

Gesamtdarstellung der Einnahmen und Ausgaben und der Überträge (Gesamtabrechnung)

Seit August 2012 ist im WohnungsManager eine im Vergleich zur bisherigen Gesamtabrechnung erweiterte Darstellung enthalten, die sich an der Darstellung im ZMR-Sonderheft 1/2011 des DDIV orientiert. Die dort gezeigte Darstellung der Einnahmen und Ausgaben entspricht der Musterabrechnung NRW, diese wurde begleitet von namhaften Experten (BGH-Richter Dr. Klein und maßgebliche WEG-Rechtler).

Diese Gesamtabrechnung im WohnungsManager stellt die Geldflüsse auf Bankkonten und Hauskasse dar. Es handelt sich um Geldflüsse, die sich aus den Buchungen ergeben, die Bankkonten und Kasse berühren.

Im Unterschied zur bisher und weiterhin enthaltenen Darstellung der Bankentwicklung werden hier alle Bankkonten und alle Kassenkonten ausgewertet. Die bisherige und weiterhin verfügbare Darstellung der Bankentwicklung erfasste nur die Entwicklung des Kontos 12,00000, des laufenden Bankkontos.

Normalerweise erfolgen Zahlungen (Einnahmen und Ausgaben im Außenverhältnis) über das Girokonto, so dass im Prinzip die bisherige Darstellung der Bankentwicklung die Einnahmen und Ausgaben ebenfalls zeigen sollte. Die neue Gesamtabrechnung ist jedoch detaillierter und zeigt zusätzlich die Umlagesalden der Jahresabrechnung für die jeweilige Position.

Die Gesamtabrechnung basiert auf der Auswertung derjenigen Journalbuchungen, bei denen ein Geldkonto (Bankkonten oder Kassen) betroffen ist. Daraus folgert, dass interne Umbuchungen nicht im Auswertungsraster der Einnahmen und Ausgaben erfasst werden. Dies hat zur Folge, dass Geldflüsse und Umlagesalden dort voneinander abweichen, wo Umbuchungen getätigt werden. Diese Fälle sollten im Kommentar unter der Tabellen-Darstellung erläutert werden (s.Karteikarte Text).

Folgende Fälle können vorliegen, bei denen Umbuchungen erforderlich sind:

1. Rechnungsabgrenzungen für Heizungsverbrauch. Diese Abgrenzungen sind gemäß Heizkostenverordnung erforderlich, wenn die Ausgaben für diese Position nicht identisch ist mit dem Verbrauch, der abgerechnet wird. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das BGH-Urteil 251/10. Dieses Urteil erfordert die Umlage von Brennstoffbeständen in der Jahresabrechnung. Bisher wurde überwiegend eine Bestandsabgrenzung ohne Umlage von Anfangs- und Endbestand praktiziert.
2. Umbuchungen für die gesammelten Vorauszahlungen an die Stadtwerke. Wenn alle Zahlungen an die Stadtwerke während des Jahres in einem Sammelbetrag verbucht werden, dann müssen zum Jahresende die Einzelbeträge, z.B. für Strom, Wasser, evtl. Gas auf die Einzelkonten umgebucht werden. In der Gesamtabrechnung werden die gesammelten Vorauszahlungen als Ausgaben dargestellt, während in der Jahresabrechnung die Einzelbeträge umgelegt werden. Das Sammelkonto für die Erfassung der monatlichen Pauschalzahlungen wird mit Kontoart „U“ gekennzeichnet und damit in der Gesamtabrechnung als Umlage-Sammelkonto ausgewiesen.
3. Übertragungen zwischen Bank- und Kassenkonten werden als Überträge ausgewiesen.
4. Umbuchungen zwischen Sachkonten.

Auf der Karteikarte „Gesamt-Abr.“ erfassen Sie mit Klicken auf das Fragezeichen den Brennstoff-Verbrauch und evtl. Bestandsabgrenzungen.

Danach lassen Sie die Daten für die bis dahin leere Tabelle automatisch ermitteln, indem Sie den Knopf „Daten neu ermitteln“ klicken. In der daraufhin angezeigten Tabelle können Sie Änderungen vornehmen, indem Sie in die Tabellen-Zelle doppelklicken und ggf. Änderungen vornehmen. Sie können auch neue Zeilen einfügen. Die Einordnung der neu eingefügten Zeile hängt von der Zahl ab, die im ersten Feld „Zeilen Index“ vorhanden ist.

Eine nachträgliche Änderung z.B. der Heizöl-Bestandsdaten, wirkt sich auf den Tabelleninhalt erst dann aus, wenn über den Knopf „Daten neu ermitteln“ die Daten aktualisiert werden. Mit der Aktualisierung der Daten gehen jedoch zuvor manuell eingegebene Änderungen verloren.

Die Gesamtabrechnung ist eigentlich ein Kontoauszug für die Bank- und Kassenkonten, in welchem nicht Einzelumsätze, sondern Gruppensummen ausgewiesen werden. Es erhebt sich eventuell die Frage, aus welchen Einzelbuchungen sich eine Gruppensumme ergibt. Diese Frage beantwortet eine interne Detail-Liste, die jeden einzelnen Umsatz und dessen Zuordnung in eine Gruppe / Teilsumme zeigt. Diese Detail-Liste besteht aus einer großen HTML-Datei, die vertikal die ausgewerteten Einzel-Umsätze (Einnahmen und Ausgaben) zeigt und horizontal die Einordnung in die jeweilige Gruppe. Diese Liste zeigt, aus welchen Buchungen sich die jeweilige Teilsumme zusammensetzt. Bei einer Abweichung zwischen Ausgaben für eine Umlageposition und dem Umlagesaldo zeigt diese Detailliste die Ursache. Die Detailliste kann tausende von Buchungen, das können dann hunderttausende von Excel-Zellen sein, umfassen. Deshalb dauert das Öffnen in Excel möglicherweise sehr lange.

Nachstehend zeigen wir Ihnen Details zum System der Datenermittlung für die Gesamtabrechnung:

Grundlage der Auswertung sind die Buchungen im Berichtszeitraum. Die Kontensalden werden aus dem Abrechnungs-Schnitt entnommen. Da die Gesamtdarstellung eine Auswertung der Geldflüsse = Einzelbuchungen, bei denen entweder als Soll-Konto oder als Haben-Konto ein Geldkonto (Bankkonto oder Kassenkonto) angesprochen wird. Umbuchungen zwischen Sachkonten sind keine Geldflüsse und werden deshalb nicht erfasst. In dem bisherigen Ausweis der Entwicklung des Bankkontos wird nur das Bankkonto 12,00000 ausgewertet. In der Gesamtdarstellung der Einnahmen und Ausgaben werden alle Geldkonten ausgewertet. In der jeweiligen Spalte für die Geldkonten werden sofern vorhanden alle Konten der gleichen Kontoart (z.B. alle Festgeldkonten) summiert.

Die Geldkonten sind wie folgt definiert:

1. Das klassische Bankkonto 12,00000 (im ZMR-Sonderheft als „Girokonto“ bezeichnet)
2. Das Bank-Zwischenkonto, sofern es als solches eingerichtet und in den Verwaltungsdaten als Bank-Zwischenkonto erfasst ist. Wird in Verbindung mit dem „Girokonto“ ausgewertet
3. Alle Konten, die in der Abrechnungs-Saldenliste („Abr_Ktn“) mit der Kontoart „B“ gekennzeichnet sind. Dazu der Hinweis, dass wir im Falle eines Wechsels der Bankverbindung empfehlen, die neue Bankverbindung unter der alten Kontonummer 12,00000 weiterzuführen und den Rest-Kontostand zum Zeitpunkt des Übergangs auf ein Bank-Nebenkonto, z.B. 12,20000 umzubuchen. Dieses Konto würde dann auch mit Kontoart „B“ bezeichnet werden. Beim Erstellen von Bank-Kontoauszügen hätte man denn jedoch die gesamte Historie auch des alten Bankkontos verfügbar.
4. Geld-Anlagekonten, die mit der Kontoart „R“ gekennzeichnet sind (im ZMR-Sonderheft als „Festgeldkonto“ bezeichnet).
5. Hauskasse-Konto, gekennzeichnet mit der Kontoart „H“

Alle Buchungen, bei denen eines der oben aufgeführten Konten betroffen ist, werden in der Gesamtdarstellung ausgewertet. Die Auswertung richtet sich –siehe unten- nach Kontoart oder

Umlageschlüssel in der Abrechnungs-Saldenliste. Außerdem werden Geldflüsse zwischen den Geldkonten dargestellt

Wie bereits erwähnt, fallen Umbuchungen nicht in das Auswertungsraster der Geldflüsse. Beispielsweise werden Bestandsabgrenzungen auf Heizöl in dieser Auswertung nicht berücksichtigt, falls Anfangs- und Endbestandskonto kein Umlagekonto (mit Umlageschlüssel) darstellen. Siehe auch Vergleich unserer Musterausdrucke mit und ohne Umlage des Angangs- und Endbestands. Wir verweisen auf das BGH-Urteil 251/10 vom 17.2.2012.

Die Auswertung von Buchungen, bei denen ein Geldkonto betroffen ist, erfolgt wie anschließend dargestellt. Buchungen von und auf Bankzwischenkonto werden nur einmal bei der Ursprungsbuchung erfasst, nicht mehr bei der Buchung zwischen Girokonto und Bank-Zwischenkonto.

- A) Auswertung von Buchungen, bei denen das „Girokonto“ betroffen ist
 - 1) Gegenbuchungen auf Kontonummern 1-4 sind Hausgeldzahlungen
 - 2) Gegenbuchungen auf Sachkonten mit Umlageschlüssel, auf Konten mit Kontoart „U“ (Umlage-Sammelkonto z.B. Stadtwerke) und Kontoart „A“ (Rechnungsabgrenzungen) werden in der Gesamtdarstellung einzeln pro Konto aufgelistet und den Umlagebeträgen der Abrechnungskonten gegenübergestellt
 - 3) Gegenbuchungen auf Hauskasse werden an der Kontoart „H“ des Gegenkontos erkannt und als Transfer von/zur Hauskasse ausgewiesen
 - 4) Gegenbuchungen auf Geld-Anlagekonten werden an der Kontoart „H“ des Gegenkontos erkannt und als Transfer von/zu Geldanlagekonten („Festgeld“) ausgewiesen
 - 5) Gegenbuchungen auf Konten mit Kontoart „F“ werden als Umsatz auf Bestandskonten ausgewiesen
 - 6) Gegenbuchungen auf Konten mit Kontoart „V“ werden als Umsatz auf Sonstige Verbindlichkeiten/Kredite ausgewiesen
 - 7) Gegenbuchungen auf Konten mit Kontoart „W“ werden als Umsatz auf Umsatzsteuer-Verrechnungskonten (MwSt-Option) ausgewiesen
 - 8) Alle anderen Buchungen, bei denen ein Bankkonto (oder Geldanlage bzw. Kassekonto) betroffen ist, aber nicht im obigen Raster erfasst wurde, wird in der Rubrik „Durchlaufende Posten“ ausgewiesen.
- B) Auswertung von Buchungen, bei denen Geldanlagekonten betroffen sind
 - 1) Gegenbuchungen auf Kontonummern 1-4 sind Hausgeldzahlungen (sollte nicht vorliegen)
 - 2) Gegenbuchungen auf Sachkonten mit Umlageschlüssel, auf Konten mit Kontoart „U“ (Umlage-Sammelkonto z.B. Stadtwerke) und Kontoart „A“ (Rechnungsabgrenzungen) oder „P“ (Buchungen Geldanlagekonto an Soll-Rücklagenkonto) werden in der Gesamtdarstellung einzeln pro Konto aufgelistet und den Umlagebeträgen der Abrechnungskonten gegenübergestellt
 - 3) Gegenbuchungen auf Konten mit Kontoart „F“ werden als Umsatz auf Bestandskonten ausgewiesen
 - 4) Gegenbuchungen auf Konten mit Kontoart „V“ werden als Umsatz auf Sonstige Verbindlichkeiten/Kredite ausgewiesen
 - 5) Gegenbuchungen auf Konten mit Kontoart „W“ werden als Umsatz auf Umsatzsteuer-Verrechnungskonten (Umsatzsteuer-Option) ausgewiesen
 - 6) Alle anderen Buchungen, bei denen ein Geldanlage bzw. Kassenkonto betroffen ist, aber nicht im obigen Raster erfasst wurde, wird in der Rubrik „Durchlaufende Posten“ ausgewiesen
- C) Auswertung von Buchungen, bei denen Hauskasse-Konten betroffen sind
 - 1) Gegenbuchungen auf Kontonummern 1-4 sind Hausgeldzahlungen (sollte nicht vorliegen)
 - 2) Gegenbuchungen auf Sachkonten mit Umlageschlüssel, auf Konten mit Kontoart „U“ (Umlage-Sammelkonto z.B. Stadtwerke) und Kontoart „A“ werden in der Gesamtdarstellung einzeln pro Konto aufgelistet und den Umlagebeträgen der Abrechnungskonten gegenübergestellt
 - 3) Gegenbuchungen auf Konten mit Kontoart „F“, „V“ und „W“ und nicht zuordenbare Umsätze („Durchlaufende Posten“) werden wie bei Geldanlagekonten ausgewiesen.

Die Geldkonten A, B und C werden in drei separaten Spalten dargestellt und in einer vierten Spalte quer summiert. Dieser Summe steht eine fünfte Spalte gegenüber, in der die Umlagebeträge dargestellt sind.

Die Gesamtabrechnung zeigt eine Tabelle mit 7 Spalten für folgende Angaben. Kontonummer, Kontobezeichnung, Girokonto, Festgeldkonto, Hauskasse, Gesamtsumme und Umlagesumme. Die Bezeichnungen haben wir aus der Vorlage der Musterabrechnung im ZMR-Sonderheft übernommen. Die Spalte Girokonto erfasst beliebig viele Bankkonten, die mit Kontoart „B“ gekennzeichnet sind. Die Spalte Festgeldkonten weist alle Konten aus, die mit Kontoart „R“ versehen sind. Kassenkonten werden an der Kontoart „H“ erkannt, Umlagesalden am Umlageschlüssel.

Ausgewertet wird der Zeitraum, der für die Jahresabrechnung eingetragen ist. Dies kann auch ein abweichendes Wirtschaftsjahr oder Rumpfwirtschaftsjahr darstellen.

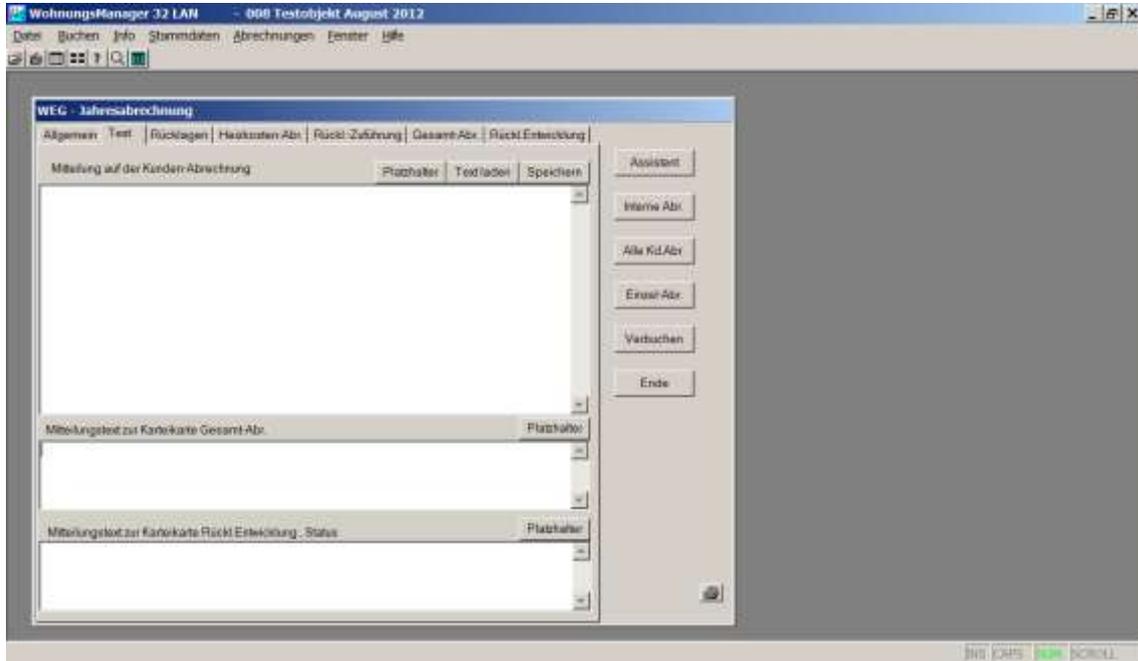
Die Erfassung der Daten für die Gesamtabrechnung erfordert zunächst das Vorliegen eines Abrechnungs-Schnitts für das Abrechnungsjahr.

The screenshot displays the 'WEG - Jahresabrechnung' software interface. The window title is 'WohnungsManager 32 LAN - 003 Testausdrucke m.Gesamtdarst.LEA'. The main area shows a table with columns 'Zellen Index', 'Übersicht', 'Sachkto', and 'Bezeichnung'. The table lists various account types and their balances, such as 'Anfangsbestand', 'Einnahmen', 'Ausgaben', and 'Verbrauch'. On the left, there are input fields for 'Rechn. Abgrenzung Heizbrennstoffe' and 'Sachkonto Nr.'. On the right, there are buttons for 'Assistent', 'Interns Abr.', 'Alle Knt Abr.', 'Einzel Abr.', 'Verbuchen', and 'Ende'.

Zellen Index	Übersicht	Sachkto	Bezeichnung
0,0000	Anfangsbestand	0,00000	
1,0000	I Einnahmen	0,00000	
1,1000		0,00000	Hausgeld und evtl Sor
1,3000		0,00000	einschl.Zahlungen für
6,0000		0,00000	Sonstige Erlöse
6,1000		49,11000	Bruttozins a Festgelder
6,3000		49,40000	Angeforderte Sondero
9,0000	Summe Einnahm	0,00000	
40,0000	II Ausgaben	0,00000	
40,1000		0,00000	Brennstoffbestand/Ver
40,1100		0,00000	Vorrat am 01.01.2011
40,1200		0,00000	Einkauf
40,1300		0,00000	Endbestand 31.12.201
40,1500		0,00000	Verbrauch
40,1600		41,10000	Brennstoffe (Öl)
40,2000		40,10000	Verwalter-Vergütung

Tip: Die Geldflüsse auf Bankkonten oder Kassenkonten werden mit dem Buchungsgegenkonto dargestellt. Da dem Verwalter freigestellt ist, wie er buchen möchte, können Fälle vorliegen, bei denen ein Geld-Zugang oder –Abgang mit einem vermeintlich falschen Konto aufgelistet wird. Hier ein klassisches Beispiel. Die Brutto-Zinszuflüsse auf Bankkonten sollten unter dem Aspekt, dass alle Einnahmen und Ausgaben in der Einzel-Jahresabrechnung dargestellt werden, auf ein Zins-Einnahmekonto gebucht (Soll Festgeldkonto an Haben Zinseinnahmen) und in der Abrechnung umgelegt. Vom Zins-Einnahmekonto werden KEST und Soli als Ausgaben abgebucht, auch diese Konten werden umgelegt. Dies ist die Verbuchung, die wir empfehlen. Wenn der Verwalter jedoch die Netto-Zinsen direkt gegen das Rücklagen-Sollkonto bucht (Soll Festgeld an Haben Soll-Rücklagen), dann wird das Soll-Rücklagenkonto bei den Einnahmen angezeigt, was bei der Prüfung zu Fragen führen kann. Falls der Verwalter die direkte Gegenbuchung auf das Soll-Rücklagenkonto wirklich vornehmen möchte, dann sollte auf der Gesamtabrechnung das Gegenkonto in der Tabelle manuell geändert werden z.B. in „Zinseinnahmen“. Mit Doppelklick in die Tabellen-Spalte, in denen die zu ändernde Kontonummer und Kontobezeichnung stehen und gibt die gewünschten Bezeichnungen ein.

Einen Kommentar zur Gesamtabrechnung können Sie auf der Karteikarte „Text“ im Fenster „Mitteilungstext zur Karteikarte Gesamt-Ab.“ eingeben. Mit dem Knopf „Platzhalter“ können Sie den Inhalt jeder beliebigen Zelle aus der Tabelle als Platzhalter einfügen. Bei einer Änderung der Tabelle, evtl. auch im Folgejahr, kann dann möglicherweise der gleiche Text wieder verwendet werden.



Darstellung der Rücklagen-Entwicklung, SOLL- und IST-Rücklage und Vermögensstatus

Im Gegensatz zur Gesamtabrechnung ist die Darstellung der Rücklagenentwicklung eine Auswertung aller Kontensalden. Ausgewiesen werden Anfangs- und Endbestand der Konten. Anfangsbestand, Zugänge und Abgänge werden aus Buchungen, d.h. aus dem Journal ermittelt. Bestimmte Konten, wie z.B. die Bankkonten werden einzeln dargestellt, während andere Konten, wie z.B. Umlagen, im Interesse der Übersichtlichkeit in Gruppen zusammengefasst werden.

Wie bei der Gesamtabrechnung werden die aktuellen Werte automatisch ermittelt, wenn Sie auf den Knopf „Daten neu ermitteln“ klicken. Die Tabelle kann in gleicher Weise wie bei der Gesamtabrechnung beschrieben angepasst werden. Die Auswertung kann separat gedruckt werden, wenn Sie auf den Knopf Einzeldruck klicken. Nach dem Druck der Tabelle haben Sie die Möglichkeit, ebenso wie bei der Gesamtabrechnung die Detailliste anzeigen zu lassen.

WohnungsManager 32 LAN - 003 Testausdruck m.Gesamtdarst.LEA

Datei Buchen Info Stammdaten Abrechnungen Fenster Hilfe

WEG - Jahresabrechnung

Algemein | Text | Rücklagen | Heizkosten-Abz. | Rückl.-Zuführung | Gesamt-Abz. | Rückl-Entwicklung

Rücklagenentwicklung und Vermögensstatus aufweisen
 Daten neu einleiten

Zeilen Index	Übersicht	SachKto	Bezeichnung
1.0000	Girokonto	12.00000	Bank - allgem Konto
1.0000	Girokonto	12.00100	Bank - Var Kto
5.0000	Ist-Rückl	31.00000	Bank Rücklagenkonto
10.0000	Kasse	10.00000	Kasse
11.0000	Zwischensumme	0.00000	
12.0000	Bestandskto	39.00000	Heizmaterial Bestand
15.0000	Eigentümer Bz Kt	0.00000	1_4 99999
20.0000	Angelordnete Ver	0.00000	91_94 99999
40.0000	Umlage Ausgabe	0.00000	
41.0000	Uml.Zuf./Rückl	49.30000	Zuführung zur Rücklag
42.0000	Umlage Sonst.Ri	0.00000	
45.0000	Umlage Einnahr	0.00000	
46.0000	Entnahme a/Rück	0.00000	
47.0000	Entnahme a/Rück	0.00000	
49.0000	Zwischensumme	0.00000	
50.0000	Verbindl	30.00000	Darlehen KW

Eig Kommentartext drucken
 Vorgeschlagenen Text drucken
 Ist-Rücklagen drucken (R)
 Soll-Rücklagen drucken (P)

Assistent
 Name Abz.
 Alle Kd-Abz.
 Einzel-Abz.
 Verbuchen
 Ende

Neue Zeile | Formatieren | Rückl-Zuf. | Einzel-Druck

INS | CAPS | NUM | SCROLL

Grundsätzliche Aspekte zu dieser Auswertung

Die Gesamtabrechnung und der obigen Darstellung der Rücklagenentwicklung dient der Kontrolle der Verwaltung. Deshalb zeigen wir nachstehend grundsätzliche Aspekte auf.

Die Buchführung im WohnungsManager wird in Form der „doppelten Buchführung“ erfasst. Die doppelte Buchführung wird auch als ein sich selbst kontrollierendes System bezeichnet. Die Summe aller Vermögenswerte entspricht der Summe aller Verbindlichkeiten (Vermögensherkunft). Die Position der Soll-Rücklage ist letztlich eine ideelle Verbindlichkeit der Eigentümergemeinschaft gegenüber den Eigentümern.

Verbindlichkeiten sind auch die noch nicht abgerechneten Vorauszahlungen der Eigentümer. Dem gegenüber stehen Forderungen der Gemeinschaft an die Eigentümer aus noch nicht abgerechneten Ausgaben. Erst der Beschluss der Eigentümerversammlung bewirkt das Entstehen von Guthaben und Nachzahlungen, also Verbindlichkeiten und Forderungen aus der Jahresabrechnung. Guthaben aus Abrechnungsspitzen sind dann Schulden der Gemeinschaft, die später tatsächlich „zurückgezahlt“ werden müssen.

Das Brutto-Vermögen der Gemeinschaft zum Stichtag besteht aus Bankguthaben, Forderungen gegenüber den Eigentümern, Vermögenswerte wie Heizölbestand, Forderungen an Dritte, z.B. aus noch nicht geregelten Versicherungsfällen und andere Rechnungsabgrenzungen.

Dieses Brutto-Vermögen ist jedoch nicht als Ganzes das der Gemeinschaft „gehörende“ Nettovermögen, weil dem Vermögen auch Verbindlichkeiten (Schulden) gegenüberstehen.

Das für die Eigentümer interessante Nettovermögen ergibt sich nach Abzug der Verbindlichkeiten der Gemeinschaft (ohne Soll-Rücklage) vom Bruttovermögen. Für den Eigentümer ist von Interesse, wie sich das Nettovermögen entwickelt hat. Im Idealfall, der in der Praxis kaum vorliegt, entspricht die Zunahme des Nettovermögens vom Beginn des

Abrechnungsjahres bis zum Ende der Zuführung zu den Rücklagen. Dieser Idealfall wird deshalb nicht erreicht, weil

- 1) möglicherweise Rückstände und Überzahlungen der Eigentümer vorliegen
- 2) die Vorauszahlungen nicht den Umlagen (Ausgaben und umlagefähige Einnahmen) entsprechen,
- 3) die Zinsen auf Guthaben möglicherweise nicht im Wirtschaftsplan berücksichtigt sind
- 4) bei Ölheizungen Anfangs- und Endbestand nicht identisch sind (s.a. BGH-Urteil 251/10)
- 5) Rechnungsabgrenzungen notwendig sind, z.B. für die Messgebühr.
- 6) Entnahmen aus Rücklagen verändern ebenfalls die Höhe des Nettovermögens.
- 7) Unveränderte Rückstände aus Vorjahren ändern nicht die Höhe des Nettovermögens im Berichtszeitraum.

Es stellt sich die Frage, wie eine Plausibilitätskontrolle der Rücklagenzuführung (Zuführung zur Instandhaltungsrückstellung) für die Eigentümer gut verständlich darstellbar ist. Komplizierte Berechnungen können evtl. nur von wenigen Eigentümern nachvollzogen werden. Im WohnungsManager ist die doppelte Buchführung realisiert. Bei der doppelten Buchführung entspricht die Summe der Sollbestandskonten („links“) der Summe der Habenbestandskonten („rechts“), man kann auch von einer Null-Summe aller Konten sprechen. Es sind also alle Bestände, Vermögen und Schulden dargestellt, wenn die Summe von Soll und Haben-Kontosalden Null ergibt. Es verbleibt für die Kontrolle noch die Frage, ob der Wert der Vermögenskonten korrekt dargestellt ist und die Höhe der Verbindlichkeiten dem tatsächlichen Wert entsprechen.

Diese letztliche Kontrolle ist auf Papier schwierig in verständlicher Form darstellbar, Es sollte eine der Aufgaben des Verwaltungsbeirats sein, auf Probleme zu achten.

Ein einfacher Vergleich von IST-Rücklagen und SOLL-Rücklagen ist als Kontroll-Kriterium nicht geeignet, weil die Rücklage nicht zwangsweise auf das IST-Rücklagenkonto (Festgeld-, Sparkonto oder andere Anlageformen) gebucht werden muss. In der Literatur wird auch der Weg aufgezeigt, dass mit Beschluss der Eigentümerversammlung der Verwalter berechtigt ist, normalerweise zweckgebundene Zahlungseingänge für notwendige Rechnungszahlungen zu verwenden. Deshalb ist der einfache Vergleich der IST- und Sollrücklagekonten in den meisten Fällen nicht anwendbar.

Zu dem „Problem“, dass die Ist-Rücklage nicht der Soll-Rücklage entspricht, gibt es auch den Hinweis im BGH-Urteil 44/09 Randnotiz 15.

Sie haben die Möglichkeit, eine individuelle Kontrollrechnung auf der Karteikarte „Texte“ selbst zu erstellen und in dieser Rechnung jede einzelne Zelle der Tabelle über Platzhalter einzubinden.

Nach dem Druck der Tabelle und des Kommentars können auch die Konten für IST- und SOLL-Rücklagen in komprimierter Form gedruckt werden (s.Musterabrechnung vom 9.9.2012 letzte Seite der Abrechnung). Diese Darstellung entspricht den Kontoauszügen, wobei gleichartige Buchungen zusammengefasst sind. Z.B. werden zwölf monatliche Zinsgutschriften als ein Gesamtbetrag dargestellt.