

FAQ - Hausgeld & Abrechnung



Nachzahlung

F: Ich habe das ganze Jahr über regelmäßig Hausgeld gezahlt. Warum muss ich trotzdem nachzahlen?

A: Die monatlichen Hausgeldzahlungen sind nur Vorauszahlungen, die auf einer Kostenschätzung (Wirtschaftsplan) beruhen. Die tatsächlichen Kosten des Jahres können davon abweichen.

Den Differenzbetrag bezeichnet man als Abrechnungsspitze. Ist der tatsächliche Aufwand höher als die Vorauszahlungen, entsteht eine Abrechnungsspitze als Nachschuss – also eine Nachzahlung.

Hausgeld vs. Jahresabrechnung

F: Was ist der Unterschied zwischen Hausgeld und Jahresabrechnung?

A:

Hausgeld: Abschläge/ Vorauszahlungen auf Basis des Wirtschaftsplans.

Jahresabrechnung: Tatsächliche, real angefallene Kosten des gesamten Jahres. Die Jahresabrechnung ersetzt daher die Schätzung durch echte Zahlen.

Höhe Hausgeld

F: Wer legt fest, wie hoch das Hausgeld ist?

A: Das Hausgeld wird im Wirtschaftsplan durch Beschluss der Eigentümerversammlung festgelegt. Der Wirtschaftsplan ist immer nur eine Prognose – keine Garantie für die tatsächlichen Kosten.

F: Warum wird das Hausgeld nicht einfach höher angesetzt, um Nachzahlungen zu vermeiden?

A: Ein zu hohes Hausgeld würde Eigentümer unnötig belasten. Der Wirtschaftsplan soll realistisch sein – keine übermäßige „Reserve“. Kostenentwicklungen sind jedoch nicht immer vorhersehbar.

Kostenabweichungen

F: Warum weichen die tatsächlichen Kosten vom Wirtschaftsplan ab?

A: Typische Gründe sind:

- steigende Energie- und Heizkosten
- Mehrverbrauch von Strom, Wasser oder Wärme
- unerwartete Reparaturen
- Preissteigerungen bei Dienstleistern
- höhere Versicherungsbeiträge
- gesetzliche Änderungen oder neue Wartungspflichten

Diese Faktoren können bei der Planung nicht exakt vorhergesagt werden.

F: Warum ist die Jahresabrechnung manchmal höher als erwartet?

F: Warum ist die Jahresabrechnung manchmal höher als erwartet?

A: Die Jahresabrechnung berücksichtigt die tatsächlichen Kosten. Wenn im Laufe des Jahres beispielsweise eine Reparatur erforderlich war oder Energiekosten gestiegen sind, wirkt sich das direkt auf die Abrechnung aus – unabhängig von der bereits gezahlten Hausgeldhöhe.

Abrechnungsspitze

F: Was bedeutet „Abrechnungsspitze“?

A: Die Abrechnungsspitze ist die Differenz zwischen den gemäß Wirtschaftsplan geleisteten Vorauszahlungen und den tatsächlichen Jahreskosten.

- Ist die Differenz höher → Nachzahlung (Nachschuss)
- Ist sie niedriger → Guthaben (Anpassung des Vorschusses)

Datum Abrechnung

F: Wann bekomme ich meine Abrechnung?

A: Für die fristgerechte Erstellung der Abrechnung ist es notwendig, dass alle Unterlagen – insbesondere die Heizkostenabrechnung und ggf. Schlussrechnungen – vollständig vorliegen. Nur so können wir gewährleisten, dass die Abrechnung fristgerecht erstellt werden kann.

Ebenso müssen die Abrechnungsunterlagen von den entsprechenden Beiräten vorab geprüft werden. Die Erfahrung zeigt, dass gerade in den Ferienzeiten Verzögerungen auftreten können.

Sobald alle erforderlichen Unterlagen vollständig vorliegen, erstellen wir die Abrechnung schnellstmöglich.

Da wir Anfragen nach der Abrechnung täglich in einer Vielzahl erhalten, bitten wir um Verständnis, dass wir diese nicht explizit im Einzelfall prüfen können.

Guthaben

F: Ich habe ein Guthaben – bedeutet das, dass nächstes Jahr alles gleich bleibt?

A: Nicht zwingend. Ein Guthaben kann bedeuten, dass die Vorauszahlungen zu hoch angesetzt waren oder bestimmte Kosten geringer ausgefallen sind. Aber Veränderungen im nächsten Jahr (z. B. Energiepreise) können wieder Anpassungen erforderlich machen.

F: Wann erhalte ich ein Guthaben?


A: Die Guthaben und Nachzahlungen aus der Jahresabrechnung werden grundsätzlich erst nach Beschlussfassung der Eigentümerversammlung zur Zahlung fällig. Es ist uns daher aus rechtlichen Gründen nicht möglich, Guthaben vorab auszuzahlen.

Freiwillige Hausgelderhöhung

F: Ich möchte gerne jeden Monat freiwillig mehr Hausgeld bezahlen. Ist das möglich?

A: Überzahlungen in unserem System sind seit 2026 nicht mehr möglich. Eine Überzahlung führt bei uns zu enormen buchhalterischen Aufwänden, die wir Ihnen weiter in Rechnung stellen müssten.

Kontakt

 + 49(0) 7731 5959130

 www.schmid-hvw.de

 info@schmid-hvw.de