



**wohnen
im eigentum**

die wohn Eigentümer e.V.

Wir sind die Eigentümer!

Endlich Durchblick! Die Prüfung der Jahresabrechnung

Ein Leitfaden für Verwaltungsbeiräte
und Wohnungseigentümer

2.
vollständig
überarbeitete
Auflage



Inhalt

Einleitung	7
Kapitel 1	
Warum muss die Jahresabrechnung geprüft werden?	9
Kapitel 2	
So können Sie vorgehen: Schnelltest, einfache Fragen und ausführliche Prüfung	12
Der Schnelltest – solche Defizite oder Fehler darf keine Jahresabrechnung enthalten	12
Einfache Fragen zur Jahresabrechnung?!	13
Geht die Rechnung auf?	13
Die ausführliche Prüfung	14
So darf eine Jahresabrechnung nicht aussehen! Fallbeispiel Nr. 1	14
Kapitel 3	
Ihr Hausgeld und seine Abrechnung – Grundlagen, Anforderungen und Bestandteile der Jahresabrechnung	16
Das Hausgeld	16
Sinn und Zweck der Abrechnung	16
Bestandteile der Jahresabrechnung	18
Das Anschreiben mit Ihrem Abrechnungsergebnis	20
Die Gesamtabrechnung – eine Einnahmen-Ausgaben-Rechnung.....	21
Die Einzelabrechnung – so werden die Kosten je Wohnung verteilt.....	22
Die Übersicht über alle Einzelabrechnungen – mehr Durchblick oder Prangerliste?	23
Die Entwicklung der Instandhaltungsrückstellung – der „Sparstrumpf“ der WEG.....	24
Der Vermögensstatus	24
Sonstige ergänzende Anlagen	25
So darf eine Jahresabrechnung nicht aussehen! Fallbeispiel Nr. 2	27

Kapitel 4

Wer, wo, was, wie oft? – Vorbereitungen zur Prüfung	28
Beirat und Wohnungseigentümer – Wer prüft?	28
Wo wird geprüft?	29
Was wird geprüft?	30
Welche weiteren Unterlagen sind zu beachten?	33
Exkurs: Mehr Sicherheit für WEG-Gelder – das WEG-Eigenkonto muss sein! ...	35
Wie umfangreich wird geprüft?	36
So darf eine Jahresabrechnung nicht aussehen! Fallbeispiel Nr. 3	39

Kapitel 5

Die Prüfung der Jahresabrechnung in sieben Schritten	40
Schritt 1: Für jede Zahlung muss ein Beleg vorliegen – die Belegprüfung ...	40
Stichprobenartig oder vollständig prüfen?	40
Notwendige Unterlagen	41
So können Sie vorgehen – Ein Beispiel	43
Weitere Tipps für die Belegprüfung	44
Sie haben einen Fehler festgestellt – was nun, was tun?	46
Schritt 2: Prüfung aller Bankkonten und Hauskassen	46
Problem Sammelüberweisungen bzw. Sammellastschriften	48
Keine Zahlungen vom Rücklagen-Bankkonto	48
Online-Einsicht in Bankkonten	48
Verschiebeparkplatz Umbuchungen? Warnhinweis für Veruntreuungen	49
Schritt 3: Prüfung der WEG-Gesamtabrechnung	49
Alle Zahlungen, keine Rückstände, keine offenen Rechnungen in der Gesamtabrechnung!	52
Wohin mit Hausgeld-Nachzahlungen und –Nicht-Zahlungen der Vorjahre? ...	52
Zahlungen zur Instandhaltung sind separat auszuweisen	52
Richtige Zuweisung von Ausgaben zu den laufenden Betriebskosten oder zu Instandhaltungsmaßnahmen	53
Unberechtigte Ausgaben?	53
Heizkosten in der Gesamtabrechnung	53
Keine Abgrenzungen in der Gesamtabrechnung	54

Schritt 4: Die Prüfung der Einzelabrechnung	60
Für jede Wohnung gibt es ein Buchungskonto über die eigenen Hausgeldzahlungen.....	61
Bescheinigungen über haushaltsnahe Dienst- und Handwerkerleistungen – für die Einkommenssteuer.....	61
Gesamt- und Einzelabrechnung in einem?.....	61
Schritt 5: Prüfung der Übersicht der Abrechnungsergebnisse aller Wohnungen	62
Hausgeldrückstände im Einzelnen überprüfen?	62
Verjährungsfristen bei Hausgeld-Rückständen beachten!	62
Schritt 6: Die Prüfung des WEG-„Sparstrumpfs“ – also der Instandhaltungsrücklage	64
Zwischenfinanzierung bei Liquiditätsengpässen – wie vorgehen?	65
Zahlungen zur Instandhaltung sind separat auszuweisen	65
Große Differenz zwischen SOLL- und IST-Instandhaltungsrückstellung?.....	66
Mehr Transparenz mit einem separaten Rückstellungs-Bankkonto.....	66
Schritt 7: Das Vermögen der WEG berechnen	68
Zur Ermittlung des Vermögens sind Abgrenzungen vorzunehmen	69
So darf eine Jahresabrechnung nicht aussehen! Fallbeispiel Nr. 4	69
Kapitel 6	
Beziehen Sie Stellung – Prüfergebnis und Prüfprotokoll	74
Wenn Verwalter die Mitarbeit verweigern.....	74
Dokumentation des Prüfungsergebnisses – ja oder nein?	75
Die Elemente eines Prüfungsprotokolls	77
Muster-Prüfprotokoll mit Stellungnahme und Empfehlung.....	78
Kapitel 7	
Fehler beseitigt, Verbesserungen vorgenommen? – Die Nachkontrolle	80
Kapitel 8	
Die Genehmigung der Jahresabrechnung	81
Kapitel 9	
WEG in Not – was tun?	83
Informelle Eigentümerversammlungen	83
Außerordentliche Eigentümerversammlung	84

Anhang	85
Glossar	85
Abkürzungen	92
So darf eine Jahresabrechnung nicht aussehen!	
Haben Sie die Fehler gefunden? Hier die Auflösungen!	93
Die Fehler im Fallbeispiel Nr. 1.....	93
Die Fehler im Fallbeispiel 2.....	95
Die Fehler aus dem Fallbeispiel 3.....	97
Die Fehler im Fallbeispiel Nr. 4.....	98
Stichwortverzeichnis	102
Schulungen für Verwaltungsbeiräte ... nichts wie hin!	106
Den Wohneigentümern verpflichtet!	108
Mitglied werden – Mitgliedschaft erweitern – Mitglied bleiben!	109

Endlich Durchblick! Die Prüfung der Jahresabrechnung

Ein Leitfaden für Verwaltungsbeiräte
und Wohnungseigentümer

Dieser Ratgeber liefert Ihnen das aktuelle Werkzeug und Wissen rund um die Jahresabrechnung Ihrer Wohnungseigentümergeinschaft. Er zeigt Ihnen, wie Sie das oft unübersichtliche Zahlenwerk verstehen und teure Fehler finden.

Ganz besonders wird auf die Aufgaben der Verwaltungsbeiräte unter den Eigentümern eingegangen, die nach dem Gesetz für die Abrechnungsprüfung zuständig und sogar haftbar sind. Was jeder einzelne Eigentümer selbst kontrollieren kann und muss, klärt der Leitfaden zudem.

In 2. vollständig überarbeiteter Auflage unterstützt der Ratgeber Sie jetzt mit neuer Schritt-für-Schritt-Anleitung, konkreten Fallbeispielen, übersichtlichen Schaubildern und bewährten, praxisnahen Checklisten!

ISBN 978-3-9815045-3-8