

BELEGPRÜFUNG DER WEG-JAHRES- ABRECHNUNG DURCH BEIRÄTE



- Tipps und Checkliste zur Belegprüfung
- Bericht des Beirats über die Belegprüfung

Belegprüfung der WEG-Jahresabrechnung durch Beiräte

Lassen Sie sich als Beirat vor der Belegprüfung von der Hausverwaltung eine Einnahmen-Überschuss-Rechnung und eine Übersicht der Einzelbuchungen zusenden. Diese können Sie dann mit dem Vorjahr vergleichen und sich so auf die tatsächliche Belegprüfung vorbereiten. Zeigen sich ungewöhnliche Abweichungen vom Wirtschaftsplan? Oder sind einzelne jährlich anfallende Kostenpositionen merklich teurer geworden? Dann lassen sie sich bei der Prüfung vor Ort gezielt diese Belege zeigen. Oder haben im betreffenden Jahr größere Sanierungsmaßnahmen stattgefunden? Dann prüfen Sie vor allem hier sämtliche in diesem Zusammenhang verbuchte Handwerkerleistungen. Und denken Sie daran, nicht nur auf die Belege selbst zu schauen, sondern diese auch mit Blick auf die tatsächlichen Kontoumsätze „gegen zu prüfen“.

-  Tipps und Checkliste zur Belegprüfung
-  Bericht des Beirats über die Belegprüfung

Werden alle Punkte mit „Ja“ beantwortet, ist die Abrechnung rechnerisch richtig und alles schlüssig aufgeführt. Sollten ein oder mehrere „Neins“ angekreuzt werden, sollte die Verwaltung die Abrechnung nochmals prüfen und nach Bedarf neu erstellen.

Checkliste

	JA	NEIN
1. Liegen alle relevanten Unterlagen des jeweiligen Jahres vor?		
Gesamtübersicht der Einnahmen und Ausgaben der Gemeinschaft?		
Alle Rechnungen, Jahresbescheide, sowie sonstige Forderungen		
Alle Kontoauszüge des Verwaltungs- und Rücklagenkontos		
Übersicht der Hausgeldzahlungen der Eigentümer inklusive der eventuellen Rückstände einzelner Eigentümer		
Konten der sonstigen Einnahmen der Eigentümergemeinschaft (z.B. Sonderumlagen, Rückzahlungen von Versorgungsunternehmen)		
Neuer Wirtschaftsplan der WEG auf Grundlage der Abrechnung		
Entwurf einer Mustereinzelaabrechnung für die jeweiligen Eigentümer einschließlich der korrekten Verteilerschlüssel		
Evtl. Beschlüsse aus den Versammlungen zur Prüfung der richtigen Verteilung der Kosten bzw. Zuordnung und Kostenverteilung für die jeweiligen Eigentümer		
Darstellung von Anfang- und Endbestand der Erhaltungsrücklage inklusive der Summe aller von den Eigentümern beschlossenen Einzahlungen und Entnahmen, sowie eine Übersicht zu eventuellen Rückständen einzelner Eigentümer		

2. Prüfen Sie jetzt alle Konten und Belege unter folgenden Gesichtspunkten

Die Konten werden im Namen des Verwalters geführt und laufen getrennt von dessen übrigen Verwaltungen und dessen sonstigen Vermögens.		
Die Zahlung stimmt mit dem Rechnungsbetrag überein und Belege gehören zum richtigen Wirtschaftsjahr (Zufluss-Abfluss-Prinzip).		
Die Belege sind den Buchungen richtig zugeordnet.		
Alle Belege enthalten: Anschrift der WEG als Rechnungsempfänger, Datum, Mehrwertsteuer, Steuernummer des Finanzamts, Rechnungsnummer, Leistungsbeschreibung.		
Alle Belege und Leistungen beziehen sich auf das Gemeinschaftseigentum.		
Für die jeweilige Auftragsvergabe lag – falls notwendig – ein erforderlicher Beschluss der Wohnungseigentümer vor.		
Es liegen alle Rapportzettel vor bei Reparatur- und Wartungsrechnungen.		

3. Prüfung der Handwerkerrechnungen

Die Zahlung ist erst nach der mängelfreien Abnahme der erbrachten Leistung erfolgt.		
Bei Skonto-Vereinbarungen hat die WEG-Verwaltung so rechtzeitig gezahlt, dass der Skonto-Abzug erfolgen konnte und das Skonto auch gezogen wurde.		
Bei mangelhafter Leistung wurde nach § 641 Abs. 3 BGB das Doppelte der Summe der tatsächlichen Mängelbeseitigungskosten einbehalten.		
Die auf die Handwerkerleistungen entfallenden Lohnkosten als haushaltsnahe Handwerkerleistung nach § 35a Abs. 3 EStG sind von der WEG-Hausverwaltung gesondert gelistet.		

4. Prüfung der Handwerkerrechnungen

Evtl. Änderungen des Umlageschlüssels per Beschluss müssen berücksichtigt werden. Das Ableseunternehmen hat bei der Erstellung der Heizkostenabrechnung für Altanlagen mindestens 50% und maximal 70% nach Verbrauch sowie bei Neuanlagen regelmäßig 70% nach Verbrauch abgerechnet.		
Prüfen Sie, ob die verteilten Kosten aus der Heizkostenabrechnung mit der WEG-Abrechnung übereinstimmen.		
Die Einzelabrechnungen sollten alle Nutzerwechsel enthalten. Auch die Mieter der Eigentümer.		

5. Prüfung der Erhaltungsrücklage

Die Erhaltungsrücklage wurde möglichst risikofrei und trotzdem verzinslich angelegt.		
Der Bestand zu Anfang des Wirtschaftsjahres stimmt mit dem Bestand zum Ende des letzten Wirtschaftsjahres überein.		
Etwilige Entnahmen entsprechen den Beträgen auf dem Hausgeldkonto als Übertrag.		

6. Besonderheit bei haushaltsnahen Dienstleistungen

Im Rahmen sogenannter haushaltsnaher Dienstleistungen (Treppenhausreinigung etc.) sind die Lohnkosten für die Beschäftigten bis zu einer bestimmten Höhe bei denjenigen Eigentümern steuerlich zu berücksichtigen, die ihre Wohnung selbst nutzen. Daher ist Folgendes zu prüfen:		
Sind die auf die haushaltsnahen Dienstleistungen (z.B. Gebäudereinigung) entfallenden Lohnkosten von der WEG-Verwaltung gesondert gelistet?		

Bericht des Beirats über die Belegprüfung

Nach dem Wohnungseigentumsgesetz (§ 29 Abs. 3 WEG) soll der Beirat die Belege der Verwaltung prüfen und darüber in der Versammlung seine Stellungnahme abgeben.

Prüfung erfolgte durch	
Die Prüfung erfolgte am	
Es war eine Prüfung	<input type="checkbox"/> durch Stichproben <input type="checkbox"/> als Einzelbeleg-Prüfung

EUR

1. Einnahmen	
Gemäß Wirtschaftsplan sollten eingenommen werden	
Tatsächlich wurden eingenommen	
Differenz in Höhe von	

Die Differenz erklärt sich durch

Zahlungsausfälle / Überzahlungen einzelner Miteigentümer:

Weitere Gründe:

EUR

2. Erhaltungsrücklage

Die Prüfung der Sparkonten ergab nach Einsicht der Konto-Auszüge:

Endbestand des Vorjahres	
+ Zugang gemäß Wirtschaftsplan	
- Abzüglich Abgaben und Steuern	
+ Zugang aus Zins-Erträgen in Höhe von	
- Abzüglich Entnahmen für	
insgesamt	
Somit müssten rechnerisch auf dem Rückstellungs-Konto sein	
Tatsächlicher Kontostand der Rückstellung nach Bankbeleg	

Erklärung der Differenzen

JA **NEIN**

Die vorhandenen Gelder auf dem Giro-Konto reichten nicht aus, die Rückstellung in voller Höhe auf das Sparbuch abzuführen. Dies kann erst nach Einzahlung der Fehlbeträge aus der vorliegenden Jahresabrechnung erfolgen.

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------

Eigene Erkenntnisse aus der Belegprüfung:

EUR

3. Ausgaben

Die Gesamt-Ausgaben für das Wirtschaftsjahr betragen	
Geplante Kosten gemäß Wirtschaftsplan	
Der Wirtschaftsplan wurde überschritten, um insgesamt	

Begründung der größten Kostenabweichungen:

4. Schwerpunkte

Im vergangenen Jahr hatte die Eigentümergemeinschaft folgende größere Ausgaben:

5. Feststellungen

Zu beanstanden hatte der Beirat nach der Prüfung folgende Punkte:

1.

2.

3.

Zu danken ist der Verwaltung insbesondere für folgende Maßnahmen:

1.

2.

3.

JA NEIN

6. Zusammenfassung

Unsere zu prüfenden Unterlagen und Belege waren ordentlich und übersichtlich geführt.		
Unsere zu prüfenden Unterlagen und Belege waren gut nachvollziehbar.		
Es wurden keine (der o.g.) Unstimmigkeiten festgestellt.		

JA NEIN

7. Empfehlung des Beirats zur vorgelegten Jahresabrechnung

Die Abrechnung ist nach unserer Ansicht richtig.		
Der Beirat empfiehlt der Versammlung die Anerkennung der Abrechnung und Entlastung der Verwaltung für dieses Rechnungsjahr.		
Es wurden keine (der o.g.) Unstimmigkeiten festgestellt.		

Ort, Datum	
Der Verwaltungsbeirat	



Die Experten von PANDION SERVICE.

Sie sind noch nicht Kunde bei uns und wollen ein Angebot für die WEG-/ oder Mietverwaltung?

Sprechen Sie uns an!

