

# Abrechnungsspitze bis Abrechnungssaldo: Ein erster Einstieg in Jahresabrechnung, Wirtschaftsplan und Vermögensbericht

Infoblatt



## Inhaltsverzeichnis

<b>Einleitung: Die Jahresabrechnung kritisch prüfen – es lohnt sich!</b> .....	<b>2</b>
<b>1. Wirtschaftsplan</b> .....	<b>3</b>
a. Gesamtwirtschaftsplan über die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben .....	3
b. Einzelwirtschaftspläne zur Feststellung der Hausgeld-Vorschüsse zur anteiligen Kostentragung .....	4
<b>2. Jahresabrechnung</b> .....	<b>5</b>
a. Gesamtabrechnung aller Einnahmen und Ausgaben der WEG.....	6
b. Einzelabrechnungen .....	7
c. Abrechnungsspitze / Abrechnungssaldo .....	8
<b>3. Vermögensbericht</b> .....	<b>10</b>
a. Stand der Rücklagen der WEG.....	10
b. Aufstellung des wesentlichen Gemeinschaftsvermögens .....	10
<b>4. Eigentümerversammlung und Beschlussfassung</b> .....	<b>11</b>
<b>5. Kurzcheck für Abrechnungsspitze und Abrechnungssaldo</b> .....	<b>13</b>
<b>6. Vorgehen bei unzureichenden oder fehlerhaften Unterlagen</b> .....	<b>14</b>
<b>7. Checkliste zur Prüfung</b> .....	<b>16</b>
a. Prüfung des Wirtschaftsplans.....	16
b. Prüfung der Jahresabrechnung .....	17
aa. Prüfung der Gesamtabrechnung .....	17
bb. Prüfung der Einzelabrechnung .....	18
c. Prüfung des Vermögensberichts.....	19
<b>8. Glossar</b> .....	<b>20</b>
<b>Impressum</b> .....	<b>24</b>

## Einleitung: Die Jahresabrechnung kritisch prüfen – es lohnt sich!

**Nach Ablauf des Wirtschaftsjahres erhalten Wohnungseigentümer:innen von der Verwaltung der Wohnungseigentümergeinschaft eine Abrechnung der Finanzen. Die Jahresabrechnung muss eine geordnete, nachvollziehbare Zusammenstellung der finanziellen Vorgänge des letzten Jahres sein – allerdings sieht jede Jahresabrechnung ein wenig anders aus. Einheitliche Standards gibt es bislang nicht und das Wohnungseigentumsgesetz macht nur wenig Vorgaben.**

**Mit diesem Infoblatt bieten wir Ihnen einen ersten Einstieg in die Thematik von Jahresabrechnung, Wirtschaftsplan und Vermögensbericht – sowie die Möglichkeit, einen kritischen Blick auf das Zahlenwerk zu werfen.**

## **1. Wirtschaftsplan**

Der Wirtschaftsplan einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) ist ein über das Folgejahr aufzustellender Finanzplan. Dieser enthält eine Prognose über die im Folgejahr voraussichtlich entstehenden Ausgaben und Einnahmen der WEG. Basierend auf dieser Prognose wird die Höhe der Hausgeld-Vorschüsse ermittelt, die von den Wohnungseigentümer:innen zur Deckung der laufenden Kosten und zur Bildung von Rücklagen im Folgejahr zu zahlen sind.

Der Wirtschaftsplan muss verpflichtend von der Verwaltung erstellt werden und besteht nach § 28 Abs. 1 WEGesetz aus einem Gesamtwirtschaftsplan und den Einzelwirtschaftsplänen für die jeweiligen Wohnungen.

In der Eigentümerversammlung wird über den Wirtschaftsplan selbst kein Beschluss gefasst. Allerdings muss über die in dem Wirtschaftsplan ermittelten Hausgeld-Vorschüsse beschlossen werden. Diese Hausgeld-Vorschüsse sind dann im Folgejahr von den Eigentümer:innen verpflichtend zu zahlen.

### **WiE-Tipp:**

Da über die Hausgeld-Vorschüsse aller Wohnungen beschlossen wird, sollte dem Wirtschaftsplan eine Hausgeldliste beigefügt werden. Diese Liste enthält die Hausgeld-Vorschüsse aller Wohnungen und sorgt für Transparenz. Falls Ihnen die Hausgeldliste nicht vorliegt, sollten Sie diese bei der Hausverwaltung anfragen.

### **a. Gesamtwirtschaftsplan über die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben**

Der Gesamtwirtschaftsplan umfasst alle Einnahmen und Ausgaben, die bei der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums im Folgejahr voraussichtlich entstehen werden.

Um zu prüfen, ob alle wichtigen Einnahme- und Ausgabepositionen im Wirtschaftsplan enthalten sind, ist es sinnvoll, die Einzelpositionen des Gesamtwirtschaftsplans mit denen der Jahresabrechnung abzugleichen.

## **b. Einzelwirtschaftspläne zur Feststellung der Hausgeld-Vorschüsse zur anteiligen Kostentragung**

In den Einzelwirtschaftsplänen werden die voraussichtlichen sogenannten verteilungsrelevanten Einnahmen und Ausgaben der Gemeinschaft nach Maßgabe der jeweils geltenden Verteilungsschlüssel auf die einzelnen Wohnungen verteilt. Aus den Einzelwirtschaftsplänen können die Wohnungseigentümer:innen die Höhe der jeweils zu zahlenden Hausgeld-Vorschüsse zur Deckung der laufenden Kosten der WEG und zur Rücklagenbildung entnehmen.

Die Verteilungsschlüssel können je nach Position unterschiedlich sein und sind in dem Wirtschaftsplan zwingend anzugeben. Hat die Gemeinschaft keine abweichende Aufschlüsselung der Kosten getroffen, gilt die Verteilung nach den Miteigentumsanteilen (§ 16 Abs. 2 Satz 1 WEGesetz). Die Miteigentumsanteile sind in der Teilungserklärung festgelegt. Möglich sind abweichende Regelungen in der Gemeinschaftsordnung oder auf Basis einzelner Beschlüsse. So können bspw. die Kosten für die Erhaltung eines Aufzugs in Abhängigkeit zur Etagenhöhe festgelegt werden oder nur unter denen verteilt werden, auf die sich der Beschluss bezieht, d.h. die davon betroffen sind. Häufige Verteilungsschlüssel sind auch die Wohnungen, die Eigentümer:innen (das sogenannte Kopfprinzip), die Wohnfläche, die Haushaltsmitglieder etc..

In den Einzelwirtschaftsplänen müssen außerdem die **Hausgeld-Vorschüsse zur Erhaltungsrücklage** und ggf. zu weiteren Rücklagen festgelegt werden.

Die Bildung einer Erhaltungsrücklage ist gesetzlich vorgeschrieben, § 19 Abs. 2 Nr. 4 WEGesetz. Mit ihr sollen Geldmittel über einen längeren Zeitraum angespart werden. Dadurch soll sichergestellt werden, dass für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ausreichend finanzielle Mittel zur Verfügung stehen und dadurch der Wert der Immobilie erhalten bleibt. Die **Erhaltungsrücklage ist zweckgebunden** und darf ohne Beschluss nicht für laufende Ausgaben verwendet werden.

Die Höhe der Erhaltungsrücklage ist gesetzlich nicht festgelegt, sondern wird von den Eigentümer:innen beschlossen. Dabei sollten das Alter und der Zustand der Immobilie, geplante Erhaltungsmaßnahmen und individuelle Gegebenheiten berücksichtigt werden. Die Rücklage sollte regelmäßig überprüft und angepasst werden. Zur besseren Kontrolle, Planungssicherheit und Transparenz sollte ein individuell erstellter Erhaltungs- bzw. Sanierungsplan nebst Finanzierungsplan dahinterstehen.

Vorschüsse zu Sonderrücklagen wie bspw. zu einer Liquiditätsrücklage oder einer Rücklage zur jahresübergreifenden Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen dürfen im Wirtschaftsplan nur aufgeführt werden, wenn die Bildung der Sonderrücklagen bereits in einer früheren Eigentümerversammlung beschlossen worden sind.

### **WiE-Tipp:**

Vergleichen Sie die Höhe der Hausgeld-Vorschüsse mit denen des Vorjahres, die Sie der Jahresabrechnung entnehmen können. Bei Abweichungen prüfen Sie, ob es hierfür einen offensichtlichen Grund wie beispielsweise gestiegene Gaspreise gibt. Ansonsten fragen Sie bei Ihrer Verwaltung nach.

Prüfen Sie auch, worauf die Höhe der Erhaltungsrücklage basiert.

Der Wirtschaftsplan bildet die Basis für die Jahresabrechnung. In der Jahresabrechnung werden die tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben des abgelaufenen Wirtschaftsjahres mit den geplanten Positionen im Wirtschaftsplan verglichen. Eventuelle Abweichungen werden in der Jahresabrechnung auf die Eigentümer:innen verteilt.

## **2. Jahresabrechnung**

In der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) wird einmal im Jahr abgerechnet. Die Jahresabrechnung sollte drei bis sechs Monate nach Ablauf des Abrechnungsjahres bei dem Wohnungseigentümer:innen eingehen. Eine gesetzlich geregelte Frist hierfür gibt es nicht. Allerdings wird auf Basis einer BGH-Entscheidung die Auffassung vertreten, dass die Verwaltung die Abrechnung spätestens 6 Monate nach Ablauf der jeweiligen Abrechnungsperiode erstellen muss, also bis zum 30. Juni des Folgejahres. Möglich ist auch, die Frist im Verwaltungsvertrag explizit festzulegen.

Wie die Jahresabrechnung genau auszusehen hat, ist bisher gesetzlich nicht geregelt.

Das Gesetz gibt in § 28 Abs. 2 WEGesetz lediglich vor, dass die folgenden Informationen zwingend enthalten sein müssen:

- Gesamtabrechnung aller Einnahmen und Ausgaben der WEG für das Wirtschaftsjahr,
- Einzelabrechnungen bezogen auf die einzelnen Wohnungen unter Darstellung der genutzten Verteilungsschlüssel.

Allerdings reichen diese Informationen nicht aus, um einen tatsächlichen Überblick über die Finanzlage einer WEG zu erhalten. Es bedarf folgender zusätzlicher Informationen:

- Anfangs- und Endbestand aller (Bank-)Konten und (Bar-)Kassen in der Gesamtabrechnung,
- Übersicht über die Abrechnungsergebnisse und Abrechnungsspitzen aller Wohnungen/Sondereigentumseinheiten,
- Darstellung der SOLL- und IST-Entwicklung der Rücklagen,

- Übersicht über die Hausgeldzahlungen und -rückstände.

#### **a. Gesamtabrechnung aller Einnahmen und Ausgaben der WEG**

Die Gesamtabrechnung muss eine Aufstellung aller Einnahmen und Ausgaben der gesamten Eigentümergemeinschaft vom letzten Wirtschaftsjahr enthalten. Das bedeutet, dass die Verwaltung eine geordnete und übersichtliche Einnahmen- und Ausgabenabrechnung vorzulegen hat, die für Wohnungseigentümer:innen auch ohne Hinzuziehung fachlicher Unterstützung verständlich ist.

Zu den Einnahmen der Gemeinschaft gehören in erster Linie die tatsächlich gezahlten Hausgeld-Vorschüsse (IST-Hausgeld-Vorschuss), welche auf Basis des in der letzten Eigentümerversammlung beschlossenen Wirtschaftsplans bezahlt wurden (SOLL-Hausgeld-Vorschuss). Möglich sind weitere Einnahmen bspw. aus der Vermietung und Verpachtung von Gemeinschaftseigentum.

Zu den Ausgaben gehören insbesondere Heizungs-, Wasser-, Strom- und Versicherungskosten, kommunale Gebühren für Müll, Straßenreinigung, Abwasser etc., Wartungskosten, Kosten für Grünflächenpflege, Erhaltungskosten, Verwaltungsgebühren etc..

#### **WiE-Tipp:**

In die Gesamtabrechnung sollten sämtliche (Bank)Konten und (Bar)Kassen der WEG integriert sein, so dass „auf einen Blick“ nachvollziehbar ist, von welchem Konto wie viel Geld für welche Bewirtschaftungsmaßnahme entnommen und auf welchem Konto wieviel Geld eingegangen ist.

Dadurch ist es für Eigentümer:innen nach der einfachen Formel „Anfangsbestand der Konten plus Einnahmen minus Ausgaben = Endbestand der Konten“ möglich, die Schlüssigkeit der Angaben zu den Einnahmen und Ausgaben zu prüfen. Liegen diese Informationen nicht vor, so sollten Sie die Verwaltung darum bitten, Ihnen die Jahresanfangs- und Jahresendbestände aller WEG-Konten zu nennen.

### **WiE-Tipp:**

Prüfen Sie auch, ob das Geld aus der Erhaltungsrücklage zweckentsprechend verwendet wurde. Es ist wichtig zu wissen, dass die Erhaltungsrücklage nicht zwingend auf ein separates Konto eingezahlt werden muss; sie kann auch auf dem Girokonto der WEG verbeiben. Allerdings darf das Geld aus der Erhaltungsrücklage nicht ohne vorherigen Beschluss für laufende Kosten ausgegeben werden. Das bedeutet, dass das Geld der Erhaltungsrücklage am Jahresende auf dem Giro- oder einem Sparkonto vorhanden sein muss. Ist das nicht oder nur teilweise der Fall, überprüfen Sie, ob das Geld für eine Erhaltungsmaßnahme oder gemäß einem vorherigen Beschluss für laufende Kosten verwendet wurde.

## **b. Einzelabrechnungen**

In den Einzelabrechnungen werden die zu verteilenden Kosten und Erträge des Wirtschaftsjahres den einzelnen Wohnungen zugeordnet. Die Einzelabrechnungen geben Aufschluss darüber, wie viel die Eigentümer:innen zur Bewirtschaftung des Gemeinschaftseigentums beigetragen haben, inwieweit sie also tatsächlich ihre nach dem Wirtschaftsplan festgelegten Hausgeld-Vorschüsse bezahlt haben (IST-Hausgeld-Vorschuss).

Die Kosten werden nach den jeweiligen Verteilungsschlüsseln - vorgegeben nach dem WEGesetz, der Gemeinschaftsordnung oder einzelnen Beschlüssen (siehe 1.b.) - aufgeteilt. Die Verteilungsschlüssel müssen in der Einzelabrechnung aufgeführt werden.

Lediglich die **Heiz- und Warmwasserkosten** lassen sich nicht unmittelbar aus der Gesamtabrechnung herleiten. In die Gesamtabrechnung sind alle im Abrechnungszeitraum geleisteten Zahlungen, die im Zusammenhang mit der Anschaffung von Brennstoff (Heizöl, Gas, Holzpellets u.a.) stehen, aufzunehmen. Für die Verteilung in den Einzelabrechnungen sind dagegen die Kosten des im Abrechnungszeitraum tatsächlich verbrauchten Brennstoffs maßgeblich, auch wenn die Zahlungen für den Brennstoff erst im Folgejahr getätigt werden. Dies ergibt sich aus der für die Einzelabrechnung anzuwendenden Heizkostenverordnung. Diese Abweichung der Einzelabrechnung von der Gesamtabrechnung muss deutlich ersichtlich und mit einer verständlichen Erläuterung versehen sein.

**Beispiel:** Im Kalenderjahr 2023 wurde in einer Eigentumswohnung Heizgas zu einem Wert von 300 € verbraucht, das erst im Februar 2024 abgerechnet wurde. Folglich sind 300 € Heizkosten in die Einzelabrechnung 2023 aufzunehmen, da gemäß der HeizkostenVO bei der Einzelabrechnung der Verbrauch entscheidend ist. In die Gesamtabrechnung 2023 fließen diese Kosten jedoch nicht ein. Stattdessen werden sie erst in der Gesamtabrechnung 2024 berücksichtigt, da bei der Gesamtabrechnung das Abrechnungsdatum maßgeblich ist.

Komplizierter wird es bei Ausgaben für Brennstoffe, die im Abrechnungsjahr nicht verbraucht wurden, denn hierfür enthält die Heizkostenverordnung keine Regelung. Nach Auffassung des BGH sind diese Kosten daher zunächst nach dem allgemeinen, in § 16 Abs. 2 WEGesetz

bestimmten oder nach einem ansonsten vereinbarten Kostenverteilungsschlüssel zu verteilen. Nach Maßgabe der Heizkostenverordnung müssen diese Ausgaben in der Jahresabrechnung des Folgejahres nochmals auf die Wohnungseigentümer:innen verteilt werden, da der Brennstoff erst dann verbraucht wird. Um zu verhindern, dass sie nicht doppelt belastet werden, müssen die Kosten für die nicht verbrauchten Vorschüsse im Folgejahr als fiktive Einnahme angerechnet und abgegrenzt werden. Alternativ können die unverbrauchten Vorschüsse als zweckgebundenes Guthaben einer speziellen Liquiditätsrücklage für Heizkosten zugeführt werden. Dies setzt voraus, dass eine solche Liquiditätsrücklage bereits beschlossen worden ist.

**Beispiel:** Im Kalenderjahr 2023 hat die WEG aufgrund eines günstigen Angebots Holzpellets im Wert von 1.500 € auf Vorrat gekauft, die erst in 2024 verbraucht wurden. In die Gesamtabrechnung 2023 sind die Kosten für die Pellets aufzunehmen, da sie in diesem Jahr bezahlt wurden. Mangels Regelung in der HeizkostenVO müssen diese Kosten auch auf die einzelnen Wohnungen umgelegt und damit in den Einzelabrechnungen 2023 aufgeführt werden. Für die Gesamtabrechnung 2024 sind die Kosten für diese Holzpellets nicht relevant, da sie bereits in 2023 angefallen sind. Gemäß der HeizkostenVO müssen sie jedoch in den Einzelabrechnung 2024 aufgeführt werden, da die Pellets erst in 2024 verbraucht wurden. Um zu verhindern, dass die Wohnungseigentümer:innen zweimal für diese Pellets zahlen müssen, können die Kosten aus dem Jahr 2023 für die unverbrauchten Pellets den Wohnungseigentümer:innen in 2024 als fiktive Einnahmen angerechnet werden. Alternativ können die Zahlungen für die unverbrauchten Pellets einer Liquiditätsrücklage für Heizkosten zugeführt werden, sofern eine solche Rücklage bereits beschlossen worden ist.

In den Einzelabrechnungen muss zwischen **umlagefähigen und nicht umlagefähigen Beträgen** unterschieden werden. Dies ist insbesondere für vermietende Eigentümer:innen wichtig. Welche Beträge umlagefähig sind, ergibt sich aus § 2 BetrKV. Hierzu gehören u.a. Heizungskosten, Kosten des Aufzugsbetriebs, der Gebäudereinigung, der Ungezieferbekämpfung, für Gartenpflege, Schornsteinreinigung etc. Davon abweichende Regelungen können im Mietvertrag geregelt werden. Nicht umlagefähig sind u.a. Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten wie bspw. Kosten für die Reparatur der Heizung oder Verwaltungskosten.

### **c. Abrechnungsspitze / Abrechnungssaldo**

Von wesentlicher Bedeutung ist, dass die Jahresabrechnung die Abrechnungsspitze ausweist. Beschlussgegenstand der Wohnungseigentümer:innen auf Grundlage von § 28 Abs. 2 Satz 1 WEGesetz ist nämlich allein die Abrechnungsspitze.

**WiE-Tipp:**

Da in der Eigentümerversammlung letztendlich über die Abrechnungsspitzen aller Wohnungen beschlossen wird (die Summe der Abrechnungsspitzen), sollte der Jahresabrechnung eine Übersicht mit allen Abrechnungsspitzen beigefügt werden.

Bei der **Abrechnungsspitze** handelt es sich um die Differenz zwischen den nach Wirtschaftsplan zu leistenden SOLL-Hausgeld-Vorschüssen (SOLL-Hausgeld-Vorschuss) und den tatsächlich in der abgerechneten Wirtschaftsperiode entstandenen und auf das jeweilige Sondereigentum entfallenden Kosten. Sind die tatsächlich angefallenen Ausgaben höher als die festgelegten Hausgeld-Vorschüsse nebst möglichen weiteren Einnahmen, müssen Nachzahlungen geleistet werden (negative Abrechnungsspitze), sind sie niedriger, erhalten die Wohnungseigentümer:innen eine Erstattung (positive Abrechnungsspitze).

Die Abrechnungsspitzen entsprechen nicht unbedingt den von Ihnen zu zahlenden oder erstattet zu bekommenden Beträgen. Das ist dann der Fall, wenn Sie in der Vergangenheit nicht die beschlossenen Hausgeld-Vorschüsse (SOLL-Hausgeld-Vorschuss) sondern tatsächlich zu viel oder zu wenig gezahlt haben (IST-Hausgeld-Vorschuss). In diesem Fall entspricht der auf Basis der Jahresabrechnung zu zahlende oder erstattet zu bekommende Betrag nicht der Abrechnungsspitze, sondern ist der um die tatsächlich geleisteten Vorauszahlungen korrigierte Betrag. Dies ist der sogenannte **Abrechnungssaldo**.

Bei manchen Jahresabrechnungen wird die Abrechnungsspitze nicht als eigene Angabe aufgeführt, sondern es wird lediglich der Abrechnungssaldo gezeigt. In diesem Fall ergibt sich der Abrechnungssaldo aus der Differenz zwischen dem Abrechnungsergebnis und den tatsächlich gezahlten Vorschüssen. Eine solche Darstellung ist allerdings abzulehnen.

**WiE-Tipp:**

Damit Sie rechnerisch prüfen können, ob die Beträge in der Jahresabrechnung stimmen, sollte die Verwaltung Ihnen - zusätzlich zu der Gesamt- und den Einzelabrechnungen - eine Übersicht über die Abrechnungsergebnisse und die Abrechnungsspitzen aller Wohnungen zur Verfügung stellen. Das ist auch deshalb wichtig, weil Sie in der Mitgliederversammlung nicht nur über die „Spitze“ Ihrer Wohnung, sondern über die Abrechnungsspitzen aller Wohnungen beschließen.

### 3. Vermögensbericht

Der Vermögensbericht ist nicht Bestandteil der Jahresabrechnung, wird aber in aller Regel zusammen mit der Jahresabrechnung vorgelegt, da die dort dargestellten Informationen weitgehend auf dieser basieren. Zudem besteht gemäß § 28 Abs. 4 WEGesetz ein Anspruch aller Eigentümer:innen auf Vorlage des Vermögensberichts.

Der Vermögensbericht enthält eine „Aufstellung des wesentlichen Gemeinschaftsvermögens“ und muss nach dem Gesetz folgende Mindestanforderungen enthalten:

- Stand der Rücklagen der WEG (IST-Stand)
- Aufstellung des „wesentlichen Gemeinschaftsvermögens“.

#### **WiE-Tipp:**

Für einen vernünftigen Überblick über die Rücklagen sollte der Vermögensbericht folgende weitere Informationen enthalten:

- SOLL-Stand der Rücklagen (gemäß der Wirtschaftspläne)
- Entwicklung des IST- und SOLL-Stands der Rücklagen

Dabei ist darauf zu achten, dass eine WEG mehrere zweckgebundene Rücklagen bilden kann, die dann im Vermögensbericht auch eindeutig bezeichnet werden müssen. Das gilt erst recht dann, wenn aufgrund von baulichen Veränderungen mehrere Rücklagen gebildet werden müssen, weil an den Erhaltungskosten einer baulichen Veränderung nur ein Teil der Eigentümer:innen beteiligt ist. Das ist bspw. der Fall bei Wartungskosten eines Treppenlifts, wenn dieser auf Wunsch einzelner Eigentümer:innen installiert wurde).

#### **a. Stand der Rücklagen der WEG**

Nach dem Gesetz muss in dem Vermögensbericht nur der IST-Stand der Rücklagen dargestellt werden.

#### **b. Aufstellung des wesentlichen Gemeinschaftsvermögens**

Das wesentliche Gemeinschaftsvermögen erfasst insbesondere

- alle Forderungen der WEG gegen einzelne Wohnungseigentümer:innen, z.B. Hausgeld-Schulden,
- Forderungen gegen Dritte (z.B. aus Vermietung von Gemeinschaftseigentum),
- alle Verbindlichkeiten der Gemeinschaft wie bspw. aus Bankdarlehen sowie

- sonstige Vermögensgegenstände wie bspw. unverbrauchte Brennstoffe, Rasenmäher, Waschmaschinen im Gemeinschaftseigentum.

Was genau als „wesentliches Gemeinschaftsvermögen“ gilt, ist gesetzlich nicht geregelt und in der Rechtsprechung und Literatur bisher nicht abschließend geklärt. Als Richtwert gelten Sachen mit einem Anschaffungswert von jeweils 800 Euro, wobei die Größe der Eigentümergemeinschaft berücksichtigt werden sollte: je kleiner diese ist, desto eher sollten auch geringe Forderungen berücksichtigt werden.

#### **WiE-Tipp:**

Hausgeldrückstände können und sollten auf den Cent genau beziffert werden und nicht nur als Summe. Den Wohnungseigentümer:innen sollte eine Liste der Hausgeldrückstände nach Wohnungen (Sondereigentumseinheiten) vorgelegt werden. Zu dieser Auflistung gehört auch die Aufführung von Verzugszinsen. Die WEG sollte Wert darauf legen, dass diese in dem Vermögensbericht und in die Liste mit aufgenommen werden.

Dasselbe gilt für die Kosten eines Rechtsstreits, die von Eigentümer:innen zu tragen sind, wenn sie einen Rechtsstreit verloren haben. Die Prozesskosten der Gemeinschaft werden vom Gericht auf Antrag festgesetzt und sind der Gemeinschaft zu erstatten – einschließlich Verzugszinsen.

Wenn diese Informationen vergessen werden oder die entsprechenden Listen nicht vorliegen, entsteht ein unvollständiges Bild über die Hausgeldrückstände, was zu finanziellen Schäden für die Gemeinschaft führen kann.

## **4. Eigentümerversammlung und Beschlussfassung**

Die Eigentümerversammlung ist das wichtigste Organ der WEG. Hier kommen die Eigentümer:innen zusammen, es werden Beiräte gewählt, Verwalter bestellt sowie sämtliche Beschlüsse gefasst, die das Gemeinschaftseigentum betreffen. Die Einladung zur Eigentümerversammlung muss mindestens drei Wochen vor der geplanten Versammlung allen Eigentümer:innen in Textform zugegangen sein. Von dieser Regelung kann allerdings in der Gemeinschaftsordnung abgewichen werden. Neben der jährlichen ordentlichen Versammlung ist es auch möglich, in dringenden Fällen eine außerordentliche Eigentümerversammlung einzuberufen.

Mit der Einladung zur jährlichen Eigentümerversammlung werden in der Regel die Jahresabrechnung des vergangenen Jahres, der Vermögenbericht zu dessen Jahresende und der Wirtschaftsplan des Folgejahres verschickt. Hat die WEG einen Beirat bestellt, sollte dieser die Belege und den Entwurf der Abrechnung vorab geprüft und ein Prüfungsprotokoll erstellt haben.

Die Eigentümerversammlung ist beschlussfähig, wenn zumindest ein oder eine Wohnungseigentümer:in anwesend oder vertreten ist. Möglich ist die Vertretung durch Vollmacht in Textform durch eine vertretungsberechtigte Person. Das können – je nach Regelung in der Gemeinschaftsordnung - Verwandte, Freunde, Nachbarn, Rechtsanwälte oder Steuerberater sein. Zur Beschlussfassung reicht in aller Regel eine einfache Mehrheit aus.

In der jährlichen Eigentümerversammlung müssen die Eigentümer:innen über die Abrechnungsspitzen beschließen, nicht (mehr) über die Jahresabrechnung insgesamt, § 28 Abs. 2 WEGesetz, siehe oben. Das hat zur Folge, dass Fehler in der Jahresabrechnung nur dann gerichtlich angefochten werden können, wenn diese Auswirkungen auf die Abrechnungsspitzen haben.

**WiE-Tipp:**

Im Beschluss über die Abrechnungsspitzen sollte mitbeschlossen werden, dass ein Guthaben aufgrund der Abrechnungsspitze mit rückständigen Hausgeldzahlungen verrechnet wird. Hintergrund ist, dass über das Abrechnungssaldo nicht beschlossen wird.

Die Eigentümer:innen müssen zudem über die Hausgeld-Vorschüsse zu den Bewirtschaftungskosten und zur Erhaltungsrücklage beschließen, § 28 Abs. 1 S. 1 WEGesetz. Grundlage dafür bildet der Wirtschaftsplan, über den selbst nicht (mehr) abgestimmt wird. Ist der Beschluss gefasst, sind alle Wohnungseigentümer:innen dazu verpflichtet, die festgesetzten Hausgeld-Vorschüsse zu bezahlen.

Über den Vermögensbericht wird kein Beschluss gefasst. Zwar ist er neben der Jahresabrechnung für die Beurteilung der Finanzlage der WEG von wesentlicher Bedeutung, dient aber nur der Information.

**WiE-Tipp:**

Machen Sie Ihrer Verwaltung per Beschluss konkrete Vorgaben für die Erstellung des Wirtschaftsplans, der Jahresabrechnung und des Vermögensberichts – fordern Sie aus Gründen der Transparenz nicht nur den gesetzlichen Mindestinhalt.

## 5. Kurzcheck für Abrechnungsspitze und Abrechnungssaldo

### Abrechnungsspitze:

Die Abrechnungsspitze berechnet sich wie folgt:

**Hausgeld-Vorschüsse gemäß Wirtschaftsplan (SOLL-Hausgeld-Vorschüsse)**

$$\begin{array}{r}
 - \text{ tatsächliche Beiträge zur Erhaltungsrücklage} \\
 - \text{ tatsächliche Bewirtschaftungskosten} \\
 = \text{ Abrechnungsspitze}
 \end{array}$$

### Beispiel:

Wohnung Nr.	SOLL-Hausgeld-Vorschüsse gemäß Einzelwirtschaftsplänen	Tatsächliche Beiträge zur Erhaltungsrücklage	Tatsächliche Bewirtschaftungskosten	Abrechnungsspitzen (Spalte 1 minus Spalte 2 minus Spalte 3)
1.	3.240 €	960 €	2.810 €	- 530 €
2.	2.640 €	720 €	1.950 €	- 30 €
3.	1.920 €	480 €	1.250 €	+ 190 €

### Abrechnungssaldo:

Der Abrechnungssaldo berechnet sich wie folgt:

**SOLL-Hausgeld-Vorschüsse gemäß Wirtschaftsplan**

$$\begin{array}{r}
 - \text{ IST-Hausgeld} \\
 = \text{ Rückstand oder Überzahlung (im Vergleich zum Wirtschaftsplan)} \\
 + \text{ Abrechnungsspitze} \\
 = \text{ Abrechnungssaldo}
 \end{array}$$

**Beispiel:**

Wohnung Nr.	SOLL-Hausgeld-Vorschüsse gemäß Einzelwirtschaftsplänen	IST-Hausgeld-Vorschüsse	Rückstand/Überzahlung (Spalte 1 minus Spalte 2)	Abrechnungsspitzen	Abrechnungssaldo (Spalte 3 plus Spalte 4)
1.	3.240 €	3.240 €	0 €	- 530 €	- 530 €
2.	2.640 €	2.800 €	160 €	- 30 €	+ 130 €
3.	1.920 €	1.500 €	- 420 €	+ 190 €	- 230 €

## 6. Vorgehen bei unzureichenden oder fehlerhaften Unterlagen

Wenn Ihnen auffällt, dass Ihre **Jahresabrechnung** unvollständig oder fehlerhaft ist, müssen Sie Folgendes beachten:

Solange es noch keinen Beschluss über die Abrechnungsspitzen gibt, haben Sie die Möglichkeit, Fehler „auf dem kurzen Dienstweg“ anzusprechen. Oft ist es sinnvoll, zunächst den Beirat zu kontaktieren und um eine Erklärung zu bitten. Hat auch der Beirat keine Erklärung, können Sie gemeinsam auf eine Klärung bei der Verwaltung hinwirken.

Darüber hinaus haben Sie einen Anspruch auf Einsicht in die Verwaltungsunterlagen. Wenn Sie zum Beispiel Klarheit über bestimmte Kostenpositionen haben wollen, können Sie von der Verwaltung einen Termin zur Einsicht verlangen und vor Ort Rechnungen und Kontoauszüge nachprüfen. Hierfür können Sie auch eine Person Ihres Vertrauens als Ihre Vertretung bevollmächtigen, z.B. andere Eigentümer:innen, Rechtsanwält:innen oder Steuerberater:innen (falls diese Kenntnis vom WEG-Recht haben).

Sofern sich Ihre Fragen trotzdem nicht vor einer Beschlussfassung klären lassen, müssen Sie folgende Grundsätze für das weitere Vorgehen beachten:

Gemäß § 28 Abs. 2 WEGesetz werden die Abrechnungsspitzen beschlossen, also über die Nachforderungen oder die Guthaben. Der Beschluss betrifft damit nicht das gesamte Zahlenwerk der Jahresabrechnung, sondern lediglich das Ergebnis daraus. Eine Anfechtungsklage kann deshalb nur dann geführt werden, wenn die Abrechnungsspitzen fehlerhaft, also zu hoch oder zu niedrig, sind. Der Fehler muss sich aus dem Zahlenwerk ergeben, bspw. aufgrund falscher Verteilerschlüssel oder Rechenfehler. Das ist dann die Begründung der Anfechtungsklage.

### Teilanfechtung der Jahresabrechnung möglich – niedrigere Prozesskosten

Klargestellt hat der Bundesgerichtshof, dass Wohnungseigentümer:innen auch nur einen Teil der Abrechnungsspitze anfechten können – vorausgesetzt, die Abrechnungsspitze enthält eine „rechnerisch selbstständige und abgrenzbare fehlerhafte Kostenposition“ und es ist

anzunehmen, dass die Wohnungseigentümer:innen „den Beschluss auch mit dem unbeanstandet gebliebenen Teil gefasst hätten“.<sup>1</sup>

Das kann der Fall sein, wenn entweder eine Kostenposition komplett falsch ist – weil sie beispielsweise doppelt berechnet wurde, oder wenn eine Kostenposition vom Betrag her falsch ist – weil beispielsweise ein fehlerhafter Kostenverteilungsschlüssel bei der Kostenaufteilung auf die Wohnungseigentümer:innen angewendet wurde. In der Klage müssten der Fehler und die sich daraus ergebenden Differenzen klar dargestellt werden. Für Ihre WEG kann das deshalb wichtig sein, weil Sie bei einer Teilanfechtung Kosten sparen können: Durch den geringeren Streitwert, weil nur eine kleinere Summe angefochten wird, sinken die Prozesskosten.

Ist eine Jahresabrechnung unvollständig oder unklar, ohne dass dies zu einem falschen Ergebnis führt, hilft eine Anfechtungsklage nicht weiter. Doch auch dann sind Sie als Eigentümer:in nicht rechtlos: Die Erstellung einer ordnungsgemäßen Jahresabrechnung ist Teil der ordnungsmäßigen Verwaltung, d.h. die Verwaltung schuldet der WEG eine ordnungsgemäße Abrechnung. Hier gilt bei Mängeln der Jahresabrechnung nichts anderes als das, was allgemein bei mangelhaften Leistungen gilt: Die WEG hat einen Anspruch auf Nachbesserung – sie kann eine neue oder korrigierte Jahresabrechnung verlangen. Hierfür kann sie der Verwaltung eine Frist setzen. Verweigert sich die Verwaltung oder lässt sie die Frist verstreichen, kann Ihre WEG eine Leistungsklage gegen die Verwaltung erheben und sie zur Nachbesserung der Abrechnung zwingen. Alternativ kann Ihre WEG die Jahresabrechnung von einer anderen Verwaltung, einer entsprechend fachkundigen Steuerberatung oder einem sonstigen qualifizierten Dritten erstellen lassen und die Kosten von der Verwaltung einfordern.

Als einzelne Eigentümer:innen können Sie die Erstellung oder Korrektur der Jahresabrechnung nicht selbst einklagen. Sie können notfalls einklagen, dass die WEG einen Beschluss fasst, mit dem sie den oben genannten Anspruch gegen die Verwaltung durchsetzt.

Entsprechendes gilt, wenn Ihnen auffällt, dass Ihr **Wirtschaftsplan** fehlerhaft oder unvollständig ist. Versuchen Sie zunächst, Ihre Fragen mit der Verwaltung zu klären. Sollte das vor Beschlussfassung nicht möglich sein, müssen Sie beachten, dass gemäß § 28 Abs. 1 WEGesetz nur über die Hausgeld-Vorschüsse beschlossen wird. Folglich ist eine Anfechtungsklage nur dann möglich, wenn sich der Fehler im Zahlenwerk auf die Hausgeld-Vorschüsse auswirkt. Ansonsten können Sie nach dem oben beschriebenen Vorgehen einen Anspruch auf Nachbesserung geltend machen.

Bei Untätigkeit Ihrer Verwaltung finden Mitglieder Informationen in unserem Infoblatt „Was tun, wenn die Verwaltung nichts tut?“ ([im Mitgliederbereich](#), bitte erst einloggen).

---

<sup>1</sup> Urteil vom 11.4.2025, Az, V ZR 96/24.

## 7. Checkliste zur Prüfung

### a. Prüfung des Wirtschaftsplans

Liegt ein Gesamt- und Einzelwirtschaftsplan vor?	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>
Sind alle wesentlichen zu erwartenden Einnahmen und Ausgaben vollständig ausgeführt?	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>
Werden Erfahrungswerte aus vorjährigen Abrechnungen dem Wirtschaftsplan zugrunde gelegt?	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>
Sind anstehende Investitionen (Sanierungen etc.) berücksichtigt?	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>
Sind voraussichtliche Zahlungsausfälle berücksichtigt?	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>
Kalkulationsgrundlagen – beruhen sie auf dem Vorjahresverbrauch?	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>
Kalkulationsgrundlagen – erfassen sie einen Sicherheitszuschlag? Wie hoch?	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>
Kalkulationsgrundlagen – stimmt die Aktualität der zugrunde gelegten Kostenschätzungen?	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>
Sind die Kostenverteilungsschlüssel korrekt?	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>
Bei Sonderumlagen: Sind Begründung und Verteilungsschlüssel benannt?	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>
Sind alle Summen und Überträge korrekt?	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>
Ist eine Hausgeldliste vorgelegt?	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>

## b. Prüfung der Jahresabrechnung

### aa. Prüfung der Gesamtabrechnung

Ist die Gesamtabrechnung vollständig und rechnerisch richtig?	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>
Enthält sie eine Ausweisung des Anfangs- und Endbestandes aller Bankkonten und ggf. der Hauskasse zum 1.1. und 31.12.?	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>
Sind die Einnahmen und Ausgaben korrekt dargestellt und vollständig erfasst?	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>
Betreffen alle Einnahmen und Ausgaben die WEG und das Jahr?	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>
Sind die Hausgeld-Nachzahlungen oder -Rückzahlungen (Guthaben) aus Vorjahren erfasst?	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>
Wird beim Hausgeld zwischen Einzahlungen für die laufenden Kosten und Einzahlungen für die Erhaltungsrücklage unterschieden?	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>
Ist ersichtlich, ob die Erhaltungsrücklage ordnungsgemäß angelegt ist?	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>
Gibt es eine Übersicht über die Abrechnungsergebnisse und Abrechnungsspitzen aller Wohnungen/Sondereigentumseinheiten	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>
Sind alle Ausgaben für Heizkosten ausgewiesen (nicht nach Verbrauch)?	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>
Sind alle Überweisungen der Erhaltungsrücklage auf das Festgeldkonto als Überträge ausgewiesen (nicht als Ausgaben!)?	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>
Vergleichen Sie die Abrechnungssumme (Ergebnis) der Jahresabrechnung mit dem für das Abrechnungsjahr beschlossenen Wirtschaftsplan. Geringe Abweichungen?	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>

## bb. Prüfung der Einzelabrechnung

Ist die Adresse in der Einzelabrechnung auf die Wohnung (und dem oder der Eigentümer:in) richtig zugeordnet?	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>
Stimmen die aufgeführten Miteigentumsanteile?	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>
Ist die Einzelabrechnung rechnerisch richtig, in sich schlüssig und nachvollziehbar?	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>
Gibt es bei den Ausgaben eine Unterscheidung zwischen den (auf Mieter:innen) umlagefähigen Betriebskosten und den nicht umlagefähigen Kosten?	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>
Sind alle verteilungsfähigen Gesamteinnahmen und alle verteilungsfähigen Gesamtausgaben aufgeführt?	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>
Stimmen die Kostenverteilungsschlüssel?	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>
Sind Heiz- und Wasserkostenabrechnungen schlüssig und plausibel nach Verbrauch berechnet und aufgeteilt?	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>
Stimmt die prozentuale Verteilung von Grund- und Verbrauchskosten gemäß Heizkostenverordnung und ggf. Beschluss der WEG?	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>
Sind Abweichung der Einzelabrechnung von der Gesamtabrechnung bei Heiz- und Warmwasserkosten deutlich ersichtlich und mit einer verständlichen Erläuterung versehen?	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>
Sind die Hausgeld-Beiträge zur Erhaltungsrücklage gesondert ausgewiesen?	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>

Sind die steuerbegünstigten haushaltsnahen Dienstleistungen und Handwerkerleistungen (wenn vertraglich vereinbart) ausgewiesen?	<b>Ja</b> <input type="checkbox"/>	<b>Nein</b> <input type="checkbox"/>
Ist die Liste der Ergebnisse aller Einzelabrechnungen vorhanden?	<b>Ja</b> <input type="checkbox"/>	<b>Nein</b> <input type="checkbox"/>
Ist die Liste der Abrechnungsspitzen aller Einzelabrechnungen vorhanden?	<b>Ja</b> <input type="checkbox"/>	<b>Nein</b> <input type="checkbox"/>
SOLL-Hausgeld (gesamt) <u>+ Abrechnungsspitzen (gesamt)</u> = Abrechnungsergebnis der Gesamtabrechnung?	<b>Ja</b> <input type="checkbox"/>	<b>Nein</b> <input type="checkbox"/>

### c. Prüfung des Vermögensberichts

Enthält der Bericht neben dem IST-Stand der Rücklagen auch den SOLL-Stand?	<b>Ja</b> <input type="checkbox"/>	<b>Nein</b> <input type="checkbox"/>
Ist die Entwicklung des IST- und SOLL-Stands der Rücklagen abgebildet?	<b>Ja</b> <input type="checkbox"/>	<b>Nein</b> <input type="checkbox"/>
Sind die Rücklagen eindeutig bezeichnet?	<b>Ja</b> <input type="checkbox"/>	<b>Nein</b> <input type="checkbox"/>
Sind die Hausgeldrückstände nebst Verzugszinsen aufgeführt?	<b>Ja</b> <input type="checkbox"/>	<b>Nein</b> <input type="checkbox"/>
Liegt eine Liste der Hausgeldrückstände nach Wohnungen (Sondereigentumseinheiten) nebst Verzugszinsen vor?	<b>Ja</b> <input type="checkbox"/>	<b>Nein</b> <input type="checkbox"/>

### Mehr Informationen in unserem Ratgeber zum WEGesetz

Vertiefende Erläuterungen und weitergehende Informationen zur Jahresabrechnung und anderem erhalten Sie im **WiE-Ratgeber „Das Wohnungseigentumsgesetz für Wohnungseigentümer:innen“**.

Vorgestellt werden die wichtigsten Handlungsfelder mit ganz **vielen Tipps und Tricks**. Den umfassendsten Teil des Ratgebers nimmt die Erläuterung der 29 zentralen Paragraphen des Wohnungseigentumsgesetzes ein. Satz für Satz werden Sie hier allgemeinverständlich erklärt. Zitierfähig, auf dass Sie in der Eigentümerversammlung damit „glänzen“ können. Für „alte Hasen“ werden die Änderungen bzw. Neuerungen herausgestellt. Der Ratgeber ist **ein Nachschlagewerk** für alle, die sich auf die Eigentümerversammlungen vorbereiten und um immer mal wieder die komplizierten Regelungen nachlesen und verstehen wollen.



Den Ratgeber mit **360 Seiten** können Mitglieder für **25,90 Euro (oder als E-Book für 19.90 Euro)** unter <https://www.wohnen-im-eigentum.de/shop/ratgeber> bestellen.

## 8. Glossar

### Abrechnungsspitze

Differenz zwischen den gemäß Einzelwirtschaftsplan beschlossenen Vorschüssen (SOLL-Hausgeld) und dem Abrechnungsergebnis, also den tatsächlich entstandenen Kosten nach Einzelabrechnung. Anders als beim Abrechnungssoll spielen rückständige Vorschüsse (säumige Hausgelder) oder die tatsächlich gezahlten Vorschüsse bei der Abrechnungsspitze keine Rolle. Ist der Wirtschaftsplan zu niedrig angesetzt, so dass die Abrechnungssumme höher als das SOLL-Hausgeld ist, liegt eine negative Abrechnungsspitze vor. Ist die Abrechnungssumme geringer als das SOLL-Hausgeldsoll, handelt es sich um eine positive Abrechnungsspitze.

### Abrechnungssaldo

Differenz zwischen der Abrechnungssumme, also den tatsächlich entstandenen Kosten nach Einzelabrechnung, und den tatsächlich für das Wirtschaftsjahr gezahlten Vorschüssen (IST-Hausgeld). Diese Differenz kann positiv (Guthaben) oder negativ (Fehlbetrag) ausfallen. Hat der oder die einzelne Wohnungseigentümer:in alle im Wirtschaftsplan vorgesehenen Vorschüsse bezahlt, sind Abrechnungssaldo und Abrechnungsspitze identisch.

### Abrechnungssumme

Diese umfasst die tatsächlich entstandenen Kosten.

### Bewirtschaftungskonto (Girokonto)

Auf diesem Konto werden die laufenden Einnahmen und laufenden Kosten verbucht.

### **Erhaltungsrücklage**

Zur ordnungsgemäßen Verwaltung einer WEG gehört die Ansammlung einer angemessenen Erhaltungsrücklage (bis 30.11.2020: Instandhaltungsrückstellung), § 19 Abs. 2 Nr. 4 WEGesetz. Diese Rücklage soll gewährleisten, dass für größere Bau- und Sanierungsmaßnahmen in der Wohnungseigentumsanlage ausreichend Mittel zur Verfügung stehen. Zu beachten ist immer eine „Zweckbindung“.

Die Erhaltungsrücklage kann, muss aber nicht auf einem eigenen Konto geführt werden. Eine buchhalterische Trennung ist ausreichend, aber häufig intransparent. Die fehlende Trennung erschwert die Nachprüfbarkeit der Jahresabrechnung. Daher empfiehlt WiE die Einrichtung eines separaten Sparkontos für die Rücklagen. Legt die Verwaltung das Geld der Erhaltungsrücklage an, muss dies möglichst gewinnbringend und nicht risikobehaftet erfolgen. Zudem muss das Geld kurzfristig verfügbar sein. Ein Beschluss der WEG zu einer risikobehafteten Anlage ist grundsätzlich anfechtbar, möglicherweise nichtig.

### **Gesamtabrechnung**

Dies ist die Abrechnung aller Einnahmen und Ausgaben der WEG in einem Kalenderjahr.

### **Gemeinschaftsordnung**

Diese enthält Regelung über die Rechte und Pflichten der Eigentümer:innen untereinander und gegenüber der WEG. Diese muss notariell beurkundet werden. In der Regel erfolgt dies gemeinsam mit der Teilungserklärung.

### **Hausgeld**

Hierbei handelt es sich um die von den Wohnungseigentümer:innen zu zahlenden Vorschüsse für laufende Kosten und Erhaltungsrücklage sowie ggf. Sonderumlagen, die auf Basis der Einzelwirtschaftspläne beschlossen werden.

### **Jahresabrechnung**

Nach Ablauf des Kalenderjahres beschließen die Wohnungseigentümer:innen über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse. Zu diesem Zweck hat die Verwaltung eine Abrechnung über den Wirtschaftsplan (Jahresabrechnung) aufzustellen, die darüber hinaus die Einnahmen und Ausgaben enthält, § 28 Abs. 2 WEGesetz.

Mit der Jahresabrechnung sollen alle Mitglieder der WEG Auskunft über die Verwendung der eingenommenen Gelder erhalten. Die Verwaltung legt hierüber demnach Rechenschaft ab. Die WEG beschließt allein über die Abrechnungsspitzen und nicht (mehr) über die gesamte Jahresabrechnung.

### **Liquiditätsrücklage**

Eine Liquiditätsrücklage hat den Zweck, dass der Verwalter jederzeit in der Lage ist, Verbindlichkeiten der Wohnungseigentümergeinschaft auszugleichen oder aus anderen Gründen plötzlich auftretende Engpässe zu bedienen. Eine Liquiditätsrücklage muss beschlossen werden.

### **Rücklagenkonto (Tages-/Festgeld-/Termingeldkonto)**

Auf diesem Konto werden Rücklagen für besondere Maßnahmen angelegt. Ziel sollte immer eine kurzfristige Verfügbarkeit sein. Außerdem können auf einem solchen Konto auch kleine Zinsgewinne für die Eigentümergemeinschaft erzielt werden.

### **Sonderumlage**

Die Sonderumlage stellt eine Ergänzung des Wirtschaftsplans dar. Sie hat den Zweck, finanzielle Engpässe der Gemeinschaft im Fall unvorhergesehenen Finanzierungsbedarfs im laufenden Wirtschaftsjahr zu begegnen. Die Erhebung einer Sonderumlage kommt also immer dann in Betracht, wenn Ausgaben nicht aus den laufenden Hausgeldern finanziert werden können und ein Zugriff auf eine Rücklage oder eine Kreditaufnahme nicht möglich oder erwünscht ist. Die Sonderumlage muss beschlossen werden.

### **Textform**

Hierunter fallen Nachrichten per Telefax oder Briefe ohne Unterschrift, Kopien vom Original, E-Mail, SMS, WhatsApp, Links und Co.

### **Umlagefähige Ausgaben**

Das sind Betriebskosten, die auf Mieter übertragen werden können, wenn im Mietvertrag keine abweichende Regelung enthalten ist.

### **Verteilungsrelevante Ausgaben**

Als verteilungsrelevant werden diejenigen Ausgaben in der Gesamtabrechnung bezeichnet, die auf die Einzelabrechnungen verteilt werden.

### **Verteilungsschlüssel**

Darunter ist der auf das jeweilige Sondereigentum durch Gesetz, Beschluss oder Vereinbarung entfallende Kostenanteil zu verstehen. Typische Verteilungsschlüssel sind Miteigentumsanteile, Sondereigentumseinheiten und Personenzahl. Es gilt der Grundsatz, nach dem Verteilerschlüssel sachgerecht sein und den Nutzungsvorteil berücksichtigen müssen.

### **Vorschüsse**

Auf Basis der Einzelwirtschaftspläne werden die von den Wohnungseigentümer:innen monatlich zu zahlenden Vorschüsse beschlossen. Diese basieren auf den für das folgende Wirtschaftsjahr kalkulierten laufenden Kosten, Einzahlungen in die Erhaltungsrücklage sowie ggf. in weitere Rücklagen oder Sonderumlagen.

### **Wirtschaftsplan**

Auf Basis des Wirtschaftsplans beschließen die Wohnungseigentümer:innen über die Vorschüsse zur Kostentragung und zu den nach § 19 Absatz 2 Nr. 4 oder durch Beschluss vorgesehenen Rücklagen für das neue Abrechnungsjahr, § 28 Abs. 1 WEGesetz. Der Wirtschaftsplan ist eine Aufstellung der für das Kalenderjahr zu erwartenden/kalkulierten Ausgaben für die Erhaltung des Gemeinschaftseigentums und der Ausgaben für die

Verwaltung. Außerdem muss eine Aufstellung der Beiträge zur Ansparung von Rücklagen nach § 19 Abs. 2 Nr. 4 WEGesetz enthalten sein.

### **Wohngeld**

Dies ist ein Synonym für Hausgeld, aber missverständlich, da dieser Begriff auch für staatliche Sozialleistungen verwendet wird.

## Impressum

Wohnen im Eigentum.  
die wohneigentümer e.V.  
Thomas-Mann-Straße 5  
53111 Bonn

Tel: 0228 / 30 41 26 70, Fax: 0228 / 72 15 87 3  
E-Mail: [info@wohnen-im-eigentum.de](mailto:info@wohnen-im-eigentum.de)  
Internet: [www.wohnen-im-eigentum.de](http://www.wohnen-im-eigentum.de)

Der Verein ist eingetragen beim Amtsgericht Bonn im Vereinsregister unter der  
Vereinsregisternummer 20 VR 8187.  
USt-Id.-Nr.: DE231773259

Vertretungsberechtigt:  
Dr. Sandra von Möller, Vorständin

Verantwortlich für den Inhalt nach § 55 Abs. 2 RStV:  
Dr. Sandra von Möller, Vorständin

### Urheberrecht / Haftungsausschluss

Diese Publikation ist einschließlich aller ihrer Teile urheberrechtlich geschützt. Über den privaten Eigenbedarf hinaus ist jede Verwertung der Inhalte, auch auszugsweise, ohne schriftlich erfolgte Zustimmung des Herausgebers unzulässig und strafbar. Das gilt auch für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen sowie für die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen aller Art (einschließlich Internet). Alle in dieser Publikation enthaltenen Daten, Informationen und Empfehlungen sind sorgfältig erwogen und geprüft. Die Haftung des Herausgebers bzw. der Autoren für Vermögensschäden, die im Zusammenhang mit der Verwendung der Informationen und Daten entstehen, ist ausgeschlossen. Der Herausgeber übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit des Inhaltes, die Genauigkeit und die Vollständigkeit der verwendeten Daten und der Auswertung. Die Nutzung der Inhalte und Daten der Publikation erfolgt ausschließlich auf eigene Gefahr des Verwenders. Der Herausgeber übernimmt auch keine Gewähr dafür, dass mit der Verwendung der Daten beabsichtigte Zwecke erreicht werden.

**Stand:** Juni 2024, aktualisiert im Mai 2025

**Wohnen im Eigentum** ist bundesweit aktiv, Mitglied im Verbraucherzentrale Bundesverband und vertritt speziell die Wohnungseigentümer:innen. Parteipolitisch neutral und unabhängig engagiert sich WiE für ihre Interessen und Rechte in der Öffentlichkeit sowie gegenüber Politik und Wirtschaft. WiE fordert mehr Verbraucherschutz und Markttransparenz auf dem Bau-, Wohnungs- und Wohnmarkt. Seine Mitglieder unterstützt WiE unter anderem mit kostenfreien Telefonauskünften durch Rechtsanwälte und Architekten, kostenfreien Online-Fortbildungen, umfangreichen Orientierungshilfen sowie weiteren Beratungsdienstleistungen rund um die Themen Eigentumswohnung, WEG-Verwaltung, Verwaltungsbeirat, Bauen und Kaufen, Modernisierung und Vermietung usw. Weitere Informationen, WiE-Ratgeber und Arbeitsmaterialien finden Sie auf der Website des Vereins unter [www.wohnen-im-eigentum.de](http://www.wohnen-im-eigentum.de)