

Finanzwesen der WEG

Rechtsanwalt Christian Carstens

Fachanwalt für Miet- und

Wohnungseigentumsrecht

Schwachhauser Heerstraße 53

28211 Bremen

carstens@schultz-carstens.de

www.schultz-carstens.de

Finanzwesen der WEG

Die Elemente des Finanzwesens

Wirtschaftsplan

Geordnete Übersicht der voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben für einen künftigen Abrechnungszeitraum zur Begründung der Vorschusspflichten

Jahresabrechnung

Geordnete Übersicht der tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben eines vergangenen Abrechnungszeitraums zur Begründung der Abrechnungsspitze

Vermögensbericht

Geordnete Übersicht über den Stand der Rücklagen und der wesentlichen Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten

Finanzwesen der WEG

Wirtschaftsplan (WP)

1. Verwalter stellt den WP für die Gemeinschaft auf.
2. P soll die voraussichtlichen Kosten widerspiegeln, Eigentümer haben bei der Prognose Ermessen
3. Beschlossen wird über die Vorschüsse, die aufgrund des WP entstehen.
4. Gültigkeit wird festgelegt: regelmäßig ein Kalenderjahr, Fortgeltung kann beschlossen werden
5. Wird eine monatliche Fälligkeit der Vorschüsse geregelt, kann eine Verfallsklausel festgelegt werden: Alle noch nicht fälligen Beträge werden bei Verzug sofort fällig.

Finanzwesen der WEG

Der Wirtschaftsplan besteht aus
Gesamt- und Einzelwirtschaftsplan

Verkürztes Muster eines Wirtschaftsplans:

Wirtschaftsplan	Gesamt	Verteiler	Einzelbetrag
Müllabfuhr	4.100,00 €	1	110,00 €
Versicherungen	11.500,00 €	1	300,00 €
Wartung Aufzug	3.000,00 €	1	80,00 €
Heizung/Wasser (Ista)	52.000,00 €	4	1.000,00 €
Verwaltergebühr	15.000,00 €	1	350,00 €
Gesamtausgaben	85600		1.840,00 €
Zuführung Rücklage	60.000,00 €	3	1.550,00 €
Gesamte Zahlungsverpflichtung			3.390,00 €
- Monatlicher Betrag			282,50 €

Darstellung dient der Transparenz
Kostenermittlung muss nachvollziehbar sein.

Finanzwesen der WEG

Jahresabrechnung besteht aus Gesamt- und Einzelabrechnung

Zeitraum: i.d.R. Kalenderjahr

Es gilt das **Zu- und Abflussprinzip**, alle **Einnahmen und Ausgaben** müssen **Gegenstand der Abrechnung** sein.

Vorjahresbeträge werden **nicht berücksichtigt**

Auch **unrechtmäßige Ausgaben** müssen aufgeführt werden

Keine Abgrenzungen, Ausnahme

Heizkostenabrechnung: Abrechnung nach Verbrauch

Trennung zwischen Bewirtschaftungskosten und Rücklage

Kosten werden nach den vorgesehenen **Verteilerschlüsseln** verteilt – i.d. R. MEA, wenn nichts anderes festgelegt ist.

Beschlussfassung nur über die **Abrechnungsspitze**

Finanzwesen der WEG

Jeder Eigentümer kann von der Gemeinschaft die Erstellung der Abrechnung einfordern.

Zuständig ist der Verwalter, der während der Fälligkeit im Amt war.

Heißt: Bei Verwalterwechsel zum Jahresende muss der neue Verwalter die Abrechnung erstellen.

Alter Verwalter schuldet Vermögensbericht.

Bei Verwalterwechsel im laufenden Jahr bleibt für das Vorjahr der alte Verwalter zuständig.

Fälligkeit streitig: Laut LG Koblenz nicht vor Ablauf des dritten Quartals, bisherige Rechtsprechung sagt sechs Monate

Finanzwesen der WEG

JAHRESABRECHNUNG 2020			
Gesamtabrechnung		Einzelabrechnung	
Ausgaben			
Bezeichnung	Gesamtbetrag	Schlüssel	Ihr Anteil
Müllabfuhr	4.022,40 €	1	103,67 €
Versicherungen	11.504,00 €	1	296,48 €
Wartung Aufzug	5.305,61 €	1	136,74 €
Heizung/Wasser (Ista)	51.060,19 €	4	971,75 €
Differenz Heizkosten	952,81 €	1	24,56 €
Verwaltergebühr	14.706,00 €	3	342,00 €
Gesamtausgaben	87.551,01 €		1.875,20 €
Einnahmen			
Hausgeldzahlungen für 2020	88.000,00 €		2.122,23 €
Zinsen	244,00 €	1	5,98 €
Waschmarken	500,00 €	1	12,25 €
Versicherungsleistungen	744,00 €	1	18,23 €
Gesamteinnahmen	89.488,00 €		2.158,69 €
Jahresergebnis	1.936,99 €		283,49 €

Finanzwesen der WEG

Vermögensbericht

Neu eingeführt, § 28 Abs. 4 S. 1 WEG

Inhalt:

- Stand der Rücklagen
- Entwicklung der Bankkonten und ggf. Kasse(n)
- Wesentliches Gemeinschaftsvermögen
- Verbindlichkeiten, wenn sie geldwert sind

Einzelheiten:

Mindestbetrag wird auf 800,00 € empfohlen (GWG)

Bewegliche Sachen nach Zeitwert

Brennstoffvorräte

Hausgeldforderung/Verbindlichkeiten

Sonstige Forderungen (z.B. Versicherung)

Rücklage kann umgewidmet werden, wenn eine „eiserne Reserve“ bleibt.

Finanzwesen der WEG

Keine festen Vorgaben für die Darstellung:

Entwicklung der Erhaltungsrücklage

	Sollbestand	Istbestand
Anfangsbestand	30.000,00 €	25.000,00 €
Zahlungen der Eigentümer 2019	5.000,00 €	5.000,00 €
Nachzahlungen Eigentümer Vorjahre	0,00 €	2.000,00 €
Zinseinnahmen der Anlage	300,00 €	300,00 €
Ausgaben für Instandsetzungen	-20.000,00 €	-20.000,00 €
Endbestand	15.300,00 €	12300
Offene Zahlungen zur Rücklage Vorjahre		2.000,00 €

sonstige Vermögenswerte zum 31.12.

Heizölrestbestand	3.000,00 €	
Versicherung (Rohrbruch)	4.000,00 €	
Arbeiten Klempner		-1.400,00 €
Arbeiten Maurer		-2.800,00 €
Hausgeldforderungen 2018	1.500,00 €	

Entwicklung der Bankkonten

Girokonto 112 Sparbank

Festgeldkonto 113

Anfangsbestand	3.000,00 €	28.500,00 €
Zufluss	119.188,00 €	6.800,00 €
Abfluss	114.351,01 €	20.000,00 €

Finanzwesen der WEG

Besondere Formen der Finanzierung

Sonderumlage

- Außergewöhnliche Kostenpositionen, insbesondere Baumaßnahmen
- werden gesondert im Vermögensbericht dargestellt
- können mehrjährig sein

Zahlungen werden Gegenstand der Jahresabrechnung

Kredite und Bausparverträge

- zur langfristigen Finanzierung
- weitreichende Belehrungspflicht des Verwalters
- Freistellung für gesondert zahlende Eigentümer
- keine Beleihung durch die Eigentümer

Finanzwesen der WEG

Eigentümerwechsel:

Abrechnung wird ggü dem Eigentümer zum
Jahresschluss erstellt.

Veräußerer schuldet nur fällige Zahlungen wie
Monatsrate aus Wirtschaftsplan oder Sonderumlage
solange er als Eigentümer eingetragen ist.

Keine Zwischenabrechnung bei Eigentümerwechsel

Erwerber schuldet Zahlung aus Abrechnungsspitze.

Veräußerer hat ggf. Erstattungsanspruch

Finanzwesen der WEG

Verteilerschlüssel und Kostenlasten:

Neue BGH Rechtsprechung (V ZR 81/23):

Gemeinschaft kann Kostenverteilung ändern,
Selbst wenn Wohnungseigentümer

- von der Kostentragung gänzlich befreit
- oder umgekehrt erstmals mit Kosten belastet werden.

Bei der Änderung der bisherigen Verteilung dürfen sie jeden Maßstab wählen, wenn er

- für Interessen der Gemeinschaft und der einzelnen Wohnungseigentümer angemessen ist
- und insbesondere nicht zu einer ungerechtfertigten Benachteiligung Einzelner führt.

Sie können durch Beschluss einzelnen Wohnungseigentümern auferlegen, wenn die beschlossene Kostenverteilung den Gebrauch oder die Möglichkeit des Gebrauchs berücksichtigt.

Aber: Änderung nur vor oder mit Beschlussfassung über die Maßnahme

Finanzwesen der WEG

Umlage auf Mieter:

Alle Ausgaben, die zur **Betriebskostenverordnung** gehören, können auf Mieter umgelegt werden, aber: Grenze ist

Mietvertrag!

Weitere Positionen müssen gestrichen werden.

Hinzukommen persönliche Positionen wie **Grundsteuer**

Verteilerschlüssel: Wenn nicht anders vereinbart, kann WEG-Schlüssel im Mietvertrag angelegt werden.

Abrechnung muss vollständig an Mieter gesandt werden

Beispiel Abrechnung:

Kosten gem. WEG Abrechnung	2.500,00 €
Grundsteuer	480,00 €
Summe	2.980,00 €
Vorauszahlungen	3.000,00 €
Guthaben	20,00 €

Mieter hat Anspruch auf Darstellung **haushaltsnaher Dienstleistungen**

Finanzwesen der WEG

Vorlage und Prüfung der Abrechnung:

Jeder Eigentümer hat Einsichtsrecht, kein Datenschutz.
Beirat soll Wirtschaftsplan und Abrechnung prüfen und mit
Votum versehen.

Fragen der Eigentümer muss der Verwalter nur in der
Versammlung beantworten.

Checkliste für die Abrechnung:

1. Sind die Kontoauszüge vollständig (Anfangs- und
Endbestand!)
2. Differenz aus Anfangs- und Endbestand muss der
Differenz aus Einnahmen und Ausgaben entsprechen.
3. Sind Sammelüberweisungen „aufgelöst“
4. Entsprechen die Zahlungen den Beschlussfassungen
5. Ist der Verteilerschlüssel richtig angewendet

Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung prüfen

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Rechtsanwalt Christian Carstens

Fachanwalt für Miet- und

Wohnungseigentumsrecht

Schwachhauser Heerstraße 53

28211 Bremen

carstens@schultz-carstens.de

www.schultz-carstens.de