

Grundstein Immobilien GP GmbH * Bahnhofstraße 46 * 82467 Garmisch-Partenkirchen

Bahnhofstraße 46
82467 Garmisch-Partenkirchen
www.immobilien-grundstein.de

**An unsere Kunden in
Wohnungseigentümergeinschaften (WEGs)**

Telefon: 08821-9345-0
Fax: 08821-9345-699
e-mail: info@immobilien-grundstein.de

Unser Zeichen: V-128982
Datum: 04.02.2022

Informationsblatt zur neuen Darstellung Ihrer Jahresabrechnung

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Eigentümer,

mit diesem Schreiben erhalten Sie Ihre Jahresabrechnung 2021 - zum ersten Mal in einem neuen Format.
Im Folgenden finden Sie Erläuterungen zum besseren Verständnis Ihrer neuen Abrechnung.

Warum ein neues Format? Die Änderungen in der Darstellung der Abrechnung setzen die geltende Rechtsprechung und Gesetzeslage um.¹ Zudem möchten wir es Ihnen erleichtern, Ihre Abrechnung schneller nachvollziehen und überprüfen zu können. Wir verwenden für die laufende Objektbuchhaltung und die Erstellung der Abrechnung die Software „Domus“ (siehe www.domus-software.de).

Wie ist die neue Abrechnung zu lesen? Auf der ersten Seite finden Sie die Zusammenfassung des Ergebnisses Ihrer Einzelabrechnung. Die von Ihnen gemäß Wirtschaftsplan geleisteten Hausgeldzahlungen und Beiträge zur Rücklage werden der Abrechnungssumme, also vor allem Ihrem Anteil an den Kosten der Gemeinschaft, gegenübergestellt. Die Differenz wird als Abrechnungsspitze (Zahllast oder Guthaben) bezeichnet.² Dieser Betrag ist für das Abrechnungsjahr noch von Ihnen zu zahlen bzw. Ihnen von der Gemeinschaft zu vergüten. Die weiteren Bestandteile Ihrer Abrechnungsunterlagen finden Sie in den folgenden 6 Dokumenten:

1. Gesamtdarstellung der Einnahmen- und Ausgaben (Bankkonten): Für die Gesamtdarstellung der Einnahmen und Ausgaben gilt, dass alle tatsächlich angefallenen Zu- und Abflüsse im Abrechnungszeitraum zu erfassen sind.³ Die rechnerische Schlüssigkeit der Jahresabrechnung ist gewährleistet, wenn der Anfangsbestand der Konten plus die Summe der Einnahmen abzüglich der Summe der Ausgaben den Endbestand der Konten ergibt.⁴ Diese Darstellung ist ebenfalls Teil des sog. Vermögensberichtes (siehe S. 2).⁵

2. Einzelabrechnung für Ihre Wohnung: Mit der neuen Darstellung von Gesamt- und Einzelabrechnung auf einer Seite können Sie innerhalb der einzelnen Kostenblöcke nachvollziehen, welche Posten der Gesamtabrechnung verteilungsrelevant sind und nach welchem Verteilerschlüssel diese für Ihre

¹ Vgl. BGH v. 11.10.2013 - V ZR 271/12 ZWE 2014, 36; § 28 WEG; § 28 WEG-neu; WEG Kommentar - T. Spielbauer 2017.

² Vgl. BGH v. 4.4.2014 - V ZR 168/13, ZEW 2014, 261; § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG-neu.

³ Vgl. BGH v. 4.12.2009 - V ZR 44/09, ZWE 2010, 170 und BGH v. 4.3.2011 - V ZR 156/10, NJW 2011, 1346.

⁴ Vgl. BGH v. 7.2.2012 - V ZR 251/10, ZMR 2012; T. Spielbauer - WEG, 3. Auflage 2017, § 28, Rn. 45

⁵ Vgl. Hügel/Elzer WEG, 3. Auflage 2021, § 28 Rn. 243

Einzelabrechnung umgelegt werden.⁶ Teil der Einzelabrechnung ist auch ein Kontoauszug, auf welchem Ihre im Jahresverlauf geleisteten Hausgeldzahlungen und Beiträge zur Rücklage ersichtlich sind.

3. Übersicht der Abrechnungsergebnisse aller Wohnungen und Ausweis der Rückstände: Hier können Sie für alle Eigentümer eine Übersicht der Bewirtschaftungskosten, der vorgesehenen und tatsächlich geleisteten Hausgelder, sowie möglicher Hausgeldrückstände zum Stichtag (31.12.) sehen. In der vorletzten Spalte (Abrechnungssaldo) sehen Sie alle einzelnen Abrechnungsergebnisse sowie das Gesamtergebnis der Gemeinschaft in Summe.

Der sogenannte Vermögensbericht⁷ hat das Ziel, den Wohnungseigentümer ein möglichst exaktes Bild über die wirtschaftliche Situation der Gemeinschaft zu verschaffen. Dieser Bericht beinhaltet neben der Darstellung der Einnahmen und Ausgaben (siehe Nr. 1) auch die folgenden Dokumente:

4. Darstellung der Entwicklung der Erhaltungsrücklage und des Sollvermögens: Es wird der Stand der Erhaltungsrücklage⁸ zum Jahresbeginn (01.01.), die Entnahmen für Erhaltungsmaßnahmen (z.B. Malerarbeiten), und der Sollbetrag für die Zuführungen (laut Wirtschaftsplan) dargestellt.⁹ Auch werden mögliche Zahlungsrückstände von Eigentümern ausgewiesen.¹⁰ Als Saldo ergibt sich die tatsächlich verfügbare Erhaltungsrücklage zum Jahresende (31.12.).

Wichtiger Hinweis für Häuser mit einer Öl-Heizung: In unserer bisherigen Darstellung wurde der Heizölbestand zum Stichtag als verfügbarer Bestandteil der Rücklage abgebildet. Dies wurde nun korrigiert.

5. Vermögensstatus: Der Nachweis der Vermögenslage zeigt Ihnen, auf welchen Bankkonten das Vermögen der WEG liegt. Zudem werden mögliche Forderungen und Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Als zusätzlichen Service erhalten Sie außerdem:

6. Nachweis der haushaltsnahen Dienstleistungen und Handwerkerleistungen (§ 35a EstG): Wie gewohnt erhalten Sie kostenfrei einen Nachweis über Ihren Anteil an den von der Gemeinschaft bezogenen haushaltsnahen Dienst- und Handwerkerleistungen für Ihre Steuererklärung. Es handelt sich dabei unsererseits um eine reine Service-Leistung und nicht um steuerliche Beratung.

Wenden Sie sich bei Fragen zu diesem Thema jederzeit gern an uns!

Mit freundlichen Grüßen,

Ihre Verwaltung

Grundstein Immobilien GP GmbH

⁶ Vgl. T. Spielbauer – WEG, 3. Auflage 2017, § 28, Rn. 61.

⁷ Vgl. § 28 Abs. 4 WEG-neu

⁸ Vgl. § 28 Abs. 4 WEG-neu, § 19. Abs. 2 Nr. 4 WEG-neu

⁹ Vgl. T. Spielbauer – WEG, 3. Auflage 2017, § 28, Rn. 40; Hügel/Elzer WEG, 3. Auflage 2021, § 28 Rn. 238

¹⁰ BGH v. 4.12.2009 V ZR 44/09, ZWE 2010, 170.