



## **Leitfaden zur WEG-Abrechnung in Immoware24**

- Stand 06/2020 -

## Inhaltsverzeichnis

<b>Leitfaden zur WEG-Abrechnung in Immoware24</b> .....	<b>2</b>
<b>Bestandteile der WEG-Abrechnung gegenüber den Wohnungseigentümern</b> .....	<b>4</b>
<b>1. Hausgeldabrechnung</b> .....	<b>4</b>
1.1 Anschreiben (empfohlener Bestandteil der Abrechnung und frei gestaltbar).....	4
1.2 Umlageergebnis (zwingender Bestandteil der Abrechnung).....	4
1.3 Gesamtabrechnung zum Vermögen der WEG (zwingender Bestandteil der Abrechnung).....	6
1.4 Einzelansicht - Zahlungen des Eigentümers (zwingender Bestandteil der Abrechnung).....	9
1.5 Zählerliste (optionaler Bestandteil der Abrechnung).....	9
1.6 Abrechnung für Ausgaben i.S.d. §35a EStG (optionaler Bestandteil der Abrechnung).....	9
1.7 Übersicht der umgelegten Konten (optionaler Bestandteil der Abrechnung).....	10
1.8 HG-Guthaben/Nachzahlungen aller Eigentümer (optionaler Bestandteil der Abrechnung).....	11
1.9 Zahlungsdifferenzen für Hausgeld/Rücklagenzuführung aller Eigentümer (incl. Vorjahre) (optionaler Bestandteil der Abrechnung).....	11
<b>2. Rücklagenabrechnung</b> .....	<b>12</b>
2.1 Anschreiben (empfohlener Bestandteil der Abrechnung und frei gestaltbar).....	12
2.2 Ergebnis Rücklagen-Zuführungen (zwingender Bestandteil der Abrechnung).....	13
<b>3. Informationsblatt für Eigentümer</b> .....	<b>15</b>

## Hinweis

In der Erläuterung der Bestandteile einer WEG-Abrechnung gegenüber den Wohnungseigentümern werden Beispiel-Screenshots farblich gekennzeichnet, mit folgender Bedeutung:

-  erforderlicher bzw. stark empfohlener Bestandteil der Abrechnung
-  optionaler Bestandteil der Abrechnung
-  nur zur Erläuterung

## Leitfaden zur WEG-Abrechnung in Immore24

Mit dem Leitfaden zur WEG-Abrechnung soll aufgezeigt werden, wie in Immore24 alle an einen WEG-Verwalter gestellten Anforderungen bezüglich der WEG-Abrechnung umgesetzt sind und welche Abrechnungsdokumente den Eigentümern der WEG zur Verfügung gestellt werden können.

### Die grundlegenden Anforderungen an die WEG-Abrechnung werden bestimmt durch:

- §28 Abs. 3 Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz)  
Der Verwalter hat nach Ablauf des Kalenderjahres eine Abrechnung aufzustellen.
- BGH, Urteil V ZR 44/09 vom 4.12.2009 zur Abrechnung der Instandhaltungsrücklage  
In der Darstellung der Instandhaltungsrücklage sind die tatsächlichen Zahlungen („Ist-Zahlungen“) der Eigentümer aufzuführen und zusätzlich auch die geschuldeten Zahlungen („Soll-Zahlungen“) anzugeben.
- BGH, Urteil V ZR 147/11 vom 9.3.2012 zur Darstellung der Hausgeldabrechnung  
Das Ergebnis einer Jahresabrechnung kann nicht erneut in der folgenden Jahresabrechnung aufgenommen und beschlossen werden.
- BGH-Urteil V ZR 251/10 vom 17.02.2012 zur Abrechnung der Heizkosten in der WEG  
Die Regelungen der Heizkostenverordnung gelten für die Wohnungseigentümergeinschaft unmittelbar; einer Vereinbarung oder eines Beschlusses über ihre Geltung bedarf es nicht.

### Gegenstand der WEG-Abrechnung:

Unter Beachtung der o.g. Anforderungen werden

- die für die Bewirtschaftung zu leistenden Vorauszahlungen (Hausgeld) und
- die für die Instandhaltungsrücklage zu leistende Beitragspflicht (RL-Zuführung)

in Immore24 im Rahmen einer einheitlichen WEG-Abrechnung getrennt betrachtet.

Als Basis werden die Sollstellungen und Zahlungen je Eigentümer im Immore24-Rechnungswesen als ein Zahlbetrag automatisch auf 2 getrennte Ertragskonten gesplittet und die vereinnahmte Rücklagenzuführung durch den Verwalter vom WEG-Konto der Rücklage zugeführt.

Dies ist die Grundlage für folgende Gegenüberstellungen in den WEG-Einzelabrechnungen:

<b>in der Immore24 - HGA</b>	Bewirtschaftungskosten	2.500 €	→	<b>Abrechnungsspitze Hausgeld</b>	250 €	
	abzgl. Soll-Hausgeld	2.250 €			<b>Abrechnungsspitze Hausgeld</b>	250 €
	<b>Abrechnungsspitze Hausgeld</b>	<b>250 €</b>				
Soll-Hausgeld	2.250 €	→	<b>Zahlungsdifferenz Hausgeld</b>	150 €		
abzgl. Ist-Hausgeld	2.100 €			<b>Zahlungsdifferenz Hausgeld</b>	150 €	
<b>Zahlungsdifferenz Hausgeld</b>	<b>150 €</b>				<b>Abrechnungssaldo Hausgeld</b>	<b>400 €</b>
<b>in der Immore24 - RLA</b>	Soll Rücklagen-Zuführung	500 €	→		<b>Zahlungsdifferenz RL-Zuführung</b>	50 €
	abzgl. Ist-Rücklagen-Zuführung	450 €		<b>Zahlungsdifferenz RL-Zuführung</b>		50 €
	<b>Zahlungsdifferenz RL-Zuführung</b>	<b>50 €</b>				

Die sich aus den anteiligen Bewirtschaftungskosten des Wohnungseigentums gegenüber dem Wirtschaftsplan (also dem Soll-HG) ergebende Abrechnungsspitze ist Beschlussgegenstand der Eigentümerversammlung.

Alle Zahlungsdifferenzen (HG und RL-Zuführung) und damit auch der Abrechnungssaldo sind nicht Gegenstand der Beschlussfassung und werden nur informativ übergeben, damit der Abrechnungsempfänger weiß, was er insgesamt noch zu zahlen hat oder was ihm erstattet wird.

Auch weil es ggf. bereits gerichtliche Mahnverfahren zu solchen Rückständen geben kann, darf die ursprüngliche Fälligkeit der Forderungen keinesfalls durch eine erneute Beschlussfassung verfälscht werden. Ein diesbezüglicher Hinweis ist generell auf der IW24-Einzelabrechnung abgedruckt.

Der Verwalter muss mit den Abrechnungsdokumenten allen gesetzlich festgelegten Anforderungen gerecht werden; ist in der Gestaltung der Abrechnung jedoch frei. Immoware24 ermöglicht deshalb dem Verwalter, über die Zusammensetzung der Abrechnung selbst zu entscheiden und ggf. optional über die zwingenden Bestandteile der Abrechnung hinaus zusätzliche Auswertungen anzufügen, um spezifischen Sachverhalten in unterschiedlichen WEGs somit gerecht zu werden.

Die Auswahl der gewünschten Abrechnungsbestandteile erfolgt komfortabel in der Software durch deren einmalige Markierung beim Erstellen der Abrechnungsdokumente für die Eigentümer der WEG.

Abrechnungsname		Art der
HGA 2015		Hausgel
<b>alle PDFs generieren</b>		
Einzelabrechnungen:		
Bestandteile	auf neu	
<input checked="" type="checkbox"/> Anschreiben	<input checked="" type="checkbox"/>	
<input checked="" type="checkbox"/> Kopf	<input checked="" type="checkbox"/>	
<input checked="" type="checkbox"/> Umlageergebnis	<input type="checkbox"/>	
<input checked="" type="checkbox"/> Gesamtabrechnung zum Vermögen der WEG	<input checked="" type="checkbox"/>	
<input checked="" type="checkbox"/> monatliche Zahlungen	<input checked="" type="checkbox"/>	
<input checked="" type="checkbox"/> Ausgaben i.S.d. §35a EStG.	<input checked="" type="checkbox"/>	
<input checked="" type="checkbox"/> umgelegte Konten	<input checked="" type="checkbox"/>	
<input checked="" type="checkbox"/> HG-Guthaben/Nachzahlungen aller Eigentümer	<input checked="" type="checkbox"/>	
<input checked="" type="checkbox"/> Zahlungsdifferenzen für HG und RL aller Eigentümer (inkl. Vorjahre)	<input checked="" type="checkbox"/>	
<input checked="" type="checkbox"/> externe Abrechnungsdokumente	<input checked="" type="checkbox"/>	

Abrechnungsname		Art der
Abrechnung Rücklagenzuführung 2015		
<b>alle PDFs generieren</b>		
Einzelabrechnungen:		
Bestandteile	auf neuer Seite beginnen	
<input checked="" type="checkbox"/> Anschreiben	<input checked="" type="checkbox"/>	
<input checked="" type="checkbox"/> Kopf	<input checked="" type="checkbox"/>	
<input checked="" type="checkbox"/> Rücklagenentwicklung	<input type="checkbox"/>	
<input checked="" type="checkbox"/> Rücklagenzuführung aller Eigentümer	<input type="checkbox"/>	
<input checked="" type="checkbox"/> Rücklagenentwicklung Bankkonto	<input type="checkbox"/>	

## Bestandteile der WEG-Abrechnung gegenüber den Wohnungseigentümern

### 1. Hausgeldabrechnung

#### 1.1 Anschreiben (empfohlener Bestandteil der Abrechnung und frei gestaltbar)

Mit dem Anschreiben wird dem Eigentümer das Ergebnis der HG-Abrechnung incl. evtl. bestehender Zahlungsdifferenzen genannt. Wird die WEG-Abrechnung mit dem Einladungsschreiben zur ETV versandt, kann alternativ anstelle eines Anschreibens auch nur das Informationsblatt für Eigentümer genutzt werden, welches in diesem Leitfaden am Ende vorgestellt wird.

Immore24 GmbH • Willy-Brandt-Straße 85 • 06110 Halle (Saale) 

Fischer, Maria & Ernst  
Kreuzstraße 15  
07743 Jena

Halle (Saale), 05.09.2017

**Ihre Hausgeldabrechnung im Abrechnungszeitraum 01.01.2015 - 31.12.2015**  
**WEG-Immore24 ETV, ETV 4**

Sehr geehrte Eheleute Fischer,  
als Anlage erhalten Sie Ihre Hausgeldabrechnung für Ihr o.g. Eigentumsobjekt für den Zeitraum  
**01.01.2015 - 31.12.2015**

Wie Sie der Abrechnung entnehmen können, schliesst diese mit einer Nachzahlung in Höhe von  
**1.054,12 €** *Abrechnungssaldo*

Die Nachzahlung besteht aus

- der Abrechnungsspitze (Differenz zwischen abgerechneten und geplanten Kosten) und
- evtl. Zahlungsdifferenzen (Differenz zwischen geplanten und realisierten Hausgeldzahlungen)

Beachten Sie bitte, dass die Abrechnungsspitze erst durch Beschluss der Wohneigentümergeinschaft rechtswirksam wird und somit erst im Anschluss an die kommende Eigentümerversammlung fällig wird.

Eventuelle Zahlungsdifferenzen hingegen sind bereits seit der Beschlussfassung über den letzten Wirtschaftsplan fällig.

Mit freundlichen Grüßen

Immore24 GmbH

Anhang: Hausgeldabrechnung

#### 1.2 Umlageergebnis (zwingender Bestandteil der Abrechnung)

mit

- der Abrechnungsspitze (Vergleich der Bewirtschaftungskosten mit den nach Wirtschaftsplan zu leistenden Hausgeldzahlungen)
- der Zahlungsdifferenz (Vergleich der nach Wirtschaftsplan zu leistenden mit den tatsächlich geleisteten Hausgeldzahlungen)
- und dem Abrechnungssaldo (Summe aus beiden)

für den betreffenden Wohneigentumsanteil und für die gesamte WEG.

Für Abrechnungsempfänger, deren Nachzahlung aus der Abrechnungsspitze vom Verwalter per Lastschrift eingezogen wird, ist das dafür geltende SEPA-Lastschrift-Mandat auf der Einzelabrechnung abgedruckt.

Individuelle Bemerkungen lassen sich im Abrechnungsdokument hinterlegen.

## Hausgeldabrechnung

### Hausgeld-Einzelabrechnung

Objekt **Willy-Brandt-Straße 85, 06110 Halle (Saale)** Verwalter **Immore24 GmbH**  
 Abrechnungszeitraum **01.01.2015 - 31.12.2015** Willy-Brandt-Straße 85, 06110 Halle (Saale)  
 USt-IdNr.: 123-254-201  
 SEPA Gläubiger-ID: DE98ZZ09999999999

**Eigentümer: 090003 ETW 4 Fischer, Maria & Ernst** Lastschrift-Mandat  
 SEPA Gläubiger-ID: DE3410100000559920  
**Empfänger-Adresse:** Fischer, Maria & Ernst, Kreuzstraße 15, 07743 Jena Mandatsreferenz: IM24R5712K2N2  
**Verwaltungseinheit:** ETW 4  
**Lage:** 1. OG links

*individuelle Bemerkungen*

Berechnung Ihres Anteils	Objekt gesamt	Ihr Anteil
Kosten	17.092,96 €	3.221,12 €
- Summe Soll-Vorauszahlungen	15.564,00 €	2.364,00 €
<b>= Abrechnungsspitze</b>	<b>1.528,96 €</b>	<b>Ihre Nachzahlung 857,12 €</b>
Summe Soll-Vorauszahlungen	15.564,00 €	2.364,00 €
- Summe Ist-Vorauszahlungen	15.123,00 €	2.167,00 €
= Zahlungsdifferenz	441,00 €	197,00 € *
= Abrechnungssaldo		Ihre Nachzahlung 1.054,12 € *

Im Anhang der Einzelabrechnung für Hausgeld befinden sich die von Ista extern erstellten Abrechnungsdokumente für Heiz- und Wasserkosten.

Ihre Zuführung zur Rücklage im Abrechnungsjahr wird in einem gesonderten Dokument "Abrechnung Rücklage" abgerechnet.

\* Zur Beschlussfassung steht ausschließlich die Abrechnungsspitze. Etwaige Zahlungsrückstände basieren auf dem Wirtschaftsplan des Vorjahres. Der Abrechnungssaldo dient lediglich der Information. (BGH-Urteil v. 09.03.2012 V ZR 147/11)

*Hinweis auf Beschlussgegenstand*

**Umlageschlüssel:**

Umlageschlüssel	Umlage	Nr.	Zeitraum	Tage	Gesamtbetrag	Ihr Anteil
ext. berechn. Heizkosten	€	Festbetrag	01*	01.01.2015 - 31.12.2015	365	Beträge siehe Ergebnisliste
ext. berechn. Wasser-/sonst. Kosten	€	Festbetrag	02*	01.01.2015 - 31.12.2015	365	Beträge siehe Ergebnisliste
Kabel-TV	Einh.	anteilig	03*	01.01.2015 - 31.12.2015	365	6,00 1,00
Miteigentumsanteil	Anzahl	anteilig	04*	01.01.2015 - 31.12.2015	365	1.000,000 150,392

\*Zur Referenzierung der einzelnen Umlageschlüssel

**Umlageergebnis:**

Kosten	Umlageschlüssel	Gesamt-kosten	Anteil
<b>1 Zur Umlage auf eventuelle Mieter bestimmte Kosten gemäß BetrKV</b>			
ext. berechn. Heizkosten	01* ext. berechn. Heizkosten (100,00%)   €	Festbetrag 4.370,00 €	870,00 €
<b>Zwischensumme: extern berechnete Heizkosten</b>		<b>Σ 4.370,00 €</b>	<b>870,00 €</b>
ext. berechn. Wasser-/sonst. Kosten	02* ext. berechn. Wasser-/sonst. Kosten (100,00%)   €	Festbetrag 6.383,00 €	1.383,00 €
<b>Zwischensumme: Wasserkosten</b>		<b>Σ 6.383,00 €</b>	<b>1.383,00 €</b>
040100 Hausmeisterkosten	04* Miteigentumsanteil (100,00%)   Anzahl	anteilig 1.950,00 €	293,26 €
043100 Kabel-TV	03* Kabel-TV (100,00%)   Einh.	anteilig 900,00 €	150,00 €
046200 Versicherung: Haus- und Grundbesitzer-Haftpflicht	04* Miteigentumsanteil (100,00%)   Anzahl	anteilig 1.461,96 €	219,87 €
<b>Zwischensumme: sonstige Betriebskosten</b>		<b>Σ 4.311,96 €</b>	<b>663,13 €</b>
<b>Summe: Zur Umlage auf eventuelle Mieter bestimmte Kosten gemäß BetrKV</b>		<b>Σ 15.064,96 €</b>	<b>2.916,13 €</b>
<b>2 Nicht zur Umlage auf eventuelle Mieter bestimmte Kosten</b>			
047000 Kleinreparaturen	04* Miteigentumsanteil (100,00%)   Anzahl	anteilig 2.050,00 €	308,30 €
053000 Instandhaltungskosten durch RL finanziert	04* Miteigentumsanteil (100,00%)   Anzahl	anteilig 8.602,65 €	1.293,77 €
<b>Summe: Nicht zur Umlage auf eventuelle Mieter bestimmte Kosten</b>		<b>Σ 10.652,65 €</b>	<b>1.602,07 €</b>
<b>3 Einnahmen aus Verwaltung gemeinschaftlichen Eigentums und planmäßige Entnahme Rücklage</b>			
028100 Zinseinnahmen WEG-Konto	04* Miteigentumsanteil (100,00%)   Anzahl	anteilig -22,00 €	-3,31 €
029100 Entnahme Instandhaltungsrücklage	04* Miteigentumsanteil (100,00%)   Anzahl	anteilig -8.602,65 €	-1.293,77 €
<b>Summe: Einnahmen aus Verwaltung gemeinschaftlichen Eigentums und planmäßige Entnahme Rücklage</b>		<b>Σ -8.624,65 €</b>	<b>-1.297,08 €</b>
<b>Gesamtsumme</b>		<b>Σ 17.092,96 €</b>	<b>3.221,12 €</b>

Alle Kosten, auch die aus der Rücklage finanzierten Kostenarten, werden hier abgebildet. Durch einen identischen Wert der Rücklagenentnahme als Einnahme wirken diese Kosten aber abrechnungsneutral.

### 1.3 Gesamtabrechnung zum Vermögen der WEG (zwingender Bestandteil der Abrechnung)

Dieser Abrechnungsteil zeigt gegenüber den Eigentümern auf,

- welche tatsächlichen Forderungen und Verbindlichkeiten realisiert wurden (auch für Abgleich mit Bankauszügen durch den Verwaltungsbeirat),
- welche verfügbaren Geldmittel (angesparte RL und Liquidität) sich am Ende des Abrechnungszeitraumes auf den Konten befinden (Endbestand),
- dass der Verwalter die Abrechnungen auf Basis einer korrekten Buchhaltung erstellt hat (Differenz errechneter zu tatsächlichem Endbestand je Bankkonto muss 0 Euro betragen=Nullsummenabgleich)
- wie die tatsächlichen Geldflüsse sich in den Einzelabrechnungen niederschlagen bzw.
- wie sich die Ausgaben → zur Gesamtabrechnung → zur Summe Einzelabrechnungen verhalten.

Der **Teil 1 Abrechnung Bankkonten** zeigt den tatsächlichen Geldzu- und –abfluss auf den Konten und damit das real vorhandene Vermögen der WEG am Ende des Abrechnungszeitraumes. Es ist z.B. zu sehen, ob der Verwalter die geleisteten Zuführungen zur Rücklage der Eigentümer dieser in gleicher Höhe zugeführt hat.

Bis zu 4 Bankkonten werden die Konten im PDF-Dokument nebeneinander angeordnet.

Ab 5 verwendeten Bankkonten erfolgt die Darstellung der Bankkonten im PDF aus Layout-Gründen in 3 Teilen untereinander.

Der **Teil 2 Fortschreibung Geldvermögen** zeigt welche offenen Forderungen und Verbindlichkeiten es am Ende des Abrechnungszeitraumes aus selbigem gibt. Dazu gehört auch die Abrechnungsspitze der WEG gesamt.

Besteht die Abrechnungsspitze gesamt aus einem Guthaben, lässt sich abschätzen, wie sich deren Auszahlung an die Eigentümer auf die Liquidität des WEG-Kontos auswirkt; das verfügbare Vermögen sinkt. Auch bereits abgerechnete, noch unbezahlte Rechnungen mindern das ausgewiesene Geldvermögen. Ist die Abrechnungsspitze eine Nachzahlung, dient sie der Refinanzierung, bewirkt also ein wachsendes Geldvermögen.

Der **Teil 3 Erläuterung zur Differenz von bezahlten und umgelegten Kosten** zeigt



Die Ausgaben des WEG-Kontos werden gekürzt um:

- Ausgaben durch Zuführung in die Rücklage (Geldabfluss vom WEG-Konto gehört nicht in umzulegende Kosten)
- Einnahmen aus entnommener Rücklage (Geldzufluss, aus dem konkrete Kosten finanziert wurden)
- Einnahmen aus der Verwaltung gemeinschaftlichen Eigentums (Geldzufluss, der die Kosten mindert)



### Gesamtabrechnung zum Vermögen der WEG

#### 1. Abrechnung Bankkonten

Abrechnung Bankkonten	001200 WEG-Konto	001201 Rücklagenkonto	Geldvermögen
<b>Anfangsbestand 01.01.2015</b>	<b>15.350,00 €</b>	<b>65.000,00 €</b>	<b>80.350,00 €</b>
Hausgeldzahlungen der Eigentümer	15.123,00 €	0,00 €	
Zahlungen der Eigentümer für Rücklage	3.400,85 €	0,00 €	
Einnahmen aus der Verwaltung gemeinsch. Eigentums	22,00 €	101,70 €	
Einnahmen aus entnommener Rücklage	8.602,65 €	0,00 €	
Einnahmen durch Zuführung in die Rücklage	0,00 €	3.400,85 €	
<b>Summe der Einnahmen</b>	<b>27.148,50 €</b>	<b>3.502,55 €</b>	
Ausgaben durch Zuführung in die Rücklage	3.400,85 €	0,00 €	
Ausgaben aus entnommener Rücklage	0,00 €	8.602,65 €	
Kosten im Abrechnungszeitraum	25.197,61 €	2,34 €	
bezahlte, nicht im Zeitraum abgerechnete Kosten	150,00 €	0,00 €	
<b>Summe der Ausgaben</b>	<b>28.748,46 €</b>	<b>8.604,99 €</b>	
errechneter Endbestand	13.750,04 €	59.897,56 €	73.647,60 €
<b>Endbestand 31.12.2015</b>	<b>13.750,04 €</b>	<b>59.897,56 €</b>	<b>73.647,60 €</b>
Differenz errechneter zu tatsächlichem Endbestand	0,00 €	0,00 €	0,00 €

#### 2. Fortschreibung Geldvermögen (unter Beachtung offener Posten)

Geldvermögen Endbestand 31.12.2015	73.647,60 €
abgerechnete, noch nicht bezahlte Kosten (Kosten bereits in HGA enthalten, aber zum Zeitpunkt der Erstellung der HGA noch unbezahlt)	-520,00 €
Abrechnungsspitze aus HGA	1.528,96 €
Zahlungsrückstände HG bis Ende Abrechnungszeitraum	441,00 €
Zahlungsrückstände RL aus Abrechnungszeitraum	99,43 €
<b>Fortschreibung Geldvermögen (unter Beachtung offener Posten)</b>	<b>75.196,99 €</b>

#### 3. Erläuterungen zur Differenz von bezahlten und umgelegten Kosten

Summe der Ausgaben WEG-Konten	28.748,46 €
Ausgaben durch Zuführung in die Rücklage	-3.400,85 €
Einnahmen aus entnommener Rücklage	-8.602,65 €
Einnahmen aus der Verwaltung gemeinsch. Eigentums	-22,00 €
<b>Gesamtabrechnung Hausgeld</b>	<b>16.722,96 €</b>
bezahlte, nicht im Zeitraum abgerechnete Kosten	-150,00 €
abgerechnete, nicht im Abrechnungszeitraum bezahlte Kosten und Einnahmen	520,00 €
<b>Summe der Einzelabrechnungen Hausgeld</b>	<b>17.092,96 €</b>

bezahlte, nicht im Zeitraum abgerechnete Kosten = Endrechnung 150,00 € für in 2014 bereits verbrauchtes und abgerechnetes Gas (wurde erst 2015 bezahlt)

abgerechnete, nicht im Abrechnungszeitraum bezahlte Kosten = Endrechnung 520,00 € für in 2015 verbrauchtes und abgerechnetes Gas (werden erst in 2016 bezahlt)

*Erläuterungstext*

Bis zu 4 Bankkonten werden die Konten im PDF-Dokument nebeneinander angeordnet.

Ab 5 verwendeten Bankkonten erfolgt die Darstellung der Bankkonten im PDF aus Layout-Gründen in 3 Teilen untereinander.

Bankkonten: Übersicht							
Kto-Nr.	Konto	Anfangsbestand 01.12.2011	Einnahmen	Ausgaben	Endbestand errechnet	Endbestand 31.12.2011	Differenz
001200	WEG-Konto DE15700009971000111178 abbrev_account_holder: Wohneigentümergeinschaft	18.862,31 €	1.931,02 €	18.121,40 €	2.671,93 €	2.671,93 €	0,00 €
001201	Rücklagenkonto DE67700009972000111178 abbrev_account_holder: Wohneigentümergeinschaft	9.115,52 €	100,00 €	31,37 €	9.184,15 €	9.184,15 €	0,00 €
001202	Rücklagenkonto Garagen DE27800937840002725517 abbrev_account_holder: Wohneigentümergeinschaft	3.958,41 €	20,00 €	2,35 €	3.976,06 €	3.976,06 €	0,00 €
001203	Rücklagenkonto 3 DE67700009971000111179 abbrev_account_holder: Immore24 GmbH	0,00 €	10,00 €	0,00 €	10,00 €	10,00 €	0,00 €
001204	Rücklagenkonto 4 DE90700009971000111186 abbrev_account_holder: Immore24 GmbH	0,00 €	5,00 €	0,00 €	5,00 €	5,00 €	0,00 €
001300	Kasse	0,00 €	100,00 €	0,00 €	100,00 €	100,00 €	0,00 €
<b>Summe</b>		<b>31.936,24 €</b>	<b>2.166,02 €</b>	<b>18.155,12 €</b>	15.947,14 €	<b>15.947,14 €</b>	0,00 €

  

Bankkonten: Einnahmen						
Kto-Nr.	Zahlungen Eigentümer		from shared ownership administration		wealth-neutral transfers	Summe
	Hausgeld	Rücklagen	im Zeitraum	andere Zeiträume		
001200	1.533,00 €	341,69 €	36,33 €	20,00 €	0,00 €	1.931,02 €
001201	0,00 €	0,00 €	100,00 €	0,00 €	0,00 €	100,00 €
001202	0,00 €	0,00 €	20,00 €	0,00 €	0,00 €	20,00 €
001203	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	10,00 €	10,00 €
001204	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	5,00 €	5,00 €
001300	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	100,00 €	100,00 €
<b>Summe</b>	<b>1.533,00 €</b>	<b>341,69 €</b>	<b>156,33 €</b>	<b>20,00 €</b>	115,00 €	<b>2.166,02 €</b>

  

Bankkonten: Ausgaben					
Kto-Nr.	Kosten		wealth-neutral transfers	Summe	
	im Zeitraum	andere Zeiträume			
001200	17.521,40 €	500,00 €	100,00 €	18.121,40 €	
001201	16,37 €	0,00 €	15,00 €	31,37 €	
001202	2,35 €	0,00 €	0,00 €	2,35 €	
001203	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
001204	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
001300	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
<b>Summe</b>	<b>17.540,12 €</b>	<b>500,00 €</b>	115,00 €	<b>18.155,12 €</b>	

Zwischen der **Gesamtabrechnung Hausgeld 16.722,96 €** und **Summe Einzelabrechnungen 17.092,96 €** kann es eine Differenz geben.

Ursache sind abgegrenzte Kosten.

Das BGH-Urteil V ZR 251/10 vom 17.02.2012 zur Abrechnung der Heizkosten in der WEG verlangt, dass alle Kosten für im Abrechnungszeitraum verbrauchten Brennstoff auf die Wohneigentumsanteile umzulegen sind, auch wenn die Rechnungen dafür bereits im Vorjahr oder erst im Folgejahr gezahlt wurden. Bezahlte Kosten für unverbrauchten Brennstoff hingegen dürfen nicht auf die Wohneigentumsanteile umgelegt werden.

Durch ein bereits beim Buchen der Rechnungen in Immoware24 korrekt gesetztes Abgrenzungsdatum ordnet Immoware24 diese Positionen automatisch dem richtigen Abrechnungszeitraum zu. Der Verwalter muss lediglich den **Erläuterungstext** in die Abrechnung eingeben, der dann in der Einzelabrechnung erscheint. Dafür kann er ein gesondertes Dokument öffnen, in dem alle den Abgrenzungen zugrundeliegende Rechnungen angezeigt werden.

### Verwalterhilfe für Erläuterungstext

**Hausgeldabrechnung**

Objekt: Willy-Brandt-Straße 85, 06110 Halle (Saale)      Verwalter: Immoware24 GmbH  
 Abrechnungszeitraum: 01.01.2015 - 31.12.2015      Willy-Brandt-Straße 85, 06110 Halle (Saale)  
 USt-IdNr.: 123-254-201  
 SEPA Gläubiger-ID: DE98ZZZ09999999999

**Gesamtabrechnung zum Vermögen der WEG**  
**Erläuterungen zur Gesamtabrechnung**

Buchung		Datum			Soll		Haben		MwSt. inkl.	angerechneter Betrag	
Nr.	Text	Typ	Buchung	Wertst. / Fällig.	Abgrenzung	Betrag	Konto	Betrag	Konto		
<b>abgerechnete, noch nicht bezahlte Kosten</b>											
2017-100	Endrechnung Brennstoff für 2015	RE	10.08.2017	10.02.2016	31.12.2015	520,00 €	041000 Brennstoffkosten	520,00 €	070001 Energie GmbH	19,00 %	520,00 €
<b>Summe: abgerechnete, noch nicht bezahlte Kosten</b>										Σ	520,00 €
<b>bezahlte, nicht im Zeitraum abgerechnete Kosten (001200 WEG-Konto)</b>											
2017-101	Endrechnung Brennstoff für 2014	RE	10.08.2017	10.01.2015	31.12.2014	150,00 €	041000 Brennstoffkosten	150,00 €	070001 Energie GmbH	19,00 %	150,00 €
<b>Summe: bezahlte, nicht im Zeitraum abgerechnete Kosten (001200 WEG-Konto)</b>										Σ	150,00 €
<b>abgerechnete, nicht im Abrechnungszeitraum bezahlte Kosten und Einnahmen</b>											
2017-100	Endrechnung Brennstoff für 2015	RE	10.08.2017	10.02.2016	31.12.2015	520,00 €	041000 Brennstoffkosten	520,00 €	070001 Energie GmbH	19,00 %	520,00 €
<b>Summe: abgerechnete, nicht im Abrechnungszeitraum bezahlte Kosten und Einnahmen</b>										Σ	520,00 €

### Eingabe Erläuterungstext

**Erläuterungen zur Gesamtabrechnung**

bezahlte, nicht im Zeitraum abgerechnete Kosten = Endrechnung 150,00 € für in 2014 bereits verbrauchtes und abgerechnetes Gas (wurde erst 2015 bezahlt)

abgerechnete, nicht im Abrechnungszeitraum bezahlte Kosten = Endrechnung 520,00 € für in 2015 verbrauchtes und abgerechnetes Gas (werden erst in 2016 bezahlt)

### 1.4 Einzelansicht - Zahlungen des Eigentümers (zwingender Bestandteil der Abrechnung)

Die Anrechnung seiner geleisteten Zahlungen – getrennt für Hausgeld und Rücklagenzuführung - kann der Abrechnungsempfänger dieser Zahlungsübersicht entnehmen. Die Spalte Saldo betrifft die Differenz zwischen Soll und Ist im Abrechnungszeitraum, im Saldo kumuliert sind auch Zahlungsrückstände aus Vorjahren enthalten.

Einzelansicht Zahlungen Eigentümer				
<b>Schuldner: 090003 ETW 4 Fischer, Maria &amp; Ernst (Fischer, Maria &amp; Ernst 10004 ETW 4 seit 01.01.2000)</b>				
<b>Zeitraum</b>	01.01.2015 - 31.12.2015			
<b>Filter</b>	Abgrenzungsdatum			
	Soll	Ist	Saldo	kumuliert
31.12.2014				0,00 €
<b>Jan. 2015</b>	<b>240,87 €</b>	<b>240,87 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>
060100 Hausgeld:	197,00 €	197,00 €	0,00 €	0,00 €
060200 Instandhaltungsrücklage:	43,87 €	43,87 €	0,00 €	0,00 €
<b>Feb. 2015</b>	<b>240,87 €</b>	<b>240,87 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>
060100 Hausgeld:	197,00 €	197,00 €	0,00 €	0,00 €
060200 Instandhaltungsrücklage:	43,87 €	43,87 €	0,00 €	0,00 €
<b>März 2015</b>	<b>240,87 €</b>	<b>240,87 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>
060100 Hausgeld:	197,00 €	197,00 €	0,00 €	0,00 €
060200 Instandhaltungsrücklage:	43,87 €	43,87 €	0,00 €	0,00 €

### 1.5 Zählerliste (optionaler Bestandteil der Abrechnung)

Diese Auflistung ist nur dann Abrechnungsbestandteil, falls ein der Kostenverteilung zugrundeliegender Verbrauch und die darauf entfallenden Kosten nicht extern, sondern von Immore24 direkt berechnet werden (z.B. für Wasserkosten).

Hausgeldabrechnung							
Zählerstände							
<b>Objekt</b>	Neue Straße 2012, 06110 Halle (Saale)			<b>Verwalter</b>	Immore24 GmbH		
<b>Abrechnungszeitraum</b>	01.01.2015 - 31.12.2015				Willy-Brandt-Straße 85, 06110 Halle (Saale) USt-IdNr.: 123-254-201 SEPA Gläubiger-ID: DE98ZZZ09999999999		
Zählerstände Bewohner:							
VE	Zählernummer	Zählername	Bewohner	Anfangsstand	Endstand	Verbrauch	Bemerkungen
Garage G1 (im Hof)	G111	Kaltwasserzähler Garage G1	Garage G1 Leonardo Hut	01.01.2015: 2.500 cbm	31.12.2015: 52.500 cbm	50,000 cbm	Der Verwalter erhielt keinen Zugang zum Ablesetermin Der Verwalter erhielt keinen Zugang zum Ablesetermin
<b>Summe Gesamtverbrauch Bewohner</b>						<b>50,000 cbm</b>	
Garage G2 (im Hof)	G222	Kaltwasserzähler Garage G2	Garage G2 Lorenz, Jenni	01.01.2015: 48.500 cbm	31.12.2015: 108.500 cbm	60,000 cbm	Der Verwalter erhielt keinen Zugang zum Ablesetermin Der Verwalter erhielt keinen Zugang zum Ablesetermin
<b>Summe Gesamtverbrauch Bewohner</b>						<b>60,000 cbm</b>	

### 1.6 Abrechnung für Ausgaben i.S.d. §35a EStG (optionaler Bestandteil der Abrechnung)

Wenn es mit den Eigentümern der WEG eine Vereinbarung zum Ausweis der Eigentümeranteile an den Ausgaben im Sinne des §35a EStG gibt, kann jedem Eigentümer dieser Nachweis übergeben werden. Es handelt sich um keinen Beschlussgegenstand, sondern lediglich um die vom Verwalter geschuldete Information.

### Hausgeldabrechnung

#### Abrechnung für Ausgaben i.S.d. §35a Einkommensteuergesetz

**Objekt** Willy-Brandt-Straße 85, 06110 Halle (Saale) **Verwalter** Immore24 GmbH  
 Willy-Brandt-Straße 85, 06110 Halle (Saale)  
**Abrechnungszeitraum** 01.01.2015 - 31.12.2015 **USt-IdNr.:** 123-254-201  
 SEPA Gläubiger-ID: DE98ZZZ09999999999

---

**Eigentümer:** 090003 ETW 4 Fischer, Maria & Ernst  
**Empfänger-Adresse:** Fischer, Maria & Ernst, Kreuzstraße 15, 07743 Jena  
**Verwaltungseinheit:** ETW 4  
**Lage:** 1. OG links

#### Ausgaben i.S.d. §35a EStG. Einzelabrechnung:

Konto	umgelegte Kosten		Umlageschlüssel	Anteile	
	Gesamtkosten	dar. §35a		Kosten	dar. §35a
<b>Aufwendungen für die Inanspruchnahme von haushaltsnahen Dienstleistungen</b>					
040100 Hausmeisterkosten	1.950,00 €	1.756,50 €	100,00% - anteilig - Miteigentumsanteil (Anzahl)	293,26 €	264,16 €
047000 Kleinreparaturen	2.050,00 €	980,00 €	100,00% - anteilig - Miteigentumsanteil (Anzahl)	308,30 €	147,38 €
053000 Instandhaltungskosten durch RL finanziert	8.602,65 €	325,00 €	100,00% - anteilig - Miteigentumsanteil (Anzahl)	1.293,77 €	48,88 €
<b>Summe</b>	<b>Σ 12.602,65 €</b>	<b>3.061,50 €</b>		<b>1.895,33 €</b>	<b>460,42 €</b>

**Ihr Anteil an den ausgewiesenen Ausgaben nach §35a EStG.** **Σ 460,42 €**

 Die Entscheidung darüber, welche Positionen im Rahmen der Einkommenssteuererklärung berücksichtigt werden können, obliegt ausschließlich der zuständigen Finanzbehörde.

### 1.7 Übersicht der umgelegten Konten (optionaler Bestandteil der Abrechnung)

Diese Übersicht ist notwendig, wenn einzelne Eigentümer-Gruppen nicht an jeder Kostenumlage beteiligt sind, jedoch allen Eigentümern ein Überblick über die Gesamtkosten der WEG gegeben werden muss. Darüber hinaus wird gezeigt, dass alle Kosten/ Einnahmen aus Verwaltung gemeinschaftlichen Eigentums umgelegt wurden.

### Hausgeldabrechnung

#### Übersicht der umgelegten Konten

**Objekt** Willy-Brandt-Straße 85, 06110 Halle (Saale) **Verwalter** Immore24 GmbH  
 Willy-Brandt-Straße 85, 06110 Halle (Saale)  
**Abrechnungszeitraum** 01.01.2015 - 31.12.2015 **USt-IdNr.:** 123-254-201  
 SEPA Gläubiger-ID: DE98ZZZ09999999999

#### umgelegte Konten:

Kostenkonto	Umlageschlüssel	Kosten-	umgelegte	nicht umgelegte
		summe	Kosten	Kosten
		brutto	brutto	brutto
<b>1 Zur Umlage auf eventuelle Mieter bestimmte Kosten gemäß BetrKV</b>				
041000 Brennstoffkosten		4.370,00 €		
041200 Emissionsmessung		0,00 €		
041300 Wartung Heizung		0,00 €		
041500 Miete Heizungsähler		0,00 €		
041700 Miete Warmwasserzähler		0,00 €		
041800 Servicekosten-Heizkostenabrechnung		0,00 €		
043001 Strom für Heizung		0,00 €		
ext. berechn. Heizkosten	ext. berechn. Heizkosten (100,00%)   €	4.370,00 €	4.370,00 €	0,00 €
<b>Zwischensumme: extern berechnete Heizkosten</b>		<b>Σ 4.370,00 €</b>	<b>4.370,00 €</b>	<b>0,00 €</b>

## 1.8 HG-Guthaben/Nachzahlungen aller Eigentümer (optionaler Bestandteil der Abrechnung)

Mit dieser Darstellung kann jedem Eigentümer das jeweilige Abrechnungsergebnis der anderen Eigentümer zur Kenntnis gegeben werden. Ausgewiesen sind hier auch die Hausgeld-Zahlungsrückstände der einzelnen Eigentümer im Abrechnungszeitraum.

Hausgeldabrechnung							
HG-Guthaben/Nachzahlungen aller Eigentümer							
Objekt	Willy-Brandt-Straße 85, 06110 Halle (Saale)	Verwalter	Immore24 GmbH Willy-Brandt-Straße 85, 06110 Halle (Saale) UST-IdNr.: 123-254-201 SEPA Gläubiger-ID: DE98ZZZ09999999999				
Abrechnungszeitraum	01.01.2015 - 31.12.2015						
Anteile der Eigentümer:							
Eigentümer	Kosten-summe	Summe Soll-VZ	Abrechn.-Spitze	Ihre Soll-VZ	Ihre Ist-VZ	Zahl.Diff.	Abrechn.-Saldo
	brutto	brutto	brutto	brutto	brutto	brutto	brutto
090000 ETW 1 Anwaltskanzlei Richter	2.507,68 €	1.944,00 €	563,68 €	1.944,00 €	1.944,00 €	0,00 €	563,68 €
090001 ETW 2 Neumann, Hubert	2.930,26 €	3.048,00 €	-117,74 €	3.048,00 €	3.048,00 €	0,00 €	-117,74 €
090002 ETW 3 Hauser, Herbert	3.209,99 €	3.768,00 €	-558,01 €	3.768,00 €	3.768,00 €	0,00 €	-558,01 €
090003 ETW 4 Fischer, Maria & Ernst	3.221,12 €	2.364,00 €	857,12 €	2.364,00 €	2.167,00 €	197,00 €	1.054,12 €
090004 ETW 5 Hauser, Herbert	2.337,69 €	1.512,00 €	825,69 €	1.512,00 €	1.512,00 €	0,00 €	825,69 €
090005 ETW 6 Meyer, Max	2.886,22 €	2.928,00 €	-41,78 €	2.928,00 €	2.684,00 €	244,00 €	202,22 €
<b>Summe</b>	<b>∑ 17.092,96 €</b>	<b>15.564,00 €</b>	<b>1.528,96 €</b>	<b>15.564,00 €</b>	<b>15.123,00 €</b>	<b>441,00 €</b>	<b>1.969,96 €</b>

## 1.9 Zahlungsdifferenzen für Hausgeld/Rücklagenzuführung aller Eigentümer (incl. Vorjahre) (optionaler Bestandteil der Abrechnung)

Wenn es aus Vorjahren bis zum Ende des aktuellen Abrechnungszeitraumes Zahlungsrückstände bezüglich Hausgeld und/oder Rücklagenzuführung in der WEG gibt, ist der Verwalter verpflichtet, diese den Eigentümern zur Kenntnis zu bringen. Damit lässt sich der Rückstand gegenüber dem Sollvermögen der WEG beurteilen und es lassen sich Beschlüsse zur weiteren Vorgehensweise beraten und abstimmen. Wir empfehlen, zu diesem Thema ggf. einen gesonderten TOP in der Eigentümerversammlung zu planen und durchzuführen.

Die Zahlungsdifferenzen werden aus den gebuchten Sollstellungen und den dafür geleisteten Zahlungen getrennt für Hausgeld, Rücklagenzuführung und für alle übrigen Forderungen wie Mahngebühren, Verzugszinsen u.ä. im Zeitraum seit Bestehen der WEG gebildet. In der Spalte „Zahlungen ohne Soll“ werden geleistete Zahlungen angezeigt, die bisher keiner Forderung zugeordnet sind. Negative Beträge sind Guthaben der Eigentümer, z.B. Zahlungen, die noch nicht mit einer Forderung verrechnet wurden oder von der WEG auszuzahlen sind.

Hausgeldabrechnung						
Zahlungsdifferenzen für HG und RL aller Eigentümer (inkl. Vorjahre)						
Objekt	Willy-Brandt-Straße 85, 06110 Halle (Saale)	Verwalter	Immore24 GmbH Willy-Brandt-Straße 85, 06110 Halle (Saale) UST-IdNr.: 123-254-201 SEPA Gläubiger-ID: DE98ZZZ09999999999			
Abrechnungszeitraum	01.01.2015 - 31.12.2015					
Zahlungsdifferenzen aller Eigentümer						
Wertstellung / Fälligkeit	bis 31.12.2015					
Eigentümer	VE	Hausgeld	Rücklagen	sonstige Ertragsarten (z.B. Mahngeb., Verz.-Zinsen, ...)	Zahlung ohne Sollstellung (keiner Forderung zugeordnet)	Summe OPs
090003 ETW 4 Fischer, Maria & Ernst	ETW 4 1. OG links	197,00 €	43,87 €			240,87 €
090005 ETW 6 Meyer, Max	ETW 6 DG	244,00 €	55,56 €			299,56 €
<b>Gesamtsumme</b>	<b>∑</b>	<b>441,00 €</b>	<b>99,43 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>540,43 €</b>

Dass HG-Zahlungsrückstände der Eigentümer neben gegenüber dem WP höheren Kosten den Verwalter häufig zwingen, Liquiditätsengpässe durch zeitweilige „Anleihen“ aus der Rücklage zu überbrücken, verdeutlicht deren Brisanz für die Höhe der verfügbaren Rücklage. Deren korrekter Nachweis ist somit ein zentrales Thema der WEG-Abrechnung.

## 2. Rücklagenabrechnung

### 2.1 Anschreiben (empfohlener Bestandteil der Abrechnung und frei gestaltbar)

Mit dem Anschreiben wird dem Eigentümer die Erfüllung seiner Beitragspflicht für die Zuführung zur Rücklage genannt. Wird die WEG-Abrechnung mit dem Einladungsschreiben zur ETV versandt, kann alternativ anstelle eines Anschreibens auch nur das Informationsblatt für Eigentümer genutzt werden, welches in diesem Leitfaden am Ende vorgestellt wird.



Immore24 GmbH • Willy-Brandt-Straße 85 • 06110 Halle (Saale)

  

Fischer, Maria & Ernst  
Kreuzstraße 15  
07743 Jena

Halle (Saale), 10.08.2017

**Ihre Abrechnung der Rücklage im Abrechnungszeitraum 01.01.2015 - 31.12.2015  
WEG WEG-Immore24 ETV, ETW 4**

Sehr geehrte Eheleute Fischer,  
als Anlage erhalten Sie Ihre Rücklagenabrechnung für Ihr o.g. Eigentumsobjekt für den Zeitraum  
**01.01.2015 - 31.12.2015**

Wie Sie der Abrechnung entnehmen können, ergibt sich gegenüber Ihrer geplanten Rücklagenzuführung ein Zahlungsrückstand:

**43,87 €**

Beachten Sie bitte, dass Ihre Verpflichtung bezüglich der Zuführung zur Rücklage bereits seit der letzten Eigentümerversammlung rechtswirksam ist und die Eigentümergemeinschaft berechtigt ist, die Forderung gerichtlich geltend zu machen.

Mit freundlichen Grüßen

Immore24 GmbH

Anlage: Abrechnung der Instandhaltungsrücklage für 01.01.2015 - 31.12.2015 je Eigentümer

## 2.2 Ergebnis Rücklagen-Zuführungen (zwingender Bestandteil der Abrechnung)

Gemäß der wörtlichen Formulierung des BGH-Urteils 44/09 werden die tatsächlich vereinnahmten RL-Zuführungen mit den Soll-Zuführungen verglichen und Zahlungsdifferenzen ausgewiesen.

Die Abrechnung beinhaltet:

- **Rücklagenentwicklung** (Soll-Ist-Vergleich) für den jeweiligen Wohneigentumsanteil und als Gesamtergebnis RL-Zuführung der WEG incl. aller weiteren Einnahmen und Entnahmen

Dafür werden ausgewiesen:

- Soll-RL-Zuführung im Abrechnungsjahr
- Ist-RL-Zuführung im Abrechnungsjahr
- = Rückstand RL-Zuführung Abrechnungsjahr
  
- Ist-RL-Zuführung im Abrechnungsjahr
- Zinseinnahmen, Waschmarkenerlöse, Umzugspauschalen u.a.
- Entnahmen RL
- = Entwicklung der RL im Abrechnungsjahr

- **Rücklagenzuführung aller Eigentümer**, d.h. Übersicht der Abrechnungsergebnisse (Soll-Ist-Vergleich) aller Eigentümer im Abrechnungszeitraum

- **Rücklagenentwicklung Bankkonto**, d.h. Rücklage der WEG gesamt mit Anfangsbestand, Zu- und Abgängen und Endbestand am Ende des Abrechnungszeitraumes

Dafür werden ausgewiesen:

- AB Rücklage der WEG gesamt
- tatsächliche Einzahlungen (Zinsen, Zuführ.)
- tatsächliche Auszahlungen (alle Entnahmen)
- = EB Rücklage der WEG gesamt

Die dargestellten Werte beruhen auf tatsächlichen Geldflüssen und entsprechen den in o.g. *Gesamtabrechnung zum Vermögen der WEG* bereits dargestellten Geldmitteln

## Abrechnung Rücklage "Instandhaltungsrücklage"

### Einzelabrechnung

Objekt **Willy-Brandt-Straße 85, 06110 Halle (Saale)** Verwalter **Immore24 GmbH**  
 Abrechnungszeitraum **01.01.2015 - 31.12.2015** Wally-Brandt-Straße 85, 06110 Halle (Saale)  
 USt-IdNr.: 123-254-201  
 SEPA Gläubiger-ID: DE98ZZZ09999999999

Eigentümer: **090003 ETW 4 Fischer, Maria & Ernst**  
 Empfänger-Adresse: **Fischer, Maria & Ernst, Kreuzstraße 15, 07743 Jena**  
 Verwaltungseinheit: **ETW 4**  
 Lage: **1. OG links**

Abrechnungsergebnis gesamt		Ihr Anteil
geplante Rücklagenzuführung	3.500,28 €	526,44 €
tatsächliche Rücklagenzuführung	3.400,85 €	482,57 €
<b>Saldo</b>	<b>= Zahlungsrückstand 99,43 €</b>	<b>= Zahlungsrückstand 43,87 €</b>

Bestehende Zahlungsrückstände basieren auf dem bereits im Vorjahr gefassten Beschluss zur Rücklagezuführung und sind unverzüglich auszugleichen.

Die Höhe der Gesamtrücklage sehen Sie am Ende dieser Abrechnung und im Teil "Gesamtabrechnung zum Vermögen der WEG" Ihrer Hausgeldabrechnung.

### Umlageschlüssel:

Umlageschlüssel	Umlage	Nr.	Zeitraum	Tage	Gesamtbetrag	Ihr Anteil
Miteigentumsanteil	Anteilig	01*	01.01.2015 - 31.12.2015	365	1.000,000	150,392
tatsächliche Werte	€	Festbetrag	02*	01.01.2015 - 31.12.2015	365	Beträge siehe Ergebnisliste Rücklagenzuführung aller Eigentümer

\*Zur Referenzierung der einzelnen Umlageschlüssel

### Rücklagenentwicklung:

Konto	Umlageschlüssel	Ist		
	Umlageschlüssel	Umlage	Gesamtbetrag	Anteil
028101 Zinseinnahmen Instandhaltungsrücklage	01* Miteigentumsanteil (100,00%)   Anzahl	anteilig	10,20 €	1,53 €
030000 Zuführung Instandhaltungsrücklage	02* tatsächliche Werte (100,00%)   €	Festbetrag	3.400,85 €	482,57 €
030201 Erlös Waschmarken	01* Miteigentumsanteil (100,00%)   Anzahl	anteilig	91,50 €	13,76 €
<b>Zwischensumme: Zuführungen Rücklage</b>			<b>Σ 3.502,55 €</b>	<b>497,86 €</b>
029100 Entnahme Instandhaltungsrücklage	01* Miteigentumsanteil (100,00%)   Anzahl	anteilig	-8.602,65 €	-1.293,77 €
049101 Zinsabschlagssteuer Instandhaltungsrücklage	01* Miteigentumsanteil (100,00%)   Anzahl	anteilig	-1,32 €	-0,20 €
049201 Abgeltungssteuer Instandhaltungsrücklage	01* Miteigentumsanteil (100,00%)   Anzahl	anteilig	-0,89 €	-0,13 €
049301 Solidaritätszuschlag Instandhaltungsrücklage	01* Miteigentumsanteil (100,00%)   Anzahl	anteilig	-0,13 €	-0,02 €
<b>Zwischensumme: Entnahmen Rücklage</b>			<b>Σ -8.604,99 €</b>	<b>-1.294,12 €</b>
<b>Ergebnis Zuführungen abzgl. Entnahmen</b>			<b>Σ -5.102,44 €</b>	<b>-796,26 €</b>

### Rücklagenzuführung aller Eigentümer:

Eigentümer	Plan (Sollstellungen)	Ist (tatsächlich gezahlt)	Rückstand / Überzahlung
090000 ETW 1 Anwaltskanzlei Richter	423,24 €	423,24 €	0,00 €
090001 ETW 2 Neumann, Hubert	695,04 €	695,04 €	0,00 €
090002 ETW 3 Hauser, Herbert	875,04 €	875,04 €	0,00 €
090003 ETW 4 Fischer, Maria & Ernst	526,44 €	482,57 €	43,87 €
090004 ETW 5 Hauser, Herbert	313,80 €	313,80 €	0,00 €
090005 ETW 6 Meyer, Max	666,72 €	611,16 €	55,56 €
<b>Summe</b>	<b>Σ 3.500,28 €</b>	<b>3.400,85 €</b>	<b>99,43 €</b>

### Rücklagenentwicklung Bankkonto

Bestand Rücklage zu Beginn des Abrechnungszeitraums	65.000,00 €
+ Einzahlungen	3.502,55 €
- Entnahmen	-8.604,99 €
<b>= Endbestand Rücklage am Ende des Abrechnungszeitraums</b>	<b>59.897,56 €</b>

### 3. Informationsblatt für Eigentümer

Da in Vorbereitung der jährlichen Eigentümerversammlungen i.d.R. den Eigentümern neben der WEG-Abrechnung auch der Entwurf des kommenden Wirtschaftsplanes incl. Plan Rücklagenzuführung übergeben wird, umfassen die zu übersendenden Dokumente oft viele Seiten.

Es ist erforderlich, dass sowohl die Abrechnung wie auch der Plan für alle Eigentümer auch ohne spezifisch kaufmännische Kenntnisse verständlich und nachvollziehbar ist.

Deshalb kann mit Immoware24 auch ein Informationsblatt für alle Eigentümer erstellt werden, indem die wichtigsten Informationen aus allen Dokumenten zur WEG insgesamt und für den einzelnen Eigentümer enthalten sind:

- Ergebnis der Hausgeldabrechnung
- Ergebnis der Rücklagenabrechnung
- Anfangs- und Endbestand aller Konten der WEG (einschl. des Rücklagenkontos)
- Wirtschaftsplan incl. geplanter Rücklagenentnahme und individuell neu zu zahlendem Hausgeld
- Plan Rücklagenzuführung gesamt und individuell neu zu zahlender Rücklagenzuführung

Das Informationsblatt für Eigentümer kann als Deckblatt benutzt werden und ggf. die o.g. Anschreiben ersetzen.

**Informationsblatt für Eigentümer**

WEG-Immore ETV / Willy-Brandt-Straße 85, 06110 Halle (Saale)

Eigentümer: Fischer, Maria &amp; Ernst

Verwaltungseinheit: ETW 4

**Hausgeldabrechnung 01.01.2015 - 31.12.2015**

Gesamtkosten im Objekt	17.092,96 €
Ihr Kostenanteil	3.221,12 €
Summe Soll-Vorauszahlungen	2.364,00 €
<b>Ihre Abrechnungsspitze: Nachzahlung</b>	<b>857,12 €</b>
Ihre Soll-VZ	2.364,00 €
Ihre Ist-VZ	2.167,00 €
<b>Zahlungsdifferenz: Nachzahlung</b>	<b>197,00 €</b>
<b>Ihr Abrechnungssaldo: Nachzahlung</b>	<b>1.054,12 €</b>

**Abrechnung Rücklage: Instandhaltungsrücklage 01.01.2015 - 31.12.2015**

Zuführung Rücklage im Objekt gesamt Plan	3.500,28 €
Zuführung Rücklage im Objekt gesamt Ist	3.400,85 €
Ihr Anteil Soll	526,44 €
Ihr Anteil Ist	482,57 €
<b>Zahlungsdifferenz Rücklage: Zahlungsrückstand</b>	<b>43,87 €</b>
Zahlungsdifferenz Rücklage aus Vorjahren	0,00 €
<b>Ihre Zahlungsdifferenz Rücklage gesamt (Zahlungsrückstand)</b>	<b>43,87 €</b>

**Stand liquider Mittel der WEG insgesamt**

	01.01.2015	Einnahmen	Ausgaben	31.12.2015
001200 WEG-Konto	15.350,00 €	27.148,50 €	28.748,46 €	13.750,04 €
001201 Rücklagenkonto	65.000,00 €	3.502,55 €	8.604,99 €	59.897,56 €
Summe Geldvermögen	80.350,00 €			73.647,60 €

**Wirtschaftsplan 01.01.2016 - 31.12.2016**

	alt	neu	Differenz neu:alt
Gesamtwirtschaftsplan	14.550,00 €	17.520,84 €	
Einzelwirtschaftsplan	2.202,04 €	3.301,73 €	
<b>Ihr monatl. Hausgeld (neu)</b>	184,00 €	<b>276,00 €</b>	92,00 €
Plan Entnahme Instandhaltungsrücklage	-8.602,65 €	-8.602,65 €	

**Plan Rücklage: Instandhaltungsrücklage 01.01.2016 - 31.12.2016**

	alt	neu	Differenz neu:alt
Gesamtplan	3.500,00 €	4.000,00 €	
Einzelplan	526,37 €	601,57 €	
<b>Ihre monatl. Zuführung Rücklage (neu)</b>	43,87 €	<b>50,14 €</b>	6,27 €

**Ihre neue monatlich zu leistende Gesamtzahlung 326,14 €**

Die ausgewiesene Abrechnungsspitze wird erst durch Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung fällig.

Eventuell ausgewiesene Zahlungsrückstände sind ohne gesonderte Zahlungsaufforderung sofort zu begleichen.

