echt. immo.
Von Eigentümern. Für Eigentümer.

**EIGENTÜMERINFORMATION**
Datum: 14.04.2026
Objekt: WEG Lindenweg 8–12
Anlage zur Einladung ETV 19.05.2026

Erika Mustermann
Musterstraße 1
12345 Musterstadt

# Wirtschaftsplan 2026.

Hausgeld ab 01.07.2026 · Wohnung 12 mit Stellplatz TG 12

Sehr geehrte Frau Mustermann,

anbei erhalten Sie den Wirtschaftsplan 2026, über den die Eigentümerversammlung am 19.05.2026 beschließt. Das Hausgeld aller Einheiten steigt zum 01.07.2026 von **12.825 € auf 13.875 € im Monat (+8,2 %)**. Ein Teil davon ist die höhere Rücklage; die Kosten allein steigen um 6,5 %. Alle Konten im Vergleich finden Sie auf Seite 2.

## IHR HAUSGELD IM MONAT

| EINHEIT | BISHER | AB 01.07.2026 | ÄNDERUNG |
|---|---|---|---|
| Wohnung 12 | 334 € | 361 € | +27 € |
| Stellplatz TG 12 | 8 € | 9 € | +1 € |
| **Zusammen** | **342 €** | **370 €** | **+28 €** |

## WAS SIE TUN MÜSSEN

| | |
|---|---|
| **Bis Juni 2026** | **Nichts ändern.** Bitte zahlen Sie weiter 342 € im Monat. |
| **Ab Juli 2026** | Bitte zahlen Sie ab Juli **370 € im Monat**, am besten per Dauerauftrag, sobald der Plan beschlossen ist. |

## WARUM DER PLAN STEIGT

Heizung und Warmwasser folgen jetzt den tatsächlichen Kosten 2025; der alte Ansatz war zu niedrig, daher die Nachzahlungen in der Abrechnung 2025. Die Gebäudeversicherung hat den Beitrag angepasst, der Hausmeistervertrag folgt dem Index. Die Rücklage steigt von 22.000 € auf 26.000 € im Jahr. **Wir schlagen vor, die Vorschüsse schon zum 01.07.2026 anzuheben und nicht erst zum Jahreswechsel.** So fällt eine Nachzahlung für 2026 etwa halb so hoch aus.

## WAS BESCHLOSSEN WIRD

Beschlossen werden die Vorschüsse je Einheit laut Einzelplan, nicht die einzelnen Kontenansätze (§ 28 Abs. 1 WEG). Wir schlagen vor, dass die beschlossenen Vorschüsse weiter gelten, bis neue Vorschüsse beschlossen sind. Dann läuft Ihr Hausgeld Anfang 2027 ohne Lücke weiter; einen Wirtschaftsplan 2027 legen wir trotzdem vor. Was am Jahresende tatsächlich angefallen ist, gleicht die Jahresabrechnung 2026 aus.

Melden Sie sich gerne bei Fragen dazu.

Mit freundlichen Grüßen

**Ihr Team von echt. immo.**

**Anlage 1** Wirtschaftsplan 2026 mit dem Einzelplan der Wohnung
**Anlage 2** Wirtschaftsplan 2026 mit dem Einzelplan 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.

# Der Plan im Vergleich.

Alle Konten des Gesamtplans, Beträge in Euro im Jahr, auf volle Euro gerundet. Ihren Anteil zeigen die Einzelpläne (Anlage 1 und 2).

| KONTO | 2025 | 2026 | ÄNDERUNG | HINWEIS |
|---|---|---|---|---|
| **RÜCKLAGE** | | | | |
| Erhaltungsrücklage | 22.000 | 26.000 | +4.000 | Aufbau in Schritten für die Maßnahmen der nächsten Jahre |
| **BETRIEBSKOSTEN (IN DER REGEL AUF MIETER UMLEGBAR)** | | | | |
| Heizung und Warmwasser | 44.000 | 50.500 | +6.500 | Ist 2025: 49.870 €; Gasvertrag mit festem Preis bis 31.12.2027 |
| Wasser und Abwasser | 13.000 | 13.600 | +600 | Ist 2025: 13.412 € |
| Gebäudeversicherung | 9.800 | 10.600 | +800 | Beitrag seit 01.01.2026: 10.284 €; Puffer für Nachträge |
| Müllbeseitigung | 7.400 | 7.400 | – | |
| Hausmeister | 11.400 | 11.800 | +400 | Vertrag mit Indexanpassung |
| Reinigung | 6.900 | 6.900 | – | |
| Winterdienst | 2.400 | 2.400 | – | Pauschale je Saison |
| Aufzugswartung | 4.200 | 4.500 | +300 | Wartung, Prüfung durch Prüfstelle, 24-h-Notruf |
| Allgemeinstrom | 3.900 | 3.700 | -200 | Tiefgarage seit 2025 mit LED-Beleuchtung |
| Gartenpflege | 2.600 | 2.600 | – | |
| Rauchwarnmelder Wartung | 700 | 700 | – | |
| Wartung Tiefgarage und Brandschutz | 3.000 | 3.200 | +200 | Heizungswartung ist in Heizung und Warmwasser enthalten |
| **Summe Betriebskosten** | **109.300** | **117.900** | **+8.600** | |
| **VERWALTUNG UND INSTANDHALTUNG (NICHT UMLEGBAR)** | | | | |
| Verwaltervergütung | 15.194 | 15.194 | – | laut Verwaltervertrag, einschließlich Umsatzsteuer |
| Reparaturen | 6.000 | 6.000 | – | laufende Kleinreparaturen; größere Maßnahmen aus der Rücklage nach gesondertem Beschluss |
| Nebenkosten des Geldverkehrs | 420 | 420 | – | |
| Sonstiges | 800 | 800 | – | Versammlungsraum, Porto |
| **Summe nicht umlegbar** | **22.414** | **22.414** | **–** | |
| **Gesamtplan im Jahr** | **153.714** | **166.314** | **+12.600** | |
| **Hausgeld aller Einheiten im Monat** | **12.825** | **13.875** | **+1.050** | |

2025: Wirtschaftsplan 2025, beschlossen am 14.05.2024; er gilt bis zum neuen Beschluss fort. Die Hausgelder sind auf volle Euro aufgerundet und ergeben im Jahr 186 € mehr als der Plan; dieser Betrag geht wie alle Vorschüsse in die Jahresabrechnung ein.

MUSTER