

Checkliste zur Prüfung einer Jahresabrechnung für Eigentumswohnungen durch den Beirat

Diese Checkliste dient dem Verwaltungsbeirat einer Wohnungseigentümergeinschaft zur Prüfung von Jahresabrechnungen. Aus § 29 WEG ergibt sich die Pflicht des Beirats zu überprüfen, ob die Jahresabrechnung formal vollständig und rechnerisch nachvollziehbar ist sowie stichprobenartig, ob sie sachlich richtig ist.

Prüfung der formellen Vollständigkeit

1. Ist der Verwalter bzw. der Ersteller der Abrechnung ersichtlich?
2. Ist ein Datum der Erstellung erkennbar?
3. Enthält die Abrechnung einen Abrechnungszeitraum?
4. Sind die Wohnungseigentumsanlage, die Wohnungen und Teileigentumseinheiten sowie – bei Mehrhausanlagen – das Haus bezeichnet?
5. Ist die Jahresabrechnung übersichtlich und klar gestaltet?
6. Sind die Mindestbestandteile einer Abrechnung vorhanden?
 - a. Gesamtabrechnung
 - b. Einzelabrechnungen
 - c. Darstellung der Zu- und Abflüsse aller Bankkonten, ggf. der Kasse
 - d. Darstellung der Zu- und Abflüsse der Instandhaltungsrücklage
7. Ergeben sich aus den Einzelabrechnung die Verteilungs- und Umlagenschlüssel?
8. Enthält die Abrechnung die Summe aus Gesamteinnahmen und Gesamtausgaben?
9. Enthalten die Einzelabrechnungen die Summe aller auf die Wohneinheit entfallenden Kosten?
10. Sind die Abrechnungsergebnisse in Form eines Abrechnungssaldos je Wohnung- bzw. Teileigentum dargestellt?

Der Abrechnungssaldo ist die Differenz zwischen der Abrechnungssumme und den tatsächlich gezahlten Wohngeldern.

11. Sind bei der Darstellung der Bankkonten der Anfangsbestand, die Zuführungen und die Entnahmen sowie der Endbestand aufgeführt?
12. Sind bei der Instandhaltungsrücklage der Anfangsbestand, die Zuführungen und die Entnahmen sowie der Endbestand aufgeführt?

Rechnerische Prüfung

1. **Gesamt- und Einzeljahresabrechnungen**
 - a. Ist die Gesamtsumme der Einnahmen und der Ausgaben rechnerisch nachvollziehbar?
 - b. Stimmen die Abrechnungssalden?
2. **Entwicklung der Instandhaltungsrücklage**
 - a. Ist der Anfangsbestand identisch mit dem Endbestand des Vorjahres?
 - b. Stimmt rechnerisch

Kontoanfangsbestand (am 1.1. des Jahres)
+ Einnahmen
- Ausgaben
= Kontostand (am 31.12. des Jahres)?

3. **Bankkonten**
 - a. Ist der Anfangsbestand identisch mit dem Endbestand des Vorjahres?
 - b. Stimmt im Rahmen der Einnahmen-Ausgaben-Rechnung rechnerisch

Anfangsbestand (am 1.1. des Jahres)
+ Zuführung
- Abgänge
= Endbestand (am 31.12. des Jahres)?

Sachliche Prüfung (stichprobenartig)

1. Wurden die richtigen Umlagenschlüssel verwendet?
2. Sind Belege (im Original) vorhanden?
3. Ist die WEG Adressat der Belege?

Hat Ihre Prüfung Beanstandungen ergeben? Sie möchten einen Prüfbericht für die anderen Eigentümer erstellen? Gerne erörtere ich mit Ihnen mögliche Schritte!

Barbara Hoeck-Eisenbach
Rechtsanwältin und Mediatorin

Weseler Str. 12
10318 Berlin

Tel. +49 (0) 30 / 40 72 62 66
Fax +49 (0) 30 / 40 72 62 68

Haftungsausschluss: Bitte beachten Sie, dass für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der Angaben keine Haftung übernommen wird. Im Zweifelsfall wenden Sie sich bitte an einen auf das Immobilienrecht spezialisierten Rechtsanwalt.

