



Die WEG-Jahresabrechnung

Was auf den ersten Blick einfach erscheint, erweist sich oft als Herausforderung für den Beirat: die Prüfung der Abrechnung.

So schwer kann es doch nicht sein: Der Verwalter erstellt über die Einnahmen und Ausgaben der Wohnungseigentümergeinschaft eine Jahresabrechnung, der Verwaltungsbeirat prüft sie, der Eigentümer kann sie ohne Hilfe verstehen, und die Eigentümer beschließen auf der

Eigentümerversammlung eine korrekte und geprüfte Gesamtjahresabrechnung inklusive der Einzelabrechnung. Bei näherer Betrachtung zeigt sich jedoch die Komplexität, die in dieser Aufgabe steckt.

Zu den Fakten:

Der Verwalter, Treuhänder des Gemeinschaftsvermögens, ist zur Erstellung der Jahresabrechnung gemäß § 28 Abs. 3 WEG verpflichtet. Der Beirat hingegen soll gemäß § 29 Abs. 3 WEG die Abrechnung und Rechnungslegung prüfen und dazu eine Stellungnahme gegenüber den Eigentümern abgeben.

Vorgaben, wie eine Jahresabrechnung gestaltet werden

sollte und welche formalen Anforderungen erfüllt sein müssen, macht das Wohnungseigentumsgesetz nicht. Auch über die Anforderungen, die bei einer Rechnungsprüfung durch den Beirat zu beachten sind, schweigt es sich aus.

Sicher ist, dass Eigentümer die Erstellung der Jahresabrechnung durch den Verwalter sowie die Prüfung dieser durch den Verwaltungsbeirat als Hauptaufgabe ansehen. Allein daraus ergibt sich eine besondere Sorgfaltspflicht für die beteiligten Akteure – Verwalter und Beirat.

Um aufzuzeigen, was inhaltlich von Beiräten geprüft werden sollte, ist zunächst darzulegen, welche Bestandteile eine ordnungsmäßige Jahresabrechnung im Ergebnis enthalten muss.



Der Autorin
ASTRID SCHULTHEIS
**Öffentlich bestellte und
vereidigte Sachverständige für
Wohnungseigentumsverwaltung**
www.sv-wev.de



Einen der zwingenden Bestandteile einer WEG-Jahresabrechnung stellt die Gesamtdarstellung der Einnahmen und Ausgaben des Kalenderjahres – dem Inhalt nach eine Bankkontenentwicklung – dar. Die Eigentümer beschließen mit dem vom Verwalter vorzulegenden Wirtschaftsplan über die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben; mit Ende des Jahres muss darüber eine Jahresabrechnung erfolgen.

Mit der Gesamteinnahmen- und Ausgabenrechnung erfolgt die Rechnungslegung

gegenüber dem Verband der Eigentümer, aus der sich dann die Einzelabrechnungen ableiten.

Die Einzelabrechnungen dienen der Verteilung der Ausgaben und Einnahmen auf die Eigentümer und ermitteln die Abrechnungsspitzen insgesamt und für jede einzelne Wohnung. Die Abrechnungsspitzen errechnen sich aus dem Unterschied zwischen Kostenansatz im Wirtschaftsplan und den tatsächlichen Kosten des Jahres.

Zu beachten ist, dass die Einzelabrechnungen auch Kostenpositionen enthalten können, die zwar abgerechnet werden müssen, aber in dem Abrechnungsjahr noch nicht angefallen sind. Diese werden als Abgrenzungspositionen bezeichnet. Allen voran seien hier Positionen der Heizkosten genannt, z. B. Abrechnungsgebühren einer Messdienstleistungs-firma, die erst im Folgejahr anfallen, aber gemäß Heizkostenverordnung mit den Heizkosten der jeweiligen Periode abgerechnet werden müssen.

Weitere zwingende Bestandteile einer WEG-Jahresabrechnung sind der Entscheidung des Bundesgerichtshofs zur Instandhaltungsrückstellung (V ZR 44/09 aus Dezember 2009) zu entnehmen. Die Entscheidung gibt vor: „In der Darstellung der Entwicklung der Instandhaltungsrücklage, die in die Abrechnung aufzunehmen ist, sind die tatsächlichen Zahlungen der Wohnungseigentümer auf die Rücklage als Einnahmen darzustellen und zusätzlich auch die geschuldeten Zahlungen anzugeben.“

Der Verwalter schuldet damit eine Darstellung der Entwicklung der Instandhaltungsrückstellung sowie eine Übersicht und Ausweis der Rückstände der Eigentümer auf die Instandhaltungsrückstellung.

Folgende Fragen stellen sich im Rahmen einer Rechnungsprüfung:

- Wie viel Geld wurde im Laufe des Jahres für die WEG eingenommen, wie viel ausgegeben und wofür?
- Liegt zu jeder Ausgabe ein Beleg vor?
- Wurde der Grundsatz „keine Buchung ohne Beleg“ befolgt?
- Wie viel Geld war am Anfang des Jahres auf den Bankkonten (alle Giro- und Festgeldkonten) und wie waren die Kassenbestände (soweit vorhanden)? Wie viel Geld steht am Ende des Jahres auf den Konten und Kassen?
- Wurden die zu verteilenden Kosten und Einnahmen richtig ermittelt und korrekt, gemäß den Vorgaben der Teilungserklärung und den Beschlüssen der Gemeinschaft, auf die Eigentümer verteilt?
- Wie hoch sind die Abrechnungsspitzen (Kosten abzgl. Hausgeld-Sollvorauszahlung) nach der Jahresabrechnung, um einen ausgeglichenen Jahresetat herzustellen? >



- Ist die Summe der tatsächlich gezahlten Beiträge auf die Instandhaltungsrückstellung gemäß der BGH-Entscheidung V ZR 44/09 ausgewiesen und nachvollziehbar?
- Sind Rückstände von Eigentümern auf Bewirtschaftungskosten und die Instandhaltungsrückstellung für das Abrechnungsjahr nachgewiesen?
- Wurden Abgrenzungspositionen für Forderungen und Verbindlichkeiten der WEG gebildet? Und wenn ja, wie hoch sind diese, z. B. gegenüber Versorgern oder Eigentümern zum Jahresende?

Zur Prüfung der Abrechnung und Beantwortung der vorstehenden Fragen ist die Vorlage folgender Unterlagen erforderlich:

Für die Gesamtjahresabrechnung und die Belegprüfung

- alle relevanten Verträge; Jahresbescheide
- alle Rechnungen im Original, ausgestellt auf die WEG inklusive Arbeitsberichten und Stundennachweisen
- Original Kontoauszüge (Bankbelege) aller Konten (Festgelder, Girokonten)
- Kassenabrechnungen, z. B. Hausmeisterkasse
- Aufstellung der Heizkosten

- EDV-Buchhaltungsunterlagen, bestehend aus:
 - Summen- und Saldenlisten
 - Kontenplan (Bestandskonten und Umlagekonten)
 - Kontoblätter zu allen EDV-Konten, auch Eigentümerkonten
 - offene Posten-Liste – Liste aller Hausgeldrückstände und offener Abrechnungsspitzen
 - Ausweis von Forderungen (z. B. Rückzahlung des Gasversorgers)
 - Ausweis von Verbindlichkeiten (z. B. Nachzahlung Gasversorger)
 - Liste der Versicherungsschäden

Für die Einzelabrechnung

- Teilungserklärung zur Prüfung der richtigen Zuordnung und Kostenverteilung. Wenn nichts Abweichendes beschlossen oder vereinbart wurde, gilt die gesetzliche Kostenverteilung nach § 16 Abs. 2 WEG: Dann richtet sich der Anteil jedes Eigentümers an den Einnahmen und Ausgaben nach dessen Miteigentumsanteilen.

Für die Darstellung der Entwicklung der Instandhaltungsrückstellung mit Ausweis der Rückstände auf die Beiträge zur Instandhaltungsrückstellung

- Darstellung über den Anfang- und Endbestand des Sollvermögens der WEG (Summe aller beschlossenen Zuführungen und Entnahmen in die Instandhaltungsrückstellung)
- Aufstellung über Beitragsrückstände von Eigentümern auf die Instandhaltungsrückstellung

Abschließend ist zu empfehlen, dass die Rechnungsprüfung durch in Buchführung

RELEVANTE AUSZÜGE AUS DEM WOHNUNGSEIGENTUMSGESETZ:

§ 16 Nutzungen, Lasten und Kosten

(2) Jeder Wohnungseigentümer ist den anderen Wohnungseigentümern gegenüber verpflichtet, die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, sonstigen Verwaltung und eines gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums nach dem Verhältnis seines Anteils (Absatz 1 Satz 2) zu tragen.

§ 28 Wirtschaftsplan, Rechnungslegung

(3) Der Verwalter hat nach Ablauf des Kalenderjahrs eine Abrechnung aufzustellen.

§ 29 Verwaltungsbeirat

(3) Der Wirtschaftsplan, die Abrechnung über den Wirtschaftsplan, Rechnungslegungen und Kostenanschläge sollen, bevor über sie die Wohnungseigentümerversammlung beschließt, vom Verwaltungsbeirat geprüft und mit dessen Stellungnahme versehen werden.

Quelle: www.juris.de

sachkundige Beiräte/Miteigentümer durchgeführt wird. Auch bei Vorlage aller Unterlagen und ordnungsgemäßer Auskunft des Verwalters erfordert die Prüfung einer WEG-Jahresabrechnung ein hohes Maß an Engagement.

Praxistipps:

- Die Vorlage eines Vermögensstatus' ist hilfreich und zur Schlüssigkeitskontrolle der Jahresabrechnung unerlässlich. Die Erstellung eines Vermögensstatus mit der Jahresabrechnung kann mit dem Verwalter vertraglich vereinbart werden.
- Das Ablagesystem für Bankkontoauszüge, Belege und Unterlagen zur Jahresabrechnung sollte mit dem Verwalter vorab besprochen werden. Sind die Unterlagen jedes Jahr gleich aufbereitet, fällt die Prüfung leichter.

MUSTER FÜR EINEN VERMÖGENSSTATUS:

- Geldbestände** (Giro-, Festgeldkonten und Kassen)
 - + **Ölbestand**, soweit die Zwischenfinanzierung über die Instandhaltungsrückstellung beschlossen wurde
 - + **Forderungen** (u. a. Nachzahlungen von Eigentümern, Hausgeldrückstände)
 - **Verbindlichkeiten** (Guthaben von Eigentümern, Nachzahlungen für Gas)
-
- = **Sollvermögen**
 - alle Rückstände auf Beiträge zur Instandhaltungsrückstellung
-
- = **Instandhaltungsrückstellung gemäß BGH-Urteil V ZR 44/09**

- Das Erstellen einer Checkliste für die jeweilige WEG hilft in den Folgejahren und erleichtert die Übergabe bei personellen Änderungen im Beiratsgremium.

- Mit Abschluss der Rechnungsprüfung sollte ein Bericht erstellt werden, der der Einladung zur Eigentümerversammlung beigelegt werden kann.