

# **Musterabrechnung für Wohnungseigentümer- gemeinschaften**

Behandlung von  
Sonderfällen

von

Dr. Karl-Heinz Stähling, Köln



# Mehrere Rückstellungen



- Zur Finanzierung einzelner Projekte der Instandsetzung über den Wirtschaftsplan – in Abgrenzung zur Sonderumlage – sind zwei Wege üblich:
- Sonderzuführung zur Rücklage
- Bildung einer Sonderrücklage mit spezieller Zweckbindung

## WEG .....

### Entwicklung des buchhalterischen Sollvermögens 2009

<b>Saldo per 01.01.2009</b>		€	<b>50.000,00</b>
<hr/>			
<b>Beitragsverpflichtung</b> gem. Wirtschaftsplan	+	€	25.000,00
Sonderzuführung Betonsanierung (Sonderbeitragsverpflichtung)	+	€	100.000,00
Zinsen Geldanlage (netto)	+	€	3.000,00
<b>Entnahmen:</b>			
Fa....., Erneuerung Heizkessel	./.	€	18.000,00
Fa....., Betonsanierung à cto	./.	€	60.000,00
<hr/>			
<b>Saldo per 31.12.2009</b>		€	<b>100.000,00</b>

## WEG .....

### Entwicklung des buchhalterischen Sollvermögens 2009

#### 1. allgemeine (Soll-) Rücklage

<b>Saldo per 01.01.2009</b>		<b>€</b>	<b>50.000,00</b>
-----------------------------	--	----------	------------------

---

Zuführung gem. Wirtschaftsplan (Beitragsverpflichtung)	+	€	25.000,00
---	---	---	-----------

Zinsen Geldanlage (netto)	+	€	1.500,00
---------------------------	---	---	----------

#### **Entnahmen:**

Fa....., Erneuerung Heizkessel	./.	€	18.000,00
--------------------------------	-----	---	-----------

---

<b>Saldo per 31.12.2009</b>		<b>€</b>	<b>58.500,00</b>
-----------------------------	--	----------	------------------

## 2. Sonderrücklage (Soll) Betonsanierung

Saldo per 01.01.2009		€	0,00
Beitragsverpflichtung gem. Wirtschaftsplan (Sonderbeitragsverpflichtung)	+	€	100.000,00
Zinsen Geldanlage (netto)	+	€	1.500,00
<b>Entnahmen:</b>			
Fa....., Betonsanierung à cto	./.	€	60.000,00
<hr/>			
<b>Saldo per 31.12.2009</b>		<b>€</b>	<b>41.500,00</b>
<hr/> <hr/>			
<b>Summe Sollvermögen</b>		<b>€</b>	<b>100.000,00</b>

- Durch Bildung der Sonderrücklage wird kein größeres Heiligtum im Hinblick auf die Zweckbindung der Beitragsleistungen geschaffen.
- Zwischenfinanzierung von Defiziten (Hausgeldausfall/Planüberschreitung/vorschüssige Zahlungen) kann in der Praxis gleichwohl auf einen Teil der allgemeinen Rücklage beschränkt werden, sofern diese entsprechend hoch dotiert ist.

- Eine getrennte Geldanlage der Sonderrücklage ist nicht erforderlich, wird von Eigentümern aber i.d.R. gewünscht.
- Bei einheitlicher Geldanlage ist die buchhalterische Aufteilung der Zinsen zu beachten, sofern Zinsen dem Rücklagevermögen zugebucht werden (Beschluss erforderlich).

# Saldenausgleich

- Bei Übereinstimmung von Soll- und Ist-Vorauszahlung unproblematisch
- → Saldenausgleich = Ausgleich  
Abrechnungsspitze

- Bei Vorauszahlungsrückstand:
- Saldenausgleich → Ausgleich von
- - Abrechnungsspitze
- - Rückstand auf Beitrag Rücklage
- - Rückstand auf Bewirtschaftungskosten

# Beispiel Saldenausgleich bei Rückstand

- Abr.saldo (Nachzahlung) € 1.000
- davon Abrechnungsspitze € 100
- Vorauszahlungsrückstand € 900
  
- Aufgliederung Vorauszahlungsrückstand
- - auf Bewirtschaftungskosten € 600
- - auf Beitragspflicht Rücklage € 300

# Vermögensentwicklung Folgejahr

- Rücklage per 01.01.2011 € 49.700
- Beitragszahlungen 2011 € 10.000
- Zahlung auf Rückstand aus
- Saldenausgleich Abr. 2010 € 300
- 
- Entnahmen Sanierung ./ € 20.000
- Rücklage per 31.12.2011 € 40.000

- Anforderung an Software:
- Periodisierung offener Posten