

Wohnungseigentumsverwaltung

Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung



Immobilien  Stolz
www.immobilien-stolz.de

Wir machen Fremdvorträge uns nicht zu eigen und danken für Unterstützung daraus

Die Finanzierung der WEG

- ▶ § 28, Abs. 3

Abrechnung nach Ablauf eines Kalenderjahres (Wirtschaftsjahr/abdingbar)

- ▶ § 16, Abs. 2

Kosten und Lasten nach MEA aufteilen
(andere Verteilung möglich/GO/Beschluss/Vereinbarung)

- ▶ § 28, Abs. 3

Einnahmen–Ausgaben–Rechnung

Der Wirtschaftsplan

- ▶ § 28, Abs. 1

Eigentümer müssen

für ein Wirtschaftsjahr

einen Wirtschaftsplan erstellen.

- ▶ mit voraussichtlichen

Einnahmen und Ausgaben

Aufgaben und Inhalt

Einnahmen nur über Hausgelder der Mitglieder, deshalb Anteile an den Kosten festlegen:

- ▶ **Gesamtwirtschaftsplan**

Mit Einnahmen und Ausgaben der Gesamtgemeinschaft

- ▶ **Einzelwirtschaftsplan**

Festlegung, in welcher Höhe der einzelne Eigentümer Vorauszahlungen leisten muss.

[EWiPI](#)

Der Zahlungsanspruch

Nur durch **Beschluss**
ergibt sich ein **Zahlungsanspruch**

i.d.R. Jahresbetrag,
zahlbar in Monatsraten

möglich bes. Regelung zu Fälligkeit,
Verzug und Verzugsfolgen

[Bsp.](#)

Einnahmen

Alle Zahlungen, im wesentlichen aus:

- ▶ **Vermietung von Gemeinschaftseigentum**
Stellplätze, HM-Wohnungen
- ▶ **Entgelte aus Nutzung**
Schwimmbad, Waschmünzen
- ▶ **Erstattungen/Rückzahlungen**
von Strom, Gas, Wasser, etc.
- ▶ **Versicherungsentschädigungen**
Schadenzahlungen
- ▶ **Zinsen auf Gemeinschaftskonten**
Giro, Rücklagen
- ▶ **und letztlich Hausgelder der Eigentümer**

Ausgaben

zunächst 4 Bereiche:

- ▶ **Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung**
- ▶ **Kosten für die sonstige Verwaltung**
- ▶ **Kosten für den gemeinschaftlichen Verbrauch**
- ▶ **Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums**

Instandhaltung – Instandsetzung

Begriffsklärung:

- ▶ **Reparaturen von Mängel**
durch Verschleiß, Wetter, Alterung, Defekt
- ▶ **Vorbeugende Maßnahmen**
Schutzanstriche, Wartungen
- ▶ **Ersatzansprüche einzelner Eigentümer**
bei/nach Reparaturen aus Gemeinschaftseigentum
- ▶ **Modernisierende Instandsetzung, Modernisierung**
Fenster, Heizungsumstellung
- ▶ **Ersatzbeschaffung defekter Anlagen**
Rasenmäher, Brenner, Kessel
- ▶ **Erstmalige Herstellung – Bauträgerkonkurs**

Sonstige Verwaltung

Begriffsklärung:

- ▶ **Verwalterhonorar**
- ▶ **Saalmiete**
- ▶ **Bankgebühren**
- ▶ **Versicherungen**
- ▶ **Erstausstattung mit Verbrauchserfassungsgeräten**
- ▶ **Kosten für Beiratstätigkeit**
- ▶ **Kosten einer Notgeschäftsführung**
- ▶ **Kosten von Rechtsstreitigkeiten**

Gemeinschaftlicher Gebrauch

Begriffsklärung:

- ▶ **Allgemeinstrom**
- ▶ **Gartenpflege**
- ▶ **Gehwegreinigung, Winterdienst**
- ▶ **Beheizung des gemeinschaftlichen Eigentums**

Aber auch zur Abrechnung auf Sondereigentümer:

- ▶ **Wasser–Abwasser–Müll**
- ▶ **Kabelanschluss**
- ▶ **Heizung/Warmwasser des Sondereigentums**

Hausgeldausfälle

Ausfälle,
die feststehen und
auf alle zu verteilen sind,
können sep. in Wirtschaftsplan
eingestellt werden.

Umlageschlüssel

Gem. § 16 WEG nach

- ▶ **Miteigentumsanteile**

Aber auch möglich:

- ▶ **Wohn-/Nutzfläche**
- ▶ **Wohn-/Teileigentumseinheiten**
- ▶ **Gemessener Verbrauch**
- ▶ **Individuelle Zuweisung/Nutzung**

Genehmigung

Der Wirtschaftsplan ist auf einer Eigentümerversammlung **mehrheitlich zu genehmigen**

mit:

- ▶ **Gesamtwirtschaftsplan**
Einnahmen–Ausgaben
- ▶ **und Einzelwirtschaftspläne**
Aufteilung auf Eigentümer

Gültigkeit

i.d.R.

gültig für 12 Monate

aber Verwalter bestimmt, ab wann.

Üblicherweise mit dem Monat, der auf den Versand des Protokolls der beschließenden Versammlung folgt.

Rückwirkend evtl. fraglich bei Eigentümerwechsel.

Möglich i.V. mit Sonderregelung zu

Fälligkeit, Verzug und mit Verzugsfolgen.

Die Jahresabrechnung

Abrechnung von

**tatsächlich getätigten
Einnahmen und Ausgaben**

mit

Zuführung zur Instandhaltungsrücklage

Wann?

Nach Ablauf des Wirtschaftsjahres

Streng genommen am 1. Tag danach.

Gem. Rechtsprechung innerhalb von 3, jedoch
spätestens nach 6 Monaten.

Inhalt der Abrechnung

Einfach nachvollziehbar mit

- ▶ **Gesamt- und Einzelabrechnungen**
- ▶ **Entwicklung der Instandhaltungsrücklagen**
- ▶ **Entwicklung der Bank- / Bestandskonten**

Darstellung der Abrechnung

Für jeden Eigentümer das Wichtigste:

Angabe der Einzel- und Gesamtschlüssel

entweder

▶ **hinter jedem Sachkonto**

oder

▶ **Sammel-/Blockübersicht nach der Aufstellung**

Änderung der Umlageschlüssel

Nichts ist für die Ewigkeit gedacht.

Seit Novellierung 2007 sind Änderungen möglich,
aber Bitte: **immer nur für die Zukunft!** (Monatsanfechtungsfrist!)

mit einfacher Mehrheit möglich

für Bewirtschaftungskosten

▶ **Betriebskosten** im Sinne von § 556 BGB, die
auf Mieter umlegbar sind

und

▶ **Kosten der Verwaltung**

Änderung der Umlageschlüssel

Änderungen prinzipiell nur möglich wenn:

sep. beschlossen in ETV

damit vorher

in Tagesordnung angekündigt.

Wirkung:

▶ **sep. gültig beschlossen = Dauerwirkung**

▶ **mit bzw. in Abrechnung beschlossen**

nur

Einzelwirkung für Abrechnung

anfechtbar mit Monatsfrist

Instandhaltungsrücklage

Zu unterscheiden sind:

buchhalterisches Rücklagenkonto

mit Anlagen z.B. auf
unterschiedlichen Bank–Anlage–Konten:

- ▶ **Giro**
- ▶ **Festgeld, Tagesgeld**
- ▶ **Sparbriefe**
- ▶ **Bausparanlagen**
- ▶ **u. sonst. mündelsichere Anlagen**

Darstellung

mit folgenden Angaben:

- ▶ **Bestand zu Beginn des WJ**
- ▶ **tatsächliche Einnahmen** (Zahlungen, Zinsen)
- ▶ **It. Wi-Plan geschuldete Zahlungen**
- ▶ **Entnahmen** (beschlossene Ausgaben, Zast, Soli)
- ▶ **Bestand am Ende des WJ**

Zweite Buchhaltung

Buchungen

nicht in Einnahmen–Ausgaben–Rechnung

sondern

sep. Rücklagenbuchhaltung

mit Darstellung von

beschlossen und

tatsächlichen Zahlungen

damit

Ausweis von Rückständen

Steuerliche Aspekte

Zahlungen auf Rücklagen werden Bestandteil des
Verwaltungsvermögens und damit Eigentum der
rechtsfähigen Eigentümergemeinschaft:

damit kein Anteilsausweis möglich,

aber:

Aufteilung für Verkauf

> **da Grunderwerbsteuerfrei**

und

> **Zinsausweis für Einkommensteuer**

> **Abzug bei Entnahmen (VuV)**

Entwicklung der Bankkonten

Darstellung aller Geldbewegungen

auf allen Konten,
auch **außerhalb** der Einnahmen–Ausgaben–Rechnung
innerhalb des WJ

wie z.B. folgende Einnahmen:

- ▶ **Zahlungen auf J–Abrechnungen Vorjahr/e**
- ▶ **verspätete VZ für Vorjahr**

oder folgende Ausgaben:

- ▶ **Erstattungen auf J–Abrechnungen Vorjahr/e**
- ▶ **Heiz– oder Verbrauchskosten für VJ**
- ▶ **und sog. abgrenzende Buchungen**

Vermögensstatus

Aus Bilanzrecht, nicht in Einnahmen–Ausgaben–Rechnung jedoch für einen **Überblick zur wirtschaftlichen Situation der Wohnanlage mit Verbindlichkeiten und Forderungen** mit wesentlichen Angaben über:

- ▶ **Offene Hausgeldforderungen**
- ▶ **Versicherungs– Schadenforderungen**
oder
- ▶ **Verbindlichkeiten der WEG an Dritte**
- ▶ **Bankguthaben**
- ▶ auch **Heizölbestand**

Beschluss der Jahresabrechnung

Während Wirtschaftsplan auf Schätzungen beruht, geht's in der Jahresabrechnung ums Eingemachte:

- ▶ **Welche Ausgaben und Einnahmen im WJ angefallen sind**
- ▶ **Wofür Geld ausgegeben wurde und in welcher Höhe**
- ▶ **In welcher Höhe die Rücklage bespart oder entlastet wird**
- ▶ **In welcher Höhe sich der einzelne Eigentümer an den Kosten beteiligen muss**

Beschluss der Abrechnungsspitze

Keine Wiederholung von Beschlüssen
z.B. durch Einstellung von VJ-Salden

- ▶ **nur Saldierung von Soll und Haben**
- ▶ **aber nur innerhalb des WJ**

- ▶ **Wichtig bei Eigentümerwechsel**

[Beispiel:](#)

Alles verstanden ?

... dann meine Empfehlung:

**ABRECHNUNG prüfen und mit
Vorjahr Verteilung vergleichen**

und nun ?

**...besser informiert in eine
Versammlung
bei einem Fachmann**

Weitergehende Informationen?

**Ganz einfach von uns,
Sie melden sich am Stand mit
Ihrer (Mail-)Adresse**

Unser Slogan:

Gute Objekte gehören in gute Hände