

# Finanzwesen der WEG

Rechtsanwalt Christian Carstens

Fachanwalt für Miet- und

Wohnungseigentumsrecht

Schwachhauser Heerstraße 53

28211 Bremen

[carstens@schultz-carstens.de](mailto:carstens@schultz-carstens.de)

[www.schultz-carstens.de](http://www.schultz-carstens.de)

# Finanzwesen der WEG

## Die Elemente des Finanzwesens

### **Wirtschaftsplan**

Geordnete Übersicht der voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben für einen künftigen Abrechnungszeitraum zur Begründung der Vorschusspflichten

### **Jahresabrechnung**

Geordnete Übersicht der tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben eines vergangenen Abrechnungszeitraums zur Begründung der Abrechnungsspitze

### **Vermögensbericht**

Geordnete Übersicht über den Stand der Rücklagen und der wesentlichen Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten

# Finanzwesen der WEG

Der Wirtschaftsplan besteht aus  
Gesamt- und Einzelwirtschaftsplan

Verkürztes Muster eines Wirtschaftsplans:

Wirtschaftsplan	Gesamt	Verteiler	Einzelbetrag
Müllabfuhr	4.100,00 €	1	110,00 €
Versicherungen	11.500,00 €	1	300,00 €
Wartung Aufzug	3.000,00 €	1	80,00 €
Heizung/Wasser (Ista)	52.000,00 €	4	1.000,00 €
Verwaltergebühr	15.000,00 €	1	350,00 €
<b>Gesamtausgaben</b>	<b>85.600,00 €</b>		<b>1.840,00 €</b>
Zuführung Rücklage	60.000,00 €	3	<b>1.550,00 €</b>

- Darstellung dient der Transparenz
- Beschluss nur über den Vorschussbetrag
- Gültigkeit für ein Kalenderjahr
- Fortgeltung kann beschlossen werden
- Zahlungsart und Verfallsklausel können gestaltet werden

# Finanzwesen der WEG

Jahresabrechnung besteht aus Gesamt- und Einzelabrechnung

Es gilt das **Zu- und Abflussprinzip**

Auch **unrechtmäßige Ausgaben** müssen aufgeführt werden

Keine Abgrenzungen

Ausnahme **Heizkostenabrechnung**: Abrechnung nach Verbrauch

**Trennung** zwischen Bewirtschaftungskosten und Rücklage

**Vorjahresbeträge** werden nicht berücksichtigt

Kosten werden nach den vorgesehenen **Verteilerschlüsseln**

verteilt – i.d. R. MEA, wenn nichts anderes festgelegt ist.

Beschlussfassung nur über die **Abrechnungsspitze**

# Finanzwesen der WEG

<b>JAHRESABRECHNUNG 2020</b>			
<b>Gesamtabrechnung</b>		<b>Einzelabrechnung</b>	
<b>Ausgaben</b>			
<b>Bezeichnung</b>	<b>Gesamtbetrag</b>	<b>Schlüssel</b>	<b>Ihr Anteil</b>
Müllabfuhr	4.022,40 €	1	103,67 €
Versicherungen	11.504,00 €	1	296,48 €
Wartung Aufzug	5.305,61 €	1	136,74 €
Heizung/Wasser (Ista)	51.060,19 €	4	971,75 €
Differenz Heizkosten	952,81 €	1	24,56 €
Verwaltergebühr	14.706,00 €	3	342,00 €
<b>Gesamtausgaben</b>	<b>87.551,01 €</b>		<b>1.875,20 €</b>
<b>Einnahmen</b>			
Hausgeldzahlungen für 2020	88.000,00 €		2.122,23 €
Zinsen	244,00 €	1	5,98 €
Waschmarken	500,00 €	1	12,25 €
Versicherungsleistungen	744,00 €	1	18,23 €
<b>Gesamteinnahmen</b>	<b>89.488,00 €</b>		<b>2.158,69 €</b>
<b>Jahresergebnis</b>	<b>1.936,99 €</b>		<b>283,49 €</b>

# Finanzwesen der WEG

## Vermögensbericht

Neu eingeführt, § 28 Abs. 4 S. 1 WEG

Inhalt:

- Stand der Rücklagen
- Entwicklung der Bankkonten und ggf. Kasse(n)
- Wesentliches Gemeinschaftsvermögen
- Verbindlichkeiten, wenn sie geldwert sind

Einzelheiten:

Mindestbetrag wird auf 800,00 € empfohlen (GWG)

Bewegliche Sachen nach Zeitwert

Brennstoffvorräte

Hausgeldforderung/Verbindlichkeiten

Sonstige Forderungen (z.B. Versicherung)

Rücklage kann umgewidmet werden, wenn eine „eiserne Reserve“ bleibt.

# Finanzwesen der WEG

## Keine festen Vorgaben für die Darstellung:

### Entwicklung der Erhaltungsrücklage

	Sollbestand	Istbestand
Anfangsbestand	30.000,00 €	25.000,00 €
Zahlungen der Eigentümer 2019	5.000,00 €	5.000,00 €
Nachzahlungen Eigentümer Vorjahre	0,00 €	2.000,00 €
Zinseinnahmen der Anlage	300,00 €	300,00 €
Ausgaben für Instandsetzungen	-20.000,00 €	-20.000,00 €
Endbestand	15.300,00 €	12300
Offene Zahlungen zur Rücklage Vorjahre		2.000,00 €

### sonstige Vermögenswerte zum 31.12.

Heizölrestbestand	3.000,00 €	
Versicherung (Rohrbruch)	4.000,00 €	
Arbeiten Klempner		-1.400,00 €
Arbeiten Maurer		-2.800,00 €
Hausgeldforderungen 2018	1.500,00 €	

### Entwicklung der Bankkonten

Girokonto 112 Sparbank

Festgeldkonto 113

Anfangsbestand	3.000,00 €	28.500,00 €
Zufluss	119.188,00 €	6.800,00 €
Abfluss	114.351,01 €	20.000,00 €

# Finanzwesen der WEG

## Besondere Formen der Finanzierung

### **Sonderumlage**

- Außergewöhnliche Kostenpositionen, insbesondere Baumaßnahmen
- werden gesondert im Vermögensbericht dargestellt
- können mehrjährig sein

### **Kredite und Bausparverträge**

- zur langfristigen Finanzierung
- weitreichende Belehrungspflicht des Verwalters
- Freistellung für gesondert zahlende Eigentümer
- keine Beleihung durch die Eigentümer

# Finanzwesen der WEG

Eigentümerwechsel:

Abrechnung wird ggü dem Eigentümer zum  
Jahresschluss erstellt.

Veräußerer schuldet nur fällige Zahlungen wie  
Monatsrate aus Wirtschaftsplan oder Sonderumlage  
solange er als Eigentümer eingetragen ist.

**Keine Zwischenabrechnung** bei Eigentümerwechsel

Erwerber schuldet Zahlung aus Abrechnungsspitze.

Veräußerer hat ggf. Erstattungsanspruch

# Finanzwesen der WEG

Verteilerschlüssel und Kostenlasten:

Gemeinschaft kann Verteilerschlüssel für einzelne Kosten ändern, nicht: Kostenlasten neu begründen

Wenn der Verteilerschlüssel für die Erhaltungsrücklage geändert werden soll, muss es einen einheitlichen Schlüssel geben, keine Änderung für einzelne Maßnahmen.

Keine Festsetzung von Pauschalen ohne konkreten Aufwand

Keine „Selbsttitulierung“ von Ansprüchen

# Finanzwesen der WEG

Umlage auf Mieter:

Alle Ausgaben, die zur **Betriebskostenverordnung** gehören, können auf Mieter umgelegt werden, aber: Grenze ist

**Mietvertrag!**

Weitere Positionen müssen gestrichen werden.

Hinzukommen persönliche Positionen wie **Grundsteuer**

**Verteilerschlüssel**: Wenn nicht anders vereinbart, kann WEG-Schlüssel im Mietvertrag angelegt werden.

Abrechnung muss vollständig an Mieter gesandt werden

Beispiel Abrechnung:

Kosten gem. WEG Abrechnung	2.500,00 €
Grundsteuer	480,00 €
Summe	2.980,00 €
Vorauszahlungen	3.000,00 €
Guthaben	20,00 €

Mieter hat Anspruch auf Darstellung **haushaltsnaher Dienstleistungen**

# Finanzwesen der WEG

Vorlage und Prüfung der Abrechnung:

Verwalter muss Abrechnung spätestens sechs Monate nach Ende des Abrechnungszeitraums vorlegen.

Jeder Eigentümer hat Einsichtsrecht, kein Datenschutz.

Beirat soll Wirtschaftsplan und Abrechnung prüfen und mit Votum versehen.

Fragen der Eigentümer muss der Verwalter nur in der Versammlung beantworten.

Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung prüfen

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Rechtsanwalt Christian Carstens

Fachanwalt für Miet- und

Wohnungseigentumsrecht

Schwachhauser Heerstraße 53

28211 Bremen

[carstens@schultz-carstens.de](mailto:carstens@schultz-carstens.de)

[www.schultz-carstens.de](http://www.schultz-carstens.de)