

WEG-Abrechnung

im Jahr 2025



- **Die Jahresabrechnung in der WEG**
- **Grundsätze/Regelungen**
- **Abrechnungsspitze**
- **Fälligkeit beim Eigentümerwechsel**
- **Abgrenzung**
- **Heizkosten – Differenzkostenkonto**
- **Haushaltsnahe Dienstleistungen**
- **Steuerliche Berücksichtigung**
- **Ihre und Eure Fragen**



- **Wer besitzt eine Eigentumswohnung?**
- **Wer hat jedes Jahr Probleme mit seiner WEG-Abrechnung?**
- **Wer ist rundum zufrieden mit seiner Hausverwaltung?**



- Seit 1995 in der Hausverwaltung tätig
- Seit dem 3. Lebensjahr damit aufgewachsen 😎
- Seit 2000 selbständig
- Seit 2011 öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Wohnungseigentumsverwaltung
- Sachverständiger für Schimmel- & Feuchteschäden
- Gebäudeinspektionen mit Drohnen, Schadensdokumentation, Thermografie, 3D-Modelle u.v.m.
- Spezielles Tool für selbstverwaltende Eigentümer, Gutachter und Zwangsverwalter → BEKO-Tool
- Gerichtlicher Zwangsverwalter (gem. § 150 ZVG)
- gerichtlicher „Not“-Verwalter (gem. § 44 Abs. 1 WEG)



- **Grundsätze der WEG-Verwaltung**
- Was regelt eine Wohnungseigentümergeinschaft (oder neuerdings die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer GdWE)
- Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
- Die Teilungserklärung (TE)
- Inkl. der Gemeinschaftsordnung (GO)
- Die Eigentümerversammlung und ihre (rechtskräftigen) Beschlüsse
- **Gesetzliche Regelungen für die Jahresabrechnung:**
➔ § 16 WEG/§ 21 WEG

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz - WEG) § 16 Nutzungen und Kosten

- (1) Jedem Wohnungseigentümer gebührt ein seinem Anteil entsprechender Bruchteil der Früchte des gemeinschaftlichen Eigentums und des Gemeinschaftsvermögens. Der Anteil bestimmt sich nach dem gemäß § 47 der Grundbuchordnung im Grundbuch eingetragenen Verhältnis der Miteigentumsanteile. Jeder Wohnungseigentümer ist zum Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums nach Maßgabe des § 14 berechtigt.
- (2) Die Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, insbesondere der Verwaltung und des gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums, hat jeder Wohnungseigentümer nach dem Verhältnis seines Anteils (Absatz 1 Satz 2) zu tragen. Die Wohnungseigentümer können für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten eine von Satz 1 oder von einer Vereinbarung abweichende Verteilung beschließen.
- (3) Für die Kosten und Nutzungen bei baulichen Veränderungen gilt § 21.

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz - WEG)

§ 21 Nutzungen und Kosten bei baulichen Veränderungen

(1) Die Kosten einer baulichen Veränderung, die einem Wohnungseigentümer gestattet oder die auf sein Verlangen nach § 20 Absatz 2 durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durchgeführt wurde, hat dieser Wohnungseigentümer zu tragen. Nur ihm gebühren die Nutzungen.

(2) Vorbehaltlich des Absatzes 1 haben alle Wohnungseigentümer die Kosten einer baulichen Veränderung nach dem Verhältnis ihrer Anteile (§ 16 Absatz 1 Satz 2) zu tragen,

1. die mit mehr als zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen wurde, es sei denn, die bauliche Veränderung ist mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden, oder
2. deren Kosten sich innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren.

Für die Nutzungen gilt § 16 Absatz 1.

(3) Die Kosten anderer als der in den Absätzen 1 und 2 bezeichneten baulichen Veränderungen haben die Wohnungseigentümer, die sie beschlossen haben, nach dem Verhältnis ihrer Anteile (§ 16 Absatz 1 Satz 2) zu tragen. Ihnen gebühren die Nutzungen entsprechend § 16 Absatz 1.

(4) Ein Wohnungseigentümer, der nicht berechtigt ist, Nutzungen zu ziehen, kann verlangen, dass ihm dies nach billigem Ermessen gegen angemessenen Ausgleich gestattet wird. Für seine Beteiligung an den Nutzungen und Kosten gilt Absatz 3 entsprechend.

(5) Die Wohnungseigentümer können eine abweichende Verteilung der Kosten und Nutzungen beschließen. Durch einen solchen Beschluss dürfen einem Wohnungseigentümer, der nach den vorstehenden Absätzen Kosten nicht zu tragen hat, keine Kosten auferlegt werden.



- Regelungen zur Jahresabrechnung
- ➔ die Gemeinschaftsordnung
- Kostenverteilung gem. GO
- Rechtsgültige Beschlussfassung
- ➔ bis zum 01.07.2007 galt gem. BGH 20.09.2000 (V ZR 58/99) Gesetzes- oder vereinbarungsändernde Beschlüsse sind NICHTIG.
- ➔ ab 01.07.2007 Gesetzesnovelle, Beschlüsse zur abweichenden Kostenverteilung sind per Gesetz zulässig.

- Was ist die Jahresabrechnung?
- Eine Einnahmen-/Ausgabenrechnung
- Eine Darstellung der im Abrechnungsjahr tatsächlich geflossenen Ausgaben
- Grundsätze:
- Geldflussprinzip
- Berücksichtigung der SOLL-Hausgelder
- Keine Abgrenzung
- Keine Abschreibung
- Keine Finanzbuchhaltung → keine Bilanz
- → simple 3-Satz-Rechnung
- → Kosten / Gesamtanteile x Anteil des Eigentümers



- Was ist die Abrechnungsspitze?
- Grundlage ist der beschlossene Wirtschaftsplan
- Eigentümer soll gem. WP Hausgeld zahlen
- Nicht gezahlte Hausgelder sind Forderungen / Rückstände
- Dagegen gerechnet werden die tatsächlichen Ausgaben
➔ Geldfluss
- Die Abrechnungsspitze wird ermittelt aus den SOLL-Vorauszahlungen abzgl. der anteiligen IST-Kosten
- Daraus ergibt sich eine Nachschusspflicht für den Eigentümer = Abrechnungsspitze
- Zuführung Rücklage gem. BGH V ZR 44/09 keine „Kosten“

Beispiel 1:

Hausgeld 12 x 200€	2.400,-- €
Zuführung Rücklage 12 x 100€	1.200,-- €
Gesamt-SOLL-Hausgeld	3.600,-- €

Kosten	2.200,-- €
Zuführung Rücklage	1.200,-- €
Gesamt	3.400,-- €

Abrechnungsspitze (Guthaben)	200,-- €
-------------------------------------	-----------------



Beispiel 2:

	SOLL	IST
Hausgeld 12 x 200€	2.400,-- €	2.000,-- €
Zuführung Rücklage 12 x 100€	1.200,-- €	1.000,-- €
Gesamt-Hausgeld	3.600,-- €	3.000,-- €
Kosten	2.200,-- €	2.200,-- €
Zuführung Rücklage	1.200,-- €	1.200,-- €
Gesamt	3.400,-- €	3.400,-- €
Abrechnungsspitze (Guthaben)	200,-- €	200,-- €
Rückstand		600,-- €
Saldo (Rückstand)		400,-- €



- Fälligkeit beim Eigentümerwechsel
- Ab wann tritt der neue Eigentümer in die WEG ein?
- Was passiert beim Notar?
- Wer ist für welche Forderungen zuständig?
- Wer darf bis wann / ab wann an der ETV teilnehmen?
- Was passiert bei einem unterjährigen ET-Wechsel mit der Abrechnung?
- Wer haftet für die Abrechnungsspitze?
- ➔ § 28 WEG



Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz - WEG) § 28 Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung, Vermögensbericht

- (1) Die Wohnungseigentümer beschließen über die Vorschüsse zur Kostentragung und zu den nach § 19 Absatz 2 Nummer 4 oder durch Beschluss vorgesehenen Rücklagen. Zu diesem Zweck hat der Verwalter jeweils für ein Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen, der darüber hinaus die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben enthält.
- (2) Nach Ablauf des Kalenderjahres beschließen die Wohnungseigentümer über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse. Zu diesem Zweck hat der Verwalter eine Abrechnung über den Wirtschaftsplan (Jahresabrechnung) aufzustellen, die darüber hinaus die Einnahmen und Ausgaben enthält.
- (3) Die Wohnungseigentümer können beschließen, wann Forderungen fällig werden und wie sie zu erfüllen sind.
- (4) Der Verwalter hat nach Ablauf eines Kalenderjahres einen Vermögensbericht zu erstellen, der den Stand der in Absatz 1 Satz 1 bezeichneten Rücklagen und eine Aufstellung des wesentlichen Gemeinschaftsvermögens enthält. Der Vermögensbericht ist jedem Wohnungseigentümer zur Verfügung zu stellen.

- Abgrenzung
- Rechnung Treppenhausreinigung vom 20.12.2024
- Eingegangen am 28.12.2024
- Beahlt am 03.01.2025
- In welchem Jahr wird der Betrag abgerechnet?

- Abgrenzung
- Abrechnung über das Kalenderjahr (Abweichung gem. TE/GO möglich)
- Abrechnung der tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben
- ➔ BGH V ZR 44/09 und zahlreiche andere

- **Differenzkostenkonto**
- Konflikt BGH V ZR 44/09 und BGH V ZR 251/10
- ➔ nur tatsächliche Einnahmen und Ausgaben
- ➔ In die Jahresgesamtabrechnung sind alle im Abrechnungszeitraum geleisteten Zahlungen, die im Zusammenhang mit der Anschaffung von Brennstoff stehen, aufzunehmen. Für die Verteilung in den Einzelabrechnungen sind dagegen die Kosten des im Abrechnungszeitraum tatsächlich verbrauchten Brennstoffs maßgeblich.

- Haushaltsnahe Dienstleistungen /steuerliche Berücksichtigung
- Lohnkosten gem. § 35a EStG (seit 2006)
- Steuerliche Berücksichtigung im Jahr der Beschlussfassung
- ➔ Lohnkosten aus 2024 werden in der Abrechnung in 2025 berücksichtigt, welche in 2025 beschlossen wird ➔ Berücksichtigung in der Steuererklärung 2025, die in 2026 erstellt wird.

- Aktuelle Rechtsprechung: V ZR 96/24

WEG § 19 Abs. 2 Nr. 4, § 28 Abs. 2 Satz 1; BGB § 139

1. Entnahmen aus der Erhaltungsrücklage sind verteilungsneutral und dürfen nicht in die Abrechnungsspitze einfließen.
2. Der Beschluss über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse kann teilweise angefochten bzw. für ungültig erklärt werden. Vorauszusetzen ist, dass die Abrechnungsspitze eine rechnerisch selbstständige und abgrenzbare fehlerhafte Kostenposition enthält und anzunehmen ist, dass die Wohnungseigentümer den Beschluss auch mit dem unbeanstandet gebliebenen Teil gefasst hätten.

BGH, Urteil vom 11. April 2025 - V ZR 96/24 - LG Dresden
AG Leipzig





Wohnungseigentumsverwaltung - Hausverwaltung mit Sachverstand
Die Fachgruppe für Fragen rund um die WEG- und Miet-Verwaltung

Wohnungseigentumsverwaltung -
Hausverwaltung mit Sachverstand

🌐 Öffentliche Gruppe · 4.916 Mitglieder



+ Einladen

Teilen



Jörg Schlüter
Öffentlich bestellter Sachverständiger für Wohnungseigentumsverwaltung
Zwangsverwalter

Vielen Dank für Ihre / Eure Aufmerksamkeit



Sachverständigenbüro

Jörg Schlüter

(04463) 21 20 290

js@sv-weg.de



Jörg Schlüter
Öffentlich bestellter Sachverständiger für Wohnungseigentumsverwaltung
Zwangsverwalter