

# Sachverständigenbüro Jörg Schlüter

Friesenweg 9  
26434 Wangerland  
Tel.: +49 (4463) 2120290  
Fax: +49 (4463) 2120387  
verwaltung@sv-weg.de

**Objekt**  
WEG Musterstrasse 1  
76448 Musterstadt  
**Wohnung**  
Wohnung EG (links / 002)

Sachverständigenbüro Jörg Schlüter - Friesenweg 9 - 26434 Wangerland

**Abrechnungszeitraum**  
01.01.2025 - 31.12.2025

Frau  
Gertrude Müller  
Musterstrasse 1  
02345 Musterhausen

**Erstellt am**  
10.09.2025

<b>Wirtschaftsplan 2025</b>						
Kosten/Einnahmen	Gesamt- betrag	Verteilt nach	Gesamt- einheiten	Ihr Anteil	Einh.	Ihr Anteil am Betrag
<b>Umlagefähige Kosten</b>						
Straßenreinigung	431,25 €	Miteigentumsant.	10.000,00	1.755,00	MEA	75,69 €
Müllabfuhr	2.587,50 €	Einheit	6	1	Einh.	431,25 €
Hausmeister	4.740,30 €	Miteigentumsant.	10.000,00	1.755,00	MEA	831,93 €
Hausreinigung	1.121,25 €	Einheit	6	1	Einh.	186,88 €
Winterdienst	2.645,00 €	Miteigentumsant.	10.000,00	1.755,00	MEA	464,20 €
Gartenpflege	690,00 €	Miteigentumsant.	10.000,00	1.755,00	MEA	121,10 €
Allgemeinstrom	155,25 €	Miteigentumsant.	10.000,00	1.755,00	MEA	27,25 €
Wasserversorgung	3.927,25 €	Gesamtwasser	0,000	0,000	m <sup>3</sup>	0,00 €
Niederschlagswasser	97,75 €	Miteigentumsant.	10.000,00	1.755,00	MEA	17,16 €
Kabel-TV / Hausantenne	787,75 €	Kabelanschluss	6,0	1,0	Anschl.	131,30 €
Gebäude-Versicherungen	1.472,00 €	Miteigentumsant.	10.000,00	1.755,00	MEA	258,34 €
Heizkosten / Warmwasser lt. verbrauchsabhängiger Abrechnung	5.000,00 €	laut Abrechnung				950,00 €
<b>Zwischensumme</b>						<b>3.495,10 €</b>
<b>Nicht umlagefähige Kosten</b>						
Verwaltungskosten	2.300,00 €	Einheit	6	1	Einh.	383,34 €
Kontoführung	103,50 €	Miteigentumsant.	10.000,00	1.755,00	MEA	18,17 €
<b>Zwischensumme</b>						<b>401,51 €</b>
<b>Summe Betriebskosten</b>						<b>3.896,61 €</b>
<b>Zuführungen zur Rücklage</b>						
Zuführung zur Erhaltungsrücklage	10.000,00 €	Miteigentumsant.	10.000,00	1.755,00	MEA	1.755,00 €
<b>Zwischensumme</b>						<b>1.755,00 €</b>
<b>Ihre Gesamtsumme</b>						<b>5.651,61 €</b>

## Anpassung der Vorschüsse

Für die Berechnung der neuen Hausgeldvorschüsse wird die Summe der Kosten abzüglich der Kosten für Heizung und Rücklagen sowie abzüglich etwaiger Einnahmen der Gemeinschaft verwendet.  
Für die Berechnung der neuen Rücklagenvorschüsse wird die Summe der Rücklagenzuführung im Jahr herangezogen und auf die Einheiten verteilt.  
Für die Berechnung der Heizkostenvorschüsse wird die Summe der Heizkosten im Jahr herangezogen und auf die Einheiten verteilt.

Vorschüsse	Intervall	Ihre Kosten	Bereits bezahlt	Verbleibend	Vorschüsse bis Jahresende*	Vorschüsse ab Folgejahr*
Hausgeld	Vierteljährlich	2.946,61 €	2.256,00 € (3 x 752,00 € bisher)	690,61 €	722,00 € (690,61 € / 1 Qu.)	737,00 € (2.946,61 € / 3 Qu.)
Rücklagenart EHR	Vierteljährlich	1.755,00 €	1.316,25 € (3 x 438,75 € bisher)	438,75 €	439,00 € (438,75 € / 1 Qu.)	439,00 € (1.755,00 € / 3 Qu.)
Heizkosten	Vierteljährlich	950,00 €	708,00 € (3 x 236,00 € bisher)	242,00 €	239,00 € (242,00 € / 1 Qu.)	238,00 € (950,00 € / 3 Qu.)
<b>Summe</b>		<b>5.651,61 €</b>	<b>4.280,25 €</b>	<b>1.371,36 €</b>	<b>1.400,00 €</b>	<b>1.414,00 €</b>

(\*) auf volle Beträge gerundet

Abrechnungszeitraum

01.01.2025 - 31.12.2025

Datum

10.09.2025

**Gesamtwirtschaftsplan für 2025**

Konto	Verteilt nach	Plan 2024	Ist 2024	Plan 2025
<b>Umlagefähige Kosten</b>				
Straßenreinigung	Miteigentumsanteil	0,00 €	375,00 €	431,25 €
Müllabfuhr	Einheit	0,00 €	2.250,00 €	2.587,50 €
Hausmeister	Miteigentumsanteil	0,00 €	4.122,00 €	4.740,30 €
Hausreinigung	Einheit	0,00 €	975,00 €	1.121,25 €
Winterdienst	Miteigentumsanteil	0,00 €	2.300,00 €	2.645,00 €
Gartenpflege	Miteigentumsanteil	0,00 €	600,00 €	690,00 €
Allgemeinstrom	Miteigentumsanteil	0,00 €	135,00 €	155,25 €
Wasserversorgung	Gesamtwasser	0,00 €	3.415,00 €	3.927,25 €
Niederschlagswasser	Miteigentumsanteil	0,00 €	85,00 €	97,75 €
Kabel-TV / Hausantenne	Kabelanschluss	0,00 €	685,00 €	787,75 €
Gebäude-Versicherungen	Miteigentumsanteil	0,00 €	1.280,00 €	1.472,00 €
Heizkosten / Warmwasser lt. verbrauchsabhängiger Abrechnung	laut Abrechnung	0,00 €	4.500,00 €	5.000,00 €
<i>Zwischensumme</i>		<i>0,00 €</i>	<i>20.722,00 €</i>	<i>23.655,30 €</i>
<b>Nicht umlagefähige Kosten</b>				
Verwaltungskosten	Einheit	0,00 €	2.000,00 €	2.300,00 €
Kontoführung	Miteigentumsanteil	0,00 €	90,00 €	103,50 €
<i>Zwischensumme</i>		<i>0,00 €</i>	<i>2.090,00 €</i>	<i>2.403,50 €</i>
<b>Summe Betriebskosten</b>		<b>0,00 €</b>	<b>22.812,00 €</b>	<b>26.058,80 €</b>
<b>Zuführungen zur Rücklage</b>				
Zuführung zur Erhaltungsrücklage	Miteigentumsanteil	0,00 €	7.500,00 €	10.000,00 €
<i>Zwischensumme</i>		<i>0,00 €</i>	<i>7.500,00 €</i>	<i>10.000,00 €</i>
<b>Gesamt</b>		<b>0,00 €</b>	<b>30.312,00 €</b>	<b>36.058,80 €</b>

Die Einnahmen und Ausgaben werden nach dem in der Eigentümergeinschaft geltenden Verteilerschlüssel auf alle Eigentümer anteilig verteilt. Alle Eigentümer sind somit anteilig nach ihrer entsprechenden Quote / Höhe ihres Verteilerschlüssels zahlungspflichtig.

Die Darstellung der anteilmäßigen Verpflichtung der Wohnungseigentümer zur Lasten- und Kostentragung erfolgt im Einzelwirtschaftsplan (Berechnung des regelmäßig fälligen Hausgeldes).

**Kostenentwicklung 2022 - 2024 / Planung 2025**

Kostenart	Kosten 2022	Kosten 2023	Kosten 2024	Planung 2024	Abweichung 2024	Abweichung in %	Planung 2025
<b>Umlagefähige Kosten</b>							
Straßenreinigung	0,00 €	500,00 €	375,00 €	0,00 €	375,00 €	100,00	431,25 €
Müllabfuhr	0,00 €	2.800,00 €	2.250,00 €	0,00 €	2.250,00 €	100,00	2.587,50 €
Hausmeister	0,00 €	5.500,00 €	4.122,00 €	0,00 €	4.122,00 €	100,00	4.740,30 €
Hausreinigung	0,00 €	1.296,00 €	975,00 €	0,00 €	975,00 €	100,00	1.121,25 €
Winterdienst	0,00 €	2.300,00 €	2.300,00 €	0,00 €	2.300,00 €	100,00	2.645,00 €
Gartenpflege	0,00 €	580,00 €	600,00 €	0,00 €	600,00 €	100,00	690,00 €
Allgemeinstrom	0,00 €	150,00 €	135,00 €	0,00 €	135,00 €	100,00	155,25 €
Wasserversorgung	0,00 €	4.600,00 €	3.415,00 €	0,00 €	3.415,00 €	100,00	3.927,25 €
Niederschlagswasser	0,00 €	85,00 €	85,00 €	0,00 €	85,00 €	100,00	97,75 €
Kabel-TV / Hausantenne	0,00 €	684,00 €	685,00 €	0,00 €	685,00 €	100,00	787,75 €
Gebäude-Versicherungen	0,00 €	1.125,00 €	1.280,00 €	0,00 €	1.280,00 €	100,00	1.472,00 €
Heizkosten / Warmwasser lt. verbrauchsabhängiger Abrechnung	0,00 €	5.000,00 €	4.500,00 €	0,00 €	4.500,00 €	100,00	5.000,00 €
<i>Zwischensumme</i>	<i>0,00 €</i>	<i>24.620,00 €</i>	<i>20.722,00 €</i>	<i>0,00 €</i>	<i>20.722,00 €</i>	<i>100,00</i>	<i>23.655,30 €</i>
<b>Nicht umlagefähige Kosten</b>							
Verwaltungskosten	0,00 €	1.800,00 €	2.000,00 €	0,00 €	2.000,00 €	100,00	2.300,00 €
Kontoführung	0,00 €	135,00 €	90,00 €	0,00 €	90,00 €	100,00	103,50 €
<i>Zwischensumme</i>	<i>0,00 €</i>	<i>1.935,00 €</i>	<i>2.090,00 €</i>	<i>0,00 €</i>	<i>2.090,00 €</i>	<i>100,00</i>	<i>2.403,50 €</i>
<b>Summe Betriebskosten</b>	<b>0,00 €</b>	<b>26.555,00 €</b>	<b>22.812,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>22.812,00 €</b>	<b>100,00</b>	<b>26.058,80 €</b>
<b>Zuführungen zur Rücklage</b>							
Zuführung zur Rücklage Erhaltungsrücklage	0,00 €	10.000,00 €	7.500,00 €	0,00 €	7.500,00 €	100,00	10.000,00 €
<i>Zwischensumme</i>	<i>0,00 €</i>	<i>10.000,00 €</i>	<i>7.500,00 €</i>	<i>0,00 €</i>	<i>7.500,00 €</i>	<i>100,00</i>	<i>10.000,00 €</i>
<b>Gesamt</b>	<b>0,00 €</b>	<b>36.555,00 €</b>	<b>30.312,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>30.312,00 €</b>		<b>36.058,80 €</b>