



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

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

Gesamtabrechnung 2026

Jahresabrechnung gemäß § 28 Abs. 2 WEG · 01.01.2026 – 31.12.2026

Abrechnungszeitraum 01.01.2026 – 31.12.2026
Wirtschaftsplan Beschluss ETV 21.05.2025, TOP 4: Wirtschaftsplan 2026
Beschluss geplant am 19.05.2027
Grundlage Einnahmen und Ausgaben nach Zahlungsfluss; Heizung und Warmwasser lt. Heizkostenabrechnung Wärmemessdienst Nord GmbH (HKA-2026-11873)

1. Ausgaben nach Kostenarten: Plan und Ist

Kostenart	Schlüssel	Plan €	Ist €	Abweichung €
Gebäudeversicherung (verbundene Wohngebäude)	MEA	3.400,00	3.480,00	80,00
Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht	MEA	300,00	310,00	10,00
Treppenhausreinigung	m²	3.120,00	3.120,00	0,00
Hausmeisterdienst	MEA	2.700,00	2.760,00	60,00
Kaltwasser / Abwasser (Berliner Wasserbetriebe)	m³	2.900,00	2.850,00	-50,00
Müllabfuhr (BSR)	EH	1.700,00	1.680,00	-20,00
Allgemeinstrom	MEA	600,00	540,00	-60,00
Heizung und Warmwasser (lt. Messdienst)	HK	10.500,00	10.670,00	170,00
Reparatur Hauseingangstür (Kleinreparatur)	MEA	1.000,00	685,00	-315,00
Verwaltervergütung (30 € je Einheit und Monat)	EH	2.880,00	2.880,00	0,00
Kontoführung / Bankgebühren	MEA	150,00	150,00	0,00
Summe Bewirtschaftungskosten		29.250,00	29.125,00	-125,00

2. Einnahmen

Einnahme	Soll €	Ist €	Differenz €
Hausgeld-Vorschüsse (Kosten und Rücklage)	37.650,12	37.219,18	-430,94
Abrechnungsspitzen 2025 (Nachzahlungen abzüglich ausgezahlter Guthaben)		640,00	

Hausgeld-Soll 37.650,12 € davon Kosten 29.250,12 € und Rücklage 8.400,00 €. Rückstände sind unter 6 je Einheit ausgewiesen; sie bleiben aus dem Wirtschaftsplan geschuldet und sind nicht Teil der Abrechnungsspitzen.

3. Verteilerschlüssel und Gesamtbasis

Kostenart	Schlüssel	Gesamtbasis	Quelle
Gebäudeversicherung (verbundene Wohngebäude)	Miteigentumsanteile	1.000	Teilungserklärung vom 14.03.1996, § 9 Abs. 1 (Verteilung nach MEA, § 16 Abs. 2 S. 1 WEG) (gültig ab 14.03.1996)
Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht	Miteigentumsanteile	1.000	Teilungserklärung vom 14.03.1996, § 9 Abs. 1 (Verteilung nach MEA, § 16 Abs. 2 S. 1 WEG) (gültig ab 14.03.1996)

Treppenhausreinigung	Wohnfläche	550	Beschluss ETV 22.05.2018, TOP 6: Treppenhausreinigung nach Wohnfläche (gültig ab 01.01.2019)
Hausmeisterdienst	Miteigentumsanteile	1.000	Teilungserklärung vom 14.03.1996, § 9 Abs. 1 (Verteilung nach MEA, § 16 Abs. 2 S. 1 WEG) (gültig ab 14.03.1996)
Kaltwasser / Abwasser (Berliner Wasserbetriebe)	Kaltwasser lt. Wasserzähler	349,0	Beschluss ETV 15.05.2013, TOP 5: Kaltwasser/Abwasser nach Wasserzählern (gültig ab 01.01.2014)
Müllabfuhr (BSR)	Einheiten	8	Beschluss ETV 10.06.2021, TOP 5 (§ 16 Abs. 2 S. 2 WEG): Müllabfuhr und Verwaltervergütung nach Einheiten (gültig ab 01.01.2022)
Allgemeinstrom	Miteigentumsanteile	1.000	Teilungserklärung vom 14.03.1996, § 9 Abs. 1 (Verteilung nach MEA, § 16 Abs. 2 S. 1 WEG) (gültig ab 14.03.1996)
Heizung und Warmwasser (lt. Messdienst)	Heizkostenabrechnung lt. Wärmemessdienst Nord GmbH (Messdienst)		Teilungserklärung § 9 Abs. 3 und HeizkostenV §§ 6–9: Verteilung lt. Messdienst (70 % Verbrauch / 30 % Fläche) (gültig ab 14.03.1996)
Reparatur Hauseingangstür (Kleinreparatur)	Miteigentumsanteile	1.000	Teilungserklärung vom 14.03.1996, § 9 Abs. 1 (Verteilung nach MEA, § 16 Abs. 2 S. 1 WEG) (gültig ab 14.03.1996)
Verwaltervergütung (30 € je Einheit und Monat)	Einheiten	8	Beschluss ETV 10.06.2021, TOP 5 (§ 16 Abs. 2 S. 2 WEG): Müllabfuhr und Verwaltervergütung nach Einheiten (gültig ab 01.01.2022)
Kontoführung / Bankgebühren	Miteigentumsanteile	1.000	Teilungserklärung vom 14.03.1996, § 9 Abs. 1 (Verteilung nach MEA, § 16 Abs. 2 S. 1 WEG) (gültig ab 14.03.1996)
Zuführung Erhaltungsrücklage	Miteigentumsanteile	1.000	Beschluss ETV 21.05.2025, TOP 4: Wirtschaftsplan 2026

4. Erhaltungsrücklage

Anfangsbestand 01.01.2026	42.000,00
+ Zuführung lt. Wirtschaftsplan (Soll)	8.400,00
nachrichtlich: Rücklagenanteil der gezahlten Hausgelder (Ist)	8.305,50

nachrichtlich: auf das Rücklagenkonto überwiesen	8.400,00
– Entnahmen	0,00
+ Zinsen	0,00
Endbestand 31.12.2026	50.400,00
Rücklagenkonto lt. Kontoauszug	50.400,00

Entnahmen aus der Rücklage werden nicht über die Abrechnungsspitzen verteilt (BGH V ZR 96/24). Die Zuführung geht mit dem Soll in die Einzelabrechnungen ein und wird dort mit dem Rücklagen-Soll der Vorschüsse verrechnet.

5. Kontenabstimmung

Girokonto (WEG-Eigenkonto) · Musterbank Berlin · DE00300000000000000001	
Anfangsbestand 01.01.2026	6.500,00
+ Hausgeldzahlungen (Ist)	37.219,18
+ Nachzahlungen aus der Abrechnung des Vorjahres	907,70
– Auszahlungen von Guthaben aus der Abrechnung des Vorjahres	267,70
– Bewirtschaftungskosten (Zahlungen)	29.125,00
– Zuführung an das Rücklagenkonto	8.400,00
= Endbestand lt. Buchhaltung 31.12.2026	6.834,18
Endbestand lt. Kontoauszug	6.834,18
Differenz	0,00
Rücklagenkonto · Musterbank Berlin · DE00300000000000000002	
Anfangsbestand 01.01.2026	42.000,00
+ Zuführung vom Girokonto	8.400,00
= Endbestand lt. Buchhaltung 31.12.2026	50.400,00
Endbestand lt. Kontoauszug	50.400,00
Differenz	0,00

6. Hausgeld Soll und Ist je Einheit

Einheit	Eigentümer	Zeitraum	Soll €	Ist €	Rückstand €
W1	C. Becker	01.01.2026 – 31.12.2026	4.247,40	4.247,40	0,00
W2	D. Dietrich	01.01.2026 – 31.12.2026	5.171,28	4.740,34	430,94
W3	E. Engel	01.01.2026 – 31.12.2026	4.175,16	4.175,16	0,00
W4	F. Fischer	01.01.2026 – 31.12.2026	5.247,72	5.247,72	0,00
W5	A. Altmann	01.01.2026 – 30.06.2026	2.134,50	2.134,50	0,00
W5	B. Brandt	01.07.2026 – 31.12.2026	2.134,50	2.134,50	0,00
W6	G. Graf	01.01.2026 – 31.12.2026	5.135,52	5.135,52	0,00
W7	H. Hahn	01.01.2026 – 31.12.2026	4.107,48	4.107,48	0,00
W8	I. Imhof	01.01.2026 – 31.12.2026	5.296,56	5.296,56	0,00
Summe			37.650,12	37.219,18	430,94

7. Abrechnungsspitzen (Grundlage des Beschlusses nach § 28 Abs. 2 WEG)

Einheit	Eigentümer am Beschlusstag	Kostenanteil €	+ Zuführung Rücklage €	= Belastung €	– Soll Kosten €	– Soll Rücklage €	= Spitze €
W1	C. Becker	3.317,59	924,00	4.241,59	3.323,40	924,00	-5,81
W2	D. Dietrich	3.976,01	1.134,00	5.110,01	4.037,28	1.134,00	-61,27
W3	E. Engel	3.140,90	924,00	4.064,90	3.251,16	924,00	-110,26

W4	F. Fischer	4.175,29	1.134,00	5.309,29	4.113,72	1.134,00	61,57
W5	B. Brandt	3.383,67	924,00	4.307,67	3.345,00	924,00	38,67
W6	G. Graf	3.872,43	1.134,00	5.006,43	4.001,52	1.134,00	-129,09
W7	H. Hahn	3.013,84	1.008,00	4.021,84	3.099,48	1.008,00	-85,64
W8	I. Imhof	4.245,27	1.218,00	5.463,27	4.078,56	1.218,00	166,71
Summe		29.125,00	8.400,00	37.525,00	29.250,12	8.400,00	-125,12

Spitze positiv = Nachschuss, negativ = Guthaben. Summe der Spitzen -125,12 € = Kosten 29.125,00 € – Hausgeld-Soll Kosten 29.250,12 €. Gegenüber der Planabweichung von -125,00 € ergeben sich -0,12 € aus der Rundung des Monats-Solls auf volle Cent. Die Spitzen werden mit dem Beschluss fällig, frühestens am 15.06.2027.

8. Aufwendungen nach § 35a EStG (Gesamtbeträge)

Kostenart	Art	Schlüssel	Beleg	Arbeitskosten €
Treppenhausreinigung	Haushaltsnahe Dienstleistung	m²	Glanz & Co. Gebäudereinigung GmbH, RV-2019-12	3.120,00
Hausmeisterdienst	Haushaltsnahe Dienstleistung	MEA	Hausmeisterservice Mitte GbR, H MV-2018-03	2.760,00
Heizung und Warmwasser (lt. Messdienst)	Haushaltsnahe Dienstleistung	m²	Wärmemessdienst Nord GmbH, H KA-2026-11873	640,00
Reparatur Hauseingangstür (Kleinreparatur)	Handwerkerleistung	MEA	Tischlerei Holzwerk Berlin, RE-2026-0417	410,00
Haushaltsnahe Dienstleistungen (§ 35a Abs. 2 EStG)				6.520,00
Handwerkerleistungen (§ 35a Abs. 3 EStG)				410,00

9. Abstimmungsprüfungen

Prüfung	Ergebnis
✓ Alle Bankumsätze zugeordnet	180 Umsätze zugeordnet
✓ Bank = Buchhaltung (je Konto)	Girokonto (WEG-Eigenkonto): 6.500,00 € + 38.126,88 € – 37.792,70 € = 6.834,18 €; Rücklagenkonto: 42.000,00 € + 8.400,00 € – 0,00 € = 50.400,00 €
✓ Anfangsbestände = Endbestände Vorjahr	Anfangsbestände stimmen mit dem Vermögensbericht 2025 überein
✓ Verteilung vollständig: Σ Einzelabrechnungen = Gesamtabrechnung	Σ Kostenanteile 29.125,00 € = Gesamtkosten 29.125,00 €; Σ Zuführung 8.400,00 €
✓ Summe der Abrechnungsspitzen	Σ Spitzen -125,12 € = Kosten 29.125,00 € – Hausgeld-Soll Kosten 29.250,12 €; davon Rundung des Monats-Solls -0,12 € gegenüber dem Plan
✓ Entwicklung der Erhaltungsrücklage	42.000,00 € + 8.400,00 € – 0,00 € = 50.400,00 € = Rücklagenkonto
✓ Rücklagenneutralität (BGH V ZR 96/24)	Entnahmen 0,00 € nicht verteilt; Zuführung je Einheit = Rücklagen-Soll
✓ Heizkosten: Messdienst = Buchhaltung, Verbrauchsanteil 50–70 %	Σ Messdienst 10.670,00 € = Zahlungen 10.670,00 €; Verbrauchsanteil 70 %
✓ Eigentümer: genau einer je Einheit und Tag; Spitze an Eigentümer am Beschlussstag	W5: Eigentümerwechsel; Abrechnungsspitze an B. Brandt (Eigentümer am 19.05.2027); 8 Einheiten lückenlos belegt
✓ Verteilerschlüssel: je Kostenart genau einer, mit Quelle, gültig ab 01.01.	11 Kostenarten mit je einem belegten Schlüssel
✓ Belege: jede Ausgabe mit Beleg, jeder Beleg bezahlt oder offen ausgewiesen	75 Ausgaben mit Beleg; 14 Belege bezahlt, 0 als Verbindlichkeit ausgewiesen
✓ Stammdaten: Σ MEA = Gesamt-MEA	Σ MEA 1000/1000
✓ Hausgeld-Soll je Einheit = Wirtschaftsplan / 12 (Centrondung)	8 Einheiten: Monats-Soll entspricht dem Wirtschaftsplan (Beschluss ETV 21.05.2025, TOP 4: Wirtschaftsplan 2026)

MUSTER