

Checkliste zur Erstellung der Jahresabrechnung für WEG-Verwalter

Die vorliegende Checkliste hilft Ihnen als WEG-Verwalter, die Jahresabrechnung für Eigentumswohnungen korrekt zu erstellen. Die Checkliste umfasst dabei die Vorgaben des WEG sowie wichtige Gerichtsurteile.

Inhaltliche Kriterien

1. Ist eine Einnahmen-Ausgaben-Rechnung erstellt?

- a. Liegt für jeden Rechnungsposten ein Beleg vor?
- b. Sind die Belege den richtigen Sachkonten zugeordnet?
- c. Sind Doppelansätze vermieden worden, z. B. Frischwasserkosten in der Heizkostenabrechnung einerseits und in der Wasserkostenabrechnung andererseits?
- d. Enthält die Jahresgesamtabrechnung „Gesamteinnahmen“ und „Gesamtausgaben“ insgesamt?
- e. Enthält die Jahresgesamtabrechnung einen Saldo „Gesamteinnahmen/ Gesamtausgaben“?
- f. Stimmt rechnerisch

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

Ist der in einer Jahresabrechnung errechnete Saldo rechnerisch un schlüssig, so ist die gesamte Jahresabrechnung zwingend für ungültig zu erklären (LG München I, Urteil vom 30.11.2009 - 1 S 23229/08)

- g. Unterscheidet die Jahresabrechnung zwischen umlegbaren und nicht umlegbaren Kosten?

Zum Beispiel müssen bei Voll- oder Teil-Wartungsverträgen für Aufzüge Reparaturkosten gesondert dargestellt werden. Reparaturkosten sind nicht auf Mieter umlegbar, reine Wartungskosten hingegen schon.

- h. Liegt eine Mehrhausanlage vor? Sind die Untergemeinschaften wirtschaftlich selbständig?
Sind die einzelnen Kosten den Untergemeinschaften richtig zugeordnet worden?
- i. Sind die Verteilungsschlüssel richtig angegeben?
- j. Sind die Heizungs- und Warmwasserkosten in den Einzeljahresabrechnungen richtig abgegrenzt und den einzelnen Wohnungen nach Verbrauch zugeordnet worden?

2. Entwicklung der Rücklagen

- a. Entspricht der Anfangsbestand dem Endbestand des Vorjahres?
- b. Stimmt rechnerisch

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

- c. Sind tatsächliche Zahlungen als Einnahmen verbucht?
- d. Sind Zinseinnahmen und Steuern aufgeführt?
- e. Enthält die Abrechnung die Ist- und die Sollentwicklung der Rücklage?

3. Abrechnungssaldo

- a. Sind die Ergebnisse von 1. und 2. mit einem Endergebnis rechnerisch richtig dargestellt?
- b. Haben Sie alle tatsächlichen Hausvorauszahlungen richtig erfasst?

4. Entwicklung der Bankkonten?

- a. Entspricht der Anfangsbestand dem Endbestand des Vorjahres?
- b. Sind alle Einnahmen (Hausgelder, Zinsen, Mieten, usw.) richtig erfasst?
- c. Sind alle Bankkonten und die Kasse angegeben?

Formale Kriterien

1. Mindestformalien

- a. Ist der Ersteller der Abrechnung ersichtlich?
- b. Ist ein Datum der Abrechnung ersichtlich?
- c. Ist ein Abrechnungszeitraum ersichtlich?
- d. Ist die Wohnungseigentumsanlage ersichtlich?
- e. Besteht die Jahresabrechnung aus einer Gesamt- und den Einzeljahresabrechnungen?
- f. Sind die einzelnen Wohnungen und Teileigentumseinheiten bezeichnet?

2. Einnahmen-Ausgaben-Rechnung

- a. Sind die gesamten Kosten der Eigentumsanlage nach Sachkonten nachvollziehbar und übersichtlich zusammengestellt?
- b. Gibt es eine geordnete und übersichtliche Zusammenstellung der Kosten?
- c. Enthalten die Einzeljahresabrechnungen Umlagenschlüssel sowie ggf. Erläuterungen dazu?
- d. Wurden die Anteile der einzelnen Wohnung an den Gesamtausgaben (nach Sachkonten geordnet) umgelegt?
- e. Wurden die Anteile der einzelnen Eigentümer an den Einnahmen (z. B. Zinsen, Versicherungsleistungen) gutgeschrieben?
- f. Enthält die Abrechnung Vorauszahlungen?
- g. 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.

- h. Ist eine Abrechnungsspitze berechnet?

Die Abrechnungsspitze ist die Differenz zwischen den im beschlossenen Wirtschaftsplan veranschlagten Wohngeldern und den tatsächlich entstandenen Lasten und Kosten. Abrechnungsspitze und Abrechnungssaldo sind nur dann identisch, wenn alle Wohngelder tatsächlich gezahlt wurden. Die Eigentümer dürfen nur einen Beschluss über die Abrechnungsspitze fassen und so eine Zahlungspflicht für die Eigentümer begründen.

3. Darstellung der Instandhaltungsrücklage

- a. Sind Anfangs- und Endbestand angegeben?
- b. Sind Einnahmen und Ausgaben angegeben?

4. Entwicklung der Gesamtkonten

- a. Sind alle Bankkonten und die Kasse dargestellt?
- b. Sind Anfangs- und Endbestand angegeben?
- c. Sind Einnahmen und Ausgaben angegeben?

5. Vermögensstatus

Die Erstellung eines Vermögensstatus ist nicht zwingend erforderlich (OLG Frankfurt, Beschluss vom 16.10.2006 - 20 W 278/03).

Ihre Jahresabrechnung soll perfekt sein? Gerne erörtere ich mit Ihnen unklare Rechtsfragen und unterstütze Sie juristisch!

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.