

Eheleute Mustermann  
Musterstraße 1  
50000 Musterstadt

Musterring 1-11  
50000 Musterstadt

Tel. 50000/00000  
muster@verwaltung.de

31.03.20xx

**Wohnungseigentümergeinschaft Musterstraße 1, 50000 Musterstadt  
Jahresabrechnung 20xx für die Einheit Nr. 4 und Vermögensbericht**

Sehr geehrte Eheleute Mustermann,

nachfolgend übermitteln wir Ihnen

**I. Jahresabrechnung 20xx für Ihre Einheit, bestehend aus:**

1. Einnahmen- und Ausgabenrechnung,
2. Einzelabrechnung über die Vorschüsse zur Kostentragung und Erhaltungsrücklage,
3. Übersicht der Abrechnungsergebnisse aller Einheiten,
4. Entwicklung der Rücklagen mit Schlüssigkeitskontrolle.

**II. Vermögensbericht zum Stichtag 31.12.20xx**

Vorab stellen wir Ihnen das Ergebnis der Jahresabrechnung 20xx für Ihre Einheit dar:

Kostentragung gem. Einzelabrechnung	2.755,00 €
abzgl. beschlossene Vorschüsse zur Kostentragung gem. Einzelwirtschaftsplan	3.240,00 €
<b>Abrechnungsspitze (Überdeckung)</b>	<b>485,00 €</b>

Mit der Beschlussfassung reduzieren sich die für den Abrechnungszeitraum geschuldeten Vorschüsse zur Kostentragung für diese Abrechnungseinheit um € 485,00.

Der Voreigentümer hat einen Rückstand auf die von ihm geschuldeten Vorschüsse in Höhe von € 310,00 so dass sich die Erstattung auf € 175,00 reduziert.

Mit freundlichen Grüßen  
MUSTER Hausverwaltung

## Zahlungen für das Abrechnungsjahr 20xx

03.01.20xx	332,50 €
03.02.20xx	332,50 €
03.03.20xx	332,50 €
03.04.20xx	332,50 €
03.05.20xx	332,50 €
03.06.20xx	22,50 €
03.07.20xx	332,50 €
03.08.20xx	332,50 €
• 03.09.20xx	332,50 €
03.10.20xx	332,50 €
03.11.20xx	332,50 €
03.12.20xx	332,50 €
<b>Zahlungseingang gesamt</b>	<b>3.680,00 €</b>

• abzgl. geschuldete Vorschüsse:

Kostentragung	270,00 € * 12 =	3.240,00 €
Erhaltungsrücklage	62,50 € * 12 =	750,00 €
<b>Gesamt</b>		<b>3.990,00 €</b>

---

**Saldo per 31.12.20xx** **-310,00 €**

# 1. Einnahmen- und Ausgabenrechnung

	Gesamtkonto- bestände	Verteilungsrelevante Beträge	Wirtschaftsplan
<b>Geldkonten Anfangsbestand</b>			
Girokonto DE40 5600 4599 1234 44	150,00 €		
Termingeldkonto DE66 7890 9999 0021 22	40.000,00 €		
Kasse	150,00 €		
<b>Gesamtkontostände per 01.01.20xx</b>	<b>45.150,00 €</b>		
<b>Einnahmen</b>			
Vorschüsse	26.690,00 €		
Vorschusszahlungen Vorjahre	350,00 €		
Nachschüsse auf Abrechnung Vorjahr	500,00 €		
Mieteinnahme Stellplatz	200,00 €	200,00 €	
Zahlung Einheit 2 für Teilhabe Ladestation	1.000,00 €	1.000,00 €	
Versicherungserstattung für Schaden Vorjahr	200,00 €	200,00 €	
<b>Summe Einnahmen</b>	<b>28.940,00 €</b>	<b>1.400,00 €</b>	
<b>Ausgaben</b>			
<b>Umlagefähige Beträge</b>			
Hauswart	-2.600,00 €	-2.600,00 €	-3.000,00 €
Müllbeseitigung	-2.000,00 €	-2.000,00 €	-1.800,00 €
Aufzugswartung	-1.200,00 €	-1.200,00 €	-1.200,00 €
Entwässerung - Niederschlagswasser	-700,00 €	-700,00 €	-600,00 €
Versicherung - Gebäude	-3.600,00 €	-3.600,00 €	-3.300,00 €
Heizkosten nach HeizkostenV, bestehend aus:			
Gaskosten lt. Abrechnung	5.600,00 €		
Heizungswartung	500,00 €		
Heizungsstrom/Schornsteinf. im Abrechnungsjahr gezahlt	300,00 €		
<b>Gesamt</b>	<b>6.400,00 €</b>		
zzgl. Messdienstgebühren zu zahlen im Folgejahr	100,00 €		
<b>Heizkosten gesamt 20xx</b>	<b>6.500,00 €</b>	<b>-6.400,00 €</b>	<b>-6.000,00 €</b>
<b>Summe umlagefähige Beträge</b>	<b>-16.500,00 €</b>	<b>-16.600,00 €</b>	<b>-15.900,00 €</b>
<b>Nicht umlagefähige Beträge</b>			
Verwaltervergütung	-2.400,00 €	-2.400,00 €	-2.400,00 €
Messdienstgebühren (Heizung), abgerechnet im Vorjahr	-90,00 €		
Ausgabe Erhaltungsrücklage	-3.000,00 €		
Erhaltung	-3.250,00 €	-3.250,00 €	-3.700,00 €
Durchlaufender Posten - Saalmiete	-100,00 €	-100,00 €	
Durchlaufender Posten - Irrläufer	-500,00 €	-500,00 €	
Erhaltung - Rolltor	-200,00 €	-200,00 €	
Erhaltung - Rohrreinigung	-150,00 €	-150,00 €	
Ausgabe Liquiditätsrücklage	-600,00 €		

Zahlung aus Anpassung der Vorschüsse	-210,00 €		
<b>Summe nicht umlagefähige Beträge</b>	<b>-10.500,00 €</b>	<b>-6.600,00 €</b>	<b>-6.100,00 €</b>

---

<b>Summe Kostentragung</b>		<b>-21.800,00 €</b>	<b>-22.000,00 €</b>
----------------------------	--	---------------------	---------------------

---

<b>Gesamtkontostände per 31.12.20xx</b>	<b>47.090,00 €</b>		
---	--------------------	--	--

**Geldkonten Endbestand**

Girokonto DE40 5600 4599 1234 44	4.000,00 €		
Termingeldkonto DE66 7890 9999 0021 22	40.000,00 €		
Kasse	43.000,00 €		

## 2. Einzelabrechnung

	Verteilungsrelevante Beträge	Verteilungsschlüssel	Gesamt-VTS	Anteil der Einheit	Betrag der Einheit
<b>Einnahmen</b>					
Mieteinnahme Stellplatz	200,00 €	MEA	10000	1500	30,00 €
Versicherungserstattung für Schaden Vorjahr	200,00 €	MEA	10000	1500	30,00 €
<b>Summe Einnahmen</b>	<b>1.400,00 €</b>				<b>60,00 €</b>
<b>Ausgaben</b>					
<b>Umlagefähige Beträge</b>					
Hauswart	-2.600,00 €	MEA	10000	1500	-390,00 €
Müllbeseitigung	-2.000,00 €	MEA	10000	1500	-300,00 €
Aufzugswartung	-1.200,00 €	Einheiten	6	1	-200,00 €
Entwässerung - Niederschlagswasser	-700,00 €	MEA	10000	1500	-105,00 €
Versicherung - Gebäude	-3.600,00 €	MEA	10000	1500	-540,00 €
Heizung	-6.500,00 €	Verbrauch	gem. Anlage		-350,00 €
<b>Summe umlagefähige Beträge</b>	<b>-16.600,00 €</b>				<b>-1.885,00 €</b>
<b>Nicht umlagefähige Beträge</b>					
Verwaltervergütung	-2.400,00 €	Einheiten	8	1	-300,00 €
Erhaltung (laufende)	-3.250,00 €	MEA	10000	1500	-487,50 €
Durchlaufender Posten - Saalmiete	-100,00 €	MEA	10000	1500	-15,00 €
Durchlaufender Posten - Irrläufer	-500,00 €	MEA	10000	1500	-75,00 €
Erhaltung - Rolltor	-200,00 €	MEA	10000	1500	-30,00 €
Erhaltung - Rohrreinigung	-150,00 €	MEA	10000	1500	-22,50 €
<b>Summe nicht umlagefähige Beträge</b>	<b>-6.600,00 €</b>				<b>-930,00 €</b>
Abrechnungssumme Kostentragung	-21.800,00 €				-2.755,00 €
abzgl. beschlossener Vorschüsse	22.000,00 €				3.240,00 €
<b>Abrechnungsspitze Kostentragung</b>	<b>200,00 €</b>				<b>485,00 €</b>
Vorschüsse zur Erhaltungsrücklage	5.000,00 €	MEA	10000	1500	750,00 €
abzgl. Vorschüsse	-5.000,00 €	MEA	10000	1500	-750,00 €
<b>Abrechnungsspitze Erhaltungsrücklage</b>	<b>0,00 €</b>				<b>0,00 €</b>

### 3. Übersicht der Abrechnungsergebnisse aller Einheiten

Einheit	Kostentragung gem. Einzelabrechnung	abzgl. beschlossener Vorschuss gem. Einzelwirtschaftsplan Kostentragung	Beschlussgegenstand Kostentragung Nachschuss / Anpassung der Vorschüsse	Vorschüsse zur Erhaltungsrücklage gem. Einzelabrechnung	abzgl. Vorschüsse zur Erhaltungsrücklage gem. Einzelwirtschaftsplan	Beschlussgegenstand Erhaltungsrücklage Nachschuss/ Anpassung der Vorschüsse
Einheit 1	2.674,00 €	2.652,00 €	22,00 €			
Einheit 2	3.355,00 €	3.240,00 €	115,00 €			
Einheit 3	2.724,00 €	2.652,00 €	72,00 €			
Einheit 4	2.755,00 €	3.240,00 €	- 485,00 €	750,00 €	750,00 €	0,-- €
Einheit 5	2.674,00 €	2.652,00 €	22,00 €			
Einheit 6	3.055,00 €	3.240,00 €	- 185,00 €			
Einheit 7	2.029,50 €	1.966,00 €	63,50 €			
Einheit 8	2.533,50 €	2.358,00 €	175,50 €			
<b>Summe</b>	<b>21.800,00 €</b>	<b>42.700,00 €</b>	<b>200,00 €</b>	<b>5.000,00 €</b>	<b>5.000,00 €</b>	<b>0,-- €</b>

## 4. Entwicklung der Rücklagen

mit Schlüssigkeitskontrolle zum 31.12.20xx

<b>Anfangsbestand Erhaltungsrücklage 01.01.20xx</b>		<b>40.700,00 €</b>
Zuführung gem. Wirtschaftsplan 20xx		5.000,00 €
Ausgabe Erhaltungsrücklage		-3.000,00 €
<b>Endbestand Erhaltungsrücklage 31.12.20xx</b>		<b>42.700,00 €</b>
<b>Anfangsbestand Liquiditätsrücklage 01.01.20xx</b>		<b>4.450,00 €</b>
Rückführung der Entnahme für Liquiditätsbedarf Vorjahr		550,00 €
Erläuterung:		
• Zahlung von Eigentümern (Hausgeldrückstände)	850,00 €	
Zahlung an Messdienstleister Heizkostenabrechnung	-90,00 €	
Zahlung an Eigentümer (Hausgeldguthaben)	-210,00 €	
Entnahme für Liquiditätsbedarf Abrechnungsjahr		-610,00 €
Erläuterung:		
Vorschussrückstand	-310,00 €	
Überzahlung Gas	-600,00 €	
• Liquidität durch Planunterschreitung	200,00 €	
Liquidität durch in die Abrechnung eingestellte, noch nicht gezahlte Rechnung Messdienstleister	100,00 €	
<b>Endbestand Liquiditätsrücklage 31.12.20xx</b>		<b>4.390,00 €</b>
<b>Rücklagen gesamt</b>		<b>47.090,00 €</b>
<b>Schlüssigkeitskontrolle (Abgleich der ausgewiesenen Rücklagen mit Geldmitteln)</b>		
Girokonto DE40 5600 4599 1234 44		4.000,00 €
Festgeldkonto DE66 7890 9999 0021 22		43.000,00 €
Kasse		90,00 €
<b>Rücklagen gesamt</b>		<b>47.090,00 €</b>

## II. Vermögensbericht

### Stand der Rücklagen

Erhaltungsrücklage	42.700,00 €
Liquiditätsrücklage	4.390,00 €
<b>Rücklagen gesamt</b>	<b>47.090,00 €</b>

### Aufstellung über das wesentliche Gemeinschaftsvermögen

#### Geldkontobestände

Girokonto DE40 5600 4599 1234 44	4.000,00 €
Festgeldkonto DE66 7890 9999 0021 22	43.000,00 €
Kasse	90,00 €
<b>Geldmittel gesamt</b>	<b>47.090,00 €</b>

#### Forderungen

##### gegenüber Eigentümern:

Vorschussrückstände	310,00 €
Nachschüsse aus Abrechnungen Vorjahre	0,00 €
Forderung gegenüber Einheit 1	150,00 €

##### gegenüber Dritten:

Durchlaufender Posten - Saalmiete	100,00 €
Erhaltung - Rolltor	200,00 €
Durchlaufender Posten - Irrläufer	500,00 €
Überzahlung an Gasversorger	600,00 €

<b>Forderungen gesamt</b>	<b>1.860,00 €</b>
---------------------------	-------------------

#### Verbindlichkeiten

##### gegenüber Dritten:

Messdienstkosten für 20xx	100,00 €
Schlusszahlung an Firma Y (Fertigstellung der Arbeiten sowie Schlussrechnung im Abrechnungsjahr, Zahlung im Januar Folgejahr)	-2.000,00 €
Sicherheitseinbehalt Fa. Z (fällig bei Gewährleistungsablauf 20xx)	-2.500,00 €

<b>Verbindlichkeiten gesamt</b>	<b>-4.400,00 €</b>
---------------------------------	--------------------

#### Bewegliches Vermögen

Die Gemeinschaft verfügt über einen Rasentraktor, der in 20xx für € 9.000,- angeschafft wurde.

#### Immobilieigentum

Die Gemeinschaft verfügt über kein Immobilieneigentum.