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

Wirtschaftsplan, Gesamtabrechnung, Einzelabrechnung, Abrechnungsspitze – Wer steigt da noch durch?

Systematik

Im Wohnungseigentumsgesetz ist geregelt, dass jeder Eigentümer die Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, insbesondere der Verwaltung und des gemeinschaftlichen Gebrauchs nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils zu tragen hat.

Nach der zentralen Norm des § 28 WEG liegt dem Finanzwesen folgende Systematik zugrunde:

1. Wirtschaftsplan
   Im Wirtschaftsplan werden die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben ermittelt (Gesamtwirtschaftsplan) und auf die einzelnen Wohnungen verteilt (Einzelwirtschaftspläne). Daraus ergibt sich für jede Wohnung der sogenannte Vorschuss, über den in der Eigentümerversammlung beschlossen wird.

2. Jahresabrechnung
   Die Jahresabrechnung dient der endgültigen Festsetzung der auf die einzelnen Wohnungseigentümer entfallenen Beiträge in Form der Ermittlung von Nachschüssen bzw. Anpassung der Vorschüsse. Die Jahresabrechnung stellt insofern also den Schlussstrich unter der entsprechenden Wirtschaftsperiode dar.

3. Vermögensbericht
   Der Vermögensbericht dient als Informationsmedium für die Wohnungseigentümer über die finanzielle bzw. wirtschaftliche Situation der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Die Wohnungseigentümer erhalten einen Überblick über das Vermögen, die Forderungen und Verbindlichkeiten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

Erstellung des Wirtschaftsplans als Grundlage des Beschlusses über Vorschüsse

Der Wirtschaftsplan stellt die elementare Grundlage für die Finanzverwaltung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer dar. Der Wirtschaftsplan muss die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben, die anteilsmäßige Verpflichtung der Wohnungseigentümer zur Kostentragung, die Beitragsleistung zu der Erhaltungsrücklage und die Beitragsleistung zu weiteren Rücklagen enthalten.

Die Positionen des Wirtschaftsplans sind möglichst detailliert zu planen, die Positionen des Wirtschaftsplans sollen sich in der Jahresabrechnung wiederfinden.

Es werden somit zunächst die Gesamtkosten ermittelt und um die Zuführung der Rücklagen ergänzt. Aus diesem Gesamtwirtschaftsplan werden nun die Gesamtkosten auf die einzelnen Wohnungen verteilt. Der Verteilungsschlüssel ergibt sich aus der Gemeinschaftsordnung oder dem Gesetz. Im

Ergebnis ergeben sich daraus die Einzelwirtschaftspläne und daraus die Vorschüsse, über die gem. § 28 Abs. 1 Satz 1 in der Eigentümerversammlung beschlossen wird.

Wichtig zu wissen: es wird nicht über den Wirtschaftsplan an sich beschlossen, sondern über die Vorschüsse, die sich aus den Einzelwirtschaftsplänen ergeben.

Der Wirtschaftsplan soll vom Verwaltungsbeirat geprüft werden. Ferner sollen der Gesamtwirtschaftsplan sowie der jeweilige Einzelwirtschaftsplan jedem Wohnungseigentümer zusammen mit den Ladungsschreiben für die Eigentümerversammlung zugestellt werden.

Muster für die Beschlussvorlage

TOP XXX Beratung und Beschlussfassung über die Festsetzung der Hausgeldvorschüsse bestehend aus den Beiträgen zur Bewirtschaftung und Verwaltung (Kostentragung) sowie der Erhaltungsrücklage auf Grundlage des Gesamtwirtschaftsplans sowie der entsprechenden Einzelwirtschaftspläne für das Jahr XXX

Der Versammlungsleiter nimmt Bezug auf den mit dem Ladungsschreiben versandten Wirtschaftsplanentwurf.

Folgender Beschlussantrag kam zur Abstimmung: Die Wohnungseigentümer genehmigen die sich auf Grundlage der jeweiligen Einzelwirtschaftspläne mit Druckdatum vom (noch eintragen) für die einzelnen Sondereigentumseinheiten ergebenden Hausgeldvorschüsse für das Kalenderjahr XXXX, bestehend aus den Beiträgen zur Bewirtschaftung und Verwaltung (Kostentragung) sowie der Erhaltungsrücklage.

Diese Beträge sind ab Januar XXXX spätestens bis zum 3. Werktag monatlich auf das Konto der WEG (noch eintragen), IBAN: (noch eintragen)

per Dauerauftrag zu überweisen. Dies gilt so lange, bis die Wohnungseigentümer über eine Neufestsetzung der Vorschüsse auf Grundlage eines neuen Wirtschaftsplans beschließen.

Abstimmungsergebnis:
Dafür: _____
Dagegen: _____
Enthaltung: _____

Der Beschluss wurde angenommen.

Der Verwalter verkündet den Beschluss.

Besonderheiten des Wirtschaftsplans

- Im Gegensatz zu sonstigen Beschlüssen der Wohnungseigentümer, die stets ein exaktes Maßnahmenprofil umschreiben und einen exakten Maßnahmenumfang zum Gegenstand haben müssen, weil ihnen sonst ein Anfechtungs- oder sogar ein Nichtigkeitsmangel anhaften kann, stellt sich die Situation beim Wirtschaftsplan anders dar. Der Beschluss über den Wirtschaftsplan hat lediglich eine Prognoseentscheidung im Inhalt. Aus diesem Grund wird den Wohnungseigentümern ein weiter Ermessensspielraum eingeräumt. Nur wenn die Festsetzung der Vorschüsse ersichtlich nicht ausreichend oder deutlich überhöht bemessen sind wäre diese erfolgreich anfechtbar.
- Aufgrund seines Prognosecharakters kann der Wirtschaftsplan im Lauf der Wirtschaftsperiode durch Beschluss der Wohnungseigentümer angepasst werden. Diese Anpassung kann durch Beschlussfassung eines entsprechenden modifizierten erfolgen oder durch die Erhebung einer Sonderumlage.
- Die jeweiligen Wirtschaftspläne stellen letztlich ein Durchgangsstadium zwischen den jeweiligen Jahresabrechnungen dar und dienen somit als Liquiditätsgrundlage für diesen Zeitraum.

Erstellung der Jahresabrechnung

Für die Erstellung der Jahresabrechnung ist der Verwalter zuständig. Die Pflicht zur Erstellung der Jahresabrechnung entsteht am 01.01. eines jeden Jahres. Diese Information ist z. B. wichtig zu wissen, wenn ein Verwalterwechsel ansteht. Wird der Vertrag mit dem alten Verwalter zum 31.12. und der Vertrag mit dem neuen Verwalter zum 01.01. geschlossen, ist der neue Verwalter für die Erstellung der Jahresabrechnung zuständig.

Die Jahresabrechnung ist in der Regel bis zum 30.06. zu erstellen und den Wohnungseigentümern zugänglich zu machen.

Die Jahresabrechnung orientiert sich von den Positionen am Wirtschaftsplan. Sie wird grundsätzlich in Form einer Gegenüberstellung aller tatsächlichen in der jeweiligen Wirtschaftsperiode getätigten Ausgaben sowie erzielten Einnahmen erstellt. Die Jahresabrechnung ist somit Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung, sondern eine Einnahmenüberschussrechnung. Das Einnahmen-Ausgabenprinzip wird eng ausgelegt, es gibt nur eine Ausnahme: die Heizkostenverordnung schreibt eine verbrauchsabhängige Abrechnung der Heizkosten vor.

Aus der Jahresgesamtabrechnung leiten sich dann die jeweiligen Jahreseinzelabrechnungen ab.

Die Jahresabrechnung ist stets nur dann ordnungsgemäß, wenn sie in sich schlüssig ist und einer Plausibilitätskontrolle standhält. Für diese Plausibilitätskontrolle gilt immer, dass

Kontostand am 01.01.
+ Einnahmen
./. Ausgaben
+ Hausgeldzahlungen
= Kontostand 31.12.
ergeben muss.

Die Wohnungseigentümer beschließen die Festsetzung der Nachschüsse und Anpassungsbeiträge und nicht die Jahresabrechnung als Rechenwerk.

Muster für die Beschlussvorlage:

Beratung und Beschlussfassung über die Festsetzung der sich auf Grundlage der Jahresgesamt- und Einzelabrechnungen 2024 ergebenen Nachschüsse und Beitragsanpassungen.

Der Verwalter stellt die Jahresabrechnung in Form eines Soll-Ist-Vergleichs vor sowie auch den Vermögensbericht. Die Kassenprüfung wurde durch (noch einfügen) durchgeführt. Die Jahresabrechnung ist plausibel. Die Abrechnung ist allen Eigentümer zugegangen. Fragen der Eigentümer zur Jahresgesamt- und Einzelabrechnung wurden beantwortet. Die sich aus der Jahresgesamt- und Einzelabrechnung ergebenen Nachschüsse werden innerhalb von 2 Wochen ab Zugang dieses Protokolls geleistet bzw. es erfolgt eine Erstattung von Guthaben.

Bankverbindung: WEG (noch einfügen), IBAN: (noch einfügen)

Abstimmungsergebnis:
Dafür: _____
Dagegen: _____
Enthaltung: _____

Der Beschluss wurde angenommen.

Der Verwalter verkündet den Beschluss.

Abrechnungsspitze
Zweck der Jahresabrechnung ist es, die auf die einzelnen Wohnungseigentümer entfallenden Hausgelder der Abrechnungsperiode zu ermitteln und festzulegen. Der Soll-Prognose auf Grundlage des Wirtschaftsplans folgt nun die Abrechnung über den Wirtschaftsplan, also die Erstellung der Jahresabrechnung einschließlich der Einzelabrechnungen. Der Prognose werden also die tatsächlichen Kosten gegenübergestellt und insoweit die tatsächliche Zahllast ermittelt. Das Ergebnis bildet die Abrechnungsspitze, die dann den Gegenstand der Beschlussfassung auf Grundlage der Jahresabrechnung darstellt.

Es kann sich bei dieser Gegenüberstellung von Soll und Ist eine negative Abrechnungsspitze in Form von Nachschüssen oder eine positive Abrechnungsspitze in Form einer Anpassung der Vorschüsse ergeben.

Aus alldem folgt, dass den Beschlussgegenstand die Abrechnungsspitze darstellt. Diese darf nicht verwechselt werden mit dem Abrechnungssaldo. Zur Klarstellung:

Istkosten - Vorschlüsse = Abrechnungsspitze
Istkosten – tatsächlich geleistete Zahlungen = Abrechnungssaldo

Vermögensbericht

Der Verwalter ist verpflichtet, die Wohnungseigentümer über den Stand des Vermögens zu informieren. Dazu gehören:

- Kontostand Hausgeldkonto
- Kontostände aller Rücklagenkonten
- Forderungen und Verbindlichkeiten aus der Jahresabrechnung
- Andere Forderungen und Verbindlichkeiten
- Sämtliche Vermögensgegenstände

Bei weiteren Fragen nehmen Sie bitte Kontakt mit uns auf:

die Insellotsen GmbH
Jann-Berghaus-Straße 66
26548 Norderney

www.dieinsellotsen.de
hausverwaltung@dieinsellotsen.de

04932 991676-0