

# **Musterabrechnung für Wohnungseigentümer- gemeinschaften**

Was muss eine Jahresabrechnung  
leisten ?

von

Dr. Karl-Heinz Stähling, Köln

- Richtigkeit
- Vollständigkeit
- Schlüssigkeit
- Zeitnähe



# Degustationsmenu



Vorspeise:

Suprême von der  
Einzelabrechnung

Zwischengericht:

Kleiner Salat von Salden,  
Spitzen und Beiträgen

Hauptgang:

Trilogie von der Rücklage

Vom Käsewagen:

Compte bancaire, ein  
gut entwickelter Weichkäse

Kassensturz zum Dessert:

Crème brûlée vom  
Vermögensstatus

# Die Einzelabrechnung

- Verteilung von Kosten, Erlösen und Ausweis der anteiligen Beitragsverpflichtung zur Rücklage
- Ermittlung von Abrechnungssaldo und Abrechnungsspitze

**M U S T E R – Hausverwaltung • Musterring 1 – 11 • 88888 Musterstadt**

Musterstadt, \_\_. \_\_. 2010

Objekt: 00320  
WEG Musterstr. 5  
88888 Musterstadt

Eigentümemr. 0032001

MUSTER-Hausverwaltung • Musterring 1-11 • 88888 Musterstadt

Herrn Prof.  
Dr. Eilfried Klug  
Musterstraße 5

88888 Musterstadt

**Hausgeldeinzelabrechnung vom 01.01.2009 bis 31.12.2009**

**Erläuterungen zu den Verteilungsschlüsseln (VTS)**

(1)	Gesamt-qm Wohnfläche	(QM)	6.782
(2)	Anzahl Wohnungen	(WG)	78
(3)	Nutzer Kabel-TV	(TV)	48
(4)	Miteigentumsanteile	(MEA)	100.000

umlagefähige Positionen

Konto	Verwendung (Kosten-/Erlösart/Beitragsverpflichtung)	Gesamt-betrag	Ihr Anteil	VTS	Ihr Betrag
0004000	Gebäudeversicherung	14.795,00	70,84	QM (1)	154,54
0004010	Haftpflichtversicherung	2.835,00	70,84	QM (1)	29,61
0004020	Glasversicherung	3.270,00	70,84	QM (1)	34,16
0004110	Straßenreinigung	615,00	70,84	QM (1)	6,42
0004120	Abfallbeseitigung	7.440,00	70,84	QM (1)	77,72
0004130	Abwassergebühren	12.625,00	70,84	QM (1)	131,88
0004200	Hausmeister	15.107,00	70,84	QM (1)	157,80
0004210	Hausreinigung	7.833,00	70,84	QM (1)	81,82
0004220	Pflege Außenanlage	2.557,00	70,84	QM (1)	26,71
0004310	Allgemeinstrom	7.107,00	70,84	QM (1)	74,24
0004320	Wasser	12.962,00	70,84	QM (1)	135,40
0004400	Wartung TÜV/Aufzug	7.414,00	70,84	QM (1)	77,44
0004430	Wartung Notstrom/Feuerschutz	4.500,00	70,84	QM (1)	47,01
0004480	Kabel-TV-Gebühren	2.557,00	1,00	TV (3)	53,27
Zwischensumme		101.617,00			1.088,02

**Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung 2009**

0004999	It. Abrechnung Fa. Messfix	26.376,97			202,46
Zwischensumme umlagefähige Positionen		127.993,97			1.290,48

**M U S T E R – Hausverwaltung • Musterring 1 – 11 • 88888 Musterstadt**

Übertrag 127.993,97 1.290,48

nicht umlagefähige Positionen

Konto	Verwendung (Kosten-/Erlös- art/Beitragsverpflichtung)	Gesamt- betrag	Ihr Anteil	VTS	Ihr Betrag
0004500	Verwalterhonorar	20.452,00	1,00	WG (2)	262,21
0004510	administrative Kosten	691,00	451,00	MEA (4)	3,12
0004600	Allgemeine Instandhaltung	10.145,00	451,00	MEA (4)	45,75
0004610	Instandhaltung Aufzug	3.286,00	451,00	MEA (4)	14,82
0004700	Anschaffungen	5.415,00	451,00	MEA (4)	24,42
0004800	Einnahmen Vermietung Dachfläche	-3.068,00	451,00	MEA (4)	-13,84
0004865	Zinserträge Festgeld	-10.000,00	451,00	MEA (4)	-45,10
0004870	Abgeltungssteuer	2.500,00	451,00	MEA (4)	11,27
0004871	Solidaritätszuschlag	137,50	451,00	MEA (4)	0,62
0004880	Kosten Dachsanierung	112.485,00	451,00	MEA (4)	507,31
0004885	Sachverständiger, Bauleitung	10.225,00	451,00	MEA (4)	46,11
Zwischensumme	nicht umlgf. Positionen	166.993,50			923,11
Summe Kosten	(saldiert mit Erlösen)	294.987,47			2.213,59
Beitrag Rücklage	(-> Anforderung)	25.565,00		MEA (4)	115,30
Entnahme Rücklage	Dachsanierung/SV	- 122.710,00		MEA (4)	- 553,42
Zinsen an Rücklage		7.362,50		MEA (4)	33,21
<b>Abrechnungssumme (über Wi-Plan)</b>	<b>(Kosten/Erlöse/Beitragssoll Rücklage)</b>	<b>190.479,97</b>			<b>1.742,26</b>
<b>Ihr Vorauszahlungssoll (12 * EUR 190,00)</b>					<b>2.280,00</b>
<b>Ihre Abrechnungsspitze (Guthaben)</b>					<b>537,74</b>
<b>Ihre Istvorauszahlung</b>		<b>EUR 2.197,00</b>			
<b>abzgl. Ihre Sollvorauszahlung (s.o.)</b>		<b>EUR 2.280,00</b>			
<b>Vorauszahlungsrückstand</b>					<b>- 83,00</b>
<b>Ihr Abrechnungssaldo (Guthaben)</b>					<b><u>454,74</u></b>

Diese Abrechnung wurde maschinell erstellt und ist ohne eigenhändige Unterschrift gültig.  
MUSTER-Hausverwaltung

# Summe der Einzelabrechnungen

- Verteilung der Abrechnungssumme auf alle Einheiten
- Ausweis der von allen Eigentümern geleisteten Vorauszahlungen
- Darstellung von Abrechnungsspitzen und –salden
- Neu (BGH 44/09): Ausweis der Beitragsrückstände zur Rücklage

Buchungsjahr: 01.01.2009 - 31.12.2009

**Salden- und Beitragsliste**

<b>Eigentümer</b>	<b>Abrechnungs- summe</b>	<b>Soll- VZ</b>	<b>Abrechnungs- spitze</b>	<b>Istvoraus- zahlung</b>	<b>Rückstand/ Überzahlung</b>	<b>Abrechnungs- saldo</b>	<b>Beitragsoll Rücklage</b>	<b>Beitragszahlung Rücklage</b>	<b>Rückstand Rücklage</b>
<b>0032001 Prof. Klug</b>	1.742,26	2.280,00	<b>537,74</b>	<b>2.197,00</b>	<b>-83,00</b>	<b>454,74</b>	115,30	111,10	<b>-4,20</b>
0032002 Huber	4.657,46	6.000,00	1.342,54	6.000,00	0,00	1.342,54	590,24	590,24	0,00
0032003 Pichelmayr	3.469,60	4.800,00	1.330,40	4.800,00	0,00	1.330,40	408,69	408,69	0,00
0032004 Rosendorfer	3.575,25	4.500,00	924,75	4.500,00	0,00	924,75	200,17	200,17	0,00
0032005 Derendinger	3.919,98	4.500,00	580,02	4.500,00	0,00	580,02	200,17	200,17	0,00
0032006 Beckenbauer	4.336,12	4.620,00	283,88	4.620,00	0,00	283,88	263,22	263,22	0,00
0032007 Wolpertinger	3.947,56	4.620,00	672,44	4.620,00	0,00	672,44	263,22	263,22	0,00
0032008 Grokopf	5.131,05	4.680,00	-451,05	4.680,00	0,00	-451,05	329,60	329,60	0,00
<b>0032077 Pleitegeier</b>	9.396,83	9.000,00	<b>-396,83</b>	<b>4.500,00</b>	<b>-4.500,00</b>	<b>-4.896,83</b>	1.276,90	638,45	<b>-638,45</b>
<b>0032078 Donisl</b>	2.164,55	2.640,00	<b>475,45</b>	<b>2.840,00</b>	<b>200,00</b>	<b>675,45</b>	265,79	<b>265,79</b>	<b>0,00</b>
	<b>190.479,97</b>	<b>210.000,00</b>	<b>19.520,03</b>	<b>201.989,00</b>	<b>-8.011,00</b>	<b>11.509,03</b>	<b>25.565,00</b>	<b>24.565,00</b>	<b>-1.000,00</b>

Summe Nachzahlungen : 6.819,39

Summe Guthaben : 18.328,42

Kontrollsumme: 11.509,03

--- Ende der Liste ---

# Instandhaltungsrückstellung

- Rückstellung und Rücklage werden synonym verwendet
- Soll-Rücklage (buchhalterisches Sollvermögen) entsteht durch Buchungsvorgang:
- Per Kostenkonto Rücklagenzuführung (Beitragsverpflichtung) an Vermögenskonto Rücklage

- Ist-Rücklage (i.S.v. BGH 44/09) – entsteht durch Zahlung auf Beitragsverpflichtung
- → besser: zweckgebundene Mittel, da Verfügbarkeit nicht immer gegeben
- Aus den der Zweckbindung unterliegenden gezahlten Beiträgen müssen u.U. Defizite zwischenfinanziert werden
- → daher nicht immer Übereinstimmung mit liquiden Mitteln

Herrn Prof.  
Dr. Eilfried Klug  
Musterstr. 5

88888 Musterstadt

Objekt 00320 WEG Musterstr. 5, 88888 Musterstadt  
Buchungsjahr 01.01.2009 bis 31.12.2009  
Egt. Nr. 0032001

**Entwicklung des buchhalterischen Sollvermögens (Sollrücklage) 2009**

**Entwicklung der Ist-Rücklage 2009**

Verteilungsschlüssel (VTS)

4 Miteigentumsanteile (MEA, Divisor 100000)

<u>Konto</u>	<u>Gesamtbetrag</u>	<u>VTS</u>	<u>Anteil</u>	<u>Gesamtbetrag</u>	
2000	<b>Sollrücklage per 01.01.2009</b>	<b>250.000,00</b>	451 MEA (4)	<b>1.127,50</b>	
2000	Beitragsleistung lt. Wirtschaftsplan	25.565,00	451 MEA (4)	115,30	
2000	Zinserträge netto	7.362,50	451 MEA (4)	33,20	
	<b>Summe Zugänge</b>	<b>32.927,50</b>		<b>148,50</b>	
2000	Dachsanierung	112.485,00	451 MEA (4)	507,31 <sup>1</sup>	
2000	Sachverständiger, Bauleitung	10.225,00	451 MEA (4)	46,11 <sup>1</sup>	
	<b>Summe Abgänge</b>	<b>122.710,00</b>		<b>553,42</b>	
2000	<b>Sollrücklage per 31.12.2009</b>	<b>160.217,50</b>	451 MEA (4)	<b>722,58</b>	
<b>nachrichtlich:</b>				<b>Differenz Sollvermögen / Ist-Rücklage</b>	<b>6.000,00</b>
	<i>Zinsertrag gesamt</i>	10.000,00	451 MEA (4)	45,10 <sup>2</sup>	<b>Erläuterung Differenz:</b>
	<i>incl. Abgeltungssteuer auf 10.000,00</i>	2.500,00	451 MEA (4)	11,28 <sup>2</sup>	<b>nicht bezahlte Beitragsanforderung 2009</b>
	<i>incl. Solidaritätszuschlag</i>	137,50	451 MEA (4)	0,62 <sup>2</sup>	<b>ausstehende Beitragsanforderungen</b>
					<b>Vorjahre</b>
					<b>1.000,00</b>
					<b>5.000,00</b>

Hinweis für Ihre Steuererklärung

1 - Beträge sind bei Einkunftserzielung aus Vermietung und Verpachtung steuerlich abzugsfähig

2 - Beträge sind steuerpflichtig/anrechnungsfähig bei Antrag auf Veranlagung

# Bankkontenentwicklung

- Element der Schlüssigkeitsprüfung der Gesamtabrechnung
- Ausweis von Kontenständen Jahresanfang und –ende hat keinen Erklärungswert.
- Kontenentwicklung über Jahresverkehrszahlen ebenfalls nicht
- Lediglich „qualifizierte Bankkontenentwicklung“ erlaubt die Schlüssigkeitsprüfung

Das Gesamtergebnis der Gemeinschaft ist aus den folgenden Zahlen ersichtlich:

**Status der Eigentümergemeinschaft (Bsp. aus Abrechnungssoftware)**

**Position**

Geldanlagen	105.888,18 €	
Rücklagen		118.042,96 €
Abrechnungsergebnis: Fehlbeträge	8.387,67 €	
Abrechnungsergebnis: Überschüsse		379,81 €
Verbindlichkeiten		2.697,85 €
Bankguthaben per 31.12.2005	6.844,77 €	
	<b>121.120,62 €</b>	<b>121.120,62 €</b>

**Banken und Kassen**

<b>Bezeichnung</b>	<b>Saldo 01.01.05</b>	<b>Saldo 31.12.05</b>
A.... Bank AG Essen, Nr. ....	4.196,30 €	6.844,77 €
<b>Gesamt</b>	<b>4.196,30 €</b>	<b>6.844,77 €</b>

**Entwicklung der Hausgeldkonten**

Hausgeldsoll	134.394,00 €
Hausgeldzahlungen	134.394,00 €
	0,00 €

**WEG Musterstr. 5, 88888 Musterstadt**

**Jahresabrechnung 2009 - Entwicklung Bankkonten**

Saldo Girokonto per 01.01.2009		1.990,97
zzgl. Einnahmen aus Hausgeldvorauszahlungen	+	201.989,00
zzgl. Ausgleich Nachzahlungssalden Vorjahr	+	1.000,00
zzgl. Vorauszahlungen 01/2010 in 12/2009 erhalten	+	2.000,00
abzgl. Bewirtschaftungskosten lt. Gesamtabrechnung (190.479,97 ./.. 25.565 Beitragspflicht Rücklage ./.. 3.000 Gas 12/09 und 1.500 Wärmedienst 2009 in 2010 bez.)	./.	160.414,97
abzgl. Übertrag Liquiditätsüberschuss an Festgeldkonto (*)	./.	24.565,00
abzgl. Kosten 2008 in 2009 bezahlt (EUR 3.500 Gas 12/2008 - EUR 1.500 Wärmedienst 2008)	./.	5.000,00
abzgl. Ausgleich Guthabensalden Vorjahr	./.	5.200,00
<hr/>		
<b>Saldo Girokonto per 31.12.2009</b>		<b>11.800,00</b>
<hr/> <hr/>		

**WEG Musterstr. 5, 88888 Musterstadt**

**Jahresabrechnung 2009 - Entwicklung Bankkonten**

Saldo Festgeldkonto per 01.01.2009		245.000,00
zzgl. Einnahmen aus Übertrag von Girokonto (*)	+	24.565,00
zzgl. Zinserträge netto (**)	+	7.362,50
abzgl. Ausgaben Sanierung Dach	./.	122.710,00
<hr/>		
<b>Saldo Festgeldkonto per 31.12.2009</b>		<b>154.217,50</b>

(\*) Übereinstimmung mit tatsächlichen Zahlungen auf Beitragspflicht Rücklage nicht zwingend

(\*\*) alternativ Bruttodarstellung: Zinsertrag brutto als Einnahme/Abgeltungssteuer als Ausgabe  
wie in Darstellung Rücklagenentwicklung mit Einzelanteilsberechnung

# Vermögensstatus

- Der Vermögensstatus weist das buchhalterische Sollvermögen nach, nicht das Verwaltungsvermögen.
- Er erlaubt dadurch eine Schlüssigkeitsprüfung der Abrechnung.
- Unterschiedliche Auffassungen über den Status als Pflichtbestandteil der Abrechnung in Literatur und Rechtsprechung.

# **Die Darstellung der Rücklage und der Kontenentwicklung in der Abrechnung der Wohnungseigentümergeinschaft**

Nach unbestrittener Auffassung ist zu der Abrechnung des Verwalters ein Vermögensstatus zu rechnen, damit die Eigentümer erkennen können, welche Vermögenswerte sich auf Bankkonten befinden, welche Schulden einzelne Eigentümer oder dritte Personen haben und welche Forderungen die Gemeinschaft gegen sich gelten lassen muss.

Der einzelne Wohnungseigentümer hat keinen Anspruch auf Ergänzung der Jahresabrechnung um eine Aufstellung über Forderungen und Verbindlichkeiten der Wohnungseigentümergeinschaft, denn eine solche Aufstellung gehört nicht zu den wesentlichen Bestandteilen der Jahresabrechnung.

BayObLG, Beschl. v. 21.12.1999-2 Z BR 79/99

Erhebliche Mängel der Jahresabrechnung und der Vermögensübersicht, die es den Wohnungseigentümern unmöglich machen, die rechnerische Schlüssigkeit der Gesamtabrechnung nachzuvollziehen, führen im Anfechtungsverfahren dazu, den Genehmigungsbeschluss insgesamt für ungültig zu erklären.

OLG Düsseldorf, Beschl. v. 16.11.1998-3 Wx 397/97

Kontenstände (Abr. Stichtag)  
zzgl. Forderungen  
abzgl. Verbindlichkeiten  
(bzw. aktive u. passive  
Rechnungsabgrenzungsposten)  
= Buchhalterisches Sollvermögen

## WEG Musterstr. 5, 88888 Musterstadt

### Vermögensstatus per 31.12.2009

Saldo Girokonto		11.800,00
Saldo Festgeldkonto		154.217,50

#### zzgl. Forderungen/Aktive RAP:

rückständige Hausgeldvorauszahlungen ehemaliger Miteigentümer	+	10.200,00
offene Salden Vorjahresabrechnung (Abrechnungsspitzen bei Eigentümerwechseln/ Zwangsverwaltung/Insolvenzverwaltung)	+	4.010,00

#### abzgl. Verbindlichkeiten/Passive RAP:

Gaslieferung 12/2009	/.	3.000,00
Gebühren Wärmedienst (Heizkostenabrechnung) 200	/.	1.500,00
Hausgeldvorauszahlungen 2010 in 2009 vereinnahmt	/.	2.000,00
Guthaben Wohngeldabrechnung 2009	/.	11.509,47
Restguthaben Vorjahre	/.	2.000,00

---

**abgestimmtes Vermögen** **160.218,03**

**buchhalterisches Sollvermögen per 31.12.2009** **160.217,50**

---

**Abstimmungsdifferenz durch Rundungen** **0,53**

- Unterschied zwischen buchhalterischem Sollvermögen und Verwaltungsvermögen:
- Wirtschaftsgüter, die bei Bilanzierung Anlagevermögen wären (Rasentraktor)
- Forderungen und Verbindlichkeiten, die wegen Einnahmen-Ausgaben-Prinzip buchhalterisch nicht erfasst sind (noch nicht bezahlte Rechnung xxx-Sanierung)

<b>Vermögensstatus per 31.12.2002</b>					
Saldo Girokonto				€	7.000,00
Saldo Festgeldkonto			+	€	159.690,00
<b>zzgl. Forderungen/Aktive RAP:</b>					
offene Salden Vorjahresabrechnungen			+	€	4.000,00
.....					.....
<b>abzgl. Verbindlichkeiten/Passive RAP:</b>					
Gaslieferung 12/2002			./.	€	3.000,00
.....					.....
<b>abgestimmtes buchhalterisches Vermögen</b>				<b>€</b>	<b>159.690,00</b>
<b>weiteres Verwaltungsvermögen</b>					
<b>1. Bewegliches Anlagevermögen</b>					
Rasentraktor (Verkehrswert)			+	€	5.000,00
Schlagbohrmaschine (Erinnerungswert)			+	€	1,00
<b>Zwischensumme</b>					<b>164.691,00</b>
<b>2. In der Jahresabrechnung nicht erfasste Verbindlichkeiten</b>					
Treppenhausanstrich, Rg. v. 27.12.2002, bezahlt in 2003			./.	€	14.000,00
<b>gesamtes Verwaltungsvermögen</b>				<b>€</b>	<b>150.691,00</b>

# Was leistet der Status ?

- Nachweis des buchhalterischen Sollvermögens (Identitätsgleichung)
- Ausweis der Portfoliostruktur der WEG
- Hinweis auf Risiken → ausfallbedrohte Forderungen
- Da diese Informationen an keiner anderen Stelle der Abrechnung erscheinen, muss der Status Pflichtbestandteil sein !



# Bilanz in schematischer Darstellung

<b>Aktiva</b>	<b>Passiva</b>
<b>A</b> <b>B</b>	<b>C</b> <b>D</b>
<b>A + B</b>	<b>C + D</b>

**mit:**

**A = Geldbestände**

**B = Forderungen**

**C = Eigenkapital**

**Rücklage**

**D = Verbindlichkeiten**

# Bilanz in schematischer Darstellung

Aktiva	Passiva
A	C
B	D
A + B	C + D

mit:

A = Geldbestände

B = Forderungen

C = Eigenkapital

⇒ Rücklage

D = Verbindlichkeiten

---

## Schematische Gegenüberstellung von Bilanz und Status

**Bilanz:**                     $A + B = C + D$

**Vermögensstatus:**     $A + B \text{ ./. } D = C$

- Ermittlung der „verfügbaren Rücklage“ aus liquiden Mitteln abzgl. Verbindlichkeiten im Fall Gasheizung mit Kreditierung
- Bei Definition der „verfügbaren Rücklage“ als Summe der liquiden Mittel im Fall Ölheizung ist Vorsicht geboten:
- Niedriger Ölbestand täuscht hohe Verfügbarkeit vor, baldiger Ölkauf wird jedoch die Liquidität belasten.

**Strukturelle Liquiditätsunterschiede in Abhängigkeit von der Art der Beheizung einer Wohnanlage**

**Muster - WEG Ölheizung**

Vermögensstatus per 31.12.2009

Saldo Girokonto ....bank € 5.000,00

Saldo Festgeld ..... Bank € 45.000,00

zzgl. Forderungen/Aktive RAP:

Wert Heizölbestand 31.12.2009 + € 6.000,00

**==> Kapitalbindung**

Summe Einzelabrechnungen 2009 + € 0,00

abzgl. Verbindlichkeiten/Passive RAP:

Abrechnungsservice Heizkosten ./ € 1.000,00

**Sollvermögen per 31.12.2009 € 55.000,00**

==> Liquidität < Rücklagensollbetrag (Kapitalbindung Öl)

**Muster - WEG Gasheizung**

Vermögensstatus per 31.12.2009

Saldo Girokonto ....bank € 5.000,00

Saldo Festgeld ..... Bank € 57.000,00

zzgl. Forderungen/Aktive RAP:

Summe Einzelabrechnungen 2009 + € 0,00

abzgl. Verbindlichkeiten/Passive RAP:

Gaslieferung Dezember 2009 ./ € 6.000,00

**==> Kreditierung**

Abrechnungsservice Heizkosten ./ € 1.000,00

**Sollvermögen per 31.12.2009 € 55.000,00**

==> Liquidität > Rücklagensollbetrag (Kreditierung Gas)

- ⇒ **Ausgaben, die Kosten sind**
- ⇒ **Ausgaben durch Ausschüttung von Vorjahresguthaben**
- ⇒ **Ausgaben, die zu Aktiven RAP führen (z.B. Heizölkauf)**



- ⇒ **Einnahmen, die Wohngeldvorauszahlungen sind**
- ⇒ **Einnahmen durch Ausgleich von Vorjahresnachzahlungen**
- ⇒ **Einnahmen, die zum Ausgleich sonstiger Forderungen führen (z.B. Guthaben aus Fernwärmeabrechnung)**