
Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 3. Auflage	11
Einleitung	13
1 Wirtschaftsplan	17
1.1 Zeitpunkt der Erstellung und Gültigkeitsdauer	20
1.2 Kontenplan	25
1.2.1 Interne Buchhaltung	25
1.2.2 Darstellung des Kontenplans	26
1.2.3 Einnahmen der Gemeinschaft	28
1.2.4 Ausgaben der Gemeinschaft	29
1.2.5 Ermittlung der konkret anfallenden Einnahmen und Ausgaben	33
1.3 Die Umlageschlüssel im WEG	37
1.3.1 Funktionen und Arten der Umlageschlüssel	37
1.3.2 Festlegung der Umlageschlüssel	42
1.4 Prüfung des Wirtschaftsplans durch den Verwaltungsbeirat	44
1.5 Die Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan	46
1.5.1 Gesamt- und Einzelwirtschaftspläne	46
1.5.2 Festlegungen zur Geltungsdauer	47
1.5.3 Beschlüsse zur Fälligkeit der Hausgeldzahlungen	48
1.5.4 Der unwirksame Wirtschaftsplan	50
1.6 Pflicht zur Teilnahme am Lastschriftverfahren	53
1.7 Sanktionen gegen säumige Hausgeldschuldner	57
1.7.1 Vorfälligkeit bei Verzug mit der Hausgeldzahlung	58
1.7.2 Versorgungssperre	59
1.7.3 Stimmrechtsausschluss	63
1.7.4 Hausgeldforderungen in der Zwangsversteigerung	64
1.7.5 Zwangsverwaltung	73
1.8 Gerichtliche Festsetzung des Wirtschaftsplans	77
2 Jahresabrechnung	81
2.1 Zeitpunkt und Umfang der Abrechnung	81
2.1.1 Abrechnungszeitraum und Umfang	81
2.1.2 Die Frist zur Erstellung der Abrechnung	82
2.1.3 Jahresabrechnung und Verwalterwechsel	83
2.1.4 Verzug mit der Erstellung der Jahresabrechnung	84
2.2 Prüfung und Ordnung der Belege	86
2.3 Form und Bestandteile der Jahresabrechnung	88
2.4 Die Einnahmen-Ausgaben-Rechnung	89

2.4.1	Darstellung der Gesamt- und Einzelabrechnungen	94
2.4.2	Umlageschlüssel in der Jahresabrechnung	96
2.5	Entwicklung der Instandhaltungsrücklage	110
2.5.1	Zweckbindung und Höhe	110
2.5.2	Steuerliche Aspekte	113
2.5.3	Darstellung in der Jahresabrechnung	115
2.5.4	Teilzahlungen	119
2.6	Entwicklung der Bankkonten	124
2.7	Die Praxis der Jahresabrechnung	126
2.7.1	Kosten von Gerichtsverfahren	127
2.7.2	Leerstand und die Nichtnutzung des gemeinschaftlichen Eigentums	138
2.7.3	Sonderumlage	143
2.7.4	Unberechtigte Ausgaben	149
2.7.5	Mehrhausanlagen	152
2.7.6	Wasser- und Abwasserkosten	160
2.7.7	Umzugspauschale und andere direkt zugeordnete Kosten	162
2.7.8	Heizungs- und Warmwasserkosten	165
2.7.9	Vorjahressalden	182
2.7.10	Die Verwalterzustimmung bei Veräußerung	185
2.7.11	Die Verrechnung verspäteter Zahlungen	186
2.7.12	Die Umsatzsteuer in der Jahresabrechnung	191
2.8	Vermögensstatus und Saldenliste	195
2.9	Haushaltsnahe Dienstleistungen	197
3	Prüfung der Jahresabrechnung	201
3.1	Prüfung durch den Verwaltungsbeirat	201
3.1.1	Prüfung der formalen Vollständigkeit	203
3.1.2	Rechnerische Prüfung	203
3.1.3	Sachliche Prüfung	204
3.2	Das Einsichtsrecht: die Prüfung durch einzelne Wohnungseigentümer	205
3.3	Die Pflicht zur Erläuterung der Jahresabrechnung	210
4	Beschluss über die Jahresabrechnung	213
4.1	Der Genehmigungsbeschluss und seine Wirkung	213
4.2	Umgang mit Guthaben	217
4.3	Stimmrecht des Verwalters	219
4.4	Die bedingte Genehmigung	220
5	Schuldner der Hausgeldforderungen	225
5.1	Wohnungseigentümer, werdende Wohnungseigentümer, Erben und andere	225
5.2	Zwangsverwalter, Testamentsvollstrecker und Co.	231

5.3	Eigentümerwechsel während des Wirtschaftsjahres	234
5.3.1	Bedeutung der Abrechnungsspitze beim Eigentümerwechsel	234
5.3.2	Haftung für Sonderumlagen	237
5.3.3	Versicherungsleistungen und Eigentümerwechsel	239
5.4	Behandlung von Guthaben bei Eigentümerwechsel	240
6	Nachträgliche Änderung der Jahresabrechnung	243
7	Entlastung des Verwalters	249
7.1	Schadensersatzansprüche gegen den Verwalter	251
7.1.1	Verzugsschäden	252
7.1.2	Ansprüche aus positiver Vertragsverletzung des Verwaltervertrags	252
	Anhang	257
	Die Jahresabrechnung	257
	Prüfung der Abrechnung	263
	Betriebskosten im Sinne von § 16 Abs. 3 WEG und § 556 BGB	264
	Ablauf des Mahnverfahrens	271
	Muster: Antrag auf Beitritt in der Zwangsversteigerung	271
	Checkliste für die Erstellung der Jahresabrechnung	275
	Checkliste für die Prüfung durch den Verwaltungsbeirat	277
	Anschreiben für SEPA-Mandat	278
	Musterbeschlüsse	281
	Abkürzungsverzeichnis	285
	Stichwortverzeichnis	287