

Vermögensbericht

Nach dem seit dem 1.12.2020 geltenden Wohnungsmodernisierungsgesetzes (**WEMoG**) hat der Verwalter einen Vermögensbericht zu erstellen.

§ 28 WEG

Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung, Vermögensbericht

(4) 1Der 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. 2Der Vermögensbericht ist jedem Wohnungseigentümer zur Verfügung zu stellen.

Die Intention des Gesetzgebers für den Vermögensbericht ist, den Eigentümern übersichtlich und leicht nachvollziehbar die wirtschaftliche Situation der Gemeinschaft transparent zu machen.

Die reine Übernahme von Angaben aus der Jahresabrechnung reicht daher nicht. Ein erheblicher Teil muss aus dem hinter der Jahresabrechnung liegenden Rechenwerk und einer Nebenbuchhaltung gewonnen werden.

Diese Nebenbuchhaltung umfasst zum Beispiel

- ? die Erfassung von Forderungen gegenüber Dritten für Ausgaben, die in der Jahresabrechnung bereits verteilt wurden und damit in der Hauptbuchhaltung nicht mehr erkennbar sind.
- ? Auch Sicherheitseinbehalte gegenüber Handwerkern, die nach Ablauf der Gewährleistung auszuführen sind, sind anzugeben und dies ggf. auch über mehrere Jahre.
- ? Anzugeben sind auch alle Verbindlichkeiten (z.B. noch nicht getilgte Kredite).
- ? Es müssen auch wesentliche Vermögensgegenstände aufgeführt werden.
so z.B. der Heizöl- bzw. Pelletstand.

Eine Bewertung der Vermögensgegenstände ist nicht erforderlich. Unwesentliche Vermögensgegenstände müssen nicht aufgeführt werden. Unwesentlich ist ein Gegenstand, wenn er für die wirtschaftliche Lage der Gemeinschaft unerheblich ist. Sinnvoll dürfte es sein, dafür an die steuerliche Grenze für sog. Geringwertige Wirtschaftsgüter von derzeit 800 € nach § 6 Abs. 2 S. 1 EStG anzuknüpfen, wobei für Kleinstgemeinschaften (bis acht Einheiten) der halbe Wert (400 €) und bei sehr großen Gemeinschaften (über 100 Einheiten) der doppelte Wert (1.600 €) anzusetzen ist.

Brutto (Euro)

Objekt 120 Musterweg 20

VERMÖGENSBERICHT ZUM 31.12.2019

RÜCKLAGE

9100 Soll-Instandhaltungsrücklage 3.345,00

9250 Nicht bezahlte Rücklage

3.345,00

MITTELNACHWEIS

A)GELDVERMÖGEN

8200 Girokonto Verwaltung Bany 6.664,74

Zwischensumme Geldvermögen 6.664,74 6.664,74

B)Forderungen

Hausgeld Unterdeckung zum 31.12.2019

Unterdeckung aus Abr.2019(Abrech.-Spitze)

Zwischensumme Forderungen

C)Verbindlichkeiten

Direkt zugeordnete Beträge

Überschuss aus Abr.2019(Abrechn.Spitze) -3.944,25

Hausgeld-Überzahlung zum 31.12.2019

Zwischensumme Verbindlichkeiten -3.944,25 -3.944,25

D)Abgrenzungen

9019 Abgrenzungskonto 624,82

7111 Rundungsdifferenzen Abrechnung -0,31

Zwischensumme Abgrenzungen 624,51 624,51

SUMME 3.345,00 3.345,00