



Musterdokument mit erfundenen Daten: Gemeinschaft, Personen, Adressen und Beträge sind frei erfunden.

WEG Musterstraße 12 · Musterstraße 12, 10115 Berlin · Verwaltung: Hausverwaltung Muster GmbH

Einzelabrechnung 2026 – Einheit W2

D. Dietrich · 01.01.2026 – 31.12.2026

Einheit	W2
Eigentümer	D. Dietrich (Eigentümer am geplanten Beschlusstag 19.05.2027)
Miteigentumsanteil	135/1.000
Wohnfläche	78 m²
Abrechnungszeitraum	01.01.2026 – 31.12.2026

1. Kosten und Abrechnungsspitze

Kostenart	Schlüssel	Gesamtbetrag €	Gesamtbasis	Ihre Basis	Ihr Anteil €	§ 35a Arbeitskosten €
Gebäudeversicherung (verbundene Wohngebäude)	MEA	3.480,00	1.000	135	469,80	–
Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht	MEA	310,00	1.000	135	41,85	–
Treppenhausreinigung	m²	3.120,00	550	78	442,47	442,47 (DL)
Hausmeisterdienst	MEA	2.760,00	1.000	135	372,60	372,60 (DL)
Kaltwasser / Abwasser (Berliner Wasserbetriebe)	m³	2.850,00	349,0	52,1	425,46	–
Müllabfuhr (BSR)	EH	1.680,00	8	1	210,00	–
Allgemeinstrom	MEA	540,00	1.000	135	72,90	–
Heizung und Warmwasser (lt. Messdienst)	Messdienst	10.670,00	–	–	1.468,20	90,76 (DL)
Reparatur Hauseingangstür (Kleinreparatur)	MEA	685,00	1.000	135	92,48	55,35 (HW)
Verwaltervergütung (30 € je Einheit und Monat)	EH	2.880,00	8	1	360,00	–
Kontoführung / Bankgebühren	MEA	150,00	1.000	135	20,25	–
Ihr Kostenanteil					3.976,01	
+ Zuführung Erhaltungsrücklage (Soll)	MEA	8.400,00	1.000	135	1.134,00	
= Gesamtbelastung					5.110,01	
– Hausgeld-Soll Kosten (12 × 336,44 €)					4.037,28	
– Rücklagen-Soll (12 × 94,50 €)					1.134,00	
= Abrechnungsspitze: Guthaben					-61,27	

Das Guthaben von 61,27 € wird nach dem Beschluss der Eigentümerversammlung ausgezahlt oder verrechnet, frühestens am 15.06.2027. Grundlage: Beschluss über die Einforderung der Nachschüsse bzw. die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse (§ 28 Abs. 2 WEG).

Heizung und Warmwasser: Betrag aus der Heizkostenabrechnung Wärmemessdienst Nord GmbH (HKA-2026-11873), 70 % nach Verbrauch. Die Kosten der Gemeinschaft sind nach Zahlungsfluss im Jahr 2026 angesetzt; Einzelbeträge sind nach dem Verfahren der größten Reste auf volle Cent verteilt.

2. Hausgeld Soll und Ist (zur Information)

Eigentümer	Zeitraum	Tage	Fälligkeiten	Soll €	Ist €	Rückstand €
------------	----------	------	--------------	--------	-------	-------------

D. Dietrich	01.01.2026 – 31.12.2026	365	12	5.171,28	4.740,34	430,94
Summe				5.171,28	4.740,34	430,94

Rückstände sind nicht Teil der Abrechnungsspitze; sie bleiben aus dem Wirtschaftsplan geschuldet.

3. Aufwendungen nach § 35a EStG – Anteil der Einheit W2

Kostenart	Art	Schlüssel	Arbeitskosten gesamt €	Ihr Anteil €
Treppenhausreinigung	haushaltsnahe Dienstleistung	m²	3.120,00	442,47
Hausmeisterdienst	haushaltsnahe Dienstleistung	MEA	2.760,00	372,60
Heizung und Warmwasser (lt. Messdienst)	haushaltsnahe Dienstleistung	m²	640,00	90,76
Reparatur Hauseingangstür (Kleinreparatur)	Handwerkerleistung	MEA	410,00	55,35
Haushaltsnahe Dienstleistungen (§ 35a Abs. 2 EStG)				905,83
Handwerkerleistungen (§ 35a Abs. 3 EStG)				55,35

Ausgewiesen sind die Arbeitskosten (ohne Material) der im Jahr 2026 bezahlten Rechnungen, verteilt nach dem Schlüssel der jeweiligen Kostenart. Der Arbeitskostenanteil der Heizkostenabrechnung ist nach Wohnfläche verteilt.

Entwurf, rechnerisch erstellt mit Klara (Abrechnungsjahr 2026). Vor Versand durch die Verwaltung zu prüfen; keine Rechts- oder Steuerberatung.
Musterdokument mit erfundenen Daten: Gemeinschaft, Personen, Adressen und Beträge sind frei erfunden.