

GESAMTABRECHNUNG (KURZFASSUNG) · WIRTSCHAFTSJAHR 2025

Jahresabrechnung 2025 – Zusammenfassung

MUSTER · WEG Parkstraße 12

Parkstraße 12

GESAMTKOSTEN (BEWIRTSCHAFTUNG + RÜCKLAGE)

37.540,50 €

SONSTIGE EINNAHMEN

120,50 €

HAUSGELD-ZAHLUNGEN (IST)

5.700,00 €

ERHALTUNGSRÜCKLAGE 31.12.2025

54.650,00 €

Status: Freigegeben · Beiratsprüfung 10.04.2026 (Herr Neumann (Beiratsvorsitz)) · Beschluss 12.05.2026, TOP 4

INHALT

- | | |
|----|---|
| 01 | Vermögensbericht zum 31.12.2025 |
| 02 | Kontenabstimmung Girokonto |
| 03 | Gesamtabrechnung – Einnahmen und Ausgaben |
| 04 | Übersicht Einzelabrechnungen |
| 05 | Soll-/Ist-Vergleich gegen Wirtschaftsplan |
| 06 | Hinweise, Beschluss & Fristen |

Erstellt am 17.10.2026 · Jahresabrechnung gemäß § 28 Abs. 2 WEG · Vermögensbericht gemäß § 28 Abs. 4 WEG

01 · § 28 ABS. 4 WEG

Vermögensbericht zum 31.12.2025

Stand der Erhaltungsrücklage und Aufstellung des wesentlichen Gemeinschaftsvermögens (Bankkonten, Forderungen gegen Eigentümer, Verbindlichkeiten).

Bankkonten der Gemeinschaft

Konto	Bank	Stand 01.01.	Stand 31.12.2025	Abweichung rechnerisch
Girokonto der Gemeinschaft	Sparkasse Wiesbaden	12.000,00 €	-19.720,00 €	± 0,00 €
Erhaltungsrücklage (Rücklagenkonto)	Sparkasse Wiesbaden	45.000,00 €	54.650,00 €	± 0,00 €
Festgeld Rücklage	–	20.000,00 €	20.000,00 €	–

Entwicklung der Erhaltungsrücklage

Stand zu Beginn des Wirtschaftsjahres	45.000,00 €
+ Zuführung laut Wirtschaftsplan (Soll)	9.600,00 €
+ Zuführung tatsächlich (Ist)	9.600,00 €
+ Zinsen / Erträge	50,00 €
– Entnahmen	0,00 €
= Rechnerischer Stand zum Stichtag	54.650,00 €
Stand laut Kontoauszug zum Stichtag	54.650,00 €

Gemeinschaftsvermögen

Bankguthaben (Summe aller Konten)	54.930,00 €
Forderungen gegen Wohnungseigentümer (Hausgeldrückstände)	26.852,67 €
– Verbindlichkeit: Offene Rechnung Heizungsfirma	1.500,00 €
= Gemeinschaftsvermögen zum Stichtag	80.282,67 €

Testhinweis

02 · RECHNERISCHE SCHLÜSSIGKEIT

Kontenabstimmung Girokonto

Anfangsbestand zuzüglich aller Einnahmen abzüglich aller Ausgaben des Wirtschaftsjahres muss den Endbestand des Girokontos ergeben.

Anfangsbestand Girokonto 01.01.	12.000,00 €
+ Hausgeldzahlungen der Eigentümer (Ist)	5.700,00 €
+ Sonstige Einnahmen	120,50 €
– Bewirtschaftungskosten	27.940,50 €
– Zuführung zur Erhaltungsrücklage	9.600,00 €
= Rechnerischer Endbestand	-19.720,00 €
Endbestand laut Kontoauszug	-19.720,00 €
Differenz	± 0,00 €

03 · NACH KOSTENARTEN (SACHKONTEN)

Gesamtabrechnung – Einnahmen und Ausgaben

Alle tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben der Gemeinschaft im Wirtschaftsjahr, gegliedert nach Kostenarten mit dem jeweiligen Verteilungsschlüssel (Kurzform, siehe Legende der Einzelabrechnung).

Bewirtschaftungskosten

Kostenart	Schlüssel	Betrag
Heizkosten / Brennstoff	MEA	14.200,50 €
Hausmeister	je Einheit	5.100,00 €
Gebäudeversicherung	MEA	2.340,00 €
Verwaltervergütung	je Einheit	4.500,00 €
Laufende Instandhaltung	MEA	1.800,00 €
Summe		27.940,50 €

Zuführung Erhaltungsrücklage

Kostenart	Schlüssel	Betrag
Zuführung Erhaltungsrücklage	MEA	9.600,00 €
Summe		9.600,00 €

Sonstige Einnahmen

Kostenart	Schlüssel	Betrag
Zinsgutschrift	MEA	120,50 €
Summe		120,50 €

Ergebnis des Wirtschaftsjahres

Gesamtkosten (Bewirtschaftung + Zuführung Rücklage): 37.540,50 € · abzüglich sonstige Einnahmen: 120,50 €
Umlage auf die Eigentümer (Kostenanteile gesamt): 37.420,00 € · davon umlagefähig nach BetrKV: 21.640,50 €
Soll-Vorschüsse laut Wirtschaftsplan: 32.000,00 € · Abrechnungsspitze gesamt: + 5.420,00 € ·
Hausgeld-Ist: 5.700,00 €

04 · SOLL, VORSCHÜSSE, ABRECHNUNGSSPITZE, SALDO

Übersicht Einzelabrechnungen

Kostenanteil je Einheit gegenüber den Soll-Vorschüssen laut Wirtschaftsplan (Abrechnungsspitze = Beschlussgegenstand nach § 28 Abs. 2 WEG) sowie den tatsächlich geleisteten Zahlungen (Zahlungssaldo).

Einheit	Eigentümer	Kostenanteil	Soll laut WP	Spitze	Ist-Zahlung	Saldo
GE 01 · Ladenlokal EG	Bäckerei Schuster GmbH	3.310,72 €	2.925,38 €	+ 385,34 €	0,00 €	– 3.310,72 €
KE 01 · Hobbyraum UG	Eheleute Krause	1.196,40 €	873,33 €	+ 323,07 €	0,00 €	– 1.196,40 €
ST 01 · Außenstellplat z 1	Karl Neumann	1.196,40 €	873,33 €	+ 323,07 €	0,00 €	– 1.196,40 €
TG 01 · Tiefgaragenst ellplatz 1	Max Mustermann	1.196,40 €	873,33 €	+ 323,07 €	0,00 €	– 1.196,40 €
TG 02 · Tiefgaragenst ellplatz 2	Familie Berger	1.196,40 €	873,33 €	+ 323,07 €	0,00 €	– 1.196,40 €
TG 03 · Tiefgaragenst ellplatz 3	Dr. Petra Winkler	1.196,40 €	873,33 €	+ 323,07 €	0,00 €	– 1.196,40 €
WE 01 · Wohnung EG links	Max Mustermann	2.921,24 €	2.547,33 €	+ 373,91 €	3.100,00 €	+ 178,76 €
WE 02 · Wohnung EG rechts	Familie Berger	3.032,52 €	2.655,33 €	+ 377,19 €	2.600,00 €	– 432,52 €
WE 03 · Wohnung 1. OG links	Dr. Petra Winkler	2.921,24 €	2.547,33 €	+ 373,91 €	0,00 €	– 2.921,24 €
WE 04 · Wohnung 1. OG rechts	Karl Neumann	3.032,52 €	2.655,33 €	+ 377,19 €	0,00 €	– 3.032,52 €
WE 05 · Wohnung 2. OG links	Sabine Roth	2.921,24 €	2.547,33 €	+ 373,91 €	0,00 €	– 2.921,24 €
WE 06 · Wohnung 2. OG rechts	Eheleute Krause	3.032,52 €	2.655,33 €	+ 377,19 €	0,00 €	– 3.032,52 €
WE 07 · Wohnung 3. OG links	Familie Öztürk	3.366,36 €	2.979,33 €	+ 387,03 €	0,00 €	– 3.366,36 €
WE 08 · Wohnung 3. OG rechts	Thomas Lindemann	2.587,40 €	2.223,33 €	+ 364,07 €	0,00 €	– 2.587,40 €

Einheit	Eigentümer	Kostenanteil	Soll laut WP	Spitze	Ist-Zahlung	Saldo
WE 09 · Penthouse 4. OG	Immobilien GbR Weber & Söhne	4.312,24 €	3.897,33 €	+ 414,91 €	0,00 €	- 4.312,24 €
GESAMT		37.420,00 €	32.000,00 €	+ 5.420,00 €	5.700,00 €	- 31.720,00 €

Lesehinweis

Abrechnungsspitze (+) = Nachschuss / (-) = Anpassung zugunsten des Eigentümers – bezogen auf die beschlossenen Vorschüsse.

Zahlungssaldo (+) = Guthaben / (-) = Nachzahlung – bezogen auf die tatsächlich geleisteten Zahlungen.

05 · PLAN-IST-VERGLEICH

Soll-/Ist-Vergleich gegen Wirtschaftsplan

Vergleich der tatsächlichen Kosten mit dem beschlossenen Wirtschaftsplan »Wirtschaftsplan 2025«.

Position	Soll (Plan)	Ist	Abweichung
Bewirtschaftung	22.400,00 €	27.940,50 €	+ 5.540,50 €
Zuführung Erhaltungsrücklage	9.600,00 €	9.600,00 €	± 0,00 €
Sonstige Einnahmen	0,00 €	120,50 €	+ 120,50 €

06 · RECHTLICHE HINWEISE

Hinweise, Beschluss & Fristen

Bemerkungen der Verwaltung

Heizkosten über Plan wegen Gaspreis.

Beschlussfassung (§ 28 Abs. 2 WEG)

Die Eigentümerversammlung vom 12.05.2026 hat unter TOP 4 über die Einforderung von Nachschüssen bzw. die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse (Abrechnungsspitzen) beschlossen. Nachzahlungen sind bis zum 11.06.2026 fällig; Guthaben werden nach Beschlussfassung auf das Konto der Eigentümer überwiesen.

Prüfung durch den Verwaltungsbeirat (§ 29 Abs. 2 WEG)

Die Abrechnung wurde am 10.04.2026 durch Herr Neumann (Beiratsvorsitz) geprüft. Vermerk: ohne Beanstandung

Anfechtung & Belegeinsicht

Beschlüsse können binnen eines Monats ab Beschlussfassung angefochten werden (§ 45 WEG). Jeder Wohnungseigentümer kann die Abrechnungsunterlagen und Belege nach Terminvereinbarung bei der Verwaltung einsehen (§ 18 Abs. 4 WEG). Heizkosten werden – soweit eine verbrauchsabhängige Abrechnung nach HeizkostenV vorliegt – nach dem hinterlegten Heizkosten-Schlüssel verteilt.

Datenbasis

Erstellt am 17.10.2026 durch Scholze-Kurz & Kurz Immobilien GmbH auf Grundlage der Buchhaltungsdaten (Einnahmen-Ausgaben-Rechnung, Ist-Prinzip). Beträge auf zwei Nachkommastellen gerundet; Rundungsdifferenzen werden der ersten Einheit zugeordnet.