

Musterabrechnung für Wohnungseigentümer- gemeinschaften

Was muss eine Jahresabrechnung
leisten ?

von

Dr. Karl-Heinz Stähling, Köln

- Richtigkeit
- Vollständigkeit
- Schlüssigkeit
- Zeitnähe



Degustationsmenu



Vorspeise:

Suprême von der
Einzelabrechnung

Zwischengericht:

Kleiner Salat von Salden,
Spitzen und Beiträgen

Hauptgang:

Trilogie von der Rücklage

Vom Käsewagen:

Compte bancaire, ein
gut entwickelter Weichkäse

Kassensturz zum Dessert:

Crème brûlée vom
Vermögensstatus

Die Einzelabrechnung

- Verteilung von Kosten, Erlösen und Ausweis der anteiligen Beitragsverpflichtung zur Rücklage
- Ermittlung von Abrechnungssaldo und Abrechnungsspitze

M U S T E R – Hausverwaltung • Musterring 1 – 11 • 88888 Musterstadt

Musterstadt, __. __. 2010

Objekt: 00320
WEG Musterstr. 5
88888 Musterstadt

Eigentümemr. 0032001

MUSTER-Hausverwaltung • Musterring 1-11 • 88888 Musterstadt

Herrn Prof.
Dr. Eilfried Klug
Musterstraße 5

88888 Musterstadt

Hausgeldeinzelabrechnung vom 01.01.2009 bis 31.12.2009

Erläuterungen zu den Verteilungsschlüsseln (VTS)

(1)	Gesamt-qm Wohnfläche	(QM)	6.782
(2)	Anzahl Wohnungen	(WG)	78
(3)	Nutzer Kabel-TV	(TV)	48
(4)	Miteigentumsanteile	(MEA)	100.000

umlagefähige Positionen

Konto	Verwendung (Kosten-/Erlösart/Beitragsverpflichtung)	Gesamt-betrag	Ihr Anteil	VTS	Ihr Betrag
0004000	Gebäudeversicherung	14.795,00	70,84	QM (1)	154,54
0004010	Haftpflichtversicherung	2.835,00	70,84	QM (1)	29,61
0004020	Glasversicherung	3.270,00	70,84	QM (1)	34,16
0004110	Straßenreinigung	615,00	70,84	QM (1)	6,42
0004120	Abfallbeseitigung	7.440,00	70,84	QM (1)	77,72
0004130	Abwassergebühren	12.625,00	70,84	QM (1)	131,88
0004200	Hausmeister	15.107,00	70,84	QM (1)	157,80
0004210	Hausreinigung	7.833,00	70,84	QM (1)	81,82
0004220	Pflege Außenanlage	2.557,00	70,84	QM (1)	26,71
0004310	Allgemeinstrom	7.107,00	70,84	QM (1)	74,24
0004320	Wasser	12.962,00	70,84	QM (1)	135,40
0004400	Wartung TÜV/Aufzug	7.414,00	70,84	QM (1)	77,44
0004430	Wartung Notstrom/Feuerschutz	4.500,00	70,84	QM (1)	47,01
0004480	Kabel-TV-Gebühren	2.557,00	1,00	TV (3)	53,27
Zwischensumme		101.617,00			1.088,02

Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung 2009

0004999	lt. Abrechnung Fa. Messfix	26.376,97			202,46
Zwischensumme umlagefähige Positionen		127.993,97			1.290,48

M U S T E R – Hausverwaltung • Musterring 1 – 11 • 88888 Musterstadt

Übertrag 127.993,97 1.290,48

nicht umlagefähige Positionen

Konto	Verwendung (Kosten-/Erlös- art/Beitragsverpflichtung)	Gesamt- betrag	Ihr Anteil	VTS	Ihr Betrag
0004500	Verwalterhonorar	20.452,00	1,00	WG (2)	262,21
0004510	administrative Kosten	691,00	451,00	MEA (4)	3,12
0004600	Allgemeine Instandhaltung	10.145,00	451,00	MEA (4)	45,75
0004610	Instandhaltung Aufzug	3.286,00	451,00	MEA (4)	14,82
0004700	Anschaffungen	5.415,00	451,00	MEA (4)	24,42
0004800	Einnahmen Vermietung Dachfläche	-3.068,00	451,00	MEA (4)	-13,84
0004865	Zinserträge Festgeld	-10.000,00	451,00	MEA (4)	-45,10
0004870	Abgeltungssteuer	2.500,00	451,00	MEA (4)	11,27
0004871	Solidaritätszuschlag	137,50	451,00	MEA (4)	0,62
0004880	Kosten Dachsanierung	112.485,00	451,00	MEA (4)	507,31
0004885	Sachverständiger, Bauleitung	10.225,00	451,00	MEA (4)	46,11
Zwischensumme	nicht umlgf. Positionen	166.993,50			923,11
Summe Kosten	(saldiert mit Erlösen)	294.987,47			2.213,59
Beitrag Rücklage	(-> Anforderung)	25.565,00		MEA (4)	115,30
Entnahme Rücklage	Dachsanierung/SV	- 122.710,00		MEA (4)	- 553,42
Zinsen an Rücklage		7.362,50		MEA (4)	33,21
Abrechnungssumme (über Wi-Plan)	(Kosten/Erlöse/Beitragssoll Rücklage)	190.479,97			1.742,26
Ihr Vorauszahlungssoll (12 * EUR 190,00)					2.280,00
Ihre Abrechnungsspitze (Guthaben)					537,74
Ihre Istvorauszahlung		EUR 2.197,00			
abzgl. Ihre Sollvorauszahlung (s.o.)		EUR 2.280,00			
Vorauszahlungsrückstand					- 83,00
Ihr Abrechnungssaldo (Guthaben)					<u>454,74</u>

Diese Abrechnung wurde maschinell erstellt und ist ohne eigenhändige Unterschrift gültig.
MUSTER-Hausverwaltung

Summe der Einzelabrechnungen

- Verteilung der Abrechnungssumme auf alle Einheiten
- Ausweis der von allen Eigentümern geleisteten Vorauszahlungen
- Darstellung von Abrechnungsspitzen und –salden
- Neu (BGH 44/09): Ausweis der Beitragsrückstände zur Rücklage

Buchungsjahr: 01.01.2009 - 31.12.2009

Salden- und Beitragsliste

Eigentümer	Abrechnungs- summe	Soll- VZ	Abrechnungs- spitze	Istvoraus- zahlung	Rückstand/ Überzahlung	Abrechnungs- saldo	Beitragsoll Rücklage	Beitragszahlung Rücklage	Rückstand Rücklage
0032001 Prof. Klug	1.742,26	2.280,00	537,74	2.197,00	-83,00	454,74	115,30	111,10	-4,20
0032002 Huber	4.657,46	6.000,00	1.342,54	6.000,00	0,00	1.342,54	590,24	590,24	0,00
0032003 Pichelmayr	3.469,60	4.800,00	1.330,40	4.800,00	0,00	1.330,40	408,69	408,69	0,00
0032004 Rosendorfer	3.575,25	4.500,00	924,75	4.500,00	0,00	924,75	200,17	200,17	0,00
0032005 Derendinger	3.919,98	4.500,00	580,02	4.500,00	0,00	580,02	200,17	200,17	0,00
0032006 Beckenbauer	4.336,12	4.620,00	283,88	4.620,00	0,00	283,88	263,22	263,22	0,00
0032007 Wolpertinger	3.947,56	4.620,00	672,44	4.620,00	0,00	672,44	263,22	263,22	0,00
0032008 Grokopf	5.131,05	4.680,00	-451,05	4.680,00	0,00	-451,05	329,60	329,60	0,00
0032077 Pleitegeier	9.396,83	9.000,00	-396,83	4.500,00	-4.500,00	-4.896,83	1.276,90	638,45	-638,45
0032078 Donisl	2.164,55	2.640,00	475,45	2.840,00	200,00	675,45	265,79	265,79	0,00
	190.479,97	210.000,00	19.520,03	201.989,00	-8.011,00	11.509,03	25.565,00	24.565,00	-1.000,00

Summe Nachzahlungen : 6.819,39

Summe Guthaben : 18.328,42

Kontrollsumme: 11.509,03

--- Ende der Liste ---

Instandhaltungsrückstellung

- Rückstellung und Rücklage werden synonym verwendet
- Soll-Rücklage (buchhalterisches Sollvermögen) entsteht durch Buchungsvorgang:
- Per Kostenkonto Rücklagenzuführung (Beitragsverpflichtung) an Vermögenskonto Rücklage

- Ist-Rücklage (i.S.v. BGH 44/09) – entsteht durch Zahlung auf Beitragsverpflichtung
- → besser: zweckgebundene Mittel, da Verfügbarkeit nicht immer gegeben
- Aus den der Zweckbindung unterliegenden gezahlten Beiträgen müssen u.U. Defizite zwischenfinanziert werden
- → daher nicht immer Übereinstimmung mit liquiden Mitteln

Herrn Prof.
Dr. Eilfried Klug
Musterstr. 5

88888 Musterstadt

Objekt 00320 WEG Musterstr. 5, 88888 Musterstadt
Buchungsjahr 01.01.2009 bis 31.12.2009
Egt. Nr. 0032001

Entwicklung des buchhalterischen Sollvermögens (Sollrücklage) 2009

Entwicklung der Ist-Rücklage 2009

Verteilungsschlüssel (VTS)

4 Miteigentumsanteile (MEA, Divisor 100000)

<u>Konto</u>	<u>Gesamtbetrag</u>	<u>VTS</u>	<u>Anteil</u>	<u>Gesamtbetrag</u>	
2000	Sollrücklage per 01.01.2009	250.000,00	451 MEA (4)	1.127,50	
2000	Beitragsleistung lt. Wirtschaftsplan	25.565,00	451 MEA (4)	115,30	
2000	Zinserträge netto	7.362,50	451 MEA (4)	33,20	
	Summe Zugänge	32.927,50		148,50	
2000	Dachsanierung	112.485,00	451 MEA (4)	507,31 ¹	
2000	Sachverständiger, Bauleitung	10.225,00	451 MEA (4)	46,11 ¹	
	Summe Abgänge	122.710,00		553,42	
2000	Sollrücklage per 31.12.2009	160.217,50	451 MEA (4)	722,58	
nachrichtlich:				Differenz Sollvermögen / Ist-Rücklage	6.000,00
	<i>Zinsertrag gesamt</i>	10.000,00	451 MEA (4)	45,10 ²	Erläuterung Differenz:
	<i>incl. Abgeltungssteuer auf 10.000,00</i>	2.500,00	451 MEA (4)	11,28 ²	nicht bezahlte Beitragsanforderung 2009
	<i>incl. Solidaritätszuschlag</i>	137,50	451 MEA (4)	0,62 ²	ausstehende Beitragsanforderungen
					Vorjahre
					1.000,00
					5.000,00

Hinweis für Ihre Steuererklärung

1 - Beträge sind bei Einkunftserzielung aus Vermietung und Verpachtung steuerlich abzugsfähig

2 - Beträge sind steuerpflichtig/anrechnungsfähig bei Antrag auf Veranlagung

Bankkontenentwicklung

- Element der Schlüssigkeitsprüfung der Gesamtabrechnung
- Ausweis von Kontenständen Jahresanfang und –ende hat keinen Erklärungswert.
- Kontenentwicklung über Jahresverkehrszahlen ebenfalls nicht
- Lediglich „qualifizierte Bankkontenentwicklung“ erlaubt die Schlüssigkeitsprüfung

Das Gesamtergebnis der Gemeinschaft ist aus den folgenden Zahlen ersichtlich:

Status der Eigentümergemeinschaft (Bsp. aus Abrechnungssoftware)

Position

Geldanlagen	105.888,18 €	
Rücklagen		118.042,96 €
Abrechnungsergebnis: Fehlbeträge	8.387,67 €	
Abrechnungsergebnis: Überschüsse		379,81 €
Verbindlichkeiten		2.697,85 €
Bankguthaben per 31.12.2005	6.844,77 €	
	121.120,62 €	121.120,62 €

Banken und Kassen

Bezeichnung	Saldo 01.01.05	Saldo 31.12.05
A.... Bank AG Essen, Nr.	4.196,30 €	6.844,77 €
Gesamt	4.196,30 €	6.844,77 €

Entwicklung der Hausgeldkonten

Hausgeldsoll	134.394,00 €
Hausgeldzahlungen	134.394,00 €
	0,00 €

WEG Musterstr. 5, 88888 Musterstadt

Jahresabrechnung 2009 - Entwicklung Bankkonten

Saldo Girokonto per 01.01.2009		1.990,97
zzgl. Einnahmen aus Hausgeldvorauszahlungen	+	201.989,00
zzgl. Ausgleich Nachzahlungssalden Vorjahr	+	1.000,00
zzgl. Vorauszahlungen 01/2010 in 12/2009 erhalten	+	2.000,00
abzgl. Bewirtschaftungskosten lt. Gesamtabrechnung (190.479,97 ./.. 25.565 Beitragspflicht Rücklage ./.. 3.000 Gas 12/09 und 1.500 Wärmedienst 2009 in 2010 bez.)	./.	160.414,97
abzgl. Übertrag Liquiditätsüberschuss an Festgeldkonto (*)	./.	24.565,00
abzgl. Kosten 2008 in 2009 bezahlt (EUR 3.500 Gas 12/2008 - EUR 1.500 Wärmedienst 2008)	./.	5.000,00
abzgl. Ausgleich Guthabensalden Vorjahr	./.	5.200,00
<hr/>		
Saldo Girokonto per 31.12.2009		11.800,00
<hr/> <hr/>		

WEG Musterstr. 5, 88888 Musterstadt

Jahresabrechnung 2009 - Entwicklung Bankkonten

Saldo Festgeldkonto per 01.01.2009		245.000,00
zzgl. Einnahmen aus Übertrag von Girokonto (*)	+	24.565,00
zzgl. Zinserträge netto (**)	+	7.362,50
abzgl. Ausgaben Sanierung Dach	./.	122.710,00
<hr/>		
Saldo Festgeldkonto per 31.12.2009		154.217,50

(*) Übereinstimmung mit tatsächlichen Zahlungen auf Beitragspflicht Rücklage nicht zwingend

(**) alternativ Bruttodarstellung: Zinsertrag brutto als Einnahme/Abgeltungssteuer als Ausgabe
wie in Darstellung Rücklagenentwicklung mit Einzelanteilsberechnung

Vermögensstatus

- Der Vermögensstatus weist das buchhalterische Sollvermögen nach, nicht das Verwaltungsvermögen.
- Er erlaubt dadurch eine Schlüssigkeitsprüfung der Abrechnung.
- Unterschiedliche Auffassungen über den Status als Pflichtbestandteil der Abrechnung in Literatur und Rechtsprechung.

Die Darstellung der Rücklage und der Kontenentwicklung in der Abrechnung der Wohnungseigentümergeinschaft

Nach unbestrittener Auffassung ist zu der Abrechnung des Verwalters ein Vermögensstatus zu rechnen, damit die Eigentümer erkennen können, welche Vermögenswerte sich auf Bankkonten befinden, welche Schulden einzelne Eigentümer oder dritte Personen haben und welche Forderungen die Gemeinschaft gegen sich gelten lassen muss.

Der einzelne Wohnungseigentümer hat keinen Anspruch auf Ergänzung der Jahresabrechnung um eine Aufstellung über Forderungen und Verbindlichkeiten der Wohnungseigentümergeinschaft, denn eine solche Aufstellung gehört nicht zu den wesentlichen Bestandteilen der Jahresabrechnung.

BayObLG, Beschl. v. 21.12.1999-2 Z BR 79/99

Erhebliche Mängel der Jahresabrechnung und der Vermögensübersicht, die es den Wohnungseigentümern unmöglich machen, die rechnerische Schlüssigkeit der Gesamtabrechnung nachzuvollziehen, führen im Anfechtungsverfahren dazu, den Genehmigungsbeschluss insgesamt für ungültig zu erklären.

OLG Düsseldorf, Beschl. v. 16.11.1998-3 Wx 397/97

Kontenstände (Abr. Stichtag)
zzgl. Forderungen
abzgl. Verbindlichkeiten
(bzw. aktive u. passive
Rechnungsabgrenzungsposten)
= Buchhalterisches Sollvermögen

WEG Musterstr. 5, 88888 Musterstadt

Vermögensstatus per 31.12.2009

Saldo Girokonto		11.800,00
Saldo Festgeldkonto		154.217,50

zzgl. Forderungen/Aktive RAP:

rückständige Hausgeldvorauszahlungen ehemaliger Miteigentümer	+	10.200,00
offene Salden Vorjahresabrechnung (Abrechnungsspitzen bei Eigentümerwechseln/ Zwangsverwaltung/Insolvenzverwaltung)	+	4.010,00

abzgl. Verbindlichkeiten/Passive RAP:

Gaslieferung 12/2009	./.	3.000,00
Gebühren Wärmedienst (Heizkostenabrechnung) 200	./.	1.500,00
Hausgeldvorauszahlungen 2010 in 2009 vereinnahmt	./.	2.000,00
Guthaben Wohngeldabrechnung 2009	./.	11.509,47
Restguthaben Vorjahre	./.	2.000,00

abgestimmtes Vermögen **160.218,03**

buchhalterisches Sollvermögen per 31.12.2009 **160.217,50**

Abstimmungsdifferenz durch Rundungen **0,53**

- Unterschied zwischen buchhalterischem Sollvermögen und Verwaltungsvermögen:
- Wirtschaftsgüter, die bei Bilanzierung Anlagevermögen wären (Rasentraktor)
- Forderungen und Verbindlichkeiten, die wegen Einnahmen-Ausgaben-Prinzip buchhalterisch nicht erfasst sind (noch nicht bezahlte Rechnung xxx-Sanierung)

Vermögensstatus per 31.12.2002					
Saldo Girokonto				€	7.000,00
Saldo Festgeldkonto			+	€	159.690,00
zzgl. Forderungen/Aktive RAP:					
offene Salden Vorjahresabrechnungen			+	€	4.000,00
.....				
abzgl. Verbindlichkeiten/Passive RAP:					
Gaslieferung 12/2002			./.	€	3.000,00
.....				
abgestimmtes buchhalterisches Vermögen				€	159.690,00
weiteres Verwaltungsvermögen					
1. Bewegliches Anlagevermögen					
Rasentraktor (Verkehrswert)			+	€	5.000,00
Schlagbohrmaschine (Erinnerungswert)			+	€	1,00
Zwischensumme					164.691,00
2. In der Jahresabrechnung nicht erfasste Verbindlichkeiten					
Treppenhausanstrich, Rg. v. 27.12.2002, bezahlt in 2003			./.	€	14.000,00
gesamtes Verwaltungsvermögen				€	150.691,00

Was leistet der Status ?

- Nachweis des buchhalterischen Sollvermögens (Identitätsgleichung)
- Ausweis der Portfoliostruktur der WEG
- Hinweis auf Risiken → ausfallbedrohte Forderungen
- Da diese Informationen an keiner anderen Stelle der Abrechnung erscheinen, muss der Status Pflichtbestandteil sein !



Bilanz in schematischer Darstellung

Aktiva	Passiva
A B	C D
A + B	C + D

mit:

A = Geldbestände

B = Forderungen

C = Eigenkapital

Rücklage

D = Verbindlichkeiten

Bilanz in schematischer Darstellung

Aktiva	Passiva
A	C
B	D
A + B	C + D

mit:

A = Geldbestände

B = Forderungen

C = Eigenkapital

⇒ Rücklage

D = Verbindlichkeiten

Schematische Gegenüberstellung von Bilanz und Status

Bilanz: $A + B = C + D$

Vermögensstatus: $A + B \text{ ./. } D = C$

- Ermittlung der „verfügbaren Rücklage“ aus liquiden Mitteln abzgl. Verbindlichkeiten im Fall Gasheizung mit Kreditierung
- Bei Definition der „verfügbaren Rücklage“ als Summe der liquiden Mittel im Fall Ölheizung ist Vorsicht geboten:
- Niedriger Ölbestand täuscht hohe Verfügbarkeit vor, baldiger Ölkauf wird jedoch die Liquidität belasten.

Strukturelle Liquiditätsunterschiede in Abhängigkeit von der Art der Beheizung einer Wohnanlage

Muster - WEG Ölheizung

Vermögensstatus per 31.12.2009

Saldo Girokontobank € 5.000,00

Saldo Festgeld Bank € 45.000,00

zzgl. Forderungen/Aktive RAP:

Wert Heizölbestand 31.12.2009 + € 6.000,00

==> Kapitalbindung

Summe Einzelabrechnungen 2009 + € 0,00

abzgl. Verbindlichkeiten/Passive RAP:

Abrechnungsservice Heizkosten ./ € 1.000,00

Sollvermögen per 31.12.2009 € 55.000,00

==> Liquidität < Rücklagensollbetrag (Kapitalbindung Öl)

Muster - WEG Gasheizung

Vermögensstatus per 31.12.2009

Saldo Girokontobank € 5.000,00

Saldo Festgeld Bank € 57.000,00

zzgl. Forderungen/Aktive RAP:

Summe Einzelabrechnungen 2009 + € 0,00

abzgl. Verbindlichkeiten/Passive RAP:

Gaslieferung Dezember 2009 ./ € 6.000,00

==> Kreditierung

Abrechnungsservice Heizkosten ./ € 1.000,00

Sollvermögen per 31.12.2009 € 55.000,00

==> Liquidität > Rücklagensollbetrag (Kreditierung Gas)

- ⇒ **Ausgaben, die Kosten sind**
- ⇒ **Ausgaben durch Ausschüttung von Vorjahresguthaben**
- ⇒ **Ausgaben, die zu Aktiven RAP führen (z.B. Heizölkauf)**



- ⇒ **Einnahmen, die Wohngeldvorauszahlungen sind**
- ⇒ **Einnahmen durch Ausgleich von Vorjahresnachzahlungen**
- ⇒ **Einnahmen, die zum Ausgleich sonstiger Forderungen führen (z.B. Guthaben aus Fernwärmeabrechnung)**