Ihr Ergebnis in Kürze · Einheit 2

Ihre Kosten 2025 waren 23,02 € niedriger als Ihre Vorschüsse für die laufenden Kosten.

Was Sie tun müssen

Sie bekommen 23,02 € zurück (fällig am 15.06.2026).

Worüber die Versammlung beschließt

Die Versammlung hat am 12.05.2026 nur über dieses Ergebnis (Herabsetzung der Vorschüsse 23,02 €) beschlossen. Was im Jahr zu wenig oder zu viel gezahlt wurde, wird nicht neu beschlossen; das ergibt sich schon aus dem Wirtschaftsplan.

Ihre größten Kostenposten

1. **Gebäudeversicherung: 443,37 €** – Ihr Anteil an 2.463,18 € für das ganze Haus (Schlüssel: Miteigentumsanteile)
2. **Hausreinigung: 388,80 €** – Ihr Anteil an 2.160,00 € für das ganze Haus (Schlüssel: Miteigentumsanteile)
3. **Instandhaltung laufend: 233,86 €** – Ihr Anteil an 1.299,20 € für das ganze Haus (Schlüssel: Miteigentumsanteile)

Ihre Kosten insgesamt: **1.704,98 €**. Woher jede Zahl kommt, steht auf den folgenden Seiten.

Erhaltungsrücklage

Rechnerisch entfallen auf Ihre Wohnung 3.978,79 € der Erhaltungsrücklage. Darin enthalten sind die Zinsen des Rücklagenkontos nach Abzug der Steuer. Zur Erläuterung für Ihre Steuererklärung: Ihr Anteil an diesen Zinsen beträgt 20,63 € vor Steuer, davon hat die Bank 5,44 € Steuer einbehalten. Das ist kein Guthaben: Das Geld gehört der Gemeinschaft und wird weder ausgezahlt noch mit Ihrem Hausgeld verrechnet.

Einzelabrechnung 2025 · Einheit 2

Festgeschrieben · Beschluss vom 12.05.2026, TOP 3: Jahresabrechnung 2025, Nachschüsse und Anpassung der Vorschüsse

Fingerabdruck (SHA-256, Version 4): 650b6f80 a9e9aa1d a4dfefc0 b24c4266 b64f036f 5dda10e3 3ef2faac 990dbd90

Der Fingerabdruck (SHA-256) entsteht beim Festschreiben aus dem Inhalt der Abrechnung. Steht auf dem Papier derselbe Wert, zeigen Papier und System dieselbe Fassung.

EINHEIT
2

MITEIGENTUMSANTEIL
180 von 1.000

ABRECHNUNGSZEITRAUM
01.01.2025 – 31.12.2025

EIGENTÜMER
Bernd Muster (01.01.2025 – 31.12.2025)

SCHULDNER DER ABRECHNUNGSSPITZE
Bernd Muster

ABRECHNUNGSSPITZE
23,02 € · Herabsetzung der Vorschüsse

KOSTEN DER EINHEIT
1.704,98 €

STAND 2025
0,00 € · ausgeglichen

Guthaben: Herabsetzung der Vorschüsse 23,02 €; Auszahlung 23,02 €, fällig am 15.06.2026

Kosten

Der Anteil der Einheit an jeder Kostenart: Gesamtbetrag der Gemeinschaft, verteilt nach dem Umlageschlüssel.

Position	Anteil der Einheit	Umlageschlüssel	Anteil	Gesamt
4080 · Müllabfuhr umlagefähig nach BetrKV Nr. 8	219,78 €	Miteigentumsanteile § 16 Abs. 2 S. 1 WEG; Anteile aus der Teilungserklärung (Grundbuch)	180 von 1.000	1.221,00 €
4090 · Hausreinigung umlagefähig nach BetrKV Nr. 9	388,80 €	Miteigentumsanteile § 16 Abs. 2 S. 1 WEG; Anteile aus der Teilungserklärung (Grundbuch)	180 von 1.000	2.160,00 €
4110 · Allgemeinstrom, Beleuchtung umlagefähig nach BetrKV Nr. 11	90,57 €	Miteigentumsanteile § 16 Abs. 2 S. 1 WEG; Anteile aus der Teilungserklärung (Grundbuch)	180 von 1.000	503,17 €
4130 · Gebäudeversicherung umlagefähig nach BetrKV Nr. 13	443,37 €	Miteigentumsanteile § 16 Abs. 2 S. 1 WEG; Anteile aus der Teilungserklärung (Grundbuch)	180 von 1.000	2.463,18 €
4131 · Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht umlagefähig nach BetrKV Nr. 13	53,35 €	Miteigentumsanteile § 16 Abs. 2 S. 1 WEG; Anteile aus der Teilungserklärung (Grundbuch)	180 von 1.000	296,40 €
4150 · Kabel, Antenne, Breitband teilweise umlagefähig nach BetrKV Nr. 15	120,00 €	Gleich je Einheit § 16 Abs. 2 S. 2 WEG (Vereinbarung in der Gemeinschaftsordnung oder Beschluss)	1 von 6	720,00 €
4170 · Rauchwarnmelder: Wartung teilweise umlagefähig nach BetrKV Nr. 17	29,75 €	Gleich je Einheit § 16 Abs. 2 S. 2 WEG (Vereinbarung in der Gemeinschaftsordnung oder Beschluss)	1 von 6	178,50 €

Position	Anteil der Einheit	Umlageschlüssel	Anteil	Gesamt
5000 · Instandhaltung laufend	233,86 €	Miteigentumsanteile § 16 Abs. 2 S. 1 WEG; Anteile aus der Teilungserklärung (Grundbuch)	180 von 1.000	1.299,20 €
5100 · Verwaltung: Software, Porto, Büro	104,11 €	Miteigentumsanteile § 16 Abs. 2 S. 1 WEG; Anteile aus der Teilungserklärung (Grundbuch)	180 von 1.000	578,40 €
5120 · Bankgebühren	21,39 €	Miteigentumsanteile § 16 Abs. 2 S. 1 WEG; Anteile aus der Teilungserklärung (Grundbuch)	180 von 1.000	118,80 €
Summe der Kosten	**1.704,98 €**			

Abrechnungsspitze

Abrechnungsspitze = Soll-Vorschüsse ohne Rücklagenbeitrag, dazu Sonderumlagen für Kosten, abzüglich der Kosten. Nur über sie beschließt die Versammlung (§ 28 Abs. 2 WEG).

Posten	Betrag
Soll-Vorschüsse laut Wirtschaftsplan ohne Rücklagenbeitrag Soll 2.808,00 €, davon Rücklagenbeitrag 1.080,00 €	1.728,00 €
– Kosten	1.704,98 €
= Abrechnungsspitze: Herabsetzung der Vorschüsse	**23,02 €**

Rückstände und Überzahlungen 2025

Getrennt von der Abrechnungsspitze: was im Jahr fällig war und was gezahlt wurde. Rückstände und Überzahlungen werden nicht neu beschlossen.

Posten	Betrag
Soll des Jahres Vorschüsse laut Wirtschaftsplan	2.808,00 €
Zahlungen im Jahr	2.808,00 €
Stand des Jahres: ausgeglichen	**0,00 €**

Aus Vorjahren

Nur zur Information: Der Stand aus früheren Jahren wird hier nicht verrechnet.

Posten	Betrag
Vorjahre: —	0,00 €

Erhaltungsrücklage – Rechnerischer Orientierungswert

Kostenstelle	Stand Ende	Schlüssel	Zuführung (Soll)	Zuführung (Ist)
Gesamt	3.978,79 €	Miteigentumsanteile 180 von 1.000	1.080,00 €	1.080,00 €
Rechnerischer Orientierungswert	**3.978,79 €**			

Rechnerischer Orientierungswert nach Schlüssel Miteigentumsanteile, Stand 31.12.2025; kein individuelles Guthaben, kein Auszahlungsanspruch und kein Nachweis tatsächlich geleisteter Beiträge.

Zinsen und Steuer – zur Information für die Steuererklärung

Der Anteil der Einheit an den Zinsen der Gemeinschaft und an der Steuer, die die Bank davon einbehalten hat, nach Miteigentumsanteilen. Diese Übersicht wird nicht verrechnet und ist nicht Teil der Abrechnungsspitze.

Posten	Anteil der Einheit
Zinsen der Erhaltungsrücklage vor Steuer der Rücklage zugeführt, nicht ausgezahlt	20,63 €
davon von der Bank einbehalten: Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag	5,44 €

Nachrichtlich, kein Beschlussgegenstand: Diese Angaben verändern die Abrechnungsspitze nicht. Aufteilung nach Miteigentumsanteilen (BMF-Schreiben vom 16.05.2025 zu Steuerbescheinigungen, Rn. 21–22). Die einbehaltene Steuer wird nur angerechnet, wenn Sie der Steuererklärung eine Kopie der Steuerbescheinigung der Bank beifügen. Die Angaben ersetzen keine steuerliche Beratung.

Hinweise

Unvermeidbare Rundungsdifferenzen werden nach den größten Restbruchteilen verteilt; bei gleichen Resten entscheidet zunächst der höhere Schlüsselanteil, dann die niedrigere feste Einheitenkennung.

Zahlungen werden nicht einzelnen Fälligkeiten zugeordnet. Eine späte Zahlung kann deshalb bei „Rückstände des Jahres“ statt bei „Vorjahre“ stehen oder umgekehrt; die Summe und die Abrechnungsspitze ändert das nicht.

Als Wohnungseigentümer können Sie Einsicht in die Verwaltungsunterlagen der Gemeinschaft verlangen. Ansprechpartner und Zugang: David Exempel.

Erstellt mit wegrat aus den von der Verwaltung erfassten Buchungen

Ende der Einzelabrechnung 2025 · Einheit 2