,00 €	0,00 € (6)
Kontoführung	150,00 €	156,00 €	+6,00 €
Laufende Erhaltung	2.000,00 €	1.873,50 €	–126,50 € (7)
Zuführung zur Erhaltungsrücklage	4.800,00 €	4.800,00 €	0,00 €
Gesamt	**24.398,00 €**	**24.617,10 €**	**+219,10 €** (8)

Vermögensbericht

Posten	01.01.2025	31.12.2025
ERHALTUNGSRÜCKLAGE		
Stand der Erhaltungsrücklage	18.640,25 €	20.477,15 € (9)
WESENTLICHES GEMEINSCHAFTSVERMÖGEN		
Girokonto	3.412,58 €	2.851,48 €
Rücklagenkonto	18.640,25 €	20.477,15 €
Offenes Hausgeld eines Eigentümers	0,00 €	352,00 € (10)
Offene Rechnung Gartenpflege	0,00 €	–120,00 €
Vermögen der Gemeinschaft	**22.052,83 €**	**23.560,63 €** (11)

Kontenabgleich 2025

Bewegung	Girokonto	Rücklagenkonto
Stand am 01.01.2025	3.412,58 €	18.640,25 €
Hausgeld eingegangen	24.056,00 €	0,00 €
Rechnungen bezahlt	–19.817,10 €	0,00 €
Übertrag in die Rücklage	–4.800,00 €	4.800,00 €
Zinsen	0,00 €	186,90 €
Dachrinnen erneuert, laut Beschluss	0,00 €	–3.150,00 € (12)
Stand am 31.12.2025 laut Kontoauszug	**2.851,48 €**	**20.477,15 €** (13)

Erläuterungen

1. **Vom Messdienst.** Den Betrag ermittelt der Messdienst aus Ihrem Verbrauch und Ihrer Wohnfläche. Seine Abrechnung liegt bei, mit den CO2-Angaben für Mieter.
2. **Was 186/1.000 heißt.** Ihr Miteigentumsanteil laut Teilungserklärung. Nach ihm werden alle Kosten verteilt, für die nichts anderes vereinbart oder beschlossen ist.
3. **Wenn Sie vermieten.** Diese Summe ist die Grundlage Ihrer Betriebskostenabrechnung. Die Grundsteuer kommt dazu, sie steht in Ihrem eigenen Bescheid.
4. **Darüber wird beschlossen.** Die Versammlung beschließt nur diesen Betrag: den Unterschied zwischen Kostenanteil und Vorschüssen. Fällig wird er erst nach dem Beschluss.
5. **Mehr als geplant.** Der Gaspreis lag über dem Ansatz im Wirtschaftsplan. Der Plan für 2026 rechnet deshalb mit einem höheren Betrag.
6. **Fest vereinbart.** Die Vergütung steht im Verwaltervertrag und schwankt nicht. Hier gilt unsere Mindestpauschale von 249 € brutto im Monat, weil 6 × 33 € darunter liegen.
7. **Weniger als geplant.** Kleinreparaturen fielen günstiger aus als angesetzt. Das senkt die Nachzahlung aller Eigentümer.
8. **Plan und Ist.** Jede Kostenart steht mit Plan und tatsächlichem Betrag. Größere Abweichungen erklären wir in einem Satz, wie hier.
9. **Angespart für später.** So viel steht für größere Reparaturen bereit. Der Betrag liegt vollständig auf dem Rücklagenkonto.
10. **Offenes Hausgeld.** Ein Eigentümer war zum Jahresende eine Monatszahlung im Rückstand. Die Mahnung läuft, der Betrag steht der Gemeinschaft zu.
11. **Was der Gemeinschaft gehört.** Guthaben und Forderungen, abzüglich offener Rechnungen. Diesen Vermögensbericht verlangt das Gesetz jedes Jahr zusätzlich zur Abrechnung.
12. **Aus der Rücklage.** Bezahlt aus der Rücklage, wie die Versammlung beschlossen hat. Der Betrag wird nicht noch einmal auf das Hausgeld verteilt.
13. **Gleich dem Kontoauszug.** Beide Endstände stimmen mit den Kontoauszügen überein. Kopien der Auszüge liegen der Abrechnung bei.

Objekt und Zahlen dieses Musters sind fiktiv. Verwaltervergütung und Sätze folgen unseren Preisen, Stand 05.11.2026. Verbindlich ist das schriftliche Angebot.