

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	11
Abkürzungsverzeichnis	13
Einleitung	15
 1 Wirtschaftsplan	 19
1.1 Zeitpunkt der Erstellung und Gültigkeitsdauer	24
1.2 Was Ihnen der Kontenplan verrät	28
1.2.1 Die Buchhaltung der Hausverwaltung	29
1.2.2 Darstellung des Kontenplans	29
1.2.3 Die Einnahmen Ihrer Gemeinschaft	31
1.2.4 Die Ausgaben Ihrer Gemeinschaft	32
1.2.5 Ermittlung der notwendigen Vorschüsse	36
1.3 Die Umlageschlüssel im WEG	39
1.3.1 Funktionen und Arten der Umlageschlüssel	39
1.3.2 Kostenverteilung nach baulicher Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums	44
1.3.3 Festlegung der Umlageschlüssel	49
1.4 Prüfung des Wirtschaftsplans durch den Verwaltungsbeirat	52
1.5 Die Beschlussfassung über die Vorschusszahlungen	53
1.5.1 Der Beschluss über die Vorschüsse	53
1.5.2 Festlegungen zur Geltungsdauer	55
1.5.3 Beschlüsse zur Fälligkeit der Hausgeldzahlungen	56
1.5.4 Wenn der Beschluss über Vorschüsse aufgehoben wird	57
1.6 Das Lastschriftverfahren zum Einzug von Hausgeldern	60
1.7 Wohnungseigentümer im Zahlungsverzug	63
1.7.1 Vorfälligkeit bei Verzug mit der Hausgeldzahlung	64
1.7.2 Versorgungssperre	65
1.7.3 Stimmrechtsausschluss	69
1.7.4 Hausgeldforderungen in der Zwangsversteigerung	70
1.7.5 Zwangsverwaltung	79
1.8 Wenn der Beschluss über die Vorschüsse scheitert	83
 2 Jahresabrechnung	 85
2.1 Zeitpunkt und Umfang der Abrechnung	91
2.1.1 Abrechnungszeitraum und Umfang	91
2.1.2 Wann muss die Abrechnung vorliegen?	91
2.1.3 Jahresabrechnung und Verwalterwechsel	92
2.1.4 Die verspätete Jahresabrechnung	93

2.2	Grundlage jeder Abrechnung: die Belege	95
2.3	Form und Bestandteile der Jahresabrechnung	97
2.4	Die Einnahmen-Ausgaben-Rechnung	99
2.4.1	Darstellung der Gesamt- und Einzelabrechnungen	103
2.4.2	Umlageschlüssel in der Jahresabrechnung	106
2.5	Entwicklung der Erhaltungsrücklage	115
2.5.1	Zweckbindung und Höhe	116
2.5.2	Steuerliche Aspekte	118
2.5.3	Darstellung in der Jahresabrechnung	120
2.5.4	Teilzahlungen	124
2.6	Entwicklung der Bankkonten	128
2.7	Was Ihnen in der Jahresabrechnung immer wieder begegnet	130
2.7.1	Kosten von Gerichtsverfahren	131
2.7.2	Verfahrenskosten bei Beschlussklagen	134
2.7.3	Leerstand des Sondereigentums und die Nichtnutzung des gemeinschaftlichen Eigentums	135
2.7.4	Abrechnung von Sonderumlagen	137
2.7.5	Unberechtigte Ausgaben	140
2.7.6	Besonderheiten bei Mehrhausanlagen	142
2.7.7	Wasser- und Abwasserkosten	149
2.7.8	Umzugspauschale und andere direkt zugeordnete Kosten	151
2.7.9	Kosten nach baulichen Veränderungen des Gemeinschaftseigentums	154
2.7.10	Heizungs- und Warmwasserkosten	156
2.7.11	Forderungen aus Vorjahren	172
2.7.12	Die Verwalterzustimmung bei Veräußerung	175
2.7.13	Die Verrechnung verspäteter Zahlungen	176
2.7.14	Die Umsatzsteuer in der Jahresabrechnung	179
2.8	Der Vermögensbericht	184
2.9	Haushaltsnahe Dienstleistungen	188
3	Prüfung der Jahresabrechnung vor der Beschlussfassung	191
3.1	Prüfung durch den Verwaltungsbeirat	191
3.1.1	Prüfung der formalen Vollständigkeit	193
3.1.2	Rechnerische Prüfung	194
3.1.3	Sachliche Prüfung	194
3.2	Prüfung durch einzelne Wohnungseigentümer	195
3.3	Die Pflicht zur Erläuterung der Jahresabrechnung	200

4	Beschluss über die Nachschüsse und die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse ...	203
4.1	Der Beschluss über die Abrechnungsspitze und seine Wirkung	203
4.2	Umgang mit Guthaben	208
4.3	Stimmrecht des Verwalters	210
4.4	Beschlüsse unter Vorbehalt	211
5	Schuldner der Hausgeldforderungen	215
5.1	Wohnungseigentümer, werdende Wohnungseigentümer, Erben und andere	215
5.2	Zwangsverwalter, Testamentsvollstrecker und Co.	220
5.3	Eigentümerwechsel während des Wirtschaftsjahres	221
5.3.1	Bedeutung der Abrechnungsspitze beim Eigentümerwechsel	221
5.3.2	Haftung für Sonderumlagen	225
5.3.3	Versicherungsleistungen und Eigentümerwechsel	226
5.4	Behandlung von Guthaben bei Eigentümerwechsel	228
6	Nachträgliche Änderung der Beschlüsse zur Jahresabrechnung	231
7	Entlastung des Verwalters	237
7.1	Der Beschluss über die Entlastung	237
7.2	Schadenersatzansprüche gegen den Verwalter	239
7.2.1	Verzugsschäden	240
7.2.2	Ansprüche aus positiver Vertragsverletzung des Verwaltervertrags	240
	Anhang	245
8	Prüfung der Abrechnung	247
8.1	Umlagefähigkeit der Betriebskosten im Sinne von § 556 BGB	248
8.2	Ablauf des Mahnverfahrens	255
8.3	Checkliste für die Erstellung der Jahresabrechnung	255
8.4	Checkliste für die Prüfung durch den Verwaltungsbeirat	258
8.5	Musterbeschlüsse	259
	Stichwortverzeichnis	263
	Der Autor	267