



WEG-Jahresabrechnung

Praktisches Wissen zu Jahresabrechnung

Die WEG-Jahresabrechnung gehört zu den wichtigsten Aufgaben einer Hausverwaltung im Bereich von Wohnungseigentümergeinschaften. Sie hat die Aufgabe, Eigentümern in einer Wohngemeinschaft über Einnahmen und Ausgaben, sowie die Vermögenssituation zu informieren. Sie ist außerdem die Basis, die konkreten Kostenbeteiligungen der einzelnen Eigentümer für das Wirtschaftsjahr festzustellen.

WEG-Jahresabrechnung – Aufgaben:

Die Jahresabrechnung dient zur Kontrolle der WEG-Verwaltung. Ihre Aufgabe ist es, die konkrete Höhe der Kostenbeteiligung der einzelnen Wohnungseigentümer festzustellen. Sie wird jährlich erstellt und besteht aus Einzelabrechnungen, welche den einzelnen Eigentümern zugeht und einer Gesamtabrechnung, welche als Überblick für Ausgaben und Einnahmen dient.

Ein Vorteil oder oft auch Nachteil ist, dass die Jahresabrechnungen von Objekt zu Objekt und von Hausverwaltung zu Hausverwaltung unterschiedlich aussehen können. Eine einheitliche Form ist dabei leider „noch“ nicht vorgeschrieben. In der Gesamtabrechnung sind alle Ausgaben und Einnahmen zu finden, ebenso wie meist auch in der Einzelabrechnung. Der Fokus einer Einzelabrechnung liegt allerdings auf den einzelnen Posten, die für die jeweilige Wohnung interessant sind. Diese Einzelkosten werden nach einem bestimmten vereinbarten Verteilerschlüssel umgelegt. Der Verteilerschlüssel ist wie auch die Einzelkosten in einer WEG-Jahresabrechnung aufgeführt.

Für Eigentümer ist die Abrechnung deshalb so interessant, weil diese dadurch erfahren, ob sie eine Nachzahlung leisten müssen, oder ein Guthaben erstattet bekommen. Viele der entstandenen Kosten können auf die Mieter umgelegt werden, falls eine Wohnung vermietet wurde.

Wirtschaftsplan

Im Zuge mit der WEG-Jahresabrechnung muss immer auch der Wirtschaftsplan genannt werden. Der WEG-Verwalter ist dazu verpflichtet einmal im Jahr einen Wirtschaftsplan zu erstellen, welcher die Grundlage für die Hausgeldzahlungen ist. Diesen Wirtschaftsplan müssen Verwalter den Eigentümern einer Gemeinschaft, in der Regel in der ordentlichen Eigentümerversammlung, vorlegen.

Sind die Eigentümer damit einverstanden, wird ein Beschluss gefasst und der Wirtschaftsplan wird so für das entsprechende Wirtschaftsjahr übernommen. Möchten die Eigentümer Änderungen am Wirtschaftsplan vornehmen, dann ist dies auch auf Grundlage der Beschlussfassung möglich. Der Wirtschaftsplan listet also die Einnahmen und Ausgaben auf. Außerdem finden Eigentümer in ihrem individuellen Plan die zu zahlenden Hausgeldzahlungen, sowie die Erhaltungsrücklage.

Dabei muss der Wirtschaftsplan folgenden Basisinformationen beinhalten:

- Verwalter bzw. Ersteller des Plans
- Datum der Erstellung
- Abrechnungszeitraum
- die Wohnungseigentumsanlage
- die konkrete Bezeichnung des betroffenen Sondereigentums



Wie auch die WEG-Jahresabrechnung besteht der Wirtschaftsplan aus den Komponenten Gesamtwirtschaftsplan und den Einzelwirtschaftsplänen, welche den jeweiligen Eigentümern zugeordnet werden. Sie legen die verbindliche Höhe des Hausgeldes der einzelnen Wohnungseigentümer fest. Wann ein solcher Plan erstellt wurde, richtet sich oft auch danach, wann die nächste Eigentümerversammlung abgehalten wird. Schließlich wird der Wirtschaftsplan in dieser erläutert und wenn er den Eigentümern zusagt, beschlossen.

Würden Verwalter diesbezüglich nach exakt nach dem Gesetz gehen, dann müsste dieser am Ende des vergangenen Wirtschaftsjahres oder spätestens zu Beginn des Jahres erstellt werden. In der Praxis werden die Pläne jedoch in den ersten 3 bis 6 Monaten erstellt und der Wohngemeinschaft zum Beschluss vorgelegt. Wurde in einem Jahr kein Wirtschaftsplan erstellt und ist dieses Jahr schon abgelaufen, dann ist darüber kein Beschluss mehr möglich. Der Beschluss über einen Wirtschaftsplan des vergangenen Jahres ist also nicht möglich. Im Idealfall stimmt der Wirtschaftsplan hinsichtlich Anzahl und Bezeichnungen der Sachkonten mit der Jahresabrechnung überein. Das hilft den Mitgliedern der Gemeinschaft, das Rechenwerk genauer zu verstehen.

Der Kontenplan

Sowohl der Wirtschaftsplan als auch die WEG-Jahresabrechnung werden von der Hausverwaltung erstellt. Die Grundlage dafür ist der Kontenplan. Diese interne Buchführung muss es unter anderem ermöglichen, den Stand der Hausgeldzahlungen aller Eigentümer zu kontrollieren. Der Plan soll aber auch einen Überblick über die Liquidität der Gemeinschaft geben und den Wohnungseigentümern ermöglichen, die Geschäftsvorgänge zu kontrollieren. Alle Geldbewegungen der WEG müssen fortlaufend, übersichtlich und vollständig erfasst werden. Wie in jeder anderen normalen Buchhaltung auch, müssen Buchungen zeitnah erfolgen und jede Buchung muss auch durch Belege dokumentiert werden können. (es gilt der Grundsatz: Keine Buchung ohne Beleg!) Dabei brauchen Wohngemeinschaften in der Regel 2 physische Konten. Es braucht ein normales Konto für die laufenden Einnahmen und Ausgaben (Nebenkostenkonto) und es braucht ein Konto für die Erhaltungsrücklagen der WEG (Rücklagenkonto). In vielen Fällen reicht ein Konto für die Rücklagen aus, es kann aber auch vorkommen, dass es mehrere Konten dafür gibt.

Beim Aufbau eines Kontenplans ist zu empfehlen, dass die Aufgliederung sauber und sachlich erfolgt. Dies ist dann der Fall, wenn sie im Idealfall nach der Betriebskostenverordnung § 2 BetrKV aufgebaut ist. Interessant zu wissen ist, dass sich die Kosten einer WEG in Erhaltungskosten, Kosten der sonstigen Verwaltung, Kosten des gemeinschaftlichen Gebrauchs und Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums unterteilen lassen.

Der Umlageschlüssel

Eine WEG hat es an sich, dass sie aus mehreren Eigentümern besteht. Dabei werden die Kosten nicht einfach so verteilt. Damit die Kosten gerecht verteilt werden, gibt es Umlageschlüssel. Die bekanntesten Umlageschlüssel sind:

- MEA (Miteigentumsanteile)
- Umlage nach Wohnfläche oder im Teileigentum nach Nutzfläche
- dem gemessenen Verbrauch
- individuelle Zuweisung nach Gemeinschaftsordnung

Der gesetzliche Umlageschlüssel ist jener nach MEA. Wenn also in der Teilungserklärung bzw. in der Gemeinschaftsordnung nichts anderes geregelt ist, werden die Lasten der Gemeinschaft automatisch



nach Miteigentumsanteilen umgelegt. Das gilt jedoch nicht für die Heizkosten. Die Heizkosten müssen in den meisten Fällen nach der Heizkostenverordnung umgelegt werden.

Wichtig zu wissen: Durch Vereinbarung oder Mehrheitsbeschluss können die Wohnungseigentümer abweichende Umlageschlüssel wählen.

Prüfung von Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung durch den Verwaltungsbeirat

Eine Wohnungseigentumsgemeinschaft kann, muss aber keinen Verwaltungsbeirat benennen. Der Beirat darf nach WEG-Novelle 2020 aus beliebig vielen Mitgliedern bestehen. Dieser Verwaltungsbeirat hat bestimmte Rechte und Pflichten. So ist dieser verpflichtet den Verwalter zu beraten aber auch zu kontrollieren. Diese Kontrolle gilt auch für die Jahresabrechnung und den Wirtschaftsplan. Diese Kontrolle findet in den meisten Fällen im Vorfeld der Eigentümerversammlung statt. Wenn es einen Beirat gibt und dieser die Abrechnung kontrolliert, dann muss dieser auch eine Stellungnahme abgeben. Diese Stellungnahme kann schriftlich, in Textform aber auch mündlich vorliegen.

Ein Wirtschaftsplan kann auch ohne eine Prüfung beschlossen werden, was in der Regel dann der Fall ist, wenn es in einer Eigentümergemeinschaft keinen Verwaltungsbeirat gibt. Der Wirtschaftsplan wird in der Eigentümerversammlung mit einfacher Mehrheit beschlossen. Das heißt wenn mehr mit JA als mit NEIN zustimmen, dann gilt der Wirtschaftsplan als beschlossen.

Die Jahresabrechnung

Die Jahresabrechnung in der WEG, kurz WEG-Jahresabrechnung, muss vom Immobilienverwalter bzw. Hausverwalter abgeschlossen werden. Das heißt er ist dazu verpflichtet. Diese muss nach Ablauf des Wirtschaftsjahres erstellt werden. Wie oben erwähnt, wird die WEG-Abrechnung in den ersten 3 bis 6 Monaten des darauffolgenden Wirtschaftsjahres erstellt und in der Eigentümerversammlung den Eigentümern vorgestellt. Dabei kann es vorkommen, dass während eines Wirtschaftsjahres die Verwaltung gewechselt wird. Ist dies der Fall, muss der neue Verwalter die Jahresabrechnung des laufenden Jahres erstellen. In der Praxis kann dies jedoch zwischen der alten und neuen Verwaltung anders vereinbart werden. Die Jahresabrechnung muss aus den folgenden Bestandteilen bestehen:

- dem Verwalter bzw. Ersteller der Abrechnung
- Datum der Erstellung
- Abrechnungszeitraum
- Wohnungseigentumsanlage
- Konkrete Bezeichnung des Sondereigentums

Die Jahresabrechnung besteht in der Regel aus den gleichen Teilen, wie auch der Wirtschaftsplan. Die Abrechnung besteht zwingend aus einer Gesamt- und Einzelabrechnung. Die Einzelabrechnungen sind die interessanteren Bestandteile für die Eigentümer. Wissenswertes: Für die Abrechnung ist immer nur das aktuelle Wirtschaftsjahr von Bedeutung. Es dürfen nur solche Geldbewegungen aufgeführt werden, die auch tatsächlich in dem entsprechenden Jahr stattgefunden haben.

Es kommt nicht darauf an, wann die Pflicht war diese zu zahlen. Ein Beispiel hierfür ist, wenn ein Eigentümer die Verpflichtung hatte, das Hausgeld im Dezember 2020 zu zahlen, diese aber erst im Januar 2021 gezahlt hat. Dann wird die Geldbewegung im Jahr 2021, in welchem sie gezahlt wurde gebucht und nicht 2020, in dem Jahr, in welchem sie eigentlich fällig war. Die Heizkostenrechnung ist die einzige Rechnung, die davon abweicht. Die Heizkosten sind in der Heizkostenverordnung geregelt und müssen in 99 % der Fälle danach abgerechnet werden.



Betriebskosten

Wer sich mit dem Thema WEG-Abrechnung beschäftigt, kommt meist zwangsläufig mit dem Begriff Betriebskosten in Verbindung. Dabei handelt es sich um Kosten die regelmäßig wiederkehrend Aufgrund des Eigentums am Grundstück oder Aufgrund des bestimmungsgemäßen Gebrauchs von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen des Grundstücks entstehen. Betriebskosten sind in § 556 BGB geregelt.

Betriebskosten, die in der Betriebskostenverordnung geregelt sind, können auf Mieter umgelegt werden. Sie können aber nur dann umgelegt werden, wenn sie auch wirksam im Mietvertrag vereinbart wurden. Dabei dürfen Betriebskosten bzw. deren Intervalle nicht zu groß sein. Es werden in der Regel nur solche Kosten als Betriebskosten gesehen, die im Abstand von 1 bis 3 Jahren auftreten. Außerdem davon ist beispielsweise die Reinigung des Öltanks, der alle 5 bis 7 Jahre erledigt wird. Die Betriebskosten, die in der WEG anfallen, werden dann nach dem vereinbarten Umlageschlüsse auf die einzelnen Wohnungen umgelegt. Ein Beschluss, welcher über Umlageschlüssel abgehalten wird, muss dabei konkret bestimmt sein.

Erhaltungsrücklage

Die Erhaltungsrücklage findet ebenfalls ihren Platz im Wirtschaftsplan und der Jahresabrechnung der WEG: Die Bildung von Rücklagen gehört zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung.

Jeder der ein Eigentum in der WEG hat, also jeder Sondereigentümer hat Anspruch darauf, dass eine Rücklage gebildet wird. Eine Rücklage kann auch gerichtlich durchgesetzt werden. Wie hoch die Erhaltungsrücklage ist bzw. sein muss, das können die Miteigentümer selbst entscheiden. Sie können dies durch Beschluss mit einfacher Mehrheit festlegen.

In der Literatur wird häufig die Peters'sche Formel als Grundlage für die Höhe der Rücklage erwähnt. In den meisten Fällen können Eigentümer jedoch nicht davon überzeugt werden und es wird eine niedrigere Rücklage beschlossen. Viele Bedenken jedoch nicht, was das für Folgen haben kann. Wenn Rücklagen im Falle des Falles nicht ausreichen, können hohe Sonderumlagen auf die Eigentümergemeinschaft zukommen. Die Erhaltungsrücklage, welche auf einem separaten Konto der WEG geparkt wird, dient der Gemeinschaft auch als Insolvenzschutz.

Wird eine solche Erhaltungsrücklage von einer Gemeinschaft angespart, dann darf diese nur für Erhaltungsmaßnahmen verwendet werden. Ausnahme davon ist die Liquiditätsüberbrückung von Engpässen, wobei diese Gelder nur kurzfristig entnommen werden können. In so einem Fall ist es aber nicht möglich, die gesamte Rücklage zu verwenden. Bei der Verwendung bei einem Liquiditätsengpass müssen auf alle Fälle ausreichend Rücklagen vorhanden bleiben.

In der WEG-Abrechnung müssen die Rücklagen angegeben werden. Dazu muss der Bestand bei Beginn des Wirtschaftsjahres genannt werden. Es müssen auch die tatsächlichen Einnahmen, die nach dem Wirtschaftsplan geschuldeten Zahlungen, die Entnahmen und der Bestand am Ende des Wirtschaftsjahres angegeben sein. Gibt es im Bereich der Rücklagen offene Forderungen, dann sind diese in der Abrechnung anzugeben. In der Jahresabrechnung müssen die geplanten Rücklagen laut Wirtschaftsplan und die tatsächlichen Einnahmen angegeben werden. Die Erhaltungsrücklagen werden in der Jahresabrechnung nicht als Ausgaben, sondern nur als Einnahmen dargestellt.



Leerstand einer Eigentumswohnung

Wohnungseigentümer müssen trotz Leerstand die Kosten der Gemeinschaft mittragen. Eine abweichende Regelung in der Gemeinschaftsordnung dazu ist möglich. Dies wird aber in den seltensten Fällen vereinbart.

Sonderumlage

Erhaltungsmaßnahmen (Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen) werden in der Regel durch die angesparte Erhaltungsrücklage finanziert. Diese ist jedoch nicht immer ausreichend. Ein Grund dafür ist, dass die Rücklagen aufgrund einer zu niedrigen Rücklagenzahlungen der Eigentümer zu niedrig sind.

Wenn sich eine Liquiditätslücke ergibt oder dringenden Maßnahmen durchgeführt werden müssen, ist der Hausverwalter dazu verpflichtet eine Sonderumlage zu beschließen. Meistens ist die Höhe der veranschlagten Umlage eine Schätzung der Hausverwaltung, bei der es einen großen Ermessensspielraum gibt. 10 % bis 20 % als Sicherheitszuschlag bezüglich einer Sonderumlage entsprechen ordnungsgemäßer Verwaltung.

Für einen Beschluss, der diesbezüglich gemacht werden muss ist wichtig zu wissen, dass dieser u.a. den Gesamtbetrag und die auf die Umlagesummen anfallenden Beträge enthalten muss. Es muss außerdem der Umlageschlüssel und die Fälligkeit aufgeführt werden.

Abrechnung zu Mehrhausanlagen

Eine WEG muss nicht immer nur ein Haus umfassen. Es gibt auch Mehrhausanlagen-WEGs. Diese tragen dann, wie bei jeder anderen Wohnungsgemeinschaft auch die Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums. Allerdings können die Eigentümer einer entsprechenden Gemeinschaft eine wirtschaftliche, aber keine rechtliche Trennung einer solchen Anlage beschließen. Trotz den unterschiedlich anfallenden Einnahmen und Ausgaben, muss die WEG-Abrechnung einheitlich sein. Außerdem trägt im Außenverhältnis die gesamte Gemeinschaft die Verantwortung.

Heizungs- und Warmwasserkosten

Bezüglich der Kosten einer WEG können (relativ) frei verschiedene Umlageschlüssel vereinbart werden. Dies gilt nicht für die Heiz- und Warmwasserkosten. Sie müssen in den meisten Fällen zwingend nach der Heizkostenverordnung abgerechnet werden. Wissenswert hierzu ist, dass zur Abrechnung der Warmwasserkosten nach Heizkostenverordnung auch die Kosten der Wasserversorgung gerechnet werden. Diesbezüglich haben die Eigentümer ein Wahlrecht, ob und wie die Kosten des Wasserverbrauchs, wozu auch die Verwendung von Zwischenzählern und einer hauseigenen Versorgungsanlage gehören können.

Dabei haben die Eigentümer, bis auf ein paar Ausnahmen das Wahlrecht, welcher Prozentsatz genutzt wird. Nicht wählen können jene Gemeinschaften, die eine Öl- oder Gasheizung eingebaut haben. Sie müssen 70% Verbrauchskosten und 30% Grundkosten abrechnen. Wenn es einen Nutzerwechsel gibt, muss eine Zwischenablesung erstellt werden, damit die Kosten zugeordnet werden können. Diese Kosten zählen nach der geltenden Rechtsprechung zu den Verwaltungskosten. Ein Mieterwechsel ist kein Nutzerwechsel, sondern nur ein tatsächlicher Nutzerwechsel von einem Eigentümer zum anderen Eigentümer stellt diesen Umstand dar.



Prüfung der WEG-Jahresabrechnung durch den Verwaltungsbeirat

Damit der Verwaltungsbeirat seine Aufgabe erfüllen kann, muss dieser Einsicht in die Verwaltungsunterlagen bekommen. Dies muss ihm die Verwaltung gewähren, wozu die folgenden Unterlagen gehören:

- die originalen Belege
- Verträge der WEG
- Kontoauszüge des WEG- und Erhaltungsrücklagenkonto
- Sämtliche Buchungen der WEG
- Arbeitsnachweise von Handwerkern, etc. wenn solche vorliegen.

Dabei sollte der Beirat möglichst exakt vorgehen und die Unterlagen korrekt prüfen. Schließlich hat er eine Verantwortung gegenüber den Eigentümern. Der Beirat sollte darauf achten, dass die Abrechnungen und der Wirtschaftsplan rechnerisch schlüssig sind. Er sollte auch auf sachliche und rechnerische Richtigkeit achten. Es ist zu empfehlen, sich für diese Arbeit genügend Zeit einzuplanen. Auch Eigentümer der WEG haben ein Einsichtsrecht in die WEG-Unterlagen. Dieses Recht gewähren Verwalter in der Regel in ihren Verwaltungsräumen. Unterlagen die dabei eingesehen werden können sind die Gesamtabrechnung und die jeweilige Einzelabrechnung des Miteigentümers. Ein Eigentümer hat jedoch kein Recht in die Abrechnungsgrundlagen und Belege anderer Eigentümer Einsicht zu nehmen. Dieses Einsichtsrecht besteht nicht nur für aktuelle Unterlagen, sondern auch für jene aus vergangenen Jahren, für die eine Entlastung erteilt wurde. Wichtig zu wissen ist, dass sich Eigentümer diesbezüglich im Vorfeld bei der Hausverwaltung anmelden müssen. Verwalter können dabei auf Bürozeiten verweisen und das Recht zur Einsicht darf auch nicht schikanös ausgenutzt werden.

Erläuterung der WEG-Jahresabrechnung

Verwaltung einer WEG haben die Pflicht den Jahresabschluss aber auch den Wirtschaftsplan bei der Eigentümerversammlung, in welcher darüber abgestimmt werden soll zu erläutern und auf wichtige Punkte einzugehen. Dabei hat der einzelne Eigentümer in der Versammlung auch ein individuelles Auskunftsrecht, jedoch nicht außerhalb der WEG-Versammlung. Außerhalb der Eigentümerversammlung besteht nur ein Auskunftsrecht des Einzelnen, wenn die WEG ihr Recht in der Versammlung nicht wahrgenommen hat.