



Belegprüfung

Worauf muss der Beirat
achten?

1



Grundlagen der Rechnungsprüfung

§§ 28,29 WEG

Der Wirtschaftsplan und die Jahresabrechnung
sollen- bevor die Eigentümerversammlung
hierüber beschließt – vom Verwaltungsbeirat
geprüft und mit dessen Stellungnahme versehen
werden.

2



Was gibt es für Prüfungsmöglichkeiten

- Anlassprüfung
- Standardprüfung

3



Welche Unterlagen sind vorzulegen:

- Kontoauszüge im Original
- Rücklagenkonten im Original
- Buchhaltungsbelege / Rechnungen Original
- Verwaltungsbeiratsabrechnung
- Rückstandliste Wohngeldzahlungen
- Mahnakt und Gerichtsakt
- Wichtige Geschäftsvorfälle, Versicherungsfälle
- Vertragsunterlagen

4



Planung der Prüfung

- Bezeichnung der Art der Prüfung
- Welcher Beirat steht zur Verfügung
- Zeitpunkt der Prüfung
- Zeitdauer der Prüfung
- Angabe evtl. Hilfsmittel
- Benennung des Prüfungsortes

5



Ablauf einer Prüfung

- Erstellung eines Prüfprogrammes
- Durchführung der Prüfung
- Bewertung der Prüfergebnisse
- Abschlussgespräch
- Erstellung des Prüfberichtes
- Überwachung der Maßnahmen

6



Prüfprogramm

- Anleitungs- und Orientierungsmaßstab
- Aufführung des Prüfungstoffes
- Wer macht was?
- dient als Checkliste der Beiräte

7



Durchführung der Prüfung

- Vollständigkeitsprüfung
- Stichprobenprüfung

8



Die Verwaltung der gemeinschaftlichen Gelder

9



1. Einziehung von Geldern
2. Zahlungen und Leistungen
3. Gemeinschaftliche Gelder
 - Verwaltungsvermögen
 - Instandhaltungsrücklage

10



Getrennte Verwaltung der gemeinschaftlichen Gelder

11



Was sagt das WEG?

§ 27 Absatz 5 WEG

Der Verwalter ist verpflichtet, eingenommene Gelder von seinem Vermögen gesondert zu halten. Die Verfügung über solche Gelder kann durch Vereinbarung oder Beschluss der Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit von der Zustimmung eines Wohnungseigentümers oder eines Dritten abhängig gemacht werden.

12



§ 28 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.

13



Abrechnung

14



Einführung

Der Gesetzestext des § 28 WEG ist durch das reformierte WEG unverändert geblieben.

Danach **hat** der **Verwalter** nach Ablauf des Kalenderjahrs gemäß § 28 Abs. 3 WEG eine **Abrechnung aufzustellen**.

Diese Vorschrift ist nach h. M. durch eine Vereinbarung der Wohnungseigentümer abdingbar (*Bärmann/Pick/Merle*, § 28 Rn. 56 und Rn. 9 zum analogen Verzicht auf einen Wirtschaftsplan; a. A. *Gottschalg*).

15

Einführung



Auch das reformierte **WEG** regelt nicht die Fälligkeit des Anspruchs der Wohnungseigentümer auf Aufstellung und Vorlage der Jahresabrechnung. Unter Berücksichtigung der Entscheidungsgründe des BayObLG v. 15.3.1990 (BReg 2 Z 18/90, NJW-RR 1990, 659) ist jedoch übereinstimmend davon auszugehen, dass jeder Verwalter seine **Vorlagepflicht** im **1. Halbjahr** des Folgegeschäftsjahrs zu erfüllen hat, wobei auch Abweichendes vereinbart werden kann (*Bärman/Pick/Merle*, § 28 Rn. 58).

16

1. Funktionen der Jahresabrechnung



- **Kontrolle des Verwalters:**
Gesamtabrechnung
- **Verteilung der umzulegenden Einnahmen und Ausgaben:**
Einzelabrechnung

17

Der Saldo zwischen den tatsächlich geleisteten Einnahmen und Ausgaben muss mit den Salden der Bankkonten übereinstimmen.

Nur wenn dies ohne weiteres aus der Jahresabrechnung nachvollziehbar ist, können die Wohnungseigentümer unschwer erkennen, ob der Verwalter richtig abgerechnet hat und ordnungsgemäß mit den Geldern der Wohnungseigentümer umgegangen ist.

18

Rechnerische Schlüssigkeit:



Einnahmen-Ausgaben-Abrechnung:

Tatsächliche Einnahmen	48000,00 EUR
Tatsächliche Ausgaben	<u>-44000,00 EUR</u>
Saldo 1	4000,00 EUR

Girokonto A-Bank:

Stand 01. 01. 2007	2000,00 EUR
Stand 31. 12. 2007	<u>6000,00 EUR</u>
Saldo 2	4000,00 EUR

19

2. Form und Inhalt der Jahresgesamtabrechnung



20

Pflichtangaben

- Allgemeiner Teil
 - Verwalter
 - Objekt
 - Abrechnungszeitraum
 - Angaben zu den Bemessungsgrundlagen

21



Pflichtangaben

- Abrechnungsteil
 - Umlagefähig / Nicht umlagefähig ?
 - Kostenart
 - Gesamtkosten
 - Verteilerschlüssel
 - Individuelle Anteil der Einheit

22



- geordnete und übersichtliche, inhaltlich zutreffende Gegenüberstellung der Ein- und Auszahlungen

- ohne Zuziehung einer sachkundigen Person verständlich

23



Unberechtigte Ausgaben

24



In die Jahresgesamtabrechnung sind alle tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben einzustellen ohne Rücksicht darauf, ob sie zu Recht getätigt worden sind. (BGH NJW 1997, 2106, 2108; BayObLG NZM 2002, 531; Demharter ZWE 2001, 585).

Maßgebend ist also die **rechnerische Richtigkeit**, nicht die sachliche Richtigkeit der Jahresabrechnung.

25



Darstellung der Kontenstände

26



Entwicklung der Instandhaltungsrücklage

1. Stand Vorjahr
2. Zuführung im Wirtschaftsjahr
3. Entnahmen aus der Rücklage
4. Zinsausweis mit Anteilsausweis

27



Zur Vollständigkeit einer Jahresabrechnung gehört, dass der **Bestand und die Entwicklung der Bankkonten** für die laufende Verwaltung (Girokonto) und die Instandhaltungsrücklage dargestellt sind (*BayObLG ZMR 2003, 760; BayObLG ZMR 2003, 761, 762; BayObLG ZMR 2004, 50, 51*).

28



Prüfungshandlungen

- Einsicht in die Versammlungsprotokolle
- auszuführende Beschlüsse der ETV
- Einsicht in der Verwaltungsunterlagen
- Auszüge der Konten im Original
- Buchhaltungsbelege / Rechnungen Original
- Verwaltungsbeiratsabrechnung
- Rückstandliste Wohngeldzahlungen
- Mahnakt und Gerichtsakten
- Wichtige Geschäftsvorfälle, Versicherungsfälle
- Vertragsunterlagen

29



Informationen können beschafft werden durch

- mündliche Befragungen
- Einholung von Stellungnahmen
- Bestandsaufnahmen
- Besichtigungen

30



Bewertung der Prüfergebnisse

- Sachverhaltsauswertung
- was liegt im Toleranzbereich
- was muss korrigiert werden
- wo sind Fragen offen

31



Rechnungskontrolle

Darf der andere Wohnungseigentümer die Einzelabrechnung des anderen sehen?

32



Ja, die Summe der Einzelabrechnungen ist ein Pflichtteil der Nebenkostenabrechnung.

Hintergrund:

Gesamtschuldnerische Haftung der Eigentümergemeinschaft – Möglichkeit des Erkennens von Gefahren und Ausfällen

33



Datenschutz

Innerhalb der Eigentümergemeinschaft existiert kein Datenschutz! Diesen gibt es nur gegenüber Dritten. Das Recht Rückstände zu erfahren hat jeder Eigentümer – gesamtschuldnerische Haftung

34



Einsicht in Unterlagen

35



Jeder einzelne Wohnungseigentümer hat das Recht, in die Aufzeichnungen und Belege der Abrechnung Einsicht zu nehmen (*OLG Frankfurt/Main NJW 1972, 1376*).

36



Das Recht auf Einsichtnahme in die Belege ist nach Maßgabe des Grundsatzes von Treu und Glauben und unter **Beachtung des Schikaneverbotes** (§§ 242, 226 BGB) auszuüben (*BayObLGZ* 1972, 246, 248).

37



Die Belege sind grundsätzlich im Büro der Verwaltung zur Einsichtnahme zugänglich zu machen.
Kein Anspruch auf Herausgabe der Unterlagen an Wohnungseigentümer.
Kein Recht auf Einsichtnahme an einem **neutralen Ort**.

38



Der Wohnungseigentümer hat das Recht, sich Abschriften oder Kopien zu fertigen. Geht dies nicht, kann er gegen Kostenvorschuss die Anfertigung von Kopien durch den Verwalter verlangen.

39



Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

**Die Vorträge des heutigen Tages
finden Sie ab Mitte der kommenden
Woche unter**

www.vdiv-bayern.de

40
