

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 4. Auflage	11
Abkürzungsverzeichnis	13
Einführung	15
1 Wirtschaftsplan	19
1.1 Zeitpunkt der Erstellung und Gültigkeitsdauer	22
1.2 Kontenplan	26
1.2.1 Interne Buchhaltung	27
1.2.2 Darstellung des Kontenplans	28
1.2.3 Einnahmen der Gemeinschaft	29
1.2.4 Ausgaben der Gemeinschaft	31
1.2.5 Ermittlung der konkret anfallenden Einnahmen und Ausgaben	34
1.3 Die Umlageschlüssel im WEG	38
1.3.1 Funktionen und Arten der Umlageschlüssel	38
1.3.2 Festlegung der Umlageschlüssel	43
1.4 Prüfung des Wirtschaftsplans durch den Verwaltungsbirat	46
1.5 Die Beschlussfassung über die Vorschusszahlungen	47
1.5.1 Der Beschluss über die Vorschüsse	47
1.5.2 Festlegungen zur Geltungsdauer	49
1.5.3 Beschlüsse zur Fälligkeit der Hausgeldzahlungen	50
1.5.4 Der unwirksame Beschluss über die Vorschusszahlungen	52
1.6 Pflicht zur Teilnahme am Lastschriftverfahren	54
1.7 Sanktionen gegen säumige Hausgeldschuldner	59
1.7.1 Vorfälligkeit bei Verzug mit der Hausgeldzahlung	59
1.7.2 Versorgungssperre	60
1.7.3 Stimmrechtsausschluss	64
1.7.4 Hausgeldforderungen in der Zwangsversteigerung	66
1.7.5 Zwangsverwaltung	74
1.8 Wenn der Beschluss über die Vorschüsse fehlt	78
2 Jahresabrechnung	83
2.1 Zeitpunkt und Umfang der Abrechnung	83
2.1.1 Abrechnungszeitraum und Umfang	83
2.1.2 Die Frist zur Erstellung der Abrechnung	84
2.1.3 Jahresabrechnung und Verwalterwechsel	85
2.1.4 Verzug mit der Erstellung der Jahresabrechnung	86
2.2 Prüfung und Ordnung der Belege	88

2.3	Form und Bestandteile der Jahresabrechnung	90
2.4	Die Einnahmen-Ausgaben-Rechnung	92
2.4.1	Darstellung der Gesamt- und Einzelabrechnungen	96
2.4.2	Umlageschlüssel in der Jahresabrechnung	99
2.5	Entwicklung der Erhaltungsrücklage	108
2.5.1	Zweckbindung und Höhe	108
2.5.2	Steuerliche Aspekte	111
2.5.3	Darstellung in der Jahresabrechnung	113
2.5.4	Teilzahlungen	116
2.6	Entwicklung der Bankkonten	121
2.7	Die Praxis der Jahresabrechnung	123
2.7.1	Kosten von Gerichtsverfahren	123
2.7.2	Leerstand und die Nichtnutzung des gemeinschaftlichen Eigentums	127
2.7.3	Sonderumlage	130
2.7.4	Unberechtigte Ausgaben	135
2.7.5	Mehrhausanlagen	139
2.7.6	Wasser- und Abwasserkosten	147
2.7.7	Umzugspauschale und andere direkt zugeordnete Kosten	149
2.7.8	Heizungs- und Warmwasserkosten	154
2.7.9	Vorjahressalden	170
2.7.10	Die Verwalterzustimmung bei Veräußerung	173
2.7.11	Die Verrechnung verspäteter Zahlungen	174
2.7.12	Die Umsatzsteuer in der Jahresabrechnung	178
2.8	Der Vermögensbericht	183
2.9	Haushaltsnahe Dienstleistungen	187
3	Prüfung der Jahresabrechnung	191
3.1	Prüfung durch den Verwaltungsbeirat	191
3.1.1	Prüfung der formalen Vollständigkeit	193
3.1.2	Rechnerische Prüfung	194
3.1.3	Sachliche Prüfung	194
3.2	Das Einsichtsrecht: die Prüfung durch einzelne Wohnungseigentümer	195
3.3	Die Pflicht zur Erläuterung der Jahresabrechnung	200
4	Beschluss über die Nachschüsse und Anpassung der beschlossenen Vorschüsse	203
4.1	Der Beschluss über die Abrechnungsspitze und seine Wirkung	203
4.2	Umgang mit Guthaben	208
4.3	Stimmrecht des Verwalters	210
4.4	Die bedingte Genehmigung	211

5	Schuldner der Hausgeldforderungen	215
5.1	Wohnungseigentümer, werdende Wohnungseigentümer, Erben und andere	215
5.2	Zwangsverwalter, Testamentsvollstrecker und Co.	220
5.3	Eigentümerwechsel während des Wirtschaftsjahres	222
5.3.1	Bedeutung der Abrechnungsspitze beim Eigentümerwechsel	223
5.3.2	Haftung für Sonderumlagen	226
5.3.3	Versicherungsleistungen und Eigentümerwechsel	227
5.4	Behandlung von Guthaben bei Eigentümerwechsel	229
6	Nachträgliche Änderung der Jahresabrechnung	233
7	Entlastung des Verwalters	239
	Der Beschluss über die Entlastung	239
7.1	Schadenersatzansprüche gegen den Verwalter	241
7.1.1	Verzugsschäden	242
7.1.2	Ansprüche aus positiver Vertragsverletzung des Verwaltervertrags	242
Anhang	.....	247
Die Jahresabrechnung .....	.....	247
Prüfung der Abrechnung .....	.....	255
Umlagefähigkeit der Betriebskosten im Sinne von § 556 BGB .....	.....	257
Ablauf des Mahnverfahrens .....	.....	262
Antrag auf Beitritt in der Zwangsversteigerung .....	.....	262
Checkliste für die Erstellung der Jahresabrechnung .....	.....	265
Checkliste für die Prüfung durch den Verwaltungsbeirat .....	.....	267
Anschreiben für SEPA-Mandat .....	.....	269
Musterbeschlüsse .....	.....	270
Stichwortverzeichnis .....	.....	275
Der Autor .....	.....	281