

So lesen Sie die Eigentümerabrechnung

Einnahmen und Ausgaben

In der Einzelabrechnung werden im **ersten Block** zwingende Bestandteile der Jahresabrechnung gegenübergestellt. Aufgelistet werden die tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben im Rahmen der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums in einer Wirtschaftsperiode. Die Form der Auflistung entspricht dabei der folgenden Abbildung.

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG		Munzinger Straße 9 79111 Freiburg Tel.: (0180) 539-8011 Fax: (0180) 539-9011 E-Mail: lexware@lexware.de				
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG, Munzinger Straße 9, 79111 Freiburg						
Herr Werner Maier Hindenburgstraße 64 79102 Freiburg						
Eigentümerabrechnung			14.05.2013			
Gebäude:	1 - Wohnpark "Schöner Wohnen"					
Wohnung:	1.1 - EG rechts (Mietwohnung)					
Eigentümerzeitraum:	01.01.2011 bis 31.12.2011					
Abrechnungszeitraum:	01.01.2011 bis 31.12.2011				alle Beträge in EUR	
A Einnahmen und Ausgaben bei der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums						
I Ausgaben						
Abrechnungsposten	Umlageschlüssel	Gesamteinheiten	Ihre Einheiten	Gesamtkosten	nicht-umliegend	umliegend
Wassergebühren	Wasserverbrauch (Gesamt) (100%)	42,0000	15,0000	1.000,00	0,00	352,94
Kanalgebühren	Wasserverbrauch (Gesamt) (100%)	42,0000	15,0000	1.100,00	0,00	385,24
Niederschlagswassergebühren	qm Wohnfläche (100%)	200,0000	60,0000	270,45	0,00	82,94
Straßenreinigung	Anzahl Wohnungen (100%)	3,0000	1,0000	75,12	0,00	25,04
Müllabfuhr	Anzahl Wohnungen (100%)	3,0000	1,0000	1.298,34	0,00	432,78
Hausreinigung	qm Wohnfläche (100%)	200,0000	60,0000	364,12	0,00	109,24
Gartenpflege	qm Wohnfläche (100%)	200,0000	60,0000	45,12	0,00	13,54
Grundsteuer	qm Wohnfläche (100%)	200,0000	60,0000	1.000,00	0,00	300,00
Versicherungen	qm Wohnfläche (100%)	200,0000	60,0000	295,23	0,00	75,87
Rechtsschutzversicherung	Miteigentumsanteil (100%)	1000,0000	333,0000	500,00	198,20	0,00
Verwaltungskosten	Miteigentumsanteil (100%)	1000,0000	333,0000	100,00	33,30	0,00
Kontoführung	Miteigentumsanteil (100%)	1000,0000	333,0000	45,78	15,24	0,00
Warmwasseraufbereitung	Wasserverbrauch (Warm)	15,5000	5,0000	226,52	0,00	74,04

Entwicklung der Instandhaltungsrücklage

In diesem Abschnitt ist die Soll- und Ist-Entwicklung der Instandhaltungsrücklage pro Rücklagenkonto einander gegenübergestellt.

Die Rücklagenkonten werden untereinander jeweils mit Anfangsbestand, den Zuführungen gemäß Wirtschaftsplan und sonstigen Einzahlungen, den Kosten, die aus der Rücklage bezahlt wurden, sowie dem daraus resultierenden Endbestand zum Stichtag aufgeführt.

B Entwicklung der Instandhaltungsrücklage

I Status

	Ist (€)		Soll (€)	
	gesamt	Ihr Anteil	gesamt	Ihr Anteil
Rücklagen Garagen				
Anfangsbestand zum 01.01.2015	1500,00	501,00	1500,00	501,00
Zuführung lt. Wirtschaftsplan	80,00	80,00	80,00	80,00
Gesamtzuführung	1580,00	581,00	1580,00	581,00
Bestand zum 31.12.2015	1580,00	581,00	1580,00	581,00
Rücklagen Wohnungen				
Anfangsbestand zum 01.01.2015	10000,00	3340,00	10000,00	3340,00
Zuführung lt. Wirtschaftsplan	150,00	150,00	150,00	150,00
Zinsen Rücklagen Wohnungen	100,00	33,40	100,00	33,40
Gesamtzuführung	10250,00	3523,40	10250,00	3523,40
Sanierung Fassade	5000,00	1670,00	5000,00	1670,00
Gesamtentnahme	5000,00	1670,00	5000,00	1670,00
Bestand zum 31.12.2015	6250,00	1863,40	6250,00	1863,40

Beitragsrückstände

Im Bereich **Beitragsrückstände** werden eventuelle Rückstände einzelner WEG-Mitglieder gegenüber den Soll-Beträgen nach dem Wirtschaftsplan ausgewiesen. Die Rückstände gegenüber der beschlossenen Soll-Zuführung werden über **alle** Rücklagenkonten hinweg saldiert.

II Beitragsrückstände

Guthaben insgesamt	0,00
Ihr Nachzahlungsbetrag	0,00

Ergebniszusammenstellung

Im Bereich **Ergebniszusammenstellung** werden Guthaben und Nachzahlungen aus der Abrechnung der Betriebskosten sowie aus **allen** Rücklagen verrechnet und zu einem Gesamtguthaben oder zu einer Gesamtnachzahlung saldiert. Hier kann jedes WEG-Mitglied sehen, welche Nach- oder Rückzahlung sich aus Hausgeld und Instandhaltungsrücklagen ergibt.

C Ergebniszusammenstellung

Ihre Rückzahlung auf die Beträge zu den Kosten und Lasten	450,00
Ihr Gesamtnachzahlungsbetrag auf die Instandhaltungsrücklage	0,00
Ihr Gesamtrückzahlungsbetrag	450,00

Kontenentwicklung

Der Bereich **Kontenentwicklung** dokumentiert die Entwicklung aller gemeinschaftlichen Konten im Abrechnungsjahr.

Die Rücklagenkonten werden mit Anfangs- und Endbestand aufgeführt. Zuführungen und Entnahmen auf die Rücklagen werden zeilenweise aufgelistet. Der Nachweis der tatsächlichen Ist-Zuführung erfolgt summarisch für den Auswertez Zeitraum.

Jedes Gebäudekonto wird mit seinem Anfangsbestand zum Beginn des Wirtschaftsjahrs, der Summe an Zugängen und Abgängen sowie dem Endbestand dargestellt.

D Kontenentwicklung

Girokonto bei der Sparkasse, IBAN DE101111111111, BIC		
Anfangsbestand zum 01.01.2016		3000,00
Zugänge	+	3696,00
Abgänge	-	1000,00
Endbestand zum 31.12.2016		6696,00
Festgeldkonto Rücklage bei der Sparkasse, IBAN DE103333333333, BIC		
Anfangsbestand zum 01.01.2016		1600,00
Zuführung lt. Wirtschaftsplan	+	80,00
Endbestand zum 31.12.2016		1680,00
Festgeldkonto Rücklage bei der Sparkasse, IBAN DE102222222222, BIC		
Anfangsbestand zum 01.01.2016		10000,00
Sanierung Fassade	+	5000,00
Zinsen Rücklagen Wohnungen	-	100,00
Zuführung lt. Wirtschaftsplan	+	150,00
Endbestand zum 31.12.2016		16050,00

Beiträge der Eigentümer

Die **Anlage** der Einzelabrechnung gibt eine Übersicht über die Zahlungen aller WEG-Mitglieder zu den einzelnen Rücklagen auf Grundlage des aktuellen Wirtschaftsplans. Der Darstellung kann damit schnell entnommen werden, ob ein WEG-Mitglied mit der Zahlung einer Rücklage in Rückstand ist.

Die Darstellung erfolgt pro Rücklagenkonto. In der ersten Zeile wird die Soll-Zuführung auf das Rücklagenkonto gemäß Wirtschaftsplan angezeigt. In der Tabelle darunter werden die Soll- und Ist-Zuführungen der WEG-Mitglieder auf das Rücklagenkonto dargestellt.

Beiträge und Rückstände der Wohnungseigentümer hinsichtlich Zahlungen zur Instandhaltungsrücklage

Zuführung 2016 Rücklagen Garagen	Soll* (€)	Ist (€)	Ergebnis (€)
Soll-Zuführung lt. Wirtschaftsplan	240,00		
Schmidl, Thomas	240,00	160,00	80,00
Gesamt	240,00	160,00	80,00
Zuführung 2016 Rücklagen Wohnungen	Soll* (€)	Ist (€)	Ergebnis (€)
Soll-Zuführung lt. Wirtschaftsplan	600,00		
Schmidl, Thomas	600,00	450,00	150,00
Gesamt	600,00	450,00	150,00

* Die hier dargestellten Soll-Werte beruhen auf den für das gesamte Wirtschaftsjahr berechneten Vorauszahlungen.

Die Sollwerte der Eigentümer werden (unabhängig von den Forderungsbuchungen) aus den in der Wohnung eingetragenen Vorauszahlungsbeträgen für die einzelnen Rücklagekonten entnommen und saldiert.

Die Ist-Werte ergeben sich aus den geleisteten Zahlungen der Rücklage.