



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 W5

B. Brandt · 01.01.2026 – 31.12.2026

Einheit	W5
Eigentümer	B. Brandt (Eigentümer am geplanten Beschlusstag 19.05.2027)
Miteigentumsanteil	110/1.000
Wohnfläche	62 m²
Abrechnungszeitraum	01.01.2026 – 31.12.2026

Eigentümerwechsel im Abrechnungsjahr. A. Altmann: 01.01.2026 – 30.06.2026; B. Brandt: 01.07.2026 – 31.12.2026. Die Vorschüsse schuldet, wer am jeweiligen Fälligkeitstag Eigentümer war. Die Abrechnungsspitze schuldet bzw. erhält, wer am Tag des Beschlusses im Grundbuch eingetragen ist: B. Brandt. Ein Ausgleich zwischen Veräußerer und Erwerber richtet sich nach dem Kaufvertrag.

1. Kosten und Abrechnungsspitze

Kostenart	Schlüssel	Gesamtbetrag €	Gesamtbasis	Ihre Basis	Ihr Anteil €	§ 35a Arbeitskosten €
Gebäudeversicherung (verbundene Wohngebäude)	MEA	3.480,00	1.000	110	382,80	–
Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht	MEA	310,00	1.000	110	34,10	–
Treppenhausreinigung	m²	3.120,00	550	62	351,71	351,71 (DL)
Hausmeisterdienst	MEA	2.760,00	1.000	110	303,60	303,60 (DL)
Kaltwasser / Abwasser (Berliner Wasserbetriebe)	m³	2.850,00	349,0	41,0	334,81	–
Müllabfuhr (BSR)	EH	1.680,00	8	1	210,00	–
Allgemeinstrom	MEA	540,00	1.000	110	59,40	–
Heizung und Warmwasser (lt. Messdienst)	Messdienst	10.670,00	–	–	1.255,40	72,15 (DL)
Reparatur Hauseingangstür (Kleinreparatur)	MEA	685,00	1.000	110	75,35	45,10 (HW)
Verwaltervergütung (30 € je Einheit und Monat)	EH	2.880,00	8	1	360,00	–
Kontoführung / Bankgebühren	MEA	150,00	1.000	110	16,50	–
Ihr Kostenanteil					3.383,67	
+ Zuführung Erhaltungsrücklage (Soll)	MEA	8.400,00	1.000	110	924,00	
= Gesamtbelastung					4.307,67	
– Hausgeld-Soll Kosten (12 × 278,75 €)					3.345,00	
– Rücklagen-Soll (12 × 77,00 €)					924,00	
= Abrechnungsspitze: Nachschuss					38,67	

Der Nachschuss von 38,67 € wird mit dem Beschluss der Eigentümerversammlung fällig, 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 €	Spitze rechnerisch nach Tagen €
A. Altmann	01.01.2026 – 30.06.2026	181	6	2.134,50	2.134,50	0,00	19,18
B. Brandt	01.07.2026 – 31.12.2026	184	6	2.134,50	2.134,50	0,00	19,49
Summe				4.269,00	4.269,00	0,00	38,67

Rückstände sind nicht Teil der Abrechnungsspitze; sie bleiben aus dem Wirtschaftsplan geschuldet. Die Aufteilung der Spitze nach Tagen ist nur rechnerisch und für den Ausgleich unter Veräußerer und Erwerber gedacht; sie ändert nicht, wer die Spitze schuldet.

3. Aufwendungen nach § 35a EStG – Anteil der Einheit W5

Kostenart	Art	Schlüssel	Arbeitskosten gesamt €	Ihr Anteil €
Treppenhausreinigung	haushaltsnahe Dienstleistung	m²	3.120,00	351,71
Hausmeisterdienst	haushaltsnahe Dienstleistung	MEA	2.760,00	303,60
Heizung und Warmwasser (lt. Messdienst)	haushaltsnahe Dienstleistung	m²	640,00	72,15
Reparatur Hauseingangstür (Kleinreparatur)	Handwerkerleistung	MEA	410,00	45,10
Haushaltsnahe Dienstleistungen (§ 35a Abs. 2 EStG)				727,46
Handwerkerleistungen (§ 35a Abs. 3 EStG)				45,10

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.