

**SYSTEM \R2000®**

**HV2000**

**Neue Darstellungen in der Abrechnung  
der Wohnungseigentümergeinschaft**



INHALT

<b>Die „neue“ WEG-Abrechnung</b>	<b>4</b>
<b>SYSTEM \R2000® - HV2000</b>	<b>10</b>
<b>Anhang: Musterabrechnung</b>	<b>12</b>
<b>Glossar</b>	<b>18</b>

# Neue Darstellungen in der Abrechnung der Wohnungseigentümergeinschaft

Mit der Entscheidung des Bundesgerichtshofes vom 04.12.2009 (V ZR 44/09) zur WEG-Jahresabrechnung – in der Fachsprache kurz „44/09“ genannt – erfolgte ein Aufschrei in der Verwalterbranche. Auch die Juristen, die Verwalterexperten und die Softwarehäuser wurden von dieser Entscheidung überrascht.

## Was war geschehen?

Die Veröffentlichung des vorgenannten Urteils des Bundesgerichtshofes am 10.02.2010 platzte in die heiße Phase der Abrechnungserstellungen für 2009 und zwang die Verwalterbranche von einem Tag auf den anderen zum Umdenken.

Doch damit nicht genug: versuchte der sach- und fachkundige Verwalter zeitnah die Inhalte dieses Urteils in den Abrechnungen umzusetzen, schlug ihm eine Welle von Unverständnis, Kritik und Beanstandungen durch die Kunden entgegen. Die Wohnungseigentümer – jahrzehntelang – an den Aufbau und die Darstellungen einer WEG-Jahresabrechnung gewohnt, verstanden die zwingende Notwendigkeit der Änderungen in der WEG-Jahresabrechnung nicht.

## Der Verwalter saß zwischen den Stühlen.

Um es vorweg zu nehmen: durch die Entscheidung des Bundesgerichtshofes änderte sich an dem Abrechnungsergebnis des einzelnen Wohnungseigentümers, d. h. was die Nachzahlung oder das Guthaben zum Abrechnungstichtag angeht, nichts (!).

Die Entscheidung des Bundesgerichtshofes hatte aber gravierenden Einfluss auf die Behandlung und Darstellung der Zahlungen zur Instandhaltungsrückstellung.

Wurden fast 60 Jahre lang der Anteil der, im Wirtschaftsplan beschlossene Instandhaltungsrückstellung aufgrund der Umbuchungen auf ein „Rücklagenkonto“ in der Ausgabenaufstellung buchhalterisch erfasst und mit den gezahlten Hausgeldern einheitlich in der Jahresabrechnung abgerechnet, so war dies ab sofort unzulässig und konnte aus formalen Gründen zur Aufhebung der Jahresabrechnung führen (obwohl das Abrechnungsergebnis richtig war).

## **BGH 04.12.2009 – V ZR 44/09**

***Tatsächliche und geschuldete Zahlungen der Wohnungseigentümer auf die Instandhaltungsrücklage sind in der Jahresgesamt- und -einzelabrechnung weder als Ausgabe noch als sonstige Kosten zu buchen.***

***In der Darstellung der Entwicklung der Instandhaltungsrücklage, die in die Abrechnung aufzunehmen ist, sind die tatsächlichen Zahlungen der Wohnungseigentümer auf die Rücklage als Einnahmen darzustellen und zusätzlich auch die geschuldeten Zahlungen anzugeben.***

Es war nunmehr erforderlich, dass monatlich einheitlich gezahlte Hausgeld in mehrere Bestandteile aufzuteilen:

in einen Teil, der zur Deckung der Bewirtschaftungskosten dienen soll

und

in einen Teil, der die Beitragszahlungen zur Instandhaltungsrückstellung darstellen soll

und

in einen Teil, der noch geschuldeten Beiträge zur Instandhaltungsrückstellung.

Das erforderliche Splitting des einheitlich gezahlten monatlichen Hausgeldes und die neue Behandlung und Darstellung in der WEG-Jahresabrechnung führten zu Irritationen bei einer Vielzahl der Wohnungseigentümer.

Bei der Kontrolle der tatsächlich geleisteten monatlichen Hausgeldzahlungen wurden diese Beträge in der Jahresabrechnung nicht mehr vorgefunden, sondern jeder Wohnungseigentümer musste sich mit der (unbekannten) Aufteilung seiner Zahlungen auseinandersetzen.

Die Reaktion der Kunden: die durch den Bundesgerichtshof geforderte Darstellung macht die (gewohnte) Jahresabrechnung unübersichtlicher. Dabei sollte sie aber mehr Transparenz für die Wohnungseigentümer erbringen und insbesondere einen Überblick über die Vermögenssituation der Wohnungseigentümergeinschaft zum Abrechnungstichtag schaffen.

Wohl gemerkt: am tatsächlichen (rechnerischen) Abrechnungsergebnis zum Abrechnungstichtag ändert sich nichts(!) – nur die Darstellungen in den Jahresabrechnungen ändern sich.

Es war eine zeitlich kaum lösbare Aufgabe für einen Verwalter ohne ein – noch nicht entwickeltes – Softwareprogramm oder Konzept eine WEG-Jahresabrechnung vorzulegen, die den gesetzlichen Vorgaben der Entscheidung des Bundesgerichtshofes entsprach.

Eine korrekte Jahresabrechnung des Verwalters ist nämlich nicht 08/15 – sondern ein komplexes Abrechnungswerk.

Es ist davon auszugehen, dass der vorgenannten Entscheidung des Bundesgerichtshofes vom 04.12.2009 weitere Urteile zur Darstellung der WEG-Jahresabrechnung folgen werden.



So ist es erforderlich, sich auch mit den sonstigen Anforderungen, die der Bundesgerichtshof zur Gestaltung der Jahresabrechnung bereits in den Jahren 1988 aufgestellt und in 1995 und 1999 konsequent weiter entwickelt hat, auseinanderzusetzen.

Mit der eingangs genannten Entscheidung des Bundesgerichtshofes sollte die Gelegenheit genutzt werden, im Einklang mit der Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) vom 01.07.2007 und den älteren bekannten Rechtsprechungen zur WEG-Jahresabrechnung, eine nachhaltige, einheitliche und rechtssichere Abrechnungsdarstellung zu schaffen.

Dies bedeutet nicht nur ein Umdenken für die Verwalter bei der Erstellung der WEG-Jahresabrechnung, sondern auch bei dem Verständnis der Kunden – den Wohnungseigentümern.

So gilt es das unterschiedliche Verständnis zwischen den gesetzlichen Anforderungen an eine WEG-Jahresabrechnung und den persönlichen (gewohnten) Vorstellungen der Kunden – den Wohnungseigentümern – an eine WEG-Jahresabrechnung zu harmonisieren.

Durch die Verwendung einheitlicher Abrechnungselemente besteht die Möglichkeit, diese Unterschiede zu beseitigen und ein verständliches Abrechnungswerk für alle Beteiligten zu schaffen.

## Was muss geschehen ?

### **Nicht die Abrechnung „neu“ erfinden aber rechtssichere Abrechnungselemente schaffen**

Mit der Veröffentlichung der Entscheidung „44/09“ des Bundesgerichtshofes am 10.02.2010 hat sich die HAUSGRUND unmittelbar mit der Darstellung und Gestaltung der WEG-Jahresabrechnung befasst und diese auf der Basis der von ihr seit Jahrzehnten praktizierten Abrechnungsdarstellungen weiterentwickelt.

Die dabei entwickelten Anregungen, Vorschläge und Hinweise wurden in einer Vielzahl von Fachgesprächen mit Juristen und Experten diskutiert.

Der Verband der nordrhein-westfälischen Immobilienverwalter e.V. (VNWI) hat eine Musterabrechnung entwickelt und im November 2010 vorgelegt, die sich an wesentliche Inhalte und Darstellungen der bisher von der HAUSGRUND vorgelegten WEG-Jahres-abrechnung anlehnt.

Dabei werden den gesetzlichen Anforderungen, insbesondere der bestehenden „neuen“ und „alten“ Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes, Rechnung getragen.

## Was hat sich verändert ?

Um die Inhalte der gesetzlichen Vorgaben für/in einer WEG-Jahresabrechnung zu verstehen, ist der teilweise babylonische Sprachgebrauch bei den Jahresabrechnungen zu entwirren und sind die Begrifflichkeiten zu definieren.

Schon hier zeigen sich gravierende „Verständigungs-/Verständnisprobleme“. Die können durch einen einheitlichen Sprachgebrauch der Begriffe in der WEG-Jahresabrechnung gelöst werden. (siehe anhängendes Glossar)

Neben der Optik des Abrechnungsschreibens (Deckblatt) finden lediglich oder insbesondere folgende Abrechnungselemente gegenüber den bisherigen WEG-Jahresabrechnungen je Wohnungseigentümer Berücksichtigung:

1. die (gesonderte) Ausweisung der Beitragsverpflichtungen zur Instandhaltungsrückstellung

Darstellung der tatsächlichen gezahlten Beiträge zur Instandhaltungsrückstellung

Darstellung der geschuldeten Beiträge zur Instandhaltungsrückstellung

2. die Erfassung der Hausgeldforderungen gemäß Wirtschaftsplan (Hausgeld-SOLL)

Darstellung der Differenzen zwischen Hausgeldforderungen und Hausgeldzahlungen unterteilt nach Beitragsverpflichtungen zu den Bewirtschaftungskosten und Beitragsverpflichtungen zur Instandhaltungsrückstellungen

3. die Berücksichtigung der Hausgelder bei/nach Eigentumswechsel

Darstellung der Abrechnungsspitze bei Eigentümerwechsel innerhalb der Abrechnungsperiode für das Sondereigentum

Die Vorgaben zur Erstellung eines Wirtschaftsplanes und der WEG-Jahresabrechnung finden sich in § 28 WEG.

## **§ 28 WEG Wirtschaftsplan, Rechnungslegung**

**(1) Der Verwalter hat jeweils für ein Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen.**

**Der Wirtschaftsplan enthält**

**1. die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums;**

**2. die anteilmäßige Verpflichtung der Wohnungseigentümer zur Lasten- und Kostentragung;**

**3. die Beitragsleistung der Wohnungseigentümer zu der in § 21 Abs. 5 Nr. 4 vorgesehenen Instandhaltungsrückstellung.**

**(2) Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, nach Abruf durch den Verwalter dem beschlossenen Wirtschaftsplan entsprechende Vorschüsse zu leisten.**

**(3) Der Verwalter hat nach Ablauf des Kalenderjahres eine Abrechnung aufzustellen.**

**(4) Die Wohnungseigentümer können durch Mehrheitsbeschluß jederzeit von dem Verwalter Rechnungslegung verlangen.**

**(5) Über den Wirtschaftsplan, die Abrechnung und die Rechnungslegung des Verwalters beschließen die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit.**

**1.** Schon aus dem Gesetzestext ist zu entnehmen, dass bei dem aufzustellenden Wirtschaftsplan unterschieden wird zwischen

- anteilmäßiger Verpflichtung zur Lasten- und Kostentragung (§28 Abs. 1 Ziffer 2 WEG)

und

- Beitragsleistung zu der vorgesehenen Instandhaltungsrückstellung (§28 Abs. 1. Ziffer 3 WEG)

Gemäß der Entscheidung des Bundesgerichtshofes vom 04.12.2009 ist bereits die im Wirtschaftsplan ausgewiesene Beitragsverpflichtung zur Instandhaltungsrückstellung gesondert neben den in der Abrechnung ermittelten Bewirtschaftungskosten aufzuführen, da es sich bei den Beiträgen zur Instandhaltungsrückstellung insoweit nicht um Ausgaben oder Kosten handelt.

Die künftige WEG-Jahresabrechnung enthält somit ein Abrechnungselement der Lasten- und Kostenverteilung (Bewirtschaftungskosten) wie bisher und zusätzlich das Abrechnungselement über die Beitragsverpflichtungen zur Instandhaltungsrückstellung.

Merke: Die Bewirtschaftungskosten gemäß der Einzelabrechnung und die Beitragsverpflichtung zur Instandhaltungsrückstellung ergeben die Abrechnungssumme.

Die in der Abrechnungsperiode nicht gezahlten (geschuldeten) Beitragsverpflichtungen sind zusätzlich auszuweisen.

**2.** Grundlage aller Beitragsansprüche sind die Beschlüsse der Wohnungseigentümer gemäß § 28 Abs. 2, 5 WEG. Die zu leistenden Beiträge bestehen

aus den im Wirtschaftsplan festgelegten Vorschüssen

und

eventuell im Laufe des Jahres zusätzlich beschlossenen Sonderumlagen.

Der Verpflichtung zur Zahlung der nach dem Wirtschaftsplan beschlossenen Beiträge gemäß § 28 Abs. 5 WEG begründen einen eigenen – originären – Rechtsanspruch. Dabei bildet ein wirksamer Beschluss über eine Sonderumlage lediglich eine Ergänzung des Wirtschaftsplanes.

Dies gewinnt insbesondere dann an Bedeutung, wenn ein Eigentümerwechsel innerhalb der Abrechnungsperiode stattgefunden hat.

(mehr dazu an anderer Stelle)

Für die WEG-Jahresabrechnung ist also von besonderer Bedeutung

- welche Hausgeldforderungen (Hausgeld-SOLL) gemäß Wirtschaftsplan für das betreffende Sondereigentum (Wohnungseigentum) angefallen sind und zwar unabhängig davon, welche Hausgeldzahlungen tatsächlich geleistet wurden oder wer die beschlossenen Beitragsvorschüsse tatsächlich gezahlt hat.

Einem Beschluss über die WEG-Jahresabrechnung kommt nämlich in Bezug auf die beschlossenen Beitragsvorschüsse gemäß Wirtschaftsplan eine bestätigende oder rechtsverstärkende Wirkung zu.

Der Beschluss über die WEG-Jahresabrechnung ersetzt den beschlossenen Wirtschaftsplan aber nicht.

So hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass ein Beschluss über die WEG-Jahresabrechnung den Wirtschaftsplan unverändert lasse. (vgl. BGHZ 131, 228 (231))

Der beschlossene Wirtschaftsplan mit seinen Beitragsvorschüssen behält also seine Bestandskraft auch über die WEG-Jahresabrechnung hinaus und wird nicht durch eine WEG-Jahresabrechnung ersetzt.

Dies ist für jegliche Art von Hausgeldrückständen von eminenter Bedeutung.

Den in der WEG-Jahresabrechnung ermittelten Abrechnungssummen (siehe oben) sind somit die geforderten Beitragsvorschüsse gemäß Wirtschaftsplan gegenüber zu stellen um aus der rechnerischen Differenz die endgültige Höhe der Beitragsverpflichtungen zu ermitteln.

Die künftige WEG-Jahresabrechnung muss somit ein Abrechnungselement des Hausgeld-SOLL gemäß Wirtschaftsplan enthalten um in der Gegenüberstellung zu der Abrechnungssumme die Höhe der endgültigen Beitragsverpflichtung zu errechnen.

Dieser Unterschiedsbetrag stellt die Abrechnungsspitze dar und begründet eine neue (zusätzliche) Forderung, so der Bundesgerichtshof in seinen Entscheidungen vom 30.11.1995 – V ZB 16/95 und vom 23.09.1999 – V ZB 17/99.

Ein Beschluss über die WEG-Jahresabrechnung bezieht sich somit auf den Unterschiedsbetrag zwischen der ermittelten Abrechnungssumme und den gemäß Wirtschaftsplan zu erbringenden Beitragsvorschüssen.

Merke: Der Unterschiedsbetrag (Differenz) zwischen der Abrechnungssumme und der gemäß Wirtschaftsplan beschlossenen Hausgeldforderungen ergibt die Abrechnungsspitze.

Nur die Abrechnungsspitze ist Gegenstand der Beschlussfassung über die WEG-Jahresabrechnung.

**3.** Wohnungseigentümer ist der im Grundbuch eingetragene Eigentümer von wirksam begründetem Sondereigentum (Wohnungseigentum). (vgl. BGHZ 106, 113 (119))

Zur anteiligen Lasten- und Kostentragung verpflichtet ist gemäß § 16 Abs. 2 WEG jeder im Grundbuch eingetragene Wohnungseigentümer. (vgl. BGHZ 87, 138 (140))

Von einzelnen Ausnahmen abgesehen (z. B. Zwangsversteigerung, Erbfall) besteht die Verpflichtung zur anteiligen Lasten- und Kostentragung und die sich daraus ergebende Haftung – insbesondere der Beitragsvorschüsse – nur für die im Grundbuch eingetragenen Wohnungseigentümern.

Die häufig in einem Kaufvertrag zwischen Verkäufer und Käufer vereinbarten Zeitpunkte eines „wirtschaftlichen Übergangs“ für das betroffene Sondereigentum sind (nicht nur) für die Erfüllung und Haftung der Verpflichtung zur Beitragszahlung im Verhältnis zur Wohnungseigentümergeinschaft, den Miteigentümern und dem Verwalter ohne Bedeutung.

Dieser, im Kaufvertrag zeitlich bestimmter Übergangstermin, regeln nur das Innenverhältnis zwischen Verkäufer und Käufer.

Für die Erfüllung der Zahlungen der Beitragsvorschüsse gemäß beschlossenen Wirtschaftsplan und die Erfüllung des Ausgleiches der beschlossenen Abrechnungsspitze kommt es ausschliesslich auf den zu diesem Zeitpunkt im Grundbuch eingetragenen Wohnungseigentümer an.

Grundsätzlich ist deshalb die Haftung für rückständige Beitragsvorschüsse auf Grund eines beschlossenen Wirtschaftsplanes von der Haftung für die beschlossene Abrechnungsspitze zu unterscheiden.

In Anlehnung an § 103 BGB schuldet der Wohnungseigentümer die Beitragsvorschüsse so lange, wie er im Grundbuch als Eigentümer eingetragen und somit zur Eigentümergemeinschaft

zugehörig ist (sog. Fälligkeitstheorie). (vgl. BGHZ 104, 197 (203))

Demnach haftet ein Käufer nicht für die vor dem (grundbuchmässigen) Eigentumswechsel fälligen Beitragsvorschüsse des Rechtsvorgängers.

Der Verkäufer schuldet hingegen auch weiterhin nach dem Ausscheiden aus der Wohnungseigentümergeinschaft (Löschung seiner Grundbucheintragung) die aus dem beschlossenen Wirtschaftsplan fälligen Beitragsvorschüsse bis zum Zeitpunkt seines Ausscheidens. (vgl. BGHZ 99, 358 (360))

Sofern sich aus der Einzelabrechnung für das verkaufte Sondereigentum ein Nachzahlungsbetrag (Abrechnungsspitze) ergibt, begründet der Beschluss über die Genehmigung der WEG-Jahresabrechnung in dieser Höhe eine neue – originäre – Beitragsschuld.

Nur für diese Beitragsschuld (Abrechnungsspitze) haftet der neu eingetragene Eigentümer, wenn der Eigentumswechsel während der Abrechnungsperiode vollzogen wurde (und natürlich für seine eigenen Beitragsvorschüsse). (vgl. BGHZ 131, 228)

Dies gilt insbesondere auch für Abrechnungsspitzen früherer Jahre, wenn erst nach Eintragung des Käufers im Grundbuch über die zurückliegenden Abrechnungsperioden Beschlüsse gefasst werden. (vgl. LG Bonn ZMR 2009, 476)

Nichts anderes kann nach derzeit herrschender Rechtsmeinung gelten, wenn die Abrechnungsspitze ein positives Ergebnis – also ein Guthaben ausweist. Dieses Abrechnungsguthaben steht dem neuen Eigentümer zu, auch wenn sich die Abrechnungsspitze aus der Erfüllung der (gemäß beschlossenen Wirtschaftsplan) vollständig geleisteten Beitragsverpflichtungen des Verkäufers ergeben.

Der Verkäufer kann lediglich vom Käufer die Freistellung bzw. den Ausgleich bezüglich der Abrechnungsspitze verlangen, soweit im Innenverhältnis zwischen den Parteien im Kaufvertrag eine entsprechende Vereinbarung getroffen wurde.

Die Beitragsschuld – ob aus dem beschlossenen Wirtschaftsplan, einer ergänzenden Sonderumlage oder der beschlossenen WEG-Jahresabrechnung – ist objektbezogen (nicht personenbezogen) jeweils an das betroffene Sondereigentum (Wohnungseigentum) geknüpft. (vgl. OLG Hamburg ZWE 2002, 424 (426))

Wenn aber die Beitragsschuld objektbezogen (ausschliesslich) an das betroffene Sondereigentum gebunden ist, kann für diese Einheit auch nur eine einheitliche Einzelabrechnung für die Abrechnungsperiode erfolgen.

Das bisher (häufig) praktizierte zeitanteilige Abrechnungssplitting auf den Verkäufer und Käufer entfällt künftig.

Merke: Die Beitragsschuld ist objektbezogen, d. h. an das betroffene Sondereigentum geknüpft. Für jedes Sondereigentum erfolgt nur eine Einzelabrechnung.

Die Abrechnungsspitze – ob Nachzahlung oder Guthaben – trifft den zum Beschlusszeitpunkt im Grundbuch eingetragenen Wohnungseigentümer.

Die vorgenannten Aspekte gilt es künftig in einer gesetzeskonformen WEG-Jahresabrechnung zu berücksichtigen.

Wo und an welcher Stelle die vorgenannten Abrechnungselemente in der WEG-Jahresabrechnung Berücksichtigung finden, bleibt dem zur Abrechnung Verpflichteten vorbehalten, solange die Abrechnung nachvollziehbar und transparent ist.

Hier werden sich künftig verschiedene Ausführungsvarianten entwickeln.

Eine Abrechnungsvariante (Musterabrechnung) finden Sie als Anlage.

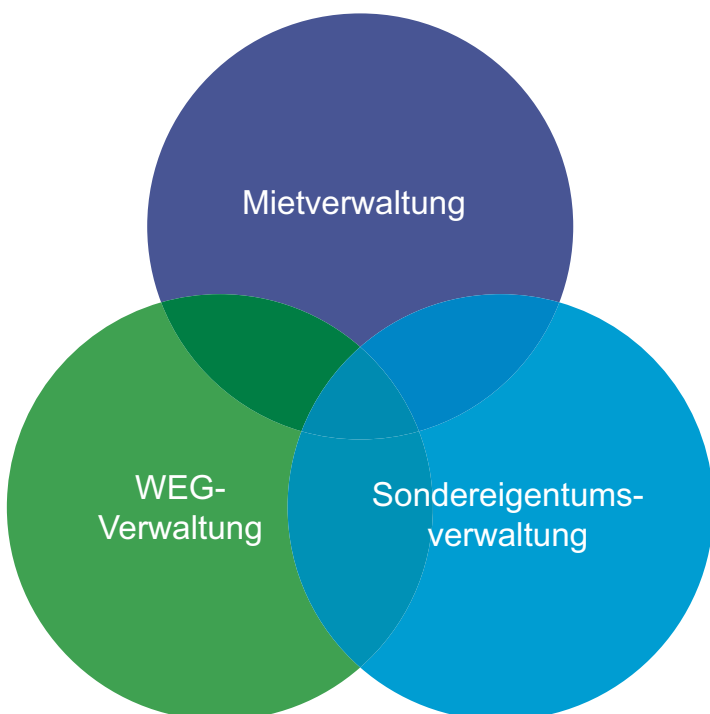
## SYSTEM \R2000® HV2000

### Die bessere Lösung für die Anforderungen der Wohnungswirtschaft und des Facility Managements

HV2000 ist die standardsoftware für Wohnungswirtschaft und Facility Management aus der Produktlinie SYSTEM \R2000® der Gerald Hübschmann unternehmensberatung GmbH.

Aufgrund Ihrer hervorragenden Skalierbarkeit eignet sie sich für die Verwaltung mittleren bis großen Wohnungsbestandes und erfüllt somit praktisch alle Formen und Ansprüche eines modernen professionellen Wohnungsmanagements.

Viele Anforderungen und Erfahrungen der alltäglichen Betriebspraxis wurden in die System- und Bedienungsarchitektur übernommen und gewährleisten dem Anwender somit eine durchdachte Lösung.



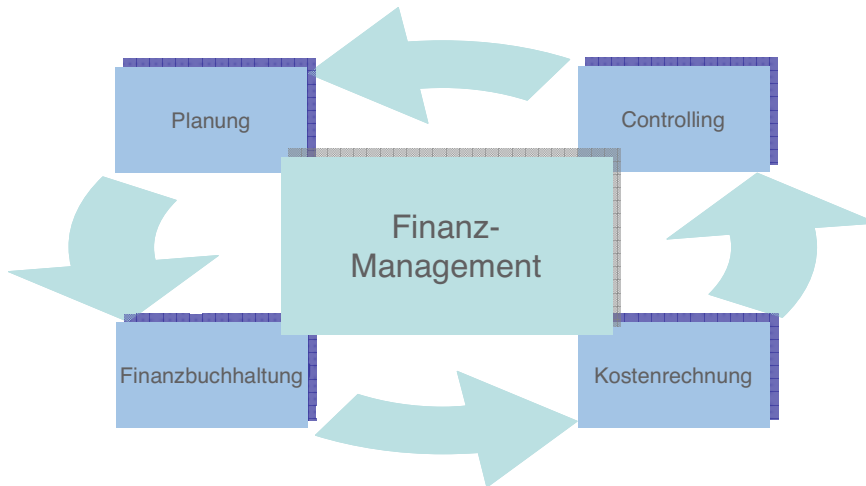
#### **WEG-, Miet- und Sondereigentumsverwaltung (SEV) Bauträger (Baubuch)**

Individuell gestaltbare Ausgabe Ihrer Auswertungen, Abrechnungen und Geschäftskorrespondenz über Microsoft® WORD, EXCEL

#### **Weitere Funktionalitäten:**

- Umsatzsteuer für WEG-Objekte und gewerbliche Mieten (i.E. „Teiloption“)
- Integrierte automatische Abwicklung des Zahlungsverkehrs aus laufenden Buchungen der Wohnungswirtschaft (Lastschriften, Rechnungen, etc.)
- Autom. Buchen der Bankauszüge
- „Benchmarking“ der Hausgelder und Betriebskosten
- Hochrechnung von Sollmieten über beliebig viele Jahre
- Abweichungsanalyse von Betriebskosten über beliebig viele Jahre
- „Elektronische Akte“ - Schneller Zugriff auf Ihre Verwaltungsdaten aus dem System inkl. Termin- und Dokumentenverwaltung
- Instandhaltungs- und Instandsetzungsmodule gewährleisten eine komfortable Auftragsvergabe, sowie Überwachung und Abrechnung der vergebenen Leistungen
- Umsatzsteuerliche Sonderregelungen/Berücksichtigungen (§15a UStG)

## SYSTEM \R2000® - Die bessere Lösung für die Anforderungen des Rechnungswesens und Finanzmanagements



Die Standardsoftware SYSTEM \R2000® stellt ein leistungsstarkes, integriertes Gesamtsystem für alle Bereiche des betrieblichen Rechnungswesens dar.

Die Lösungen reichen von der Finanzbuchhaltung, über Planungs- und Kostenrechnung, Controlling, Konzernrechnung und Konsolidierung, bis hin zu branchenspezifischen Anwendungen für die Bauabrechnung, die Wohnungswirtschaft oder die Einzelfertigung.

### Das meinen die Anwender:

- „... optimale Verbindung von Vergangenheit (Buchhaltung) und Zukunft (Controlling)“
- „... endlich weg von 1000 Exceltabellen, die alles mehr schlecht als recht miteinander verknüpfen, hin zum einem geschlossen System“
- „... Budgetierungsprozesse verbessert und Budgetdisziplin dramatisch gesteigert“
- „... reibungslose Konsolidierung der Firmen meiner Unternehmensgruppe ohne zusätzlichen Aufwand“
- „... das System ist im Gegensatz zu anderen Systemen, die sich z.B. mehr an den Belangen von Steuerberatern konzentrieren, bestens auf die Belange von Unternehmern zugeschnitten“
- „... das System ist eine Maßanpassung, wie ich sie mir nicht besser vorstellen kann“
- „... was die individuelle Betreuung betrifft, wüsste ich nicht, wie man diese noch verbessern könnte“

### SYSTEM \R2000® - Technik

Dank seines ausgefeilten Datenmodells ermöglicht SYSTEM \R2000® die detaillierte Abbildung aller im Rahmen des Rechnungswesens anfallenden Aufgaben, von der Planung über die Finanzbuchhaltung, die Kostenrechnung und das Controlling, bis hin zur Konzernrechnung und Konsolidierung.

Die Standardsoftware SYSTEM \R2000® wurde konsequent als Anwendung für Windows Betriebssysteme konzipiert und zeichnet sich durch seine ebenso einfache wie intuitive Handhabung aus. Insbesondere bietet SYSTEM \R2000® leistungsstarke und flexible Auswertungsmöglichkeiten, sowohl in Bezug auf die darzustellenden Informationen wie auch hinsichtlich der Ausgabeformate.

**H Ü B S C H M A N N .**  
DIE BESSERE LÖSUNG

### Gerald Hübschmann Unternehmensberatung GmbH

Haundorfer Straße 25 - 91056 Erlangen

Tel.: 09131/75089-0 - Fax: 09131/75089-99

info@huebschmann.de - www.huebschmann.de

## ANHANG

# Musterabrechnung

Frau  
Johanna Muster  
Musterallee 1  
D- 55555 Köln

## HAUSGELDABRECHNUNG 2010

**Abrechnungszeitraum:** 01.01.2010 bis 31.12.2010  
**Objekt:** Musterallee 1/1A in 55555 Köln  
**Nutzungszeitraum:** 01.01.2010 bis 31.12.2010

**OBJ.-WHG.-NR**  
5aaa0/8/00  
360 / 360 Tage

Sehr geehrte Frau Babel,

nachfolgend erhalten Sie die Jahresabrechnung für Ihre oben genannte Sondereigentumseinheit bestehend aus:

- Entwicklung des Bewirtschaftungskontos als Gesamtdarstellung der Einnahmen und Ausgaben (als Anlage)
- Einzelabrechnung für Ihre Einheit
- Abrechnungsergebnisse aller Einheiten und Ausweis der Rückstände (Summen- und Saldenliste)
- Darstellung der Entwicklung der Instandhaltungsrücklage und des Soll-Vermögens

### Einzelabrechnung für Ihre Einheit

anteilige Bewirtschaftungskosten gemäß Einzelabrechnung			2.028,51	
Beitragsverpflichtung zur Instandhaltungsrücklage			1.089,18	
Abrechnungssumme 2010			3.117,69	
abzgl. Hausgeld gemäß Wirtschaftsplan 2010 Soll			3.148,00	
<b>Abrechnungsspitze 31.12.2010</b>				<b>-30,31</b>
	<i>Forderung</i>	<i>Zahlung</i>		
Hausgeld gemäß Wirtschaftsplan	2.058,82	2.058,82		0,00
Beitrag zur Rücklage gemäß Wirtschaftsplan	1.089,18	1.089,18		0,00
Hausgeldeingänge gesamt (siehe Einzelnachweis)	3.148,00	3.148,00		
<b>Hausgeldsaldo zum 31.12.2010</b>				<b>0,00</b>
<b>Abrechnungssaldo zum 31.12.2010</b>				<b>-30,31</b>
Saldo aus Vorjahren	0,00	0,00		0,00
<b>Erstattungsbetrag gesamt Stichtag Abrechnung</b>				<b>30,31</b>

Der Betrag von € 30,31 wird nach Beschlussfassung auf Ihr Kontoxxxxxxx bei der Sparkasse KölnBonn (BLZ 370 501 98) überwiesen.

Die Abrechnung wurde maschinell erstellt und ist deshalb ohne Unterschrift gültig. Die Hausgeldabrechnung wird mit Genehmigung in der Eigentümerversammlung rechtswirksam.

- 1/7 -

**K1** Vgl. K15,  
Ergebnis S.3

**K2** Vgl. K16,  
Ergebnis S.4

**K3** Saldo aus anteiligen  
Kosten und Beitrag Rücklage  
SE

**K4** Vgl. K17 Hausgeld  
SOLL der Einheit incl. Sonder-  
umlage

**K5** Abrechnungsspitze:  
Alleiniger Beschlussgegen-  
stand

**K6** Saldo Hausgeld Be-  
wirtschaftungskosten  
SOLL / IST

**K7** Saldo Hausgeld Rück-  
stellungsbeitrag SOLL / IST

**K8** Rückstand aus Wirt-  
schaftsplan

**K9** Saldo Vorjahre

**K10** Gesamtrückstand bzw.  
Gesamtguthaben per Stichtag  
Wirtschaftsjahr

**Hausgeldabrechnung 2010**

Objekt: Musterallee 1 – 55555 Köln  
 Abrechnungszeitraum 01.01.2010 bis 31.12.2010  
 Ihr Nutzungszeitraum 01.01.2010 bis 31.12.2010 (entspricht 360 Tage)  
 Wohnungs-Nr.: 5aaaa8-08/00

Zur Anwendung kommende Verteilerschlüssel:

Tstl. = 10.000 Miteigentumsanteil I = 538	T.O.G 15/16 = Miteigentumsanteil ohne Garagen 15/16 = 9.879	JE TEILN = 10 Teilnehmer 1	JE WE = 11 Je Wohneinheit 1
JE GE = 7 Je Garage 1	DIREKT = Direktkosten		

- 2/7 -

**Hausgeldabrechnung 2010**

Objekt: Musterallee 1 – 55555 Köln  
 Abrechnungszeitraum 01.01.2010 bis 31.12.2010  
 Ihr Nutzungszeitraum 01.01.2010 bis 31.12.2010 (entspricht 360 Tage)  
 Wohnungs-Nr.: 5aaaa8-08/00

**2. detaillierter Einzelnachweis der Bewirtschaftungskosten / - Einnahmen für Ihre Einheit**

Bezeichnung	Gesamtkosten	: Basis	x Einheit	Bezeichnung	= Ihr Anteil in €
Strom	712,02	9.879,00	538,0000	T.O.G15/16	38,78
Wasser	911,32	9.879,00	538,0000	T.O.G15/16	49,63
Versicherungen	2.819,22	10.000,00	538,0000	Tstl.	151,67
Müllbeseitigung	3.522,60	9.879,00	538,0000	T.O.G15/16	191,84
Kanalbenutzung	837,38	10.000,00	538,0000	Tstl.	45,05
Oberflächenwasser	779,52	9.879,00	538,0000	T.O.G15/16	42,45
Strassenreinigung	273,00	10.000,00	538,0000	Tstl.	14,69
Reinigung/Hausmeister	5.398,38	9.879,00	538,0000	T.O.G15/16	293,99
Gartenkosten	2.118,78	9.879,00	538,0000	T.O.G15/16	115,39
Kabel TV	857,66	10,00	1,0000	JE TEILN.	85,77
<b>Summe Betriebskosten</b>	<b>18.229,88</b>				<b>1.029,26</b>
Instandsetzungen	5.378,79	9.879,00	538,0000	T.O.G15/16	292,92
Sonstige	169,93	9.879,00	538,0000	T.O.G15/16	9,25
Rechtskosten	1.874,35			DIREKT	
Verwaltungskosten WE	2.927,40	11,00	1,0000	JE WE	266,13
Verwaltungskosten GE	164,88	7,00		JE GE	
Sonderumlagebetrag Fenster	30.435,08			DIREKT	
SU Balkonabdeckungen	8.773,24	9.879,00	538,0000	T.O.G15/16	477,78
Direktkosten	1.660,41			DIREKT	
<b>Summe der sonstigen Kosten</b>	<b>51.384,08</b>				<b>1.046,08</b>
Versicherungserstattungen	-794,40	9.879,00	538,0000	T.O.G15/16	-43,26
Zinsen Girokonto	-65,55	9.879,00	538,0000	T.O.G15/16	-3,57
<b>Summe der Einnahmen</b>	<b>-859,95</b>				<b>-46,83</b>
<b>Summe Bewirtschaftungskosten</b>	<b>68.754,01</b>			<b>Ihr Anteil an den Kosten</b>	<b>2.028,51</b>

**K11** Betriebskosten. Umlegbar, sofern mietvertraglich vereinbart

**K12** Sonstige Bewirtschaftungskosten

**K13** Saldo getrennt auszuweisender Einnahmen

**K14** Gesamt im Wirtschaftsjahr abzurechnende Ausgaben

**K15** Vgl. K1 Ihre Abrechnungssumme

- 3/7 -

**Hausgeldabrechnung 2010**

Objekt: Musterallee 1 – 55555 Köln  
 Abrechnungszeitraum: 01.01.2010 bis 31.12.2010  
 Ihr Nutzungszeitraum: 01.01.2010 bis 31.12.2010 (entspricht 360 Tage)  
 Wohnungs-Nr.: 5aaaa8-08/00

**3. Detaillierter Einzelnachweis der Beiträge zur Instandhaltungsrückstellung für Ihre Einheit**

Bezeichnung	Rückstellungsbeitrag	: Basis	x Einheit	Bezeichnung	= Ihr Anteil in €
Rückstellung gem. Wirtschaftsplan	20.000,00	9.879,00	538,0000	T.O.G15/16	1.089,18
<b>Beiträge zur Rückstellung</b>	<b>20.000,00</b>			<b>Ihre Beitragsverpflichtung</b>	<b>1.089,18</b>
<b>Beitragsleistungen</b>	<b>17.325,62</b>			<b>Ihre Beitragsleistung</b>	<b>1.089,18</b>
<b>geschuldete Beiträge*</b>	<b>2.674,38</b>			<b>Ihr geschuldeter Beitrag</b>	<b>0,00</b>

\* Einzelaufstellung der geschuldeten Beiträge zur Instandhaltungsrückstellung siehe Summen- und Saldenliste

- 4/7 -

**K16** Vgl. K2 Ihr Rückstellungsbeitrag gem. Wirtschaftsplan

**Hausgeldabrechnung 2010**

Objekt: Musterallee 1 – 55555 Köln  
 Abrechnungszeitraum: 01.01.2010 bis 31.12.2010  
 Ihr Nutzungszeitraum: 01.01.2010 bis 31.12.2010 (entspricht 360 Tage)  
 Wohnungs-Nr.: 5aaaa8-08/00

**4. Darstellung der Hausgeldzahlungen**

Datum	Hausgeld lt. WiPI+SU	Kostenanteil	Rücklagenanteil	Abrechnung	Sonderumlage	Zahlbetrag	Buchungstext
04.01.2010	221,00	130,24	90,76			221,00	Babbel
01.02.2010	221,00	130,24	90,76			221,00	Babbel
01.03.2010	221,00	130,24	90,76			221,00	Babbel
01.04.2010	221,00	130,24	90,76			221,00	Babbel
03.05.2010	221,00	130,24	90,76			221,00	Babbel
01.06.2010	221,00	130,24	90,76			221,00	Babbel
04.06.2010	42,00	24,75	17,25			42,00	Babbel
28.06.2010				210,32			JA 2009
28.06.2010				-210,32			JA 2009
01.07.2010	221,00	130,24	90,76			221,00	Babbel
21.07.2010	-42,00	-24,75	-17,25			-42,00	Babbel
02.08.2010	221,00	130,24	90,76			221,00	Babbel
01.09.2010	221,00	130,24	90,76			221,00	Babbel
08.09.2010	496,00	496,00			496,00	496,00	Babbel Sonderumlage
01.10.2010	221,00	130,24	90,76			221,00	Babbel
02.11.2010	221,00	130,24	90,76			221,00	Babbel
01.12.2010	221,00	130,18	90,82			221,00	Babbel
<b>Summe</b>	<b>3.148,00</b>	<b>2.058,82</b>	<b>1.089,18</b>	<b>0,00</b>	<b>496,00</b>	<b>3.148,00</b>	

- 5/7 -

**K17** Vgl. K4 HausgeldSOLL gemäß Wirtschaftsplan

**K18** Anteil Bewirtschaftungskosten

**K19** Anteil Rückstellungsbeitrag

**K20** Saldo Vorjahr

**K21** Sonderzahlungen

**K22** Tatsächlicher Zahlungseingang

**Hausgeldabrechnung 2010**

Objekt: Musterallee 1 – 55555 Köln  
 Abrechnungszeitraum: 01.01.2010 bis 31.12.2010  
 Ihr Nutzungszeitraum: 01.01.2010 bis 31.12.2010 (entspricht 360 Tage)  
 Wohnungs-Nr.: 5aaaa8-08/00

**5. Entwicklung der Instandhaltungsstellung (Soll)**

Bezeichnung	Anfang	Zugang	Entnahme	Zinsen	Gesamt	Anteil
Stand 01.01.2010	71.326,20				71.326,20	
Zuf. Rücklage lt. WP		20.000,00			20.000,00	1.089,18
Entnahme			67.185,16		-67.185,16	-3.685,84
Zinsen Anlagekonto (netto)				423,76	423,76	23,08
<b>Summe</b>	<b>71.326,20</b>	<b>20.000,00</b>	<b>-67.185,16</b>	<b>423,76</b>	<b>24.564,80</b>	

**K23** Zuführung Rückstellungsbeitrag gem. Wirtschaftsplan

**6. Entwicklung der Instandhaltungsrückstellung (IST)**

Bezeichnung	Anfang	Zugang	Entnahme	Zinsen	Gesamt	Anteil
Stand 01.01.2010	71.326,20				71.326,20	
Zuführung Rücklagebeitrag		17.325,62*			17.325,62	943,54
Zugang aus Vorjahren		0,00			0,00	
Entnahme			67.185,16		-67.185,16	-3.685,84
Zinsen Anlagekonto (netto)				423,76	423,76	23,08
<b>Summe</b>	<b>71.326,20</b>	<b>17.325,62</b>	<b>-67.185,16</b>	<b>423,76</b>	<b>21.890,42</b>	

**K24** Eingang Rückstellungsbeitrag Wirtschaftsjahr

**K25** Nachgezahlte Rückstellungsbeiträge aus Vorjahren

\*Aufstellung der geschukdeten Beiträge in Höhe von € 2.674,38 ► siehe Summe und Saldenliste

**K26** Eingang Rückstellungsbeiträge gesamt

- 6/7 -

**Hausgeldabrechnung 2010**

Objekt: Musterallee 1 – 55555 Köln  
 Abrechnungszeitraum: 01.01.2010 bis 31.12.2010  
 Ihr Nutzungszeitraum: 01.01.2010 bis 31.12.2010 (entspricht 360 Tage)  
 Wohnungs-Nr.: 5aaaa8-08/00

**7. Erhaltungsaufwand, Zinsertrag und Kapitalertrag-Zinsabschlag**

Erhaltungsaufwand		Gesamt	Anteil
Fassadensanierung	Fa. Stavlic	55.750,00	3.036,09
Fenstersanierung	Fa. Schmidt	11.435,16	622,75
<b>Summe</b>		<b>67.185,16</b>	<b>3.658,84</b>

**K28** Kostenabfluss aus Rückstellung gesamt

**Zinserträge**

Zinsen	664,65	36,20
<b>Summe Zinserträge</b>	<b>664,65</b>	<b>36,20</b>

**K29** Ihr Kostenanteil aus Rückstellungsabfluss

**Kapitalertragssteuer**

KapEST	166,19	9,05
<b>Summe Kapitalertragssteuer</b>	<b>166,19</b>	<b>9,05</b>

**Solidaritätszuschlag**

Soli	9,05	0,49
<b>Summe Solidaritätszuschlag</b>	<b>9,05</b>	<b>0,49</b>

- 6/7 -

**ANLAGE zur Jahresabrechnung Zeitraum 01.01.2010 – 31.12.2010**  
**WEG Musterallee 1/1a, 55555 Köln**

<b>1. Girokonto KSK 1XXXX</b>		
	€	€
Stand per 01.01.2010		27.200,76
<b>Einnahmen:</b>		
Hausgeldzahlungen/Sonderumlage	59.192,78	
Rücklagenbeitrag IST	17.325,62	76.518,40
Einnahme aus Nachzahlung		11.978,90
Entnahme Festgeld		157.500,00
<b>Ausgaben:</b>		
Kosten laut Abrechnung	68.754,01	
Kosten aus Rücklage	67.185,16	
abgegrenzte Sonderumlage aus Vorjahr	123.491,45	
ausbezahlte Guthaben	3.010,32	
Zuführung Festgeld	5.215,85	/.
		267.656,79
Stand per 31.12.2010		<b>541,27</b>
<b>2. Termingeldkonto</b>		
	€	€
Stand per 01.01.2010		160.425,19
Entnahme		/.
		152.500,00
Zuführung		5.215,85
Zinsen	575,65	
Abzgl. ZAST.	/.	143,94
Abzgl. Solidaritätsabgabe (Rdg.)	/.	7,95
		423,76
Stand per 31.12.2010		<b>13.564,80</b>
<b>3. Vermögensstatus (alle Werte 31.12.2010)</b>		
	€	€
Girokonto		541,27
Geldanlage		13.564,80
Rücklagensoll	24.564,80	
Ausgleichsbetrag		13.014,86
Beschlossene Liquidität	2.556,46	
Rundungsdifferenz		0,33
	27.121,26	27.121,26

**K1** Gesamtdarstellung der Einnahmen und Ausgaben: Kontenübersicht

**K2** Girokonto für die laufende Bewirtschaftung

**K3** Tatsächliche Hausgeldzahlungen (vgl. Summen- und Saldenliste; Soll-Hausgeld +/- Differenzen Hausgeldzahlungen)

**K4** Rücklagenverpflichtungen

**K5** Gesamt im Wirtschaftsjahr abzurechnende Ausgaben, vgl. Einzelabrechnung

**K6** Anlagekonto

**K7** Derzeit noch nicht zwingend erforderlich. Übersicht über Forderungen und Verbindlichkeiten zum Abrechnungsstichtag

## Summen- und Saldenliste

WE	Name	Zeitraum	antl. Kosten	antl. Rücklage	SOLL-Hausgeld	Abrechnungsspitze	Diff.SOLL/ST Hausgeld	Diff. SOLL/ST Rücklage	Abrechnungssaldo	SALDOVortrag Vorjahre	Zahlbetrag	Hausgeldzahlungen
001.00	Koch, Anne	01.01.-31.12.10	8.558,83	2.083,21	5.676,00	4.966,04	- 5.000,17	0,00	- 34,13	0,00	- 34,13	10.676,17
002.00	Kremer, Hans	01.01.-31.12.10	7.669,50	2.212,77	5.999,00	3.883,27	- 3.911,38	0,00	- 28,11	0,00	- 28,11	9.910,38
003.00	Klein, Cilli	01.01.-31.12.10	7.444,37	1.103,35	3.190,00	5.357,72	- 5.394,08	0,00	- 36,36	0,00	- 36,36	8.584,08
004.00	Schmitz, Heinz	01.01.-31.12.10	3.594,55	1.931,37	5.283,00	242,92	156,62	0,00	399,54	0,00	399,54	5.126,38
005.00	Becker, Erwin	01.01.-31.12.10	6.643,88	2.714,85	7.655,00	1.703,73	- 1.074,89	0,00	628,84	0,00	628,84	8.729,89
006.00	Goltz, Martin	01.01.-31.12.10	5.297,51	2.212,77	5.999,00	1.511,28	- 1.539,50	0,00	- 28,22	0,00	- 28,22	7.538,50
007.01	Busch, Henriette	01.01.-31.12.10	4.358,62	2.326,15	6.290,00	394,77	0,00	0,00	394,77	0,00	394,77	6.290,00
008.00	Muster, Johanna	01.01.-31.12.10	2.028,51	1.089,18	3.148,00	- 30,31	0,00	0,00	- 30,31	0,00	- 30,31	3.148,00
009.00	Schaefer, Henry	01.01.-31.12.10	6.152,88	2.550,87	6.861,00	1.842,75	4.310,13	2.550,87	8.703,75	411,77	9.115,52	0,00
010.00	Lippert, Ursula	01.01.-31.12.10	117,04	60,73	172,00	5,77	0,00	0,00	5,77	0,00	5,77	172,00
011.00	Presley, Elvis	01.01.-31.12.10	117,04	60,73	172,00	5,77	0,00	0,00	5,77	0,00	5,77	172,00
012.00	Moser, Hans	01.01.-31.12.10	117,04	60,73	172,00	5,77	0,00	0,00	5,77	0,00	5,77	172,00
013.01	Gottschalk, Hermann	01.01.-31.12.10	210,52	121,47	331,00	0,99	0,00	0,00	0,99	0,00	0,99	331,00
014.00	Müller, Erika	01.01.-31.12.10	213,65	123,49	332,00	5,14	208,51	123,49	337,14	367,46	704,60	0,00
015.00	Mohammend, Ivan	01.01.-31.12.10	47,13	0,00	48,00	- 0,87	0,00	0,00	- 0,87	0,00	- 0,87	48,00
016.00	Moritz, Eva	01.01.-31.12.10	47,53	0,00	48,00	- 0,47	0,00	0,00	- 0,47	0,00	- 0,47	48,00
101.00	Genau, Heiner	01.01.-31.12.10	16.135,45	1.348,31	3.685,00	13.798,76	- 11.887,00	0,00	1.911,76	0,00	1.911,76	15.572,00
	SUMMEN		68.754,05	19.999,98	55.061,00	33.693,03	- 24.131,78	2.674,36	12.235,63	779,23	13.014,86	76.518,40
			Kommentar B1			Komm. B2	Komm B3	Komm. B4			Komm. B5	Komm. B6

Hausgeld-SOLL lt. WiPI + Sonderumlage

45.960,00  
9.101,00

33.661,38 N    4.675,26 F    2.674,36 F    12.394,10 N    779,23 N    13.173,33 N  
31,65 G    28.807,02 Ü    0,00 Ü    158,47 G    0,00 G    158,47 G

**K1** Summe Bewirtschaftungskosten, vgl. Kontoübersicht

**K2** BESCHLUSSGEGENSTAND, Abrechnungsspitze

**K3** Über-/Unterzahlungen Hausgeld = Rechtsgrundlage WP-Beschluss

**K4** Über-/Unterzahlung RKL.Beitrag = Rechtsgrundlage WP-Beschluss

**K5** Zahlbetrag/Erstattungsbetrag zum Stichtag Wirtschaftsjahr

**K6** Hausgeldzahlungen, vgl. Kontoübersicht

## GLOSSAR

**Abrechnungssaldo**

Verrechnung/Saldierung der Abrechnungsspitze mit der Differenz aus dem geforderten Hausgeld-SOLL und den tatsächlich gezahlten Hausgeldern (Hausgeldrückstand)

**Abrechnungsspitze**

Unterschiedsbetrag (Differenzbetrag) zwischen Einzelwirtschaftsplan (Beitragsverpflichtung) und Einzelabrechnung (Abrechnungssumme)

Beschlussgegenstand bei der Abstimmung/Genehmigung über die WEG-Jahresabrechnung

**Abrechnungssumme**

Summe der Bewirtschaftungskosten gemäß Einzelabrechnung und Beitragsverpflichtung zur Instandhaltungsrückstellung

**Ausgleichsbetrag**

Zahlbetrag/Erstattungsbetrag der Einzelabrechnung unter Verrechnung des Abrechnungssaldos mit eventuell bestehenden Vorjahressalden

**Beitragsverpflichtung**

anteilige) Forderungen des Hausgeldes gemäß Einzelwirtschaftsplan zu den Bewirtschaftungskosten und/oder zur Instandhaltungsrückstellung

**Beitragsvorschüsse**

gemäß Wirtschaftsplan beschlossene regelmässig wiederkehrende Hausgeldforderungen (Hausgeld-SOLL)

**Bewirtschaftungskosten**

anteilige) Kosten und Lasten gemäß Wirtschaftsplan und/oder Sonderumlage

(anteilige) Kosten und Lasten gemäß WEG-Jahres-abrechnung

**Einzelabrechnung**

detaillierte Aufstellung der anteiligen Kosten, Lasten, Einnahmen und Beiträge zur Instandhaltungsrückstellung unter Verrechnung der Hausgeldforderungen (Hausgeld-SOLL) mit Informationen über Hausgeldrückstände und Vorjahressalden, Zahl-/Erstattungsbetrag, Entwicklung der Instandhaltungsrückstellung, etc.

**Hausgeld**

Beitrag jedes einzelnen Wohnungseigentümers zur Deckung der Bewirtschaftungskosten und Zuführung zur Instandhaltungsrückstellung

**Hausgeld-SOLL**

anteilige Beitragsverpflichtung aus dem beschlossenen Wirtschaftsplan für die Bewirtschaftungskosten und die Instandhaltungsrückstellung

**Instandhaltungsrückstellung**

zweckbestimmte Geldansammlung für (grössere) Instandhaltungsmassnahmen

**Instandhaltungsrückstellung (SOLL)**

Darstellung der Entwicklung der Geldansammlungen für (grössere) Instandhaltungsmassnahmen

unter Berücksichtigung der vorgesehenen (geplanten) Einnahmen, Entnahmen und Fehlbeträgen

### **Instandhaltungsrückstellung (IST)**

Darstellung der Entwicklung der Geldansammlungen für (grössere) Instandhaltungsmassnahmen unter Berücksichtigung der tatsächlichen Geldzuführungen und Geldentnahmen (Verwendungen)

### **Kontoentwicklung**

Darstellung des Giro- und/oder Anlagekontos mit Ausweisung des Kontostandes zum Beginn der Abrechnungsperiode zzgl. aller Einnahmen (nach Einnahmegruppen) abzgl. aller Ausgaben (nach Ausgabengruppen) und des Kontostandes zum Ende der Abrechnungsperiode

### **Sondereigentum**

Oberbegriff für Wohnungseigentum (Eigentumswohnung) oder Teileigentum

### **Sonderumlage**

nachträgliche Ergänzung des Wirtschaftsplanes

### **Summen- und Saldenliste**

Zusammenstellung bestimmter Einzelwerte aller Einzelabrechnungen zu einer Gesamtübersicht für die betreffende Wohnungseigentümergeinschaft

### **Teileigentümer**

der/die im Grundbuch eingetragene Eigentümer/in eines bestimmten Sondereigentums das nicht Wohnzwecken dient

### **Teileigentum**

Sondereigentum das nicht zu Wohnzwecken dient

### **WEG-Jahresabrechnung**

Gesamt- und Einzelabrechnung nach Ablauf der Abrechnungsperiode über die tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben zur Feststellung der endgültigen Beitragsverpflichtungen

### **Wirtschaftsplan (einzeln)**

(anteilige) voraussichtliche Einnahmen und Ausgaben für ein Wirtschaftsjahr (Abrechnungsperiode) für ein bestimmtes einzelnes Sondereigentum (Wohnungseigentum), abgeleitet aus dem (Gesamt-)Wirtschaftsplan unter Berücksichtigung der vereinbarten/beschlossenen Umlageschüssel

### **Wirtschaftsplan (gesamt)**

Aufstellung der voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben für ein Wirtschaftsjahr (Abrechnungsperiode) der gesamten Wohnungseigentümergeinschaft

### **Wohnungseigentümer**

der/die im Grundbuch eingetragene Eigentümer/in eines bestimmten Sondereigentums (Wohnungseigentums)

### **Wohnungseigentum**

Sondereigentum das zu Wohnzwecken dient (Eigentumswohnung)

**H Ü B S C H M A N N .**  
DIE BESSERE LÖSUNG

**Gerald Hübschmann**  
**Unternehmensberatung GmbH**

Haundorfer Straße 25  
91056 Erlangen

Tel.: 09131/75089-0  
Fax: 09131/75089-99

[info@huebschmann.de](mailto:info@huebschmann.de)  
[www.huebschmann.de](http://www.huebschmann.de)

**Koautoren:**

Dieter Bachmann  
Peter Böhler