

Die Lösungen zum Quiz zur Jahresabrechnung

Diese fehlerhafte Jahresabrechnung ist nicht unter dem Gesichtspunkt der Manipulation und Unterschlagung von Gelder konzipiert. Hier handelt es sich um klassische Fehler, wie sie zahlreich bei Verwaltern vorkommen, aber keinen kriminellen Hintergrund haben.

Die enthaltenen Fehler sind so, dass sie ohne weitere Hilfsmittel gefunden werden können.

Nicht darstellbar sind Abgrenzungs- oder Verteilungsfehler, ebenso wie falsch eingebuchte Rechnungen oder falsche Zuordnungen von Kosten zum Sondereigentum oder Gemeinschaftseigentum.

Die Auflösung:

- 1 Die Bankkontenentwicklung fehlt in der Jahresabrechnung. D.h. es muss *in Tab. 2* der Anfangsbestand der Bankkonten (Girokonto, Festgeldkonto, Hauskasse) am 1.1.20XX aufgeführt sein und der Endbestand der Konten am 31.12.20XX.
- 2 Bei der Abrechnung (siehe Anschreiben und Tab. 2) handelt es sich um eine IST-Abrechnung. Das sehen Sie daran, dass in der „Übersicht Ihrer abrechnungsrelevanten Hausgeldzahlungen gem. WP“ (*siehe Anschreiben*) die Augustzahlung fehlt. Nach der Rechtsprechung muss aber eine „Abrechnungsspitze“ ermittelt werden, die sich an den SOLL-Vorauszahlungen orientiert. D.h. die einzelne Abrechnungsspitze ergibt sich aus der Differenz der SOLL-Zahlung nach dem Einzel-Wirtschaftsplan (das Soll-Hausgeld muss nicht identisch sein mit dem tatsächlich gezahlten IST-Hausgeld) und dem einzelnen Abrechnungsergebnis.
- 3 Die Rücklagendarstellung ist gemäß BGH-Urteil vom 4.12.2009 (Az: V ZR 44/09) nicht korrekt. Die Darstellung ist keine IST-Rücklage, also keine Darstellung der tatsächlich vorhandenen Rücklagen. Bei der Rücklagenentwicklung wurden nur die SOLL-Zahlen angegeben. Wären es die IST-Zahlen, müsste der August-Rückstand des Eigentümers als fehlend dargestellt sein.
Diese Rücklagenentwicklung ist so dargestellt worden, wie es vor dem BGH-Urteil 44/09 üblich war, d.h. die BGH-Entscheidung ist hier nicht umgesetzt worden.

- 4 Rücklagendarstellung ist gemäß BGH-Urteil vom 4.12.2009 (Az: V ZR 44/09) nicht korrekt. Die hier aufgeführten „Vorauszahlungen“ sollten getrennt in „Hausgeld Bewirtschaftung“ einerseits und „Beitragsleistung zur Instandhaltung“ andererseits aufgeführt werden. In der Test-Jahresabrechnung wird keine Differenzierung vorgenommen. Dann darf der „Beitrag Rückstellung“ (hier 333,22 €) nicht unter Kosten aufgeführt werden, sondern muss separat von der Kostenaufstellung als „Übertrag“ oder „Beitrag zur Rückstellung“ vom Girokonto auf das Festgeldkonto ausgewiesen werden.
- 5 In Tab. 1 ist die Verteilung der Personentage falsch berechnet. Es handelt sich um ein Schaltjahr, trotzdem wurden bei der Verteilung der Einzelkosten nur 365 Personentage = 1 Person zu Grunde gelegt.
- 6 Die Summen der Gesamt- und Einzelkosten sind falsch es wurde ein Zahlendreher eingebaut.

Genau genommen sollte eine gute Jahresabrechnung auch noch eine Aufstellung der Abrechnungsergebnisse aller Wohnungen enthalten, eine Ausweisung der Hausgeldrückstände und letztendlich auch einen Vermögensstatus. Eine Gesamtdarstellung der Einnahmen und Ausgaben ist außerdem nicht nur für die Beiräte, sondern auch für die (interessierten) Eigentümer wichtig.

Diese fehlerhafte Jahresabrechnung wurde zum Selbst-Test für Wohnungseigentümer verfasst von Jörg Schlüter, WEG-Verwalter und öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Wohnungseigentumsverwaltung (IHK Mittleres Ruhrgebiet).

Sie haben Fragen zur und Probleme mit der Jahresabrechnung?

Der Verbraucherschutzverband wohnen im eigentum e.V. bietet ein breites Angebot an Unterstützung bei Problemen mit dem Dickicht der Zahlen: Vorträge, Beiräte-Kompaktkurse, die Prüfung von Jahresabrechnungen durch externe Experten, Info-Materialien und kostenlose Telefonberatungen für Mitglieder. Wohnen im eigentum informiert zu neuen Gerichtsurteilen und über Fälle von Veruntreuung durch Hausverwaltungen. Unser einmal monatlich erscheinender Rundbrief fasst für Sie als Wohnungseigentümer die aktuellen Entwicklungen zusammen.

Kontakt:

wohnen im eigentum e. V.

Telefon: 0228 / 304 126 70, Mail: info@wohnen-im-eigentum.de.

Weitere Informationen:

www.wohnen-im-eigentum.de