

# Inhaltsverzeichnis

<b>Einleitung</b>	<b>9</b>
<b>1 Der Wirtschaftsplan</b>	<b>13</b>
1.1 Zeitpunkt der Erstellung und Gültigkeitsdauer	17
1.2 Der Kontenplan	22
1.2.1 Die interne Buchhaltung	22
1.2.2 Die Darstellung des Kontenplans	23
1.2.3 Die Einnahmen der Gemeinschaft	26
1.2.4 Die Ausgaben der Gemeinschaft	27
1.2.5 Die Ermittlung der konkret anfallenden Einnahmen und Ausgaben	31
1.3 Die Umlageschlüssel im WEG	36
1.3.1 Funktionen und Arten der Umlageschlüssel	36
1.3.2 Festlegung der Umlageschlüssel	42
1.4 Die Prüfung des Wirtschaftsplans durch den Verwaltungsbeirat	45
1.5 Die Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan	46
1.5.1 Gesamt- und Einzelwirtschaftspläne	47
1.5.2 Festlegungen zur Geltungsdauer	48
1.5.3 Beschlüsse zur Fälligkeit der Hausgeldzahlungen	49
1.5.4 Der unwirksame Wirtschaftsplan	51
1.6 Pflicht zur Teilnahme am Lastschriftverfahren	54
1.7 Sanktionen gegen säumige Hausgeldschuldner	57
1.7.1 Vorfälligkeit bei Verzug mit der Hausgeldzahlung	57
1.7.2 Die Versorgungssperre	59
1.7.3 Der Stimmrechtsausschluss	64
1.7.4 Hausgeldforderungen in der Zwangsversteigerung	66
1.7.5 Die Zwangsverwaltung	75
1.8 Die gerichtliche Festsetzung des Wirtschaftsplans	79

---

<b>2</b>	<b>Die Jahresabrechnung</b>	<b>83</b>
2.1	Zeitpunkt und Umfang der Abrechnung	83
2.1.1	Abrechnungszeitraum und Umfang	83
2.1.2	Die Frist zur Erstellung der Abrechnung	84
2.1.3	Jahresabrechnung und Verwalterwechsel	85
2.1.4	Verzug mit der Erstellung der Jahresabrechnung	86
2.2	Prüfung und Ordnung der Belege	88
2.3	Form und Bestandteile der Jahresabrechnung	90
2.4	Die Einnahmen-Ausgaben-Rechnung	92
2.4.1	Darstellung der Gesamt- und Einzelabrechnungen	96
2.4.2	Umlageschlüssel in der Jahresabrechnung	98
2.5	Die Entwicklung der Instandhaltungsrücklage	113
2.5.1	Zweckbindung und Höhe	113
2.5.2	Steuerliche Aspekte	116
2.5.3	Die Darstellung in der Jahresabrechnung	119
2.5.4	Teilzahlungen	122
2.6	Die Entwicklung der Bankkonten	128
2.7	Die Praxis der Jahresabrechnung	130
2.7.1	Kosten von Gerichtsverfahren	130
2.7.2	Leerstand und die Nichtnutzung des gemeinschaftlichen Eigentums	141
2.7.3	Die Sonderumlage	146
2.7.4	Unberechtigte Ausgaben	151
2.7.5	Mehrhausanlagen	155
2.7.6	Wasser- und Abwasserkosten	162
2.7.7	Umzugspauschale und andere direkt zugeordnete Kosten	164
2.7.8	Heizungs- und Warmwasserkosten	167
2.7.9	Vorjahressalden	184
2.7.10	Die Verwalterzustimmung bei Veräußerung	187
2.7.11	Die Verrechnung verspäteter Zahlungen	189

2.8	Vermögensstatus und Saldenliste	194
2.9	Haushaltsnahe Dienstleistungen	196
<b>3</b>	<b>Prüfung der Jahresabrechnung</b>	<b>201</b>
3.1	Die Prüfung durch den Verwaltungsbeirat	201
3.1.1	Prüfung der formalen Vollständigkeit	203
3.1.2	Rechnerische Prüfung	204
3.1.3	Sachliche Prüfung	204
3.2	Das Einsichtsrecht: die Prüfung durch einzelne Wohnungseigentümer	205
3.3	Die Pflicht zur Erläuterung der Jahresabrechnung	211
<b>4</b>	<b>Der Beschluss über die Jahresabrechnung</b>	<b>215</b>
4.1	Der Genehmigungsbeschluss und seine Wirkung	215
4.2	Umgang mit Guthaben	219
4.3	Das Stimmrecht des Verwalters	220
4.4	Die bedingte Genehmigung	221
<b>5</b>	<b>Schuldner der Hausgeldforderungen</b>	<b>225</b>
5.1	Wohnungseigentümer und werdende Wohnungseigentümer	225
5.2	Zwangsverwalter, Testamentsvollstrecker und Co.	231
5.3	Eigentümerwechsel während des Wirtschaftsjahres	232
5.3.1	Bedeutung der Abrechnungsspitze beim Eigentümerwechsel	232
5.3.2	Haftung für Sonderumlagen	236
5.4	Behandlung von Guthaben bei Eigentümerwechsel	238
<b>6</b>	<b>Die nachträgliche Änderung der Jahresabrechnung</b>	<b>241</b>
<b>7</b>	<b>Die Entlastung des Verwalters</b>	<b>247</b>
7.1	Der Beschluss über die Entlastung	247
7.2	Schadensersatzansprüche gegen den Verwalter	249
7.2.1	Verzugsschäden	251
7.2.2	Ansprüche aus positiver Vertragsverletzung des Verwaltervertrags	251

<b>Anhang</b>	<b>257</b>
Muster: Jahresabrechnung	258
Betriebskosten im Sinne von § 16 Abs. 3 WEG, § 556 BGB	264
Ablauf des Mahnverfahrens	269
Antrag auf Beitritt in der Zwangsversteigerung	270
Checkliste für die Erstellung der Jahresabrechnung	273
Checkliste für die Prüfung durch den Verwaltungsbeirat	276
Musterbeschlüsse	278
<b>Abkürzungsverzeichnis</b>	<b>283</b>
<b>Stichwortverzeichnis</b>	<b>285</b>