



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 W7

H. Hahn · 01.01.2026 – 31.12.2026

Einheit W7
Eigentümer H. Hahn (Eigentümer am geplanten Beschlusstag 19.05.2027)
Miteigentumsanteil 120/1.000
Wohnfläche 55 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	120	417,60	–
Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht	MEA	310,00	1.000	120	37,20	–
Treppenhausreinigung	m²	3.120,00	550	55	312,00	312,00 (DL)
Hausmeisterdienst	MEA	2.760,00	1.000	120	331,20	331,20 (DL)
Kaltwasser / Abwasser (Berliner Wasserbetriebe)	m³	2.850,00	349,0	22,5	183,74	–
Müllabfuhr (BSR)	EH	1.680,00	8	1	210,00	–
Allgemeinstrom	MEA	540,00	1.000	120	64,80	–
Heizung und Warmwasser (lt. Messdienst)	Messdienst	10.670,00	–	–	997,10	64,00 (DL)
Reparatur Hauseingangstür (Kleinreparatur)	MEA	685,00	1.000	120	82,20	49,20 (HW)
Verwaltervergütung (30 € je Einheit und Monat)	EH	2.880,00	8	1	360,00	–
Kontoführung / Bankgebühren	MEA	150,00	1.000	120	18,00	–
Ihr Kostenanteil					3.013,84	
+ Zuführung Erhaltungsrücklage (Soll)	MEA	8.400,00	1.000	120	1.008,00	
= Gesamtbelastung					4.021,84	
– Hausgeld-Soll Kosten (12 × 258,29 €)					3.099,48	
– Rücklagen-Soll (12 × 84,00 €)					1.008,00	
= Abrechnungsspitze: Guthaben					-85,64	

Das Guthaben von 85,64 € 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 €
------------	----------	------	--------------	--------	-------	-------------

H. Hahn	01.01.2026 – 31.12.2026	365	12	4.107,48	4.107,48	0,00
Summe				4.107,48	4.107,48	0,00

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

3. Aufwendungen nach § 35a EStG – Anteil der Einheit W7

Kostenart	Art	Schlüssel	Arbeitskosten gesamt €	Ihr Anteil €
Treppenhausreinigung	haushaltsnahe Dienstleistung	m²	3.120,00	312,00
Hausmeisterdienst	haushaltsnahe Dienstleistung	MEA	2.760,00	331,20
Heizung und Warmwasser (lt. Messdienst)	haushaltsnahe Dienstleistung	m²	640,00	64,00
Reparatur Hauseingangstür (Kleinreparatur)	Handwerkerleistung	MEA	410,00	49,20
Haushaltsnahe Dienstleistungen (§ 35a Abs. 2 EStG)				707,20
Handwerkerleistungen (§ 35a Abs. 3 EStG)				49,20

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.