

# WEG JAHRESABRECHNUNG 2025

assetsquare • Karlstr. 110 • 80335 München

Peter Lustig

Maximilianallee 1

04129 Leipzig

07.04.2026

## Wohnungseigentümergeinschaft Lachnerstraße 1, 80639 München Jahresabrechnung 2025 für die Einheit Nr. 1 und Vermögensbericht zum 31.12.2025

Hallo Peter Lustig,

nachfolgend übermitteln wir Ihnen

I. Jahresabrechnung 2025 für Ihre Einheit, bestehend aus:

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

II. Vermögensbericht zum Stichtag 31.12.2025

III. Angaben für die Steuererklärung nach § 35a EStG

Vorab stellen wir Ihnen das Ergebnis der Jahresabrechnung 2025 für Ihre Einheit dar:

Kostentragung gemäß Einzelabrechnung	0,00 €
abzgl. beschlossene Vorschüsse zur Kostentragung gem. Einzelwirtschaftsplan	4.900,00 €
<b>Abrechnungsspitze (Überdeckung)</b>	<b>4.900,00 €</b>
Abrechnungsspitze	4.900,00 €
Saldo Hausgeld	-5.400,00 €
<b>auszugleichender Saldo (Nachzahlung)</b>	<b>-500,00 €</b>
<b>NACHZAHLUNG:</b>	<b>500,00 €</b>

Bitte überweisen Sie den Betrag binnen 14 Tagen auf das Bankkonto der Wohnungseigentümergeinschaft.

Mit freundlichen Grüßen

assetsquare

## I. 1. HAUSGELDZAHLUNGEN FÜR DAS ABRECHNUNGSJAHR 2025

**Object:** Lachnerstraße 1      **Abrechnungsperiode:** 01.01.2025 - 31.12.2025  
**Einheit:** 1 (Peter Lustig)      **Ihr Abrechnungszeitraum:** 01.01.2025 - 31.12.2025

---

### Zahlungen im Abrechnungsjahr 2025 für Einheit 1

Datum	Betrag
<b>Zahlungseingang gesamt</b>	<b>0,00 €</b>
abzgl. geschuldete Vorschüsse:	-5.400,00 €
408,33 € auf Kostentragung × 12 = 4.900,00 €	
41,67 € auf Erhaltungsrücklage × 12 = 500,00 €	
<b>SALDO PER 31.12.2025</b>	<b>-5.400,00 €</b>

**Sie haben einen Rückstand bei Hausgeldzahlungen in Höhe von 5.400,00 €.**

**Hinweis:** Diese Einzelaufstellung Ihrer Hausgeldzahlungen gilt für die Abrechnungsperiode, deren Aufteilung auf die Bewirtschaftungskosten und den Beitrag zur Erhaltungsrückstellung.

## I. 2. EINNAHMEN- UND AUSGABENRECHNUNG

<b>Object:</b>	Lachnerstraße 1	<b>Abrechnungsperiode:</b>	01.01.2025 - 31.12.2025
<b>Einheit:</b>	1 (Peter Lustig)	<b>Ihr Abrechnungszeitraum:</b>	01.01.2025 - 31.12.2025

	<b>Gesamtkontobestände</b> <small>Anfangsbestände zzgl. Einnahmen abzgl. Ausgaben = Gesamtkontobestände</small>	<b>Für Einzelabrechnung</b> <small>verteilungsrelevante Beträge</small>	<b>Wirtschaftsplan</b>
<b>Geldkonten Anfangsbestände</b>			
Bankkonto DE89370400440532013000 (DE89370400440532013000)	36.372,00 €		
<b>Gesamtkontobestände per 01.01.2025</b>	<b>36.372,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>
<b>Einnahmen und Ausgaben</b>			
<b>Umlagefähige Beträge</b>			
Allgemeinstrom	0,00 €	0,00 €	-500,00 €
Hausmeister	0,00 €	0,00 €	-2.000,00 €
Versicherung	0,00 €	0,00 €	-5.000,00 €
<b>Summe umlagefähige Beträge</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>-7.500,00 €</b>
<b>Nicht umlagefähige Beträge</b>			
Nebenkosten des Geldverkehrs	0,00 €	0,00 €	-100,00 €
<b>Summe nicht-umlagefähige Beträge</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>-100,00 €</b>
<b>SUMME KOSTENTRAGUNG</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>-7.600,00 €</b>

## Geldkonten Endbestand

Bankkonto DE89370400440532013000  
(DE89370400440532013000)

55.842,82 €

---

**Gesamtkontobestände per 31.12.2025**

**55.842,82 €**

**0,00 €**

**0,00 €**

## I. 3. EINZELABRECHNUNG ÜBER DIE VORSCHÜSSE ZUR KOSTENTRAGUNG UND ERHALTUNGSRÜCKLAGE

<b>Object:</b>	Lachnerstraße 1	<b>Abrechnungsperiode:</b>	01.01.2025 - 31.12.2025
<b>Einheit:</b>	1 (Peter Lustig)	<b>Ihr Abrechnungszeitraum:</b>	01.01.2025 - 31.12.2025

### Teil 1: Einzelabrechnung über die Vorschüsse zur Kostentragung

	Gesamtkosten (abrechnungsrelevante Beträge)	Verteilungsschlüssel (VTS)	Gesamt-VTS	Anteil der Einheit	Betrag der Einheit
<b>Einnahmen und Ausgaben</b>					
<b>Umlagefähige Beträge</b>					
Allgemeinstrom	0,00 €	MEA	1.000,00	250,00	0,00 €
Hausmeister	0,00 €	MEA	1.000,00	250,00	0,00 €
Versicherung	0,00 €	MEA	1.000,00	250,00	0,00 €
<b>Summe umlagefähige Beträge</b>	<b>0,00 €</b>				<b>0,00 €</b>
<b>nicht umlagefähige Beträge</b>					
Nebenkosten des Geldverkehrs	0,00 €	MEA	1.000,00	250,00	0,00 €
<b>Summe nicht-umlagefähige Beträge</b>	<b>0,00 €</b>				<b>0,00 €</b>

<b>ABRECHNUNGSSUMME KOSTENTRAGUNG</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>
abzgl. beschlossener Vorschüsse zur Kostentragung	19.600,00 €	4.900,00 €
<b>ABRECHNUNGSSPITZE KOSTENTRAGUNG (ÜBERDECKUNG)</b>	<b>19.600,00 €</b>	<b>4.900,00 €</b>

## Teil 2: Einzelabrechnung über die Vorschüsse zur Erhaltungsrücklage

	Gesamtkosten (abrechnungsrelevante Beträge)	Verteilungsschlüssel (VTS)	Gesamt-VTS	Anteil der Einheit	Betrag der Einheit
Vorschüsse zur Erhaltungsrücklage gem. Wirtschaftsplan	2.000,00 €	MEA	1.000,00	250,00	500,00 €
abzgl. Vorschüsse zur Erhaltungsrücklage gem. Abrechnung	-2.000,00 €	MEA	1.000,00	250,00	-500,00 €
<b>ABRECHNUNGSSPITZE ERHALTUNGSRÜCKLAGE</b>	<b>0,00 €</b>				<b>0,00 €</b>

## I. 4. ÜBERSICHT DER ABRECHNUNGSERGEBNISSE ALLER EINHEITEN

**Object:** Lachnerstraße 1 **Abrechnungsperiode:** 01.01.2025 - 31.12.2025  
**Einheit:** 1 (Peter Lustig) **Ihr Abrechnungszeitraum:** 01.01.2025 - 31.12.2025

### Übersicht der Abrechnungsergebnisse aller Einheiten

Einheit	Kostentragung gem. Einzelabrechnung	abzgl. beschlossene Vorschüsse zur Kostentragung	Beschlussgegenstand Kostentragung (Nachschuss/Anpassung)	Vorschüsse zur Erhaltungsrücklage	abzgl. Vorschüsse zur Erhaltungsrücklage	Beschlussgegenstand Erhaltungsrücklage (Nachschuss/Anpassung)
<b>Einheit 1 Peter Lustig</b>	0,00 €	4.900,00 €	4.900,00 €	500,00 €	500,00 €	0,00 €
<b>Einheit 2 Max Müller</b>	0,00 €	4.900,00 €	4.900,00 €	500,00 €	500,00 €	0,00 €
<b>Einheit 3 Tina Musterfrau</b>	0,00 €	9.800,00 €	9.800,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	0,00 €
<b>SUMME</b>	<b>0,00 €</b>	<b>19.600,00 €</b>	<b>19.600,00 €</b>	<b>2.000,00 €</b>	<b>2.000,00 €</b>	<b>0,00 €</b>

Negative Werte in der Spalte "Beschlussgegenstand Kostentragung" (mit "-" gekennzeichnet) bedeuten eine Überdeckung (Guthaben).

Positive Werte bedeuten eine Unterdeckung (Nachschuss erforderlich).

\* Bei Eigentümerwechsel haftet für die Abrechnungsspitze automatisch der entsprechende Eigentümer nach BGH-Rechtsprechung:

- Abrechnung nach Jahresende: Eigentümer zum 31.12. des Abrechnungsjahres
- Abrechnung während des Jahres: Eigentümer zum Zeitpunkt der Abrechnung

## I. 5. ENTWICKLUNG DER RÜCKLAGEN MIT SCHLÜSSIGKEITSKONTROLLE

<b>Object:</b>	Lachnerstraße 1	<b>Abrechnungsperiode:</b>	01.01.2025 - 31.12.2025
<b>Einheit:</b>	1 (Peter Lustig)	<b>Ihr Abrechnungszeitraum:</b>	01.01.2025 - 31.12.2025

### Entwicklung der Rücklagen mit Schlüssigkeitskontrolle zum 31.12.2025

#### Erhaltungsrücklage

Anfangsbestand Erhaltungsrücklage 01.01.2025	53.872,00 €
Zuführungen	2.000,00 €
Entnahmen	0,00 €
<b>Endbestand Erhaltungsrücklage 31.12.2025</b>	<b>55.872,00 €</b>
<b>RÜCKLAGEN GESAMT</b>	<b>55.872,00 €</b>

### Schlüssigkeitskontrolle

#### 1. Geldmittel

Bankkonto DE89370400440532013000 (DE89370400440532013000)	55.842,82 €
<b>Summe Geldmittel per 31.12.2025</b>	<b>55.842,82 €</b>

#### 2. Rücklagen, Forderungen, Verbindlichkeiten, Abrechnungsspitze

Summe Rücklagen (+)	55.872,00 €
Summe Forderungen (+)	0,00 €
Summe Verbindlichkeiten (-)	0,00 €
Abrechnungsspitze (+)	19.600,00 €
Ausstehende Hausgelder (+)	21.600,00 €
<b>Summe Rücklagen, Forderungen, Verbindlichkeiten, Abrechnungsspitze per 31.12.2025</b>	<b>97.072,00 €</b>

<b>Differenz aus (1) Geldmittel und (2) Rücklagen, Forderungen, Verbindlichkeiten, Abrechnungsspitze per 31.12.2025 zum Abgleich</b>	<b>41.229,18 €</b>
--	--------------------

## II. VERMÖGENSBERICHT GEM. § 28 ABS. 4 WEG

<b>Object:</b>	Lachnerstraße 1	<b>Abrechnungsperiode:</b>	01.01.2025 - 31.12.2025
<b>Einheit:</b>	1 (Peter Lustig)	<b>Ihr Abrechnungszeitraum:</b>	01.01.2025 - 31.12.2025

---

### Vermögensbericht gem. § 28 Abs. 4 WEG zum Stichtag 31.12.2025

#### 1. Stand der Rücklagen

Erhaltungsrücklage	55.872,00 €
<b>RÜCKLAGEN GESAMT</b>	<b>55.872,00 €</b>

#### 2. Aufstellung über das wesentliche Gemeinschaftsvermögen

##### 2.1 Geldkontenstände

Bankkonto DE89370400440532013000	55.842,82 €
<b>GELDMITTEL GESAMT</b>	<b>55.842,82 €</b>

##### 2.2 Forderungen

In diesem Abrechnungszeitraum sind keine Forderungen vorhanden.

<b>FORDERUNGEN GESAMT</b>	<b>0,00 €</b>
---------------------------	---------------

##### 2.3 Verbindlichkeiten

In diesem Abrechnungszeitraum sind keine Verbindlichkeiten vorhanden.

<b>VERBINDLICHKEITEN GESAMT</b>	<b>0,00 €</b>
---------------------------------	---------------

### III. ANGABEN FÜR DIE STEUERERKLÄRUNG NACH § 35A ESTG

**Object:** Lachnerstraße 1      **Abrechnungsperiode:** 01.01.2025 - 31.12.2025  
**Einheit:** 1 (Peter Lustig)      **Ihr Abrechnungszeitraum:** 01.01.2025 - 31.12.2025

#### A) Aufwendungen für sozialversicherungspflichtige Beschäftigungsverhältnisse

Bezeichnung	Schlüssel	Alle Anteile	Ihr Anteil	Gesamtkosten	Ihre Kosten
In diesem Abrechnungszeitraum sind keine Aufwendungen angefallen.					
<b>Summe</b>				<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>

#### B) Aufwendungen für die Inanspruchnahme von haushaltsnahen Dienstleistungen

Bezeichnung	Schlüssel	Alle Anteile	Ihr Anteil	Summe Lohn- und Fahrtkosten	Ihr Kostenanteil an Lohn- und Fahrtkosten
In diesem Abrechnungszeitraum sind keine Aufwendungen angefallen.					
<b>Summe</b>				<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>

#### C) Aufwendungen für die Inanspruchnahme von Handwerkerleistungen

Bezeichnung	Schlüssel	Alle Anteile	Ihr Anteil	Summe Lohn- und Fahrtkosten	Ihr Kostenanteil an Lohn- und Fahrtkosten
In diesem Abrechnungszeitraum sind keine Aufwendungen angefallen.					
<b>Summe</b>				<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>

Ihre persönlichen Anteile an den angefallenen Kosten laut § 35a EStG betragen:

Gruppe	Ihr Anteil davon anrechenbar	Ihr Anteil
Gruppe A	0,00 €   20%, maximal € 510,00	0,00 €
Gruppe B	0,00 €   20%, maximal € 4.000,00	0,00 €
Gruppe C	0,00 €   20%, maximal € 1.200,00	0,00 €
<b>Summe</b>		<b>0,00 €</b>