IHRE UNTERLAGEN

Jahresabrechnung 2025

GEMEINSCHAFT
WEG Beispielweg 7 (erfunden)

ANSCHRIFT
Beispielweg 7, 00000 Musterstadt

WIRTSCHAFTSJAHR
01.01.2025 – 31.12.2025

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

AUSGEGEBEN AM
14.05.2026, 12:00 Uhr

ANSPRECHPARTNER
David Exempel

Inhalt

1. Einzelabrechnung 2025 · Einheit 5
2. Gesamtabrechnung 2025
3. Kontenentwicklung 2025
4. Vermögensbericht 2025
5. Ergebnisübersicht 2025

Erstellt mit wegrat aus den von der Verwaltung erfassten Buchungen

Ihr Ergebnis in Kürze · Einheit 5

Ihre Kosten 2025 waren 20,63 € niedriger als Ihre Vorschüsse für die laufenden Kosten.

Was Sie tun müssen

Ihr Guthaben von 20,63 € wird mit Ihren offenen Vorschüssen verrechnet. Bitte überweisen Sie noch 164,37 €.

Worüber die Versammlung beschließt

Die Versammlung hat am 12.05.2026 nur über dieses Ergebnis (Herabsetzung der Vorschüsse 20,63 €) 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: 344,84 €** – Ihr Anteil an 2.463,18 € für das ganze Haus (Schlüssel: Miteigentumsanteile)
2. **Hausreinigung: 302,40 €** – Ihr Anteil an 2.160,00 € für das ganze Haus (Schlüssel: Miteigentumsanteile)
3. **Instandhaltung laufend: 181,89 €** – Ihr Anteil an 1.299,20 € für das ganze Haus (Schlüssel: Miteigentumsanteile)

Ihre Kosten insgesamt: **1.359,37 €**. Woher jede Zahl kommt, steht auf den folgenden Seiten.

Erhaltungsrücklage

Rechnerisch entfallen auf Ihre Wohnung 3.094,61 € der Erhaltungsrücklage. Darin enthalten sind die Zinsen des Rücklagenkontos nach Abzug der Steuer. Zur Erläuterung für Ihre Steuererklärung: Ihr Anteil an diesen Zinsen beträgt 16,04 € vor Steuer, davon hat die Bank 4,23 € Steuer einbehalten. Das ist kein Guthaben: Das Geld gehört der Gemeinschaft und wird weder ausgezahlt noch mit Ihrem Hausgeld verrechnet.

Einzelabrechnung 2025 · Einheit 5

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
5

MITEIGENTUMSANTEIL
140 von 1.000

ABRECHNUNGSZEITRAUM
01.01.2025 – 31.12.2025

EIGENTÜMER
Emil Fiktiv (01.01.2025 – 31.12.2025)

SCHULDNER DER ABRECHNUNGSSPITZE
Emil Fiktiv

ABRECHNUNGSSPITZE
20,63 € · Herabsetzung der Vorschüsse

IHRE KOSTEN
1.359,37 €

STAND 2025
−185,00 € · offen 164,37 € (Rückstand 185,00 € abzüglich Herabsetzung der Vorschüsse 20,63 €)

Guthaben: Herabsetzung der Vorschüsse 20,63 €, vollständig mit offenen Vorschüssen verrechnet — keine Auszahlung

Kosten

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

Position	Ihr Anteil	Umlageschlüssel	Anteil	Gesamt
4080 · Müllabfuhr umlagefähig nach BetrKV Nr. 8	170,94 €	Miteigentumsanteile § 16 Abs. 2 S. 1 WEG; Anteile aus der Teilungserklärung (Grundbuch)	140 von 1.000	1.221,00 €
4090 · Hausreinigung umlagefähig nach BetrKV Nr. 9	302,40 €	Miteigentumsanteile § 16 Abs. 2 S. 1 WEG; Anteile aus der Teilungserklärung (Grundbuch)	140 von 1.000	2.160,00 €
4110 · Allgemeinstrom, Beleuchtung umlagefähig nach BetrKV Nr. 11	70,44 €	Miteigentumsanteile § 16 Abs. 2 S. 1 WEG; Anteile aus der Teilungserklärung (Grundbuch)	140 von 1.000	503,17 €
4130 · Gebäudeversicherung umlagefähig nach BetrKV Nr. 13	344,84 €	Miteigentumsanteile § 16 Abs. 2 S. 1 WEG; Anteile aus der Teilungserklärung (Grundbuch)	140 von 1.000	2.463,18 €
4131 · Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht umlagefähig nach BetrKV Nr. 13	41,50 €	Miteigentumsanteile § 16 Abs. 2 S. 1 WEG; Anteile aus der Teilungserklärung (Grundbuch)	140 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 €

Position	Ihr Anteil	Umlageschlüssel	Anteil	Gesamt
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 €
5000 · Instandhaltung laufend	181,89 €	Miteigentumsanteile § 16 Abs. 2 S. 1 WEG; Anteile aus der Teilungserklärung (Grundbuch)	140 von 1.000	1.299,20 €
5100 · Verwaltung: Software, Porto, Büro	80,98 €	Miteigentumsanteile § 16 Abs. 2 S. 1 WEG; Anteile aus der Teilungserklärung (Grundbuch)	140 von 1.000	578,40 €
5120 · Bankgebühren	16,63 €	Miteigentumsanteile § 16 Abs. 2 S. 1 WEG; Anteile aus der Teilungserklärung (Grundbuch)	140 von 1.000	118,80 €
Summe der Kosten	**1.359,37 €**			

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 2.220,00 €, davon Rücklagenbeitrag 840,00 €	1.380,00 €
− Kosten	1.359,37 €
= Abrechnungsspitze: Herabsetzung der Vorschüsse	**20,63 €**

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	2.220,00 €
Zahlungen im Jahr	2.035,00 €
Stand des Jahres: offen 164,37 € (Rückstand 185,00 € abzüglich Herabsetzung der Vorschüsse 20,63 €)	**−185,00 €**

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	3.094,61 €	Miteigentumsanteile 140 von 1.000	840,00 €	840,00 €
Rechnerischer Orientierungswert	**3.094,61 €**			

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

Ihr Anteil 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	Ihr Anteil
Zinsen der Erhaltungsrücklage vor Steuer der Rücklage zugeführt, nicht ausgezahlt	16,04 €
davon von der Bank einbehalten: Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag	4,23 €

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 5

Gesamtabrechnung 2025

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.

ABRECHNUNGSZEITRAUM

01.01.2025 – 31.12.2025

VERTEILTE KOSTEN

9.538,65 € · Summe aller Einzelabrechnungen

SOLL-VORSCHÜSSE

15.672,00 € · laut beschlossenem Wirtschaftsplan

Einnahmen

Zahlungseingänge des Jahres nach Konto, zum Beispiel Hausgeld, Sonderumlagen und Zinsen.

Konto	Betrag
3000 · Hausgeld-Vorschüsse nicht auf die Einheiten verteilt	15.487,00 €
Summe der Einnahmen	**15.487,00 €**

Ausgaben

Bezahlte Kosten des Jahres nach Konto. Davon nicht auf die Einheiten verteilt: 2.380,00 € (zum Beispiel aus der Rücklage bezahlt).

Konto	Betrag
4080 · Müllabfuhr umlagefähig nach BetrKV	1.221,00 €
4090 · Hausreinigung umlagefähig nach BetrKV	2.160,00 €
4110 · Allgemeinstrom, Beleuchtung umlagefähig nach BetrKV	503,17 €
4130 · Gebäudeversicherung umlagefähig nach BetrKV	2.463,18 €
4131 · Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht umlagefähig nach BetrKV	296,40 €
4150 · Kabel, Antenne, Breitband teilweise umlagefähig nach BetrKV	720,00 €
4170 · Rauchwarnmelder: Wartung teilweise umlagefähig nach BetrKV	178,50 €
5000 · Instandhaltung laufend	1.299,20 €
5010 · Instandsetzung aus Rücklage nicht auf die Einheiten verteilt	2.380,00 €
5100 · Verwaltung: Software, Porto, Büro	578,40 €

Konto	Betrag
5120 · Bankgebühren	118,80 €
Summe der Ausgaben	**11.918,65 €**

Verteilungsneutrale Einnahmen

Verteilungsneutral: fließt nicht in die Einzelabrechnungen (Erhaltungsrücklage, Zahlungen auf Abrechnungen der Vorjahre).

Konto	Betrag
2020 · Entnahme Erhaltungsrücklage	2.380,00 €
2030 · Zinsen der Erhaltungsrücklage	114,59 €
Summe	**2.494,59 €**

Verteilungsneutrale Ausgaben

Verteilungsneutral: fließt nicht in die Einzelabrechnungen (Erhaltungsrücklage, Zahlungen auf Abrechnungen der Vorjahre).

Konto	Betrag
2010 · Zuführung Erhaltungsrücklage	6.000,00 €
2031 · Kapitalertragsteuer und Soli auf Rücklagezinsen	30,22 €
2032 · Zuführung der Zinsen zur Rücklage	84,37 €
Summe	**6.114,59 €**

Erhaltungsrücklage

Entwicklung je Kostenstelle: Anfangsbestand, Zuführung laut Plan (Soll) und tatsächlich (Ist), Entnahmen, Zinsen nach Steuer, Endbestand. Die Zinsen des Rücklagenkontos bleiben in der Rücklage; sie werden nicht auf die Wohnungen verteilt.

Kostenstelle	Stand Ende	Anfang	Zuführung (Soll)	Zuführung (Ist)	Entnahme	Zinsen
Gesamt nach Miteigentumsanteile Zinsen 114,59 € abzüglich einbehaltener Steuer 30,22 €	22.104,37 €	18.400,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €	2.380,00 €	84,37 €
Rücklage am Ende des Jahres	**22.104,37 €**					

Hinweise

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

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 Gesamtabrechnung 2025

Kontenentwicklung 2025

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.

WIRTSCHAFTSJAHR

01.01.2025 – 31.12.2025

Entwicklung der Bankkonten

Je Bankkonto: Anfangsbestand plus Zuflüsse minus Abflüsse ergibt den Endbestand laut Buchhaltung. Daneben der Endbestand laut Kontoauszug und die Differenz zwischen beiden.

Bankkonto	Anfang	+ Zuflüsse	– Abflüsse	= Ende laut Buchhaltung	Ende laut Kontoauszug	Differenz
Girokonto (Bewirtschaftung) Konto 1200	4.250,00 €	15.487,00 €	15.538,65 €	4.198,35 €	4.198,35 €	0,00 €
Kasse Konto 1000	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Rücklagenkonto (Tagesgeld/Festgeld) Konto 1250	18.400,00 €	6.114,59 €	2.410,22 €	22.104,37 €	22.104,37 €	0,00 €

Erstellt mit wegrat aus den von der Verwaltung erfassten Buchungen

Ende der Kontenentwicklung 2025

Vermögensbericht 2025

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.

STICHTAG
31.12.2025

WIRTSCHAFTSJAHR
01.01.2025 – 31.12.2025

Bankkonten

Posten	Stand 31.12.2025	Stand 01.01.2025
Girokonto (Bewirtschaftung) Konto 1200	4.198,35 €	4.250,00 €
Kasse Konto 1000	0,00 €	0,00 €
Rücklagenkonto (Tagesgeld/Festgeld) Konto 1250	22.104,37 €	18.400,00 €
Summe Bankkonten	**26.302,72 €**	

Erhaltungsrücklage

Posten	Stand 31.12.2025	Stand 01.01.2025
Erhaltungsrücklage Gesamt darin Zinsen nach Steuer 84,37 € (brutto 114,59 €, einbehaltene Steuer 30,22 €)	22.104,37 €	18.400,00 €

Forderungen

Posten	Stand 31.12.2025	Stand 01.01.2025
Rückstände Hausgeld (offene Vorschüsse des Wirtschaftsjahres) Soll (Vorschüsse und Sonderumlagen) abzüglich Ist-Zahlungen je Einheit	185,00 €	—

Verbindlichkeiten

Posten	Stand 31.12.2025	Stand 01.01.2025
Guthaben der Eigentümer (Überzahlungen des Wirtschaftsjahres)	0,00 €	—
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Offene Rechnungen zum Stichtag werden nicht als Konto geführt; wesentliche offene Rechnungen stehen als Anmerkung.	—	—
Summe Verbindlichkeiten	**0,00 €**	

Hinweise

Der Vermögensbericht nennt den Stand der Erhaltungsrücklage und das wesentliche Gemeinschaftsvermögen zum Ende des Wirtschaftsjahres (§ 28 Abs. 4 WEG).

Die Rücklagen sind eine Zweckbindung innerhalb des dargestellten Vermögens; sie werden bei der Vermögenssumme nicht zusätzlich zu den zugehörigen Bankguthaben addiert.

Erstellt mit wegrat aus den von der Verwaltung erfassten Buchungen

Ende des Vermögensberichts 2025

Ergebnisübersicht 2025

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.

ABRECHNUNGSZEITRAUM

01.01.2025 – 31.12.2025

Abrechnungsspitze je Einheit

Je Einheit nur die Abrechnungsspitze, über die die Versammlung beschließt. Zahlungsstände und Rückstände stehen in der jeweiligen Einzelabrechnung.

Einheit	Betrag	Ergebnis
1	18,22 €	Herabsetzung der Vorschüsse
2	23,02 €	Herabsetzung der Vorschüsse
3	18,22 €	Herabsetzung der Vorschüsse
4	23,04 €	Herabsetzung der Vorschüsse
5	20,63 €	Herabsetzung der Vorschüsse
6	30,22 €	Herabsetzung der Vorschüsse

Erstellt mit wegrat aus den von der Verwaltung erfassten Buchungen

Ende der Ergebnisübersicht 2025