echt. immo.
Von Eigentümern. Für Eigentümer.

EIGENTÜMERINFORMATION
Datum: 14.04.2026
Objekt: WEG Lindenweg 8–12
Wohnung 12, Stellplatz TG 12

Erika Mustermann
Musterstraße 1
12345 Musterstadt

Jahresabrechnung 2025.

Januar bis Dezember 2025 · Wohnung 12 mit Stellplatz TG 12

Sehr geehrte Frau Mustermann,

anbei erhalten Sie die Jahresabrechnung 2025 der Gemeinschaft. Über die Nachzahlungen und Guthaben entscheidet die Eigentümerversammlung am 19.05.2026. Auf dieser Seite steht **alles, was Sie wissen müssen**; auf Seite 2 und 3 finden Sie je eine **Lesehilfe** zur **Heizkostenabrechnung** und zur **WEG-Abrechnung**.

IHR ERGEBNIS (STAND 31.12.2025)

EINHEIT	HAUSGELD 2025	DAVON RÜCKLAGE	KOSTEN 2025	ERGEBNIS
Wohnung 12	4.008,00 €	576,40 €	3.622,18 €	Nachzahlung 190,58 €
Stellplatz TG 12	96,00 €	22,00 €	70,00 €	Guthaben 4,00 €
Zusammen	**4.104,00 €**	**598,40 €**	**3.692,18 €**	**Nachzahlung 186,58 €**

Hausgeld 2025: Ihre Vorschüsse laut Wirtschaftsplan. Wohnung und Stellplatz haben je eine eigene Abrechnung (Anlage 2 und 3). Die Rücklage fließt in die Erhaltungsrücklage der Gemeinschaft und wird nicht mit den Kosten verrechnet.

WAS SIE TUN MÜSSEN

Jetzt	**Nichts tun.** Die Abrechnung zeigt den Stand zum 31.12.2025. Fällig wird die Nachzahlung erst nach dem Beschluss der Versammlung.
Nach dem 19.05.2026	Bitte überweisen Sie nach dem Beschluss **186,58 €** zu dem Termin, den wir Ihnen mit dem Protokoll mitteilen. Das Guthaben des Stellplatzes ist darin schon abgezogen.
Bis Juni 2026	Hausgeld wie beschlossen: **342 € im Monat.**
Ab Juli 2026	**370 € im Monat** laut neuem Wirtschaftsplan, wenn beschlossen.

WARUM EINE NACHZAHLUNG?

Heizung und Warmwasser kosteten 2025 im ganzen Haus 49.870,15 €, geplant waren 44.000 €: Der Gaspreis ist zum 01.01.2025 gestiegen. Das trifft alle Wohnungen. Für Ihre Wohnung sind es insgesamt **1.184,62 €** (Anlage 1). Alle übrigen Kosten lagen nahe am Plan. **Falls Sie vermieten: Was Sie Ihrem Mieter berechnen können, steht auf Seite 2.**

Melden Sie sich gerne bei Fragen dazu.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr Team von echt. immo.

Anlage 1 Heizkostenabrechnung des Messdienstes, Lesehilfe auf Seite 2
Anlage 2 Jahresabrechnung 2025 der Wohnung, Lesehilfe auf Seite 3
Anlage 3 Jahresabrechnung 2025 des Stellplatzes
Sie finden die Anlagen im Portal im Ordner Ihrer Wohnung. Auf Wunsch erhalten Sie alles per Post.

Hinweis zum Muster: Die Anlagen selbst sind in diesem öffentlichen Beispiel nicht enthalten.

Lesehilfe.

Legen Sie die Anlage daneben. Grau: die Werte Ihrer Wohnung.

HEIZKOSTENABRECHNUNG DES MESSDIENSTES (ANLAGE 1)

WO	SIE SEHEN	DAS BEDEUTET
Seite 1 Kostenaufstellung	Gas 412.300 kWh, 41.642,30 €; Gesamtkosten 49.870,15 €	Ganzes Haus: Gas, Betriebsstrom, Wartung, Schornsteinfeger und Messdienst.
Seite 2 Ihre Abrechnung	Unter „Heizung“: Grundkosten, Verbrauchskosten Ihre Wohnung: 268,14 € und 571,90 €	In diesem Haus 30 % nach Wohnfläche, 70 % nach gemessenem Verbrauch. Beim Warmwasser genauso.
Seite 2 Schlüsselzahl 1	**SUMME HEIZUNG UND WARMWASSER** Ihre Wohnung: 1.184,62 €	**Heizkosten Ihrer Wohnung.** Derselbe Betrag steht als Heizung in der Jahresabrechnung (Anlage 2).
Seite 2 Schlüsselzahl 2	**SUMME KALTWASSER** Ihre Wohnung: 312,40 €	**Wasserkosten Ihrer Wohnung**, Wasser und Abwasser nach Zähler.
Seite 2 Schlüsselzahl 3	**Übertrag für Hausnebenkostenabrechnung** Ihre Wohnung: 1.497,02 €	Heizung, Warmwasser und Kaltwasser zusammen.
Seite 3 CO_2-Kosten	CO_2-Kosten der Wohnung und Einstufung des Gebäudes Ihre Wohnung: 128,40 €, Vermieteranteil laut Abrechnung 40 %	Der Messdienst weist aus, welchen Teil der Vermieter trägt (hier 51,36 €). Diesen Teil ziehen Sie in der Mieterabrechnung ab.

FALLS SIE VERMIETEN: FÜR IHRE MIETERABRECHNUNG

Umlegbar	Heizung und Warmwasser 1.184,62 € abzüglich Ihres CO_2-Anteils 51,36 € = **1.133,26 €** als Heizkosten, Kaltwasser **312,40 €** als Wasserkosten. Dazu die übrigen Betriebskosten aus Anlage 2: **1.146,31 €**. Jeweils soweit Ihr Mietvertrag das vorsieht.
Nicht umlegbar	Verwaltung, Reparaturen und Rücklage; außerdem Ihr Anteil an den CO_2-Kosten (51,36 €).
Frist	Bei einem Abrechnungszeitraum nach Kalenderjahr muss die Betriebskostenabrechnung 2025 Ihrem Mieter spätestens am 31.12.2026 zugehen. Die Frist läuft auch, wenn die WEG-Abrechnung noch nicht beschlossen ist.

Allgemeine Hinweise zur Orientierung. Die Zahlen sind noch keine fertige Mieterabrechnung: Es gelten Ihr Mietvertrag, der vereinbarte Verteilungsmaßstab und die Vorauszahlungen Ihres Mieters. Eine Rechts- oder Steuerberatung im Einzelfall ersetzen die Hinweise nicht.

MUSTER

Lesehilfe.

Jahresabrechnung der Gemeinschaft, Seite für Seite. Grau: die Werte Ihrer Wohnung.

LESEHILFE ZUR JAHRESABRECHNUNG (ANLAGE 2 UND 3)

WO	SIE SEHEN	DAS BEDEUTET
Seite 2 Hausgeldzahlungen (I.1)	4.008,00 €; Saldo 0,00 €	Ihre Hausgeldzahlungen 2025 für die Wohnung, wie auf Seite 1. Saldo 0,00 €: alles bezahlt. Der Stellplatz (96 € im Jahr) hat eine eigene Abrechnung (Anlage 3).
Seite 3–4 Einnahmen und Ausgaben (I.2)	Alle Konten des Hauses; Zeile „Abgrenzung Heizung“	Die Übersicht zeigt die tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben des Jahres. Für die Verteilung der Heizkosten zählt der Brennstoffverbrauch des Abrechnungsjahres. Den Unterschied zu den Zahlungen erläutert die Zeile „Abgrenzung Heizung“.
Seite 5–6 Einzelabrechnung (I.3)	**ABRECHNUNGSSPITZE KOSTENTRAGUNG** Ihre Wohnung: Unterdeckung 190,58 €	**Unterdeckung = Nachzahlung:** Die Kosten waren höher als Ihre Vorschüsse laut Wirtschaftsplan. **Überdeckung = Guthaben**, wie bei Ihrem Stellplatz (4,00 €, Anlage 3). Beides zusammen ergibt den Betrag von Seite 1.
Seite 7–8 Alle Einheiten (I.4)	Spalte „Beschlussgegenstand Kostentragung“ Ihre Wohnung: 190,58 €	Dieselben Ergebnisse für alle Einheiten, aus Sicht der Gemeinschaft: Ein Guthaben steht deshalb mit Minus. **Über diese Spalte beschließt die Versammlung.**
Seite 9 Rücklagen (I.5)	Erhaltungsrücklage: Anfang 148.210,40 €, Zuführung 22.000,00 €, Entnahme 12.480,00 €, Ende 157.730,40 €	Reserve für die Instandhaltung. Die Entnahme 2025 ist die neue Beleuchtung der Tiefgarage (Beschluss vom 14.05.2024). Ihr Anteil an der Zuführung für Wohnung und Stellplatz: 598,40 €.
Seite 10 Vermögensbericht (II.)	Forderungen 3.412,60 €; Verbindlichkeiten 6.208,15 €	Forderungen: Hausgelder, die zum 31.12.2025 noch offen waren; von Ihnen ist nichts offen. Verbindlichkeiten: Rechnungen für 2025, die erst 2026 bezahlt wurden, vor allem Gas.
Seite 11 Steuerangaben (III.)	Haushaltsnahe Leistungen (§ 35a EStG) Ihre Wohnung: 231,48 €	Lohnanteile, zum Beispiel für Hausmeister, Reinigung, Winterdienst und Wartung. Bei einer vermieteten Wohnung können Sie den Wert mit der Nebenkostenabrechnung an Ihren Mieter weitergeben.

Die Seitenzahlen beziehen sich auf die Abrechnung der Wohnung. Die Abrechnung des Stellplatzes (Anlage 3) ist gleich aufgebaut.

MUSTER