

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 4. Auflage .....	11
Abkürzungsverzeichnis .....	13
<b>Einleitung .....</b>	<b>15</b>
<b>1     Wirtschaftsplan .....</b>	<b>19</b>
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 Verwaltungsbeirat .....	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
<b>2     Jahresabrechnung .....</b>	<b>83</b>
2.1     Zeitpunkt und Umfang der Abrechnung .....	83
2.1.1     Abrechnungszeitraum und Umfang .....	83
2.1.2     Die Frist zur Erstellung der Abrechnung .....	84
2.1.3     Jahresabrechnung und Verwalterwechsel .....	85
2.1.4     Verzug mit der Erstellung der Jahresabrechnung .....	86
2.2     Prüfung und Ordnung der Belege .....	88

2.3	Form und Bestandteile der Jahresabrechnung .....	90
2.4	Die Einnahmen-Ausgaben-Rechnung .....	92
2.4.1	Darstellung der Gesamt- und Einzelabrechnungen .....	96
2.4.2	Umlageschlüssel in der Jahresabrechnung .....	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
<b>3</b>	<b>Prüfung der Jahresabrechnung .....</b>	<b>191</b>
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
<b>4</b>	<b>Beschluss über die Nachschüsse und Anpassung der beschlossenen Vorschüsse .....</b>	<b>203</b>
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

<b>5</b>	<b>Schuldner der Hausgeldforderungen</b>	<b>215</b>
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
<b>6</b>	<b>Nachträgliche Änderung der Jahresabrechnung</b>	<b>233</b>
<b>7</b>	<b>Entlastung des Verwalters</b>	<b>239</b>
	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
	<b>Anhang</b>	<b>247</b>
	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