

## **Wissenswertes für Sie als Eigentümer und Beirat zur Verfügung gestellt von der Hausverwaltung „die Insellotsen“ auf Norderney**

### **Das müssen Sie über das WEG-Eigenkonto wissen**

#### **Was ist ein Eigenkonto in einer Eigentümergemeinschaft?**

Ein Eigenkonto in einer Eigentümergemeinschaft ist ein Bankkonto, das direkt auf den Namen der Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG) läuft – nicht auf den Verwalter. Es dient der Verwaltung gemeinschaftlicher Gelder, wie Hausgeldzahlungen und Rücklagen. Der große Vorteil eines Eigenkontos liegt in der Unabhängigkeit von der Hausverwaltung: Bei einem Verwalterwechsel bleibt die Kontonummer bestehen, es ändert sich nur die Zeichnungsberechtigung. Dadurch bleibt die Kontrolle über die Finanzen stets bei der Eigentümergemeinschaft, was Transparenz und Sicherheit erhöht.

Das WEG-Eigenkonto wird auch als offenes Fremdgeldkonto bezeichnet und beschreibt ein Konto, dessen Inhaber die Wohnungseigentümergemeinschaft ist. Die WEG kann aus verschiedenen Gründen selbst als Inhaberin des Kontos auftreten.

Einerseits ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (weitestgehend) rechtsfähig, kann also Träger von Rechten und Pflichten sein, Vermögen bilden und in gerichtlichen Verfahren klagen und verklagt werden. Andererseits wird das Gemeinschaftsvermögen nach § 9a Abs. 3 WEG der Eigentümergemeinschaft zugeordnet.

Nach ständiger Rechtsprechung entspricht allein die Eröffnung eines offenen Fremdgeldkontos den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung.

Der Hausverwalter erhält für das WEG-Eigenkonto eine Vollmacht, in deren Rahmen er über die Gelder verfügen kann und soll. Hintergrund ist, dass das Vermögen des Verwalters von den Geldern der Wohnungseigentümer getrennt werden muss.

Ein wichtiger Vorteil besteht hier darin, dass das Geld auf dem WEG-Eigenkonto auch im Falle einer Pfändung bzw. Insolvenz der Hausverwaltung geschützt ist.

#### **Wofür brauchen WEGs ein Eigenkonto?**

Ein WEG-Eigenkonto ist das zentrale Finanzinstrument einer Wohnungseigentümergemeinschaft und dient als Sammelpunkt für alle gemeinschaftlichen Geldflüsse. Es bildet die Grundlage für eine transparente, effiziente und sichere Verwaltung der Finanzen.

Über dieses Konto bzw. diese Konten werden sämtliche laufenden Zahlungen abgewickelt. Dazu gehören im Kern:

- Betriebskosten
- Dienstleister/-innen
- Rücklagen
- Versicherungen
- Verwaltungskosten

Die monatlichen Hausgeldzahlungen der Eigentümer fließen hier ein, wodurch die finanzielle Basis für die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums sichergestellt wird.

### **Hausgeldkonto und Rücklagenkonto: Unterschiede und Funktionen**

Im Rahmen der Verwaltung eines WEG-Eigenkontos ist es wichtig, zwischen dem Hausgeldkonto und dem Rücklagenkonto zu unterscheiden, da beide unterschiedliche Funktionen und Verwendungszwecke erfüllen.

Das Hausgeldkonto dient der Abwicklung laufender Betriebskosten und allgemeiner Verwaltungsausgaben der Gemeinschaft. Hier werden die monatlichen Hausgeldzahlungen der Eigentümer eingezahlt, um damit laufende Kosten wie etwa Strom, Wasser, Heizkosten für Gemeinschaftsflächen, sowie Zahlungen an Dienstleister wie Reinigungskräfte und Handwerker zu decken. Auch kleinere Instandhaltungsmaßnahmen oder Verwaltungskosten werden über dieses Konto abgewickelt.

Im Gegensatz dazu wird das Rücklagenkonto für die langfristige Sicherung von finanziellen Mitteln für größere Sanierungen und Instandhaltungsmaßnahmen genutzt. Hier fließen Gelder, die ausschließlich für zukünftige Projekte wie die Erneuerung des Daches oder die Reparatur der Heizungsanlage vorgesehen sind. Diese Rücklagen sind gesetzlich vorgeschrieben, um unerwartete, kostenintensive Reparaturen ohne zusätzliche Sonderumlagen oder Kreditaufnahmen stemmen zu können.

Die Trennung von Hausgeld- und Rücklagenkonto ist nicht nur eine Frage ordnungsgemäßer Buchführung, sondern sorgt auch für eine gezielte und sichere Verwendung der finanziellen Mittel der WEG. Während das Hausgeldkonto den laufenden Betrieb abdeckt, dient das Rücklagenkonto der langfristigen Planung und Absicherung. Durch diese klare Abgrenzung bleibt die Finanzlage der Gemeinschaft transparent und kontrollierbar. Zudem können die Rücklagen sicher und gewinnbringend angelegt werden, sodass sie verzinst werden, ohne die Liquidität der WEG zu gefährden. So ist die Eigentümergemeinschaft auch für größere Investitionen gut aufgestellt, ohne finanzielle Engpässe zu riskieren.

### **Vollmachtübergabe an den Verwalter**

Die Erteilung einer Verwaltervollmacht ermöglicht es dem Hausverwalter im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) zu handeln und die finanziellen sowie operativen Aufgaben eigenständig zu erledigen.

Dies umfasst unter anderem die Verwaltung des WEG-Kontos, die Durchführung von Zahlungen, die Beauftragung von Dienstleistern und die Umsetzung von Beschlüssen. Die Vollmacht ermöglicht schnelle und effiziente Entscheidungen in dringenden Fällen, ohne dass jedes Mal eine separate Genehmigung eingeholt werden muss.

### **Benötigte Dokumente für die Eröffnung eines WEG-Kontos:**

- Teilungserklärung: Das offizielle Dokument, das die Aufteilung des Gebäudes in einzelne Wohnungen und die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer festlegt
- Aktuelle Eigentümerliste: Eine aktuelle Aufstellung aller Wohnungseigentümer mit ihren Kontaktdaten

- Protokoll der Eigentümerversammlung: Ein Nachweis, dass die Eigentümerversammlung die Verwaltung mit der Kontoführung beauftragt hat
- Vollmachten: Schriftliche Ermächtigungen, die der Verwaltung die Befugnis geben, im Namen der WEG zu handeln

**Bei weiteren Fragen nehmen Sie bitte Kontakt mit uns auf:**

die Insellotsen GmbH  
Jann-Berghaus-Straße 66  
26548 Norderney

[www.dieinsellotsen.de](http://www.dieinsellotsen.de)  
[hausverwaltung@dieinsellotsen.de](mailto:hausverwaltung@dieinsellotsen.de)

04932 991676-0