

15. Verwaltungsbeiratsabrechnung

Nach Ablauf eines Wirtschafts-/Kalenderjahres müssen Sie als WEG-Verwalter die Abrechnung des Wirtschaftsplanes einschließlich der geplanten Rücklagenzuführungen erstellen.

Vor dem Versand der Abrechnungsentwürfe an die Eigentümer wird die von Ihnen erstellte WEG-Abrechnung auf Basis einer Belegprüfung durch den Verwaltungsbeirat geprüft.

Im Ergebnis der Verwaltungsbeiratsprüfung fertigt der Verwaltungsbeirat einen Bericht zur Belegprüfung, der den Eigentümern vor der Eigentümerversammlung (ETV) zugesandt oder in der ETV verlesen wird. Darin legen Sie den Umfang der Prüfung und ggf. festgestellte Unregelmäßigkeiten dar. Der Beirat schließt den Bericht mit der Empfehlung, die WEG-Abrechnung zu beschließen oder unter Angabe von Gründen deren Beschluss zu verweigern.

Neben der jährlich einmal stattfindenden Prüfung durch den Verwaltungsbeirat werden in Wohneigentümergeinschaften auch häufig innerhalb eines Wirtschaftsjahres vom Verwaltungsbeirat oder den Eigentümern Abrechnungen bzw. Übersichten angefordert, um den Zahlungsstand der Hausgelder und Rücklagen oder auch bisher angefallene Kosten zu prüfen.

Dadurch können Art und Umfang einer Verwaltungsbeiratsprüfung - je nachdem, zu welchem Zweck diese erstellt wird - unterschiedlich sein.

Klicken Sie auf den Menüpunkt „Verwaltungsbeiratsabrechnung“, um mit Immoware24 Prüfunterlagen und Übersichten sowohl zur Vorbereitung der jährlichen Prüfung als auch für Zwischeninformationen Ihrer Verwaltungsbeiräte individuell zusammenzustellen. Als Ergebnis wird eine PDF-Datei aus den von Ihnen gewählten Abrechnungsbestandteilen zusammengefügt, das Sie im Portal gezielt freischalten oder den Empfängern zusenden können.

Werden nicht alle Teile der Immoware24-Verwaltungsbeiratsabrechnung benötigt, z.B. für die Zwischenabrechnung eines Quartals, wählen Sie nur die gewünschten Übersichten aus und bestimmen somit selbst, was genau Gegenstand der Verwaltungsbeiratsabrechnung sein soll.

Die Immoware24-Verwaltungsbeiratsabrechnung ermöglicht Abrechnungen/Übersichten zum

- Vermögen der WEG auf den WEG-eigenen Bankkonten
- Zahlungsverhalten der Eigentümer
- erzielten Einnahmeüberschuss
- Stand bezahlter Rechnungen im Abgleich mit angefügten Rechnungsbelegen
- Verhältnis Gesamtabrechnung zur Summe Einzelabrechnungen (durch abgegrenzte Posten gem. BGH-Urteil zur HeizKVO in der WEG)
- Entwicklungsstand der Rücklage
- Entwurf der Hausgeld- und Rücklageneinzelabrechnung

Die Verwaltungsbeiratsabrechnung orientiert sich in der Darstellung und Gliederung an der zu prüfenden Hausgeld- und Rücklagenabrechnung von Immoware24.

15.1 Verwaltungsbeiratsabrechnung erstellen

Um die Verwaltungsbeiratsabrechnung zu erstellen, klicken Sie auf den Menüpunkt „Verwaltungsbeiratsabrechnung“ im Objektmenü des geöffneten WEG-Objektes.

Gehen Sie in folgenden Schritten vor:

1. Tragen Sie die **Bezeichnung** der Abrechnung ein und wählen den **Zeitraum** aus, für den Sie die Abrechnung erstellen wollen.



Abb. 321: Verwaltungsbeiratsabrechnung

2. Klicken Sie die Checkbox für Abrechnungsbestandteile an, um diese zu markieren.

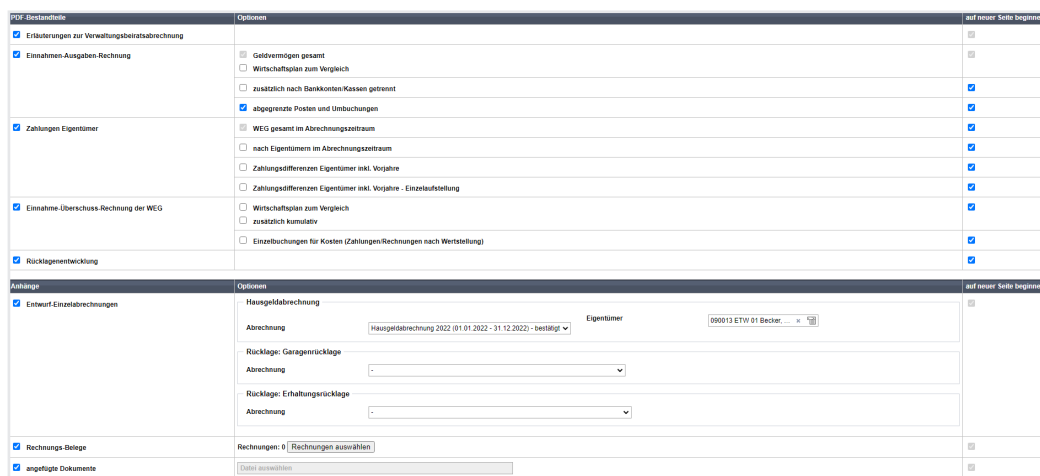


Abb. 322: Abrechnungsbestandteile auswählen

Legen Sie anhand nachfolgend beschriebener Abrechnungsbestandteile fest, welche Auswahl für welchen Zweck der Verwaltungsbeiratsprüfung zweckmäßig sind.

3. Klicken Sie die Checkbox in der letzten Spalte an, um zu markieren, ob die Abrechnungsbestandteile jeweils **auf einer neuen Seite in der PDF-Datei** beginnen sollen.

15.2 Bestandteile der Immoware24-Verwaltungsbeiratsabrechnung

15.2.1 Erläuterungen zur Verwaltungsbeiratsabrechnung

Markieren Sie die Option „Erläuterungen zur Verwaltungsbeiratsabrechnung“, wird der PDF-Datei nach dem Inhaltsverzeichnis eine Erklärung vorangestellt, die dem Empfänger der Abrechnung alle möglichen Abrechnungsbestandteile unabhängig von Ihrer Auswahl erläutert.

Verwaltungsbeiratsabrechnung WEG Neumarkt 59 / Neumarkt 59, 06110 Halle (Saale)		31.05.2023
Verwaltungsbeiratsabrechnung		
Objekt	WEG Neumarkt 59, 06110 Halle (Saale)	
Zeitraum	01.01.2022 - 31.12.2022	
Erstellungsdatum	31.05.2023	
<hr/>		
Inhaltsverzeichnis		
Erläuterungen zur Verwaltungsbeiratsabrechnung		2
Einnahmen-Ausgaben-Rechnung		3
Geldvermögen gesamt		3
abgegrenzte Posten und Umbuchungen		5
Zahlungen Eigentümer		7
WEG gesamt im Abrechnungszeitraum		7
Einnahme-Überschuss-Rechnung der WEG		8
EÜR nach Konten		8
Rücklagenentwicklung		9
Anhänge		
Eigentümersdokument Hausgeldabrechnung		

Abb. 323: Inhaltsverzeichnis in der PDF-Datei der Verwaltungsbeiratsabrechnung

Erläuterungen zur Verwaltungsbeiratsabrechnung

Mit vorliegender Abrechnung wird der Verwaltungsbeirat auf Basis von Buchhaltungsunterlagen über die aktuelle Vermögenssituation der WEG informiert.

Es sind verschiedene Abrechnungsbestandteile optional in die Abrechnung aufzunehmen.

Wenn in der WEG einzelne Sachverhalte nicht relevant sind, können einzelne Abrechnungsteile ausgespart sein.

Einnahmen-Ausgaben-Rechnung

Die Einnahmen-Ausgaben-Rechnung liefert Ihnen einen Überblick über

- Anfangs- und Endbestände der Bankkonten und Kassen der WEG
- Einnahmen und Ausgaben der WEG nach Umlagefähigkeit und Kostenarten mit Angabe des enthaltenen verteilungsrelevanten Betrages
- Summen der internen Überträge, also der Bankumbuchungen zwischen verschiedenen Bankkonten/Kassen der WEG
- Abgegrenzte Posten (optional), durch welche eine Differenz zwischen der Einnahmen-Ausgaben-Rechnung und der Summe der Hausgeld-Einzelabrechnungen entstehen kann.

Anmerkung:

Das BGH-Urteil V ZR 251/10 vom 17.02.2012 verlangt vom WEG-Verwalter für verbrauchsabhängige Kosten i.S.d. Heizkosten-VO eine korrekte Abgrenzung der Rechnungsbelege für das Kalenderjahr vorzunehmen, in dem die Kosten verursacht wurden.

Zahlungen Eigentümer

Die Darstellung informiert über die geforderten und **im** Abrechnungszeitraum geleisteten Zahlungen der Eigentümer.

Später geleistete Zahlungen für den Abrechnungszeitraum sind nicht berücksichtigt, da sie im Abrechnungszeitraum keine Einnahme auf einem Bankkonto waren.

Evtl. Zahlungsrückstände oder Überzahlungen (negative Salden = Guthaben) werden sichtbar.

Wurden geleistete Zahlungen nicht mit einer Forderung verknüpft, erscheinen sie als *Zahlungen ohne Soll*.

- *WEG gesamt im Abrechnungszeitraum zeigt Forderungen/ Zahlungen für die einzelnen Einnahmearten*
- *nach Eigentümern im Abrechnungszeitraum zeigt Forderungen/ Zahlungen der einzelnen Eigentümer*
- Im Dokument *Zahlungsdifferenzen Eigentümer inkl. Vorjahre*, werden die Forderungen und Verbindlichkeiten nach Eigentümern kategorisiert ausgewiesen.
- *Zahlungsdifferenzen Eigentümer inkl. Vorjahre - Einzelaufstellung* dient als Detailsicht zu den im Dokument *Zahlungsdifferenzen Eigentümer inkl. Vorjahre* ausgewiesenen Beträgen und zeigt die zugrunde liegenden Buchungen auf.

Einnahme-Überschuss-Rechnung der WEG

Die im Abrechnungszeitraum geflossenen Einnahmen und Ausgaben werden nach Ertrags- und Kostenarten angezeigt.

Die Ausgaben können durch *Einzelbuchungen für Kosten* detailliert untersetzt werden.

Rücklagenentwicklung

Gemäß BGH - Urteil V ZR 44/09 vom 4.12.2009 stellen Rücklagezuführungen keine Kosten für die Eigentümergemeinschaft dar.

Sie werden deshalb durch den Verwalter neben dem Hausgeld getrennt abgerechnet.

Sind mehrere Rücklage vorhanden, erfolgt der Ausweis der Entwicklung je Rücklage.

Entwurf Einzelabrechnungen (Hausgeld-/Rücklagenabrechnung eines Eigentümers)

Wird über die bevorstehende WEG-Jahresabrechnung informiert, kann der Verwaltungsbeiratsabrechnung ein Entwurf der Einzelabrechnung eines Eigentümers angefügt sein.

Dieser Einzelabrechnung sind auch die zur Verteilung der Kosten und Einnahmen angewendeten Umlageschlüssel zu entnehmen.

Damit kann die Einhaltung der Regelung der Gemeinschaftsordnung bezüglich festgelegter Umlagen geprüft werden.

Rechnungs-Belege (Belegprüfung)

Sind der Verwaltungsbeiratsabrechnung neben den Einzelbuchungen für Kosten in der Einnahme-Überschuss-Rechnung auch Rechnungs-Belege als Anhang angefügt, können Sie für diese Belege eine Prüfung durchführen.

Verfahren Sie folgendermaßen:

In der Einnahme-Überschuss-Rechnung beginnt der Name der Zahlungsbuchung mit einer Buchungsnummer, z.B. 2019-159

In der Beleg-Tabelle des Inhaltsverzeichnis sind jedem Rechnungs-Beleg am Zeilenende die Buchungsnummer(n) der Zahlungs-Buchung(en)

zugeordnet, die den Rechnungsbeleg betreffen.

letzte Spalte *B.-Nr. Zahlungen* z.B. 2019-159

Prüfen Sie, welche Rechnung der Zahlung zugrunde lag bzw. welche Zahlung für die jeweilige Rechnung erfolgte.

Abb. 324: Erläuterung in der PDF-Datei der Verwaltungsbeiratsabrechnung

15.2.2 Gesamtabrechnung zum Vermögen der WEG (Abrechnung Bankkonten)

Wählen Sie diesen Teil der Verwaltungsbeiratsabrechnung aus, erhalten Sie eine Übersicht über alle in der WEG verwendeten Bankkonten. Diesen Abrechnungsteil übergeben Sie für jede Prüfung (auch für Zwischenprüfungen) an die Verwaltungsbeiratsmitglieder. Alle für die WEG vom Verwalter verwendeten Bankkonten werden mit der dem Buchungskonto zugeordneten Bankverbindung (IBAN o.ä.) und dem hinterlegten Kontoinhaber angezeigt.

Bis zu vier angezeigten Bankkonten werden die Konten nebeneinander angeordnet.

Verwaltungsbeiratsabrechnung

Einnahmen-Ausgaben-Rechnung

Geldvermögen gesamt

Zeitraum		01.01.2022 - 31.12.2022			
Konto		Geldvermögen			verteilungsrelevanter Betrag
		Einnahmen	Ausgaben	Saldo	
1	Anfangsbestand 01.01.2022				
001200	WEG-Konto			6.501,71 €	
001201	Rücklagenkonto			13.563,96 €	
001202	Rücklagenkonto Garagen			4.973,18 €	
	Summe: Anfangsbestand 01.01.2022	Σ		25.038,85 €	
2	Einnahmen/Ausgaben				
060100	Hausgeld	19.952,00 €	-	19.952,00 €	-
060200	Erhaltungsrücklage	3.500,28 €	-	3.500,28 €	-
060300	Garagenrücklage	500,40 €	-	500,40 €	-
	Summe: Vorschüsse Eigentümer	Σ 23.952,68 €	0,00 €	23.952,68 €	0,00 €
041000	Brennstoffkosten	-	13.739,18 €	-13.739,18 €	13.739,18 €
	Summe: umlagefähig (Mieter): Heizung/ Warmwasser	Σ 0,00 €	13.739,18 €	-13.739,18 €	13.739,18 €
042000	Wasser Garagen	-	336,00 €	-336,00 €	336,00 €
042100	Wasser ohne Garagen	-	1.116,00 €	-1.116,00 €	1.116,00 €
	Summe: umlagefähig (Mieter): Wasser	Σ 0,00 €	1.452,00 €	-1.452,00 €	1.452,00 €
040100	Hausmeisterkosten	-	1.577,50 €	-1.577,50 €	1.577,50 €
040400	Gartenarbeiten	-	504,03 €	-504,03 €	504,03 €
040500	Winterdienst	-	265,20 €	-265,20 €	265,20 €
042300	Niederschlagswasser	-	100,00 €	-100,00 €	100,00 €
043000	Allgemeinstrom	-	665,00 €	-665,00 €	665,00 €
043200	Müllentsorgung	-	460,00 €	-460,00 €	460,00 €
	Summe: umlagefähig (Mieter): Sonstige	Σ 0,00 €	3.571,73 €	-3.571,73 €	3.571,73 €
028500	Mieteinnahmen Funkmast	200,00 €	-	200,00 €	-200,00 €
045001	Versicherungsschäden	-	600,58 €	-600,58 €	600,58 €
045002	Versicherungsentschädigungen	600,58 €	-	600,58 €	-600,58 €
047000	Kleinreparaturen	-	321,19 €	-321,19 €	321,19 €
050000	Verwaltervergütung	-	1.785,06 €	-1.785,06 €	1.785,06 €
060600	Guthaben / Nachzahlung Eigentümer	40,37 €	301,08 €	-260,71 €	-
	Summe: nicht umlagefähig (Mieter): Sonstige	Σ 840,95 €	3.007,91 €	-2.166,96 €	1.906,25 €
030020	Einnahmen aus Waschmarken	75,50 €	-	75,50 €	-
	Summe: nicht umlagefähig (Mieter): Rücklagen	Σ 75,50 €	0,00 €	75,50 €	0,00 €
	Summe: Einnahmen/Ausgaben	Σ 24.869,13 €	21.770,82 €	3.098,31 €	20.669,16 €

Ab fünf verwendeten Bankkonten erfolgt die Darstellung der Bankkonten aus Layout-Gründen in drei Teilen untereinander für

- Bankkonten: Übersicht mit Anfangs- und Endbestand
- Bankkonten: Einnahmen
- Bankkonten: Ausgaben

Verwalterbeiratsabrechnung

Gesamtabrechnung zum Vermögen der WEG - Abrechnung Bankkonten

Objekt		WEG Neumarkt 59, 06110 Halle					
Zeitraum		01.12.2011 - 31.12.2011					
Bankkonten: Übersicht							
Kto-Nr.	Konto	Anfangsbestand 01.12.2011	Einnahmen	Ausgaben	Endbestand errechnet	Endbestand 31.12.2011	Differenz
001200	WEG-Konto DE15700009971000111178 Inh.: Wohneigentümergeinschaft	18.862,31 €	1.931,02 €	18.121,40 €	2.671,93 €	2.671,93 €	0,00 €
001201	Rücklagenkonto DE67730009972000111178 Inh.: Wohneigentümergeinschaft	9.115,52 €	100,00 €	31,37 €	9.184,15 €	9.184,15 €	0,00 €
001202	Rücklagenkonto Garagen DE27800937840002725517 Inh.: Wohneigentümergeinschaft	3.958,41 €	20,00 €	2,35 €	3.976,06 €	3.976,06 €	0,00 €
001203	Rücklagenkonto 3 DE85700009971000111179 Inh.: Wohneigentümergeinschaft	0,00 €	10,00 €	0,00 €	10,00 €	10,00 €	0,00 €
001204	Rücklagenkonto 4 DE93730009971000111186 Inh.: Wohneigentümergeinschaft	0,00 €	5,00 €	0,00 €	5,00 €	5,00 €	0,00 €
001300	Kasse	0,00 €	100,00 €	0,00 €	100,00 €	100,00 €	0,00 €
Summe		31.936,24 €	2.166,02 €	18.155,12 €	15.947,14 €	15.947,14 €	0,00 €
Bankkonten: Einnahmen							
Kto-Nr.	Zahlungen Eigentümer		aus der Verwaltung gemeinsch. Eigentums		vermögensneutrale Umbuchungen	Summe	
	Hausgeld	Rücklagen	im Zeitraum	andere Zeiträume			
001200	1.533,00 €	341,69 €	36,33 €	20,00 €	0,00 €	1.931,02 €	
001201	0,00 €	0,00 €	100,00 €	0,00 €	0,00 €	100,00 €	
001202	0,00 €	0,00 €	20,00 €	0,00 €	0,00 €	20,00 €	
001203	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	10,00 €	10,00 €	
001204	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	5,00 €	5,00 €	
001300	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	100,00 €	100,00 €	
Summe		1.533,00 €	341,69 €	156,33 €	20,00 €	115,00 €	2.166,02 €
Bankkonten: Ausgaben							
Kto-Nr.	Kosten	im Zeitraum		andere Zeiträume	vermögensneutrale Umbuchungen	Summe	
001200		17.521,40 €		500,00 €	100,00 €	18.121,40 €	
001201		16,37 €		0,00 €	15,00 €	31,37 €	
001202		2,35 €		0,00 €	0,00 €	2,35 €	
001203		0,00 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	
001204		0,00 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	
001300		0,00 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Summe		17.540,12 €		500,00 €	115,00 €	18.155,12 €	

Die Übersicht ermöglicht

- die Prüfung, auf welchen Bankkonten, Bankdepots o. a. Anlageformen das Geldvermögen der WEG verwahrt wird und ob die WEG als Kontoinhaber erfasst ist. Sie müssen den Nachweis erbringen, dass das Vermögen der WEG getrennt vom Vermögen des Verwalters gehalten ist.
- den Abgleich der Bankkontoauszüge - insbesondere der gebuchten Anfangs- und Endbestände aller WEG- und RL-Konten, die im Abrechnungszeitraum einen Anfangs- oder Endbestand ungleich Null haben oder auf denen Geldeingänge/-ausgänge gebucht wurden. Sie können den jeweiligen Anfangsstand durch diese Darstellung zusätzlich mit dem Endbestand einer ggf. existierenden Abrechnung des vorangegangenen Zeitraumes abgleichen.

Beachten Sie ggf. ausgewiesene Zeilen für

- *Einnahmen aus entnommener Rücklage*
- *Einnahmen durch Zuführung in die Rücklage*
- *Einnahmen aus vermögensneutralen Umbuchungen.*

Die dort ausgewiesenen Werte sind Bestandteil der Einnahmensumme eines Kontos und gehen als

- *Ausgaben durch Zuführung in die Rücklage*
- *Ausgaben aus entnommener Rücklage*
- *Ausgaben aus vermögensneutralen Umbuchungen*

mit identischem Wert auch in die Ausgabensumme eines anderen Kontos ein.

Dadurch fallen die Einnahmen- und Ausgabensummen entsprechend höher aus, als die Summen der Einnahmen/Ausgaben in der Einnahmen-Überschuss-Rechnung (EÜR). Da sich die in o. g. Zeilen genannten Beträge jedoch neutralisieren, achten Sie darauf, dass die Differenz zwischen Einnahmen und Ausgaben (Einnahmenüberschuss) mit der EÜR übereinstimmt.

15.2.3 Zahlungen Eigentümer

Mit diesem Teil der Verwaltungsbeiratsabrechnung stellen Sie die im „Wirtschaftsplan“/ „Plan Rücklage“ geplanten und die durch Ihre Eigentümer tatsächlich geleisteten Hausgeld- und Rücklagenzahlungen gegenüber.

Sie können detailliert zwischen vier Übersichten wählen:

Zahlungen Eigentümer - WEG gesamt im Abrechnungszeitraum (Wertstellung)

Die Darstellung bezieht sich auf den Abrechnungszeitraum.

Die gemäß Wirtschaftsplan und Plan Rücklagenzuführung im Abrechnungszeitraum gebuchten Sollstellungen und die nach Wertstellungsdatum (Geldfluss) im Abrechnungszeitraum geleisteten Zahlungen werden für die WEG getrennt nach Ertrags-/ Zahlungsarten gegenübergestellt.

Sie erhalten folgende Übersicht:

Verwaltungsbeiratsabrechnung				
Zahlungen Eigentümer				
WEG gesamt im Abrechnungszeitraum (Wertstellung)				
Objekt	WEG Neumarkt 59_06110 Halle (Saale)			
Zeitraum	01.01.2022 - 31.12.2022			
Konto	Soll	Haben	Saldo	
060100 Hausgeld		19.952,00 €	19.952,00 €	0,00 €
060200 Erhaltungsrücklage		3.500,28 €	3.500,28 €	0,00 €
060300 Garagenrücklage		500,40 €	500,40 €	0,00 €
060600 Guthaben / Nachzahlung Eigentümer		-260,71 €	-260,71 €	0,00 €
Summe	Σ	23.691,97 €	23.691,97 €	0,00 €

Mögliche Zahlungsrückstände (auch Überzahlungen = negative Salden = Guthaben) im Abrechnungszeitraum werden sichtbar. Wurden geleistete Zahlungen nicht mit einer Forderung verknüpft, erscheinen diese als Zahlungen ohne Soll.

Zahlungen der Eigentümer: Eigentümer im Abrechnungszeitraum (Wertstellung)

Auch diese Darstellung bezieht sich auf den Abrechnungszeitraum.

Sie ermöglicht die Prüfung des Zahlungsverhaltens der einzelnen Eigentümer im Abrechnungszeitraum. Der zuvor dargestellte Soll-Ist-Vergleich aus „Zahlungen Eigentümer - WEG gesamt“ wird hier nach einzelnen Eigentümern untersetzt (negative Salden sind Guthaben/nicht verrechnete Zahlungen der Eigentümer).

Sie erhalten folgende Übersicht:

Einzelansicht Zahlungen Eigentümer				
Debitor: 090013 ETW 01 Becker, Sebastian (Becker, Sebastian 10001 ETW 01 seit 01.11.2016)				
Zeitraum	01.01.2022 - 31.12.2022			
Filter	Abgrenzungsdatum			
	Soll	Ist	Saldo	kumuliert
31.12.2021				248,68 €
Jan. 2022	248,68 €	248,68 €	0,00 €	248,68 €
060100 Hausgeld:	200,00 €	200,00 €	0,00 €	200,00 €
060200 Erhaltungsrücklage:	48,68 €	48,68 €	0,00 €	48,68 €
060600 Guthaben / Nachzahlung Eigentümer:				0,00 €
Feb. 2022	248,68 €	248,68 €	0,00 €	248,68 €
060100 Hausgeld:	200,00 €	200,00 €	0,00 €	200,00 €
060200 Erhaltungsrücklage:	48,68 €	48,68 €	0,00 €	48,68 €
060600 Guthaben / Nachzahlung Eigentümer:				0,00 €
März 2022	248,68 €	248,68 €	0,00 €	248,68 €
060100 Hausgeld:	200,00 €	200,00 €	0,00 €	200,00 €
060200 Erhaltungsrücklage:	48,68 €	48,68 €	0,00 €	48,68 €
060600 Guthaben / Nachzahlung Eigentümer:				0,00 €
Apr. 2022	248,68 €	248,68 €	0,00 €	248,68 €
060100 Hausgeld:	200,00 €	200,00 €	0,00 €	200,00 €
060200 Erhaltungsrücklage:	48,68 €	48,68 €	0,00 €	48,68 €
060600 Guthaben / Nachzahlung Eigentümer:				0,00 €
Mai 2022	248,68 €	248,68 €	0,00 €	248,68 €
060100 Hausgeld:	200,00 €	200,00 €	0,00 €	200,00 €
060200 Erhaltungsrücklage:	48,68 €	48,68 €	0,00 €	48,68 €
060600 Guthaben / Nachzahlung Eigentümer:				0,00 €
Juni 2022	379,68 €	379,68 €	0,00 €	248,68 €
060100 Hausgeld:	331,00 €	331,00 €	0,00 €	200,00 €
060200 Erhaltungsrücklage:	48,68 €	48,68 €	0,00 €	48,68 €
060600 Guthaben / Nachzahlung Eigentümer:				0,00 €
Juli 2022	379,68 €	379,68 €	0,00 €	248,68 €
060100 Hausgeld:	331,00 €	331,00 €	0,00 €	200,00 €
060200 Erhaltungsrücklage:	48,68 €	48,68 €	0,00 €	48,68 €
060600 Guthaben / Nachzahlung Eigentümer:				0,00 €
Aug. 2022	379,68 €	379,68 €	0,00 €	248,68 €
060100 Hausgeld:	331,00 €	331,00 €	0,00 €	200,00 €
060200 Erhaltungsrücklage:	48,68 €	48,68 €	0,00 €	48,68 €
060600 Guthaben / Nachzahlung Eigentümer:				0,00 €
Sep. 2022	379,68 €	379,68 €	0,00 €	248,68 €
060100 Hausgeld:	331,00 €	331,00 €	0,00 €	200,00 €
060200 Erhaltungsrücklage:	48,68 €	48,68 €	0,00 €	48,68 €
060600 Guthaben / Nachzahlung Eigentümer:				0,00 €

Außerhalb des Abrechnungszeitraumes geleistete Zahlungen für den Abrechnungszeitraum werden hier nicht angezeigt, da die WEG-Abrechnung auf dem Zu-/Abflussprinzip basiert.

Zahlungen der Eigentümer: Differenzen nach Eigentümern bis Ende Abrechnungszeitraum inkl. Vorjahre (Wertstellung)

Diese Darstellung ermöglicht die Prüfung des Zahlungsverhaltens einzelner Eigentümer für den Gesamtzeitraum der Eigentümerschaft.

Alle bis Ende des Abrechnungszeitraumes nicht ausgeglichenen Posten seit Beginn der Eigentümerschaft jedes Eigentümers getrennt nach Zahlungsart werden angezeigt.

Sie erhalten folgende Übersicht:

Zahlungen Eigentümer						
Zahlungsdifferenzen Eigentümer inkl. Vorjahre						
Objekt Zeitraum		WEG Neumarkt 59, 06110 Halle (Saale) Wertst./Fälligkeit: bis 31.12.2022				
Eigentümer	VE	Kategorie	Forderungen	Verbindlichkeiten	Saldo	
090001 ETW 02 Leonardo Hut	10002 ETW 02 1.OG links	Zahlungsdifferenzen für HG	256,00 €	-	256,00 €	
		Zahlungsdifferenzen für RL	64,65 €	-	64,65 €	
		Summe	Σ 320,65 €	-	320,65 €	
090013 ETW 01 Becker, Sebastian	10001 ETW 01 Erdgeschoss	Zahlungsdifferenzen für HG	200,00 €	-	200,00 €	
		Zahlungsdifferenzen für RL	48,68 €	-	48,68 €	
		Summe	Σ 248,68 €	-	248,68 €	
Summe: Abrechnungsspitze aus HGA Vorjahre			Σ -	-	-	
Summe: Zahlungsdifferenzen für HG			Σ 456,00 €	-	456,00 €	
Summe: Zahlungsdifferenzen für RL			Σ 113,33 €	-	113,33 €	
Summe: sonstige Zahlungsdifferenzen Eigentümer			Σ -	-	-	
Gesamtsumme			Σ 569,33 €	0,00 €	569,33 €	

Auf dieser Grundlage kann der Verwaltungsbeirat den übrigen Eigentümern eine Empfehlung geben, wie mit unausgeglichenen Forderungen der WEG umgegangen werden soll (z.B. kann eine gerichtliche Geltendmachung oder das Ausbuchen uneinbringlicher Alt-Forderungen angestrebt werden).

Bei Zahlungen ohne Sollstellungen handelt es sich um Zahlungen der Eigentümer, die keiner Forderung zugeordnet sind (Guthaben).



Die Darstellung der Differenzen nach Eigentümern als Teil der Verwaltungsbeiratsabrechnung ist nur dann sinnvoll, wenn es Zahlungsrückstände aus Vorjahren gibt und Sie somit Beschlüsse zum Umgang der Eigentümerschaft mit diesen Zahlungsrückständen darstellen müssen.

Andernfalls können Sie diesen Bestandteil der Verwaltungsbeiratsabrechnung abwählen.

Zahlungen Eigentümer – Einzelaufstellung offener Posten der Eigentümer am letzten Tag des Abrechnungszeitraums

Für die zuvor aufgelisteten Eigentümer mit Zahlungsdifferenzen inkl. Vorjahre werden in dieser Übersicht alle Einzelposten angezeigt.

Sie erhalten folgende Übersicht:

Verwaltungsbeiratsabrechnung WEG Neumarkt 59 / Neumarkt 59, 06110 Halle (Saale)											31.05.2023		
Zahlungen Eigentümer													
Zahlungsdifferenzen Eigentümer inkl. Vorjahre - Einzelaufstellung													
Zeitraum		Wertst./Fälligkeit: bis 31.12.2022											
Nr.	Buchungstext	Typ	Datum			Betrag			Gegenkonto	offene Posten			
			Buchung	Wertst. / Fällig	Abgrenzung	brutto	netto	USt. %		Forderungen	Verbindlichkeiten	Saldo	
090001 ETW 02 Leonardo Hut													
2017-164	HG 09/2016 ETW 01 Leonardo Hut	Sollstellung	26.07.2017	05.09.2016	05.09.2016	256,00 €	256,00 €	0,00 %	060100 Hausgeld	256,00 €	-	256,00 €	
					05.09.2016	64,65 €	64,65 €	0,00 %	060200 Erhaltungsrücklage	64,65 €	-	64,65 €	
										320,65 €		320,65 €	
090013 ETW 01 Becker, Sebastian													
2019-419	HG in 12/2019 ETW 05 Becker, Sebastian	Sollstellung	01.12.2019	04.12.2019	04.12.2019	200,00 €	200,00 €	0,00 %	060100 Hausgeld	200,00 €	-	200,00 €	
					04.12.2019	48,68 €	48,68 €	0,00 %	060200 Erhaltungsrücklage	48,68 €	-	48,68 €	
										248,68 €		248,68 €	

Die einzelnen offenen Posten der Eigentümer sind mit dem jeweiligem Fälligkeitsdatum und weiteren Details aufgelistet. Dies können unbezahlte Forderungen oder auch Zahlungen der Eigentümer sein, die keiner Forderung zugeordnet sind (negative OPs = Guthaben).

Wurden Forderung und Zahlung erst nach Ende des Abrechnungszeitraumes verrechnet, erscheinen diese hier als positive und negative Beträge.
Beachten Sie deshalb die Salden des Eigentümers am letzten Tag des Abrechnungszeitraumes und am Tag, an dem die Verwaltungsbeiratsabrechnung erstellt ist.



Die Einzelaufstellung offener Posten der Eigentümer als Teil der Verwaltungsbeiratsabrechnung ist nur dann sinnvoll, wenn es saldierte Zahlungsrückstände gibt und Sie somit Beschlüsse zum Umgang der Eigentümergemeinschaft mit diesen Zahlungsrückständen darstellen müssen. Anderenfalls können Sie diesen Bestandteil der Verwaltungsbeiratsabrechnung abwählen.

15.2.4 Einnahme-Überschuss-Rechnung der WEG (realisierte Einnahmen und Ausgaben im Auswertungszeitraum): EÜR nach Konten

Mit dieser Darstellung erhalten Sie eine Übersicht über alle entstandenen Einnahmen und Ausgaben im Abrechnungszeitraum nach Konten. Dafür werden alle gebuchten Zahlungen Ihrer Eigentümer und für die Begleichung von Rechnungen nach Wertstellungsdatum ausgewertet.

Mit der **Auswahl eines Wirtschaftsplanes** werden in einer gesonderten Spalte den in der EÜR ausgewerteten Zahlungen die dem Wirtschaftsplan zugrundeliegenden Kosten und Einnahmen gegenübergestellt.

Die sich aus dem Wirtschaftsplan ergebenden Hausgelder und Rücklagenzuführungen werden hier nicht ausgewiesen, diese sind im vorgenannten Teil der Verwaltungsbeiratsabrechnung ausgewertet.



Beachten Sie, dass ggf. mit dem Wirtschaftsplan geplante Rücklageentnahmen hier nicht ausgewiesen werden, da diese keine „echte“ Einnahme der WEG sind. Bei der Umlage der Kosten im Rahmen der Einzelabrechnungen wirken diese sich aber kostenmindernd für die Eigentümer aus.



Die zusätzliche kumulative Darstellung der EÜR ist nur dann sinnvoll, wenn eine Abrechnung

- für eine Zwischenprüfung, z.B. vom 01.10.2022 bis 31.10.2022 ergänzt werden soll um
- die zusätzlich kumulative Darstellung z.B. ab 01.01.2022 (bis 31.1.0.2022).

Für die Prüfung einer Jahresabrechnung ist die kumulative Darstellung nicht erforderlich.

Verwaltungsbeiratsabrechnung

Einnahme-Überschuss-Rechnung der WEG (realisierte Einnahmen und Ausgaben im Auswertungszeitraum)

EÜR nach Konten

Objekt	WEG Neumarkt 59, 06110 Halle (Saale)
Zeitraum	01.01.2022 - 31.12.2022

Erträge

Kontoname	Saldo 01.01.2022 - 31.12.2022
028500 Mieteinnahmen Funkmast	200,00 €
045002 Versicherungsentschädigungen	600,58 €
060100 Hausgeld	19.952,00 €
060200 Erhaltungsrücklage	3.500,28 €
060300 Garagenrücklage	500,40 €
060600 Guthaben / Nachzahlung Eigentümer	-260,71 €
Summe der Erträge	Σ 24.492,55 €

Kosten

Kontoname	Saldo 01.01.2022 - 31.12.2022
040100 Hausmeisterkosten	1.577,50 €
040400 Gartenarbeiten	504,03 €
040500 Winterdienst	265,20 €
041000 Brennstoffkosten	13.739,18 €
042000 Wasser Garagen	336,00 €
042100 Wasser ohne Garagen	1.116,00 €
042300 Niederschlagswasser	100,00 €
043000 Allgemeinstrom	665,00 €
043200 Müllentsorgung	460,00 €
045001 Versicherungsschäden	600,58 €
047000 Kleinreparaturen	321,19 €
050000 Verwaltervergütung	1.785,06 €
Kostensumme	Σ 21.469,74 €

Saldo

	01.01.2022 - 31.12.2022
Einnahme-Überschuss	Σ 3.022,81 €

Zusätzlich zur EÜR können Sie auch die **Einzelbuchungen für Kosten (Zahlungen/Rechnungen nach Wertstellung)** als Teil der Verwalterbeiratsabrechnung auswählen.

Alle Kostenkonten werden betrachtet, um die gebuchten Ausgaben mit Hilfe der Einzelbuchungen auf inhaltliche und rechnerische Richtigkeit zu prüfen.

Fügen Sie der Verwaltungsbeiratsabrechnung auch die Rechnungsbelege für hier detailliert ausgewiesene Buchungen als Anhänge an (insbesondere für größere Rechnungsbeträge), erhalten Sie die Grundlage für die Belegprüfung.


Die mit den detaillierten Rechnungsbuchungen zu Lasten der Gemeinschaft ausgewiesenen Kosten werden als „*Minderung Einnahmenüberschuss (EÜ)*“ angezeigt. Rechnungsgutschriften werden als „*Mehrung EÜ*“ angezeigt.

Der Saldo ermittelt sich aus „*Mehrung EÜ*“ abzüglich „*Minderung EÜ*“.

Einnahme-Überschuss-Rechnung der WEG (realisierte Einnahmen und Ausgaben im Auswertungszeitraum)										
Einzelbuchungen für Kosten (Zahlungen/Rechnungen nach Wertstellung)										
Objekt		WEG Neumarkt 59, 06110 Halle (Saale)								
Zeitraum		01.01.2022 - 31.12.2022								
Konto / Buchung		Datum		Soll-Konto		Haben-Konto		Mehring EU	Minderung EU	Saldo
Nr.	Name / Text	Wertst. / Fällig.	Abgrenzung	Nr.	Name	Nr.	Name			
040100 Hausmeisterkosten									1.577,50 €	-1.577,50 €
2022-91	Auszahlung Hausmeisterleistung 2022 1/12	20.01.2022	08.01.2022	070002	Hausmeister Sauber	001200	WEG-Konto		126,50 €	
2022-122	Auszahlung Hausmeisterleistung 2022 2/12	20.02.2022	08.02.2022	070002	Hausmeister Sauber	001200	WEG-Konto		126,50 €	
2022-158	Auszahlung Hausmeisterleistung 2022 3/12	31.03.2022	08.03.2022	070002	Hausmeister Sauber	001200	WEG-Konto		126,50 €	
2022-192	Auszahlung Hausmeisterleistung 2022 4/12	28.04.2022	08.04.2022	070002	Hausmeister Sauber	001200	WEG-Konto		126,50 €	
2022-224	Auszahlung Hausmeisterleistung 2022 5/12	29.05.2022	08.05.2022	070002	Hausmeister Sauber	001200	WEG-Konto		126,50 €	
2022-257	Auszahlung Hausmeisterleistung 2022 6/12	30.06.2022	08.06.2022	070002	Hausmeister Sauber	001200	WEG-Konto		135,00 €	
2022-288	Auszahlung Hausmeisterleistung 2022 7/12	30.07.2022	08.07.2022	070002	Hausmeister Sauber	001200	WEG-Konto		135,00 €	
2022-319	Auszahlung Hausmeisterleistung 2022 8/12	27.08.2022	08.08.2022	070002	Hausmeister Sauber	001200	WEG-Konto		135,00 €	
2022-355	Auszahlung Hausmeisterleistung 2022 9/12	27.09.2022	08.09.2022	070002	Hausmeister Sauber	001200	WEG-Konto		135,00 €	
2022-389	Auszahlung Hausmeisterleistung 2022 10/12	27.10.2022	08.10.2022	070002	Hausmeister Sauber	001200	WEG-Konto		135,00 €	
2022-425	Auszahlung Hausmeisterleistung 2022 11/12	29.11.2022	08.11.2022	070002	Hausmeister Sauber	001200	WEG-Konto		135,00 €	
2022-459	Auszahlung Hausmeisterleistung 2022 12/12	27.12.2022	08.12.2022	070002	Hausmeister Sauber	001200	WEG-Konto		135,00 €	
040400 Gartenarbeiten									504,03 €	-504,03 €
2022-197	Auszahlung Gartenarbeiten Frühling 2022	28.04.2022	20.04.2022	070002	Hausmeister Sauber	001200	WEG-Konto		163,77 €	
2022-360	Auszahlung Gartenpflege Herbst 2022	27.09.2022	07.09.2022	070002	Hausmeister Sauber	001200	WEG-Konto		340,26 €	
040500 Winterdienst									265,20 €	-265,20 €
2022-130	Auszahlung Winterdienst I. Quartal 2022	20.02.2022	15.02.2022	070002	Hausmeister Sauber	001200	WEG-Konto		150,00 €	
2022-432	Auszahlung Winterdienst III. Quartal 2022	29.11.2022	11.11.2022	070002	Hausmeister Sauber	001200	WEG-Konto		115,20 €	
041000 Brennstoffkosten									13.739,18 €	-13.739,18 €
2022-90	Auszahlung Schlussrechnung Heizung 2021	20.01.2022	31.12.2021	070001	Energie GmbH	001200	WEG-Konto		1.999,18 €	
2022-95	Auszahlung Brennstoffkosten 2022 1/12	20.01.2022	20.01.2022	070001	Energie GmbH	001200	WEG-Konto		668,00 €	
2022-128	Auszahlung Brennstoffkosten 2022 2/12	20.02.2022	20.02.2022	070001	Energie GmbH	001200	WEG-Konto		668,00 €	
2022-162	Auszahlung Brennstoffkosten 2022 3/12	31.03.2022	20.03.2022	070001	Energie GmbH	001200	WEG-Konto		668,00 €	
2022-196	Auszahlung Brennstoffkosten 2022 4/12	28.04.2022	20.04.2022	070001	Energie GmbH	001200	WEG-Konto		668,00 €	
2022-230	Auszahlung Brennstoffkosten 2022 5/12	29.05.2022	20.05.2022	070001	Energie GmbH	001200	WEG-Konto		668,00 €	

15.2.5 Abgegrenzte Posten

Markieren Sie diesen Abrechnungsteil, enthält die Verwaltungsbeiratsabrechnung eine Erläuterung zur Differenz zwischen bezahlten und umzulegenden Kosten



Der Bestandteil „Abgegrenzte Posten“ ist nur für die Prüfung einer erstellten Jahresabrechnung zweckmäßig. Für Zwischenprüfungen wählen Sie diesen Teil für die Verwaltungsbeiratsabrechnung ab, da eine Abgrenzung nur beim Wechsel des Wirtschaftsjahres vorgenommen wird.

abgegrenzte Posten

In den oben beschriebenen Bestandteilen der Verwaltungsbeiratsabrechnung werden alle Einnahmen/Ausgaben wie gesetzlich vorgeschrieben nach dem Wertstellungsdatum ausgewertet, d.h. die tatsächlichen Geldzuflüsse und -abflüsse der Bankkonten im Abrechnungszeitraum werden ausgewertet.

Beachten Sie, dass nicht alle vom WEG-Konto geflossenen Ausgaben auch mit den Einzelabrechnungen gegenüber den Eigentümern umzulegende Kosten sind.

- Nach dem BGH - Urteil V ZR 44/09 vom 04.12.2009 zur Abrechnung der Erhaltungsrücklage sind Rücklagezuführungen keine Kosten. Diese werden deshalb neben den Hausgeldern getrennt abgerechnet.
- Das BGH-Urteil V ZR 251/10 vom 17.02.2012 verlangt für verbrauchsabhängige Kosten gemäß Heizkosten-VO, dass Sie in der WEG vom Zu-/Abflussprinzip abweichen und eine korrekte *Abgrenzung* dieser Rechnungsbelege für das Kalenderjahr, in dem die Kosten verursacht worden, vornehmen.

Der WEG entstandene Heizkosten für bezahlte, aber nicht verbrauchte Öllieferung sind

deshalb nicht Bestandteil der Einzelabrechnung gegenüber den Eigentümern.
 Erst im Folgejahr bezahlte Endrechnungen für Gaslieferungen sind Bestandteil der Einzelabrechnung gegenüber den Eigentümern.
 Dadurch kann es eine Differenz zwischen realisierten Ausgaben in der *Gesamtabrechnung Hausgeld* und der *Summe der Einzelabrechnungen Hausgeld* der Eigentümer geben.

Für ein besseres Verständnis erläutert die Darstellung „Abgegrenzte Posten“ das Verhältnis zwischen:

Summe der Ausgaben WEG-Konten → *Gesamtabrechnung Hausgeld* → *Summe der Einzelabrechnungen Hausgeld*.

Verwaltungsbeiratsabrechnung WEG Neumarkt 59 / Neumarkt 59, 06110 Halle (Saale)		31.05.2023	
Hausgeldabrechnung (bestätigt)			
Vermögensbericht - Übersicht			
Objekt	Neumarkt 59, 06110 Halle (Saale)	Verwalter	GreenGroup Hausverwaltung
Abrechnungszeitraum	01.01.2022 - 31.12.2022		Magdeburger Straße 51, 06112 Halle (Saale)
fällig am:	08.05.2023		USt-IdNr.: 123-254-201
Beschlussdatum:	08.05.2023		SEPA Gläubiger-ID: DE58ZZZ09999999999
			Registernummer: Amtsgericht Halle (Saale)
			Registereintrag: HRB 12345
Vermögensbericht			
1. Abrechnung Bankvermögen			
Konto	Anfangsbestand 01.01.2022	Endbestand 31.12.2022	
001200 WEG-Konto		6.501,71 €	5.523,04 €
001201 Rücklagenkonto		13.563,96 €	17.139,74 €
001202 Rücklagenkonto Garagen		4.973,18 €	5.473,58 €
Summe	Σ	25.038,85 €	28.137,16 €
2. Forderungen und Verbindlichkeiten			
Kategorie	Forderungen	Verbindlichkeiten	Saldo
nicht bezahlte Posten	0,00 €	51,23 €	-51,23 €
Abrechnungsspitze aus HGA	3.687,92 €	0,00 €	3.687,92 €
Abrechnungsspitze aus HGA Vorjahre	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Zahlungsdifferenzen für HG	456,00 €	0,00 €	456,00 €
Zahlungsdifferenzen für RL	113,33 €	0,00 €	113,33 €
sonstige Zahlungsdifferenzen Eigentümer	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Summe: Forderungen und Verbindlichkeiten	Σ	4.257,25 €	4.206,02 €

Zeile: Summe

ist die Ausgabensumme des WEG-Kontos (ggf. mehrerer WEG-Konten), die alle Geldabflüsse im Abrechnungszeitraum erfasst und die Sie auch dem ersten Abrechnungsbestandteil „Gesamtabrechnung zum Vermögen der WEG - Abrechnung Bankkonten“ entnehmen können.

Alle gebuchten Ausgaben, die keine umlegbaren Kosten darstellen, werden abgezogen. Abziehende Beträge können resultieren aus:

- **Ausgaben für nicht umlagefähige Kosten,**
wie z.B. Rücklastschriftgebühren, die durch separate Forderungen an den verursachenden Eigentümer ausgeglichen werden,
- **Ausgaben für die Zuführung in die Rücklage,**
die durch BGH - Urteil aus 2009 keine Kosten sind,
- **Ausgaben für vermögensneutrale Umbuchung,**
weil Ausgaben eines WEG-Kontos gleichzeitig Einnahmen auf anderem WEG-Konto sind,
- **Einnahmen aus der entnommenen RL,**
weil die damit bezahlten Rechnungen nicht mit der Hausgeldabrechnung doppelt umgelegt werden dürfen,

- **Einnahmen aus der Verwaltung gemeinschaftlichen Eigentums**, weil sie kostenmindernd wirken

Das Ergebnis entspricht der Kostensumme **Gesamtabrechnung Hausgeld der WEG**.

Die Summe der **Gesamtabrechnung Hausgeld der WEG** um abgegrenzte Posten bereinigt, d.h.

- abzüglich Zeile: **bezahlte, nicht im Zeitraum abgerechnete Kosten**
- zuzüglich Zeile: **abgerechnete, nicht im Abrechnungszeitraum bezahlte Kosten und Einnahmen**

ergibt die **Summe der Einzelabrechnungen Hausgeld**.

Dieser Betrag ergibt die Summe der im Objekt der WEG umzulegenden Kosten auf der Hausgeld-Einzelabrechnung Ihrer Eigentümer.

Um die korrekte Abgrenzung einzelner Posten prüfen zu können, werden die zugrundeliegenden Einzelbuchungen aufgelistet:

abgegrenzte Posten													
Einzelbuchungen der abgegrenzten Posten													
Objekt		WEG Neumarkt 59_06110 Halle											
Zeitraum		01.01.2011 - 31.12.2011											
Buchung			Datum			Soll			Haben			USt. inkl.	angerechneter Betrag
Nr.	Text	Typ	Buchung	Wertst. / Fällig.	Abgrenzung	Betrag	Konto	Betrag	Konto				
bezahlte, nicht im Zeitraum abgerechnete Kosten (001200 WEG-Konto)													
2011-14	Brennstoffkosten	RE	31.12.2011	31.12.2011	31.12.2011	3.000,00 €	041000 Brennstoffkosten	3.500,00 €	070000 Energie GmbH		19,00 %	500,00 €	
					01.01.2012	500,00 €	041000 Brennstoffkosten				19,00 %		
Summe: bezahlte, nicht im Zeitraum abgerechnete Kosten (001200 WEG-Konto)											Σ	500,00 €	
abgerechnete, nicht im Abrechnungszeitraum bezahlte Kosten und Einnahmen													
2020-198	Gas-Endrechnung	RE	13.05.2020	20.02.2012	31.12.2011	300,00 €	041000 Brennstoffkosten	300,00 €	070000 Energie GmbH		19,00 %	300,00 €	
2020-197	Ölreserve aus 2010	benutzerdefiniert	13.05.2020	31.12.2010	01.01.2011	800,00 €	041000 Brennstoffkosten	800,00 €	001400 Überzahlungen aus Vorjahren		19,00 %	800,00 €	
Summe: abgerechnete, nicht im Abrechnungszeitraum bezahlte Kosten und Einnahmen											Σ	1.100,00 €	

15.2.6 Entwicklung Erhaltungsrücklage

Nach dem BGH - Urteil V ZR 44/09 vom 04.12.2009 zur Abrechnung der Erhaltungsrücklage sind Rücklagezuführungen keine Kosten. Sie werden deshalb neben der HGA hier getrennt abgerechnet.

In einer WEG kann es mehrere Rücklagenpositionen geben; z.B. neben der Erhaltungsrücklage noch eine zweckgebundene Modernisierungsrücklage oder eine RL nur für Tiefgaragen.

Darüber hinaus kann das Vermögen einer Rücklagenposition auf mehreren Konten verwahrt sein.

Deshalb werden in einer Tabelle alle bestehenden Rücklagenpositionen und deren passives sowie alle dazugehörenden aktiven Konten aufgelistet. Nachfolgend werden für jede Rücklagenposition die im Zeitraum sollgestellten und tatsächlich geleisteten RL-Zuführungen sowie das passive RL-Konto angezeigt.

Die detaillierte Entwicklung auf den aktiven RL-Konten (RL-Bankkonten) ist bereits im Teil „Gesamtabrechnung zum Vermögen der WEG - Abrechnung Bankkonten“ dargestellt.

Verwaltungsbeiratsabrechnung

Rücklagenentwicklung

Objekt	WEG Neumarkt 59, 06110 Halle (Saale)		
Zeitraum	01.01.2022 - 31.12.2022		
Rücklagen	Buchungskonto		
	passiv	aktiv	IBAN / Depot-Nr.
Erhaltungsrücklage	008000	001201	DE29700009972000111183
Garagenrücklage	008001	001202	DE83700009972000111181

Erhaltungsrücklage

geplante Rücklagenzuführung (Sollstellungen)	3.500,28 €
- tatsächliche Rücklagenzuführung (Zuführung Bankkonto RL)	3.500,28 €
= Differenz (Planerfüllung)	0,00 €

Buchungen für Konto 008000 Rücklage Erhaltungsrücklage

Buchung		Datum		Gegenkonto		Soll	Haben	USt. inkl.	
Nr.	Text	Typ	Buchung	Wertst. / Fällig.	Abgrenzung				
Saldo 31.12.2021							Σ	13.563,96 €	
2022-97	Zuführung Rücklage 01/2022	benutzerdefiniert	30.01.2022	30.01.2022	30.01.2022	030000 Zuführung Erhaltungsrücklage	291,69 €	0,00 %	
2022-132	Zuführung Rücklage 02/2022	benutzerdefiniert	28.02.2022	28.02.2022	28.02.2022	030000 Zuführung Erhaltungsrücklage	291,69 €	0,00 %	
2022-166	Zuführung Rücklage 03/2022	benutzerdefiniert	31.03.2022	31.03.2022	31.03.2022	030000 Zuführung Erhaltungsrücklage	291,69 €	0,00 %	
2022-199	Zuführung Rücklage 04/2022	benutzerdefiniert	29.04.2022	29.04.2022	29.04.2022	030000 Zuführung Erhaltungsrücklage	291,69 €	0,00 %	
2022-232	Zuführung Rücklage 05/2022	benutzerdefiniert	30.05.2022	30.05.2022	30.05.2022	030000 Zuführung Erhaltungsrücklage	291,69 €	0,00 %	
2022-263	Zuführung Rücklage 06/2022	benutzerdefiniert	30.06.2022	30.06.2022	30.06.2022	030000 Zuführung Erhaltungsrücklage	291,69 €	0,00 %	
2022-294	Zuführung Rücklage 07/2022	benutzerdefiniert	31.07.2022	31.07.2022	31.07.2022	030000 Zuführung Erhaltungsrücklage	291,69 €	0,00 %	
2022-327	Zuführung Rücklage 08/2022	benutzerdefiniert	30.08.2022	30.08.2022	30.08.2022	030000 Zuführung Erhaltungsrücklage	291,69 €	0,00 %	
2022-362	Zuführung Rücklage 09/2022	benutzerdefiniert	29.09.2022	29.09.2022	29.09.2022	030000 Zuführung Erhaltungsrücklage	291,69 €	0,00 %	

Die Verwendung der ggf. entnommenen RL ist im Abrechnungsbestandteil „EÜR - Einzelbuchungen für Kosten“ z.B. für das Kostenkonto „Erhaltungskosten“ dargestellt. Buchen Sie daher die aus Mitteln der RL bezahlten Rechnungen immer gemeinsam auf einem Kostenkonto *Instandhaltungskosten (aus RL-finanziert)*.

- Mit allen Rücklagen-Darstellungen der Verwaltungsbeiratsabrechnung können Sie prüfen,
- ob die Instandhaltungsrücklage beschlusskonform, möglichst verzinslich angelegt ist,
 - ob deren ausgewiesene Anfangs- und Endbestände dem tatsächlich vorhandenen Vermögen entsprechen,
 - ob die durch die Eigentümer geleisteten RL-Zuführungen dem Plan entsprechen und der Rücklage tatsächlich zugeführt wurden und
 - welche Entnahmen aus der Rücklage getätigt wurden.

RL-Entnahmen müssen den „Einnahmen aus entnommener Rücklage“ auf dem WEG-Konto (Übertrag) entsprechen.

Entnahmen durch den WEG-Verwalter zur Überbrückung von Liquiditätsengpässen ohne Beschluss der WEG sollten zum Jahresende wieder aufgefüllt sein. Bei korrekter Buchung wird die temporäre Entnahme der RL als „vermögensneutrale Umbuchung“ angezeigt.

Die durchgeführte Anleihe sollten Sie mit dem Verwaltungsbeirat und in der Eigentümerversammlung besprechen.

Wurde die Liquiditätsanleihe bis Ende des Abrechnungszeitraumes nicht zurückgezahlt, muss diese als Rücklagen-Entnahme gebucht sein.

15.2.7 Entwurf Einzelabrechnungen

Wählen Sie aus den erstellten HG- und RL-Abrechnungen jeweils eine **Einzelabrechnung** eines Eigentümers als Entwurf aus, damit Ihre Verwaltungsbeiratsmitglieder sehen, wie Sie die Abrechnung gegenüber den Eigentümern darstellen. Werden mehrere Rücklagenpositionen in der WEG verwaltet und abgerechnet, wählen Sie aus jeder RL-Abrechnung einen Entwurf aus.

Abb. 325: Auswahl von Entwürfen Einzelabrechnung

Die Auswahl des Entwurfs einer Einzelabrechnung HG/RL ist nur für die Prüfung einer Jahresabrechnung zweckmäßig. Erstellen Sie diese zuvor als Entwurf in der WEG. Die Einzelabrechnung können Sie für jeweils einen beliebigen Eigentümer der WEG wählen.

Dem angefügten Entwurf der Einzelabrechnung sind neben der Darstellung gegenüber den Eigentümern auch die angewendeten Umlageschlüssel zu entnehmen. Damit kann die Einhaltung der Regelung der Gemeinschaftsordnung bezüglich festgelegter Umlagen geprüft werden.

Verwaltungsbeiratsabrechnung WEG Neumarkt 59 / Neumarkt 59, 06110 Halle (Saale)										31.05.2023																																																																																																												
Hausgeldabrechnung (bestätigt)																																																																																																																						
Hausgeld-Einzelabrechnung																																																																																																																						
Objekt	Neumarkt 59, 06110 Halle (Saale)				Verwalter	GreenGroup Hausverwaltung Magdeburger Straße 51, 06112 Halle (Saale) USt-IdNr.: 123-254-201 SEPA Gläubiger-ID: DE98ZZZ099999999999 Registergericht: Amtsgericht Halle (Saale) Registereintrag: HRB 12345																																																																																																																
Abrechnungszeitraum	01.01.2021 - 31.12.2021																																																																																																																					
fällig am:	15.11.2022																																																																																																																					
Beschlussdatum:	20.10.2022																																																																																																																					
Eigentümer: 090006 ETW 02 Lorenz, Jenni																																																																																																																						
Empfänger-Adresse: Lorenz, Jenni, Waldweg 10, 06108 Halle																																																																																																																						
Verwaltungseinheit: ETW 03																																																																																																																						
Lage: 1.OG rechts																																																																																																																						
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 20%;">Berechnung Ihres Anteils</th> <th style="width: 20%;">Objekt gesamt</th> <th style="width: 20%;">Ihr Anteil</th> <th colspan="6"></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Gesamtkosten</td> <td style="text-align: right;">14.511,29 €</td> <td style="text-align: right;">2.571,74 €</td> <td colspan="8"></td> </tr> <tr> <td>- Summe HG-Vorschuss Soll</td> <td style="text-align: right;">14.772,00 €</td> <td style="text-align: right;">2.640,00 €</td> <td colspan="8"></td> </tr> <tr> <td>= Abrechnungsspitze</td> <td style="text-align: right;">-260,71 €</td> <td style="text-align: right;">Überdeckung -68,26 €</td> <td colspan="8"></td> </tr> <tr> <td colspan="11"> </td> </tr> <tr> <td>HG-Vorschuss Soll</td> <td style="text-align: right;">14.772,00 €</td> <td style="text-align: right;">2.640,00 €</td> <td colspan="8"></td> </tr> <tr> <td>- HG-Vorschuss Ist</td> <td style="text-align: right;">14.772,00 €</td> <td style="text-align: right;">2.640,00 €</td> <td colspan="8"></td> </tr> <tr> <td>= Zahlungsdifferenz</td> <td style="text-align: right;">0,00 €</td> <td style="text-align: right;">0,00 € *</td> <td colspan="8"></td> </tr> <tr> <td colspan="11"> </td> </tr> <tr> <td>= Abrechnungssaldo</td> <td colspan="2"></td> <td style="text-align: right;">Ihr Guthaben</td> <td style="text-align: right;">-68,26 € *</td> <td colspan="6"></td> </tr> </tbody> </table>											Berechnung Ihres Anteils	Objekt gesamt	Ihr Anteil							Gesamtkosten	14.511,29 €	2.571,74 €									- Summe HG-Vorschuss Soll	14.772,00 €	2.640,00 €									= Abrechnungsspitze	-260,71 €	Überdeckung -68,26 €																				HG-Vorschuss Soll	14.772,00 €	2.640,00 €									- HG-Vorschuss Ist	14.772,00 €	2.640,00 €									= Zahlungsdifferenz	0,00 €	0,00 € *																				= Abrechnungssaldo			Ihr Guthaben	-68,26 € *						
Berechnung Ihres Anteils	Objekt gesamt	Ihr Anteil																																																																																																																				
Gesamtkosten	14.511,29 €	2.571,74 €																																																																																																																				
- Summe HG-Vorschuss Soll	14.772,00 €	2.640,00 €																																																																																																																				
= Abrechnungsspitze	-260,71 €	Überdeckung -68,26 €																																																																																																																				
HG-Vorschuss Soll	14.772,00 €	2.640,00 €																																																																																																																				
- HG-Vorschuss Ist	14.772,00 €	2.640,00 €																																																																																																																				
= Zahlungsdifferenz	0,00 €	0,00 € *																																																																																																																				
= Abrechnungssaldo			Ihr Guthaben	-68,26 € *																																																																																																																		
<p>! * Zur Beschlussfassung steht ausschließlich die Abrechnungsspitze. Erwäge Zahlungsrückstände basieren auf dem Wirtschaftsplan des Vorjahres. Der Abrechnungssaldo dient lediglich der Information. (BGH-Urteil v. 09.03.2012 V ZR 147/11)</p>																																																																																																																						
Umlageergebnis:																																																																																																																						
Kosten	Zeitraum			Umlageschlüssel			Gesamtkosten	Anteil	Umlage																																																																																																													
	von	bis	Tage	Umlageschlüssel	Gesamt	Anteil																																																																																																																
1 umlagefähig (Mieter)																																																																																																																						
ext. berechn. Heizkosten	01.01.2021	31.12.2021	365	ext. berechn. Heizkosten (100,00%) €	8.240,88	1.498,31	Festbetrag	8.240,88 €	1.498,31 €																																																																																																													
Zwischensumme: Heizung/Warmwasser								Σ	8.240,88 €																																																																																																													
ext. berechn. Wasser-/sonst. Kosten	01.01.2021	31.12.2021	365	ext. berechn. Wasser-/sonst. Kosten (100,00%) €	1.211,80	230,52	Festbetrag	1.211,80 €	230,52 €																																																																																																													
042000 Wasser Garagen	01.01.2021	31.12.2021	365	Kaltwasser (100,00%) cbm	-	-	Zähler	322,80 €	0,00 €																																																																																																													
Zwischensumme: Wasser								Σ	1.534,60 €																																																																																																													

15.2.8 Rechnungs-Belege

Fügen Sie der Abrechnung Rechnungs-Belege an, auf deren Basis eine Belegprüfung erfolgen kann. Klicken Sie dafür auf die Schaltfläche „Rechnungen auswählen“.

In der folgenden Ansicht werden nur die Rechnungen angezeigt, an deren Rechnungsbuchung Sie bereits Rechnungsbelege als Dokument angefügt haben.

Klicken Sie auf die Checkbox in der ersten Spalte, um die Rechnungsbelege als Anhänge der Verwaltungsbeiratsabrechnung auszuwählen.

Verwaltungsbeiratsabrechnung												
Bezeichnung		WEG Neumarkt 59										
Abrechnungszeitraum		01.01.2022 - 31.12.2022										
Rechnungs-Belege auswählen												
Wertstellung / Fälligkeits		zwischen		01.01.2019		31.12.2019		anzeigen				
Buchung	z. Nr.	Text	Typ	Datum			Soll		Haben		USt. inst.	Aktion
				Buchung	Wertst. / Fällig	Abgrenzung	Betrag	Konto	Betrag	Konto		
<input type="checkbox"/>	2019-427	Offlieferung Z.5000	RE	30.12.2019	30.12.2019	01.01.2020	900,00 €	041500 Brennstoffkosten	2.800,00 €	073001 Energie GmbH	19,00 %	
<input type="checkbox"/>	2019-299	Instandh. Fassade	RE	03.07.2019	03.07.2019	03.07.2019	1.900,00 €	041500 Brennstoffkosten	3.450,00 €	073009 Universaldienstleister	19,00 %	
<input type="checkbox"/>	2019-169	Gartenpflege Frühjahr 2019	RE	13.04.2019	13.04.2019	13.04.2019	96,13 €	049400 Gartenarbeiten	96,13 €	073002 Hausmeister Sauber	19,00 %	

Abb. 326: Auswahl Rechnungs-Belege

Fehlt die gewünschte Rechnung, wählen Sie im Objektmenüpunkt unter „Buchungen“ die betreffende Rechnungsbuchung aus. Fügen Sie der Buchung und dem DMS-Explorer den Beleg hinzu, indem Sie auf die Schaltfläche „Beleg bearbeiten“ klicken. Sie können auch noch nicht erfasste Rechnungs-Beleg-Nummern hinterlegen.

Fügen Sie der Verwaltungsbeiratsabrechnung neben den „Einzelbuchungen für Kosten“ in der „Einnahme-Überschuss-Rechnung“ auch die Rechnungs-Belege als Anhang an, können die Verwaltungsbeiratsmitglieder für diese Belege eine Prüfung durchführen.

Zuordnung der gebuchten Zahlung zum Rechnungsbeleg

In der „Einnahme-Überschuss-Rechnung“ steht in der ersten Spalte der Zahlungsbuchung deren Buchungsnummer, z.B. **2020-184**

Einnahme-Überschuss-Rechnung der WEG (realisierte Einnahmen und Ausgaben im Auswertungszeitraum)											
Einzelbuchungen für Kosten (Zahlungen/Rechnungen nach Wertstellung)											
Objekt		WEG Neumarkt 59, 06110 Halle									
Zeitraum		01.01.2011 - 31.12.2011									
Konto / Buchung	Nr.	Name / Text	Datum		Soll-Konto		Haben-Konto		Mehrfung EU	Minderung EU	Saldo
			Wertst. / Fällig.	Abgrenzung	Nr.	Name	Nr.	Name			
040100		Hausmeisterkosten								1.300,00 €	-1.300,00 €
2020-184		Auszahlung Hausmeisterkosten	31.12.2011	31.12.2011	070002	Hausmeister Sauber	001200	WEG-Konto		1.300,00 €	

Im Inhaltverzeichnis der Verwaltungsbeiratsabrechnung besteht im Anhang eine Beleg-Tabelle.

Rechnungs-Belege (2)								
Kto-Nr.	Konto	B.-Nr.	Beleg-Nr.	Buchungstext	Rechnungsbetrag	Kreditor	Fälligkeitsdatum	B.-Nr. Zahlungen
040100	Hausmeisterkosten	2011-19	720675	Hausmeisterkosten	1.300,00 €	070002 Hausmeister Sauber	31.12.2011	2020-184

Hier sind jedem Rechnungs-Beleg am Zeilenende die Buchungsnummer(n) der Zahlungsbuchung(en) zugeordnet, die den Rechnungsbeleg betreffen: letzte Spalte *B.-Nr. Zahlungen* z.B. **2020-184**

Prüfen Sie, welche Rechnung der Zahlung zugrunde lag bzw. welche Zahlung für die jeweilige Rechnung erfolgte.

Legen Sie fest, ob Sie Ihren Verwaltungsbeiräte alle Rechnungsbelege für die Beleg-Prüfung übergeben oder ob Sie nur die wichtigsten Rechnungsbelege anfügen.

Werden nur wenige Rechnungsbelege zur Einsichtnahme benötigt, können Sie diese der Verwaltungsbeiratsabrechnung auch direkt als **Dokumente anfügen**.

15.2.9 angefügte Dokumente



Abb. 327: Dokumente zur Verwaltungsbeiratsabrechnung anfügen

Sie können der Verwaltungsbeiratsabrechnung weitere Dokumente anfügen, z.B. einige ausgewählte Rechnungsbelege oder ein von Ihnen erstelltes Formular für den Prüfbericht der Verwaltungsbeiräte.