

Die Abrechnung des Verwalters – notwendiger Inhalt, aktuelle Besonderheiten

Dr. Oliver Elzer, Richter am Kammergericht

Dresden, 7. 3. 2011



0 | Rechtsgrundlagen

Was sagt das WEG?

- **§ 28 Abs. 3 WEG:** Der Verwalter hat nach Ablauf des Kalenderjahres „eine Abrechnung“ aufzustellen.
- **§ 29 Abs. 3 WEG:** Der Wirtschaftsplan, **die Abrechnung über den Wirtschaftsplan**, Rechnungslegungen und Kostenanschläge sollen, bevor über sie die Wohnungseigentümerversammlung beschließt, vom Verwaltungsbeirat geprüft und mit dessen Stellungnahme versehen werden.



Was sagt das BGB?

- § 259 BGB: Wer verpflichtet ist, über eine mit Einnahmen oder Ausgaben verbundene Verwaltung „Rechenschaft“ abzulegen, hat dem Berechtigten
 - eine die
 - [geordnete Zusammenstellung der Einnahmen oder der Ausgaben enthaltende]
 - **Rechnung mitzuteilen.**



Was sagt damit das „nackte“ Gesetz?

- Der Verwalter soll den Wohnungseigentümern **erklären**, was er mit ihm anvertrauten Mitteln (= Gelder der Wohnungseigentümer) **gemacht hat** (Gesamtabrechnung = Rechnungslegung).



Erstes „Fazit“

- Dem bloßen **Wortlaut** des Gesetzes lässt sich zu den „Inhalten“ einer Abrechnung über den Wirtschaftsplan nichts entnehmen:
 - Klar ist, dass der Verwalter über sein Tun Rechnung legen muss (Rechnungslegung).
 - Unklar ist hingegen, ob es neben der Rechnungslegung noch weitere Inhalte gibt.



Weitere Auslegungsmethoden

- **Historische Auslegung:** „§ 28 enthält einige Vorschriften für die Wirtschaftsführung“.
- **Sinn und Zweck:** Der Verwalter soll – wie bei § 28 Abs. 4 WEG – etwas über **seine Arbeit** sagen.
- **Systematik:**
 - § 666 BGB sieht keine weiteren Inhalte vor.
 - § 259 BGB sieht keine weiteren Inhalte vor.
 - § 29 Abs. 3 WEG verweist auf den Wirtschaftsplan und seine Inhalte.



Was folgt daraus: Einzelabrechnungen

- Es ist ggf. von Gesetzes wegen bereits erforderlich, jedenfalls aber sinnvoll, dem Einzelnen zu sagen:
 - ob er was für das Vorjahr **schuldig** geblieben ist (offenes Hausgeld) und
 - in welcher Höhe auf ihn **Nachzahlungen** („Neuforderungen ggü. den Ansätzen des Wirtschaftsplans) oder Guthaben entfallen.



Nur mal zum „Nachdenken“: wie umgehen wir Differenz zwischen Hausgeld gemäß Wirtschaftsplan und „Wirklichkeit“

bei **ausreichender** Liquidität:

- Einzeljahresabrechnung = **üblicher** Weg
- sofortige Umlage (Sonderumlage)
- Aufnahme Kredit
- Erhöhung künftigen Hausgelds

bei **nicht ausreichender** Liquidität:

- Einzeljahresabrechnung = **üblicher** Weg
- sofortige Umlage (Sonderumlage)
- Aufnahme Kredit

Zweites „Fazit“

- Die Abrechnung hat ggf. bereits von Gesetzes wegen, jedenfalls aber nach Sinn und Zweck damit wenigstens **zwei Teile**:
 - Die eigentliche Rechnungslegung = Gesamtabrechnung
 - Mitteilungen für den Einzelnen Wohnungseigentümer (= Einzelabrechnung)



1 | Die Praxis

Nach h.M. hat die Abrechnung (wenigstens) folgende Teile

- Gesamtabrechnung (= Rechnungslegung)
- Mitteilung offenen Hausgelds und Verteilung der Nachzahlungen/Guthaben (Einzelabrechnungen)
- Entwicklung der Instandhaltungsrückstellung
- Mitteilung der Forderungen gegen Wohnungseigentümer, jedenfalls auf Rückstellung, ggf. auch für das weitere Hausgeld
- Kontenmitteilung der Konten der Wohnungseigentümergeinschaft
- Heizkostenabrechnung



Vermögensstatus

- In der Praxis wird häufig ferner ein **Vermögensstatus** für richtig erachtet. Manche Gerichten lehnen diesen – völlig zu Unrecht – ab. Unklar ist, was seine Inhalte sein sollen.
- Richtig wären als Inhalte wohl Folgendes:
 - sämtliche Forderungen der Wohnungseigentümergeinschaft;
 - sämtliche Verbindlichkeiten der Wohnungseigentümergeinschaft;
 - das übrige Verwaltungsvermögen.



Wirtschaftsbericht

- Ein nicht zwingender, aber möglicher weiterer Bestandteil der Abrechnung ist ein **Wirtschaftsbericht**.
- Im Wirtschaftsbericht kann der Verwalter über besondere wirtschaftliche Vorgänge des Abrechnungsjahres berichten, z.B. über sein Hausgeldinkasso, die geplanten entstand Setzungsmaßnahmen, Versicherungsvorfälle.



2 | Äußeres

Daten über: wer, wann und worüber

- Wie es in der Praxis auch üblich ist, sollte die Abrechnung aufweisen:
 - wer sie erstellt hat (diese Angabe ist vor allen Dingen für die Rechnungslegung notwendig),
 - welcher Abrechnungszeitraum ihr zu Grunde gelegt wurde,
 - um welche Wohnungseigentumslage es geht.



3 | (Gesamt-)Abrechnung

Allgemeines

- Mit der Gesamtabrechnung legt der Verwalter über sein **Tun Rechnung**. Es geht darum, den Wohnungseigentümern zu belegen, dass der Verwalter mit den ihm anvertrauten Mitteln ordnungsgemäß verfahren ist.
- Die Wohnungseigentümer dürfen erwarten, dass der Verwalter über die Mittel berichtet, die er von ihnen oder Dritten zur Verwaltung **erhalten** hat und wie er mit diesen Mitteln **verfuhr**.



Tatsächliche Einnahmen

- Beitragszahlungen der Wohnungseigentümer auf
 - Wirtschaftspläne
 - Abrechnung
 - Sonderumlage
 - frühere Jahre (Schulden)
- Zinserträge
- Früchte des gemeinschaftlichen Eigentums
- sonstige Einnahmen



Tatsächliche Ausgaben

- Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums
- Kosten
 - Betriebskosten
 - Verwaltungskosten
 - Erhaltungskosten
 - Heizungs- und Warmwasserkosten
- Guthabenauszahlungen
- sonstige Ausgaben, auch unberechtigte



4 | Einzelabrechnung

Inhalte

- Angabe der jeweils geltenden **Kostenverteilungsschlüssel**
- Höhe der geleisteten Hausgelder auf
 - Betriebs- und Verwaltungskosten
 - Instandhaltungsrückstellung?
- Angabe, ob auf den Wohnungseigentümer nach Ausgaben/Einnahmen der Gesamt- sowie der Heizkostenabrechnung ein **Guthaben** oder eine **Nachzahlung** entfällt.



Nachzahlungen und Guthaben

- Für Nachzahlungen ist wohl unstrittig, dass sie unmittelbar über den Genehmigungsbeschluss nach § 28 Abs. 5 WEG über die Abrechnung **begründet** werden.
- Für Guthaben ist strittig, ob sie unmittelbar durch den Genehmigungsbeschluss nach § 28 Abs. 5 WEG bereits zur Auszahlung kommen oder diese Anordnung **zusätzlich** getroffen werden muss.



5 | Instandhaltungsrückstellung

Entwicklung

- Anfangbestand (Soll und Ist)
- Endbestand (Soll und Ist)
- Einnahmen
 - Beiträge aus Hausgeld
 - Beiträge für frühere Jahre
 - Zinsen
- Entnahmen
 - für Erhaltungsmaßnahmen
 - für andere Zwecke



Beispiel für die Darstellung der Entwicklung

Konto		Einnahmen/ Ausgaben in€	Gesamt- betrag in €	Datum
3500	Ist-Anfangsstand		120.000,00	01.01.2009
3500	Renovierung Treppenhaus	- 46.000,00	74.000,00	01.03.2009
3500	Instandsetzung Briefkasten	- 200,00	73.800,00	01.05.2009
3500	Kleinreparaturen	- 420,00	73.380,00	01.09.2009
3500	Beiträge 2010	+ 6.000,00	79.380,00	
3500	Beiträge aus früheren Jahren nebst Zinsen	+ 2.620,00	82.000,00	01.11.2009
3500	Zinsen	+ 3.000,00	85.000,00	31.12.2009
3500	Ist-Endstand		85.000,00	31.12.2009

Forderungen

- Entweder werden **sämtliche** Wohnungseigentümer angegeben mit der Angabe, ob und in welcher Höhe sie die von ihnen geschuldete Beitragsleistung zur Instandhaltungsrückstellung erbracht haben.
- Oder es werden **nur die** Wohnungseigentümer angegeben, die ihre Beitragsleistung (ggf. teilweise) schulden.
- Ggf. ist bei der Angabe zwischen kleinen und großen Anlagen zu unterscheiden.



Beispiel für die Darstellung der Schulden/Istzahlungen

A. An Rückstellung geschuldete Beträge aus 2010

Konto	gegen	Soll in EUR	Ist in EUR	offen
3500	Wohnungseigentümer 1	600,00	600,00	0,00
3500	Wohnungseigentümer 2	600,00	0,00	- 600,00
3500	---	---	---	---
3500	---	---	---	---
3500	Gesamtbetrag	6.000,00	5.400,00	- 600,00

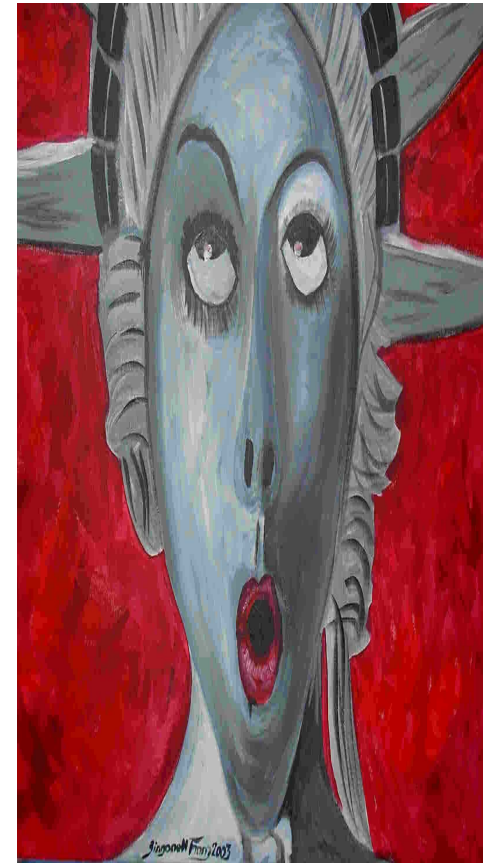
B. Frühere Forderungen, saldiert (informativ mitgeteilt, nicht mitbeschlossen)



Konto	gegen	Gesamt-Betrag in EUR
3500	Wohnungseigentümer 1	---
3500	Wohnungseigentümer 2	700,00
3500	---	---
3500	Gesamtbetrag	4.880,00

Geschuldete Zahlungen auf Betriebs- und Verwaltungskosten

- Entsprechend den Angaben zur Instandhaltungsrückstellung ist nahe liegend, wohl aber noch nicht eine gemeine Auffassung, dass der Verwalter auch über die weiteren offenen Forderungen gegenüber den Wohnungseigentümern aus dem laufenden Abrechnungsjahr zu berichten hat. Im Ergebnis liefere widersinnig, machte er diese Angabe nur für einen Teil des Hausgelds, nämlich die Instandhaltungsrückstellung.



6 | Kontenmitteilungen

Inhalte

- Der Verwalter muss den Wohnungseigentümern mit der Abrechnung
 - die Konten,
 - die Kontonummern,
 - die kontoführende Stelle sowie
 - den Stand der Konten – deren Eigentümerin die Wohnungseigentümergeinschaft ist – transparent und nachvollziehbar mitteilen.



7 | Heizkostenabrechnung

Heizkostenabrechnung

- In der Praxis ist üblich, dass der Verwalter gemeinsam mit seiner Abrechnung eine **Heizkostenabrechnung** vorliegt.
- Anders als die übrigen Teile der Abrechnung, wird die Heizkostenabrechnung in der Regel allerdings nicht durch den Verwalter, sondern durch ein Rechnungsunternehmen erstellt.



8 | Besonderheiten der Mehrhausanlage

Überblick

- Für Mehrhausanlagen – ein in dem Gesetz selbst unbekannter, schillernder Begriff – sieht das Gesetz **keine Besonderheiten** vor.
- Die Mehrhausanlage gilt, auch wenn sie aus mehreren unselbstständigen „Untergemeinschaften“ besteht, bei der Verwaltung als **ein Objekt**.
- Die „Untergemeinschaft“ einer Mehrhausanlage ist nicht – auch nicht teilweise – rechtsfähig.



Grundsätze zur Abrechnung in der Mehrhausanlage

- In welcher Weise der Verwalter eine Mehrhausanlage **besonders** abzurechnen hat, muss also in erster Linie die **Gemeinschaftsordnung** – also eine Vereinbarung - bestimmen.
- Fehlt es an einer solchen **Vereinbarung**, gelten auch in einer Mehrhausanlage keine Besonderheiten.
- Die Wohnungseigentümer können solche auch nicht beschließen. Für eine Abweichung vom Gesetz besteht keine Beschlusskompetenz.



Vereinbarungen vorstellbar für

- ... den anzuwendenden **Umlageschlüssel**.
- ... die **Buchführung** des Verwalters, etwa Verbuchung von „mehreren“ Instandhaltungsrückstellungen.
- ... die **Form der Abrechnung** über den Wirtschaftsplan, vor allem ob es neben „der“ Abrechnung Abrechnungen für die Mehrhäuser geben soll.
- ... **Beschlussfassung** nach § 28 Abs. 5 WEG.

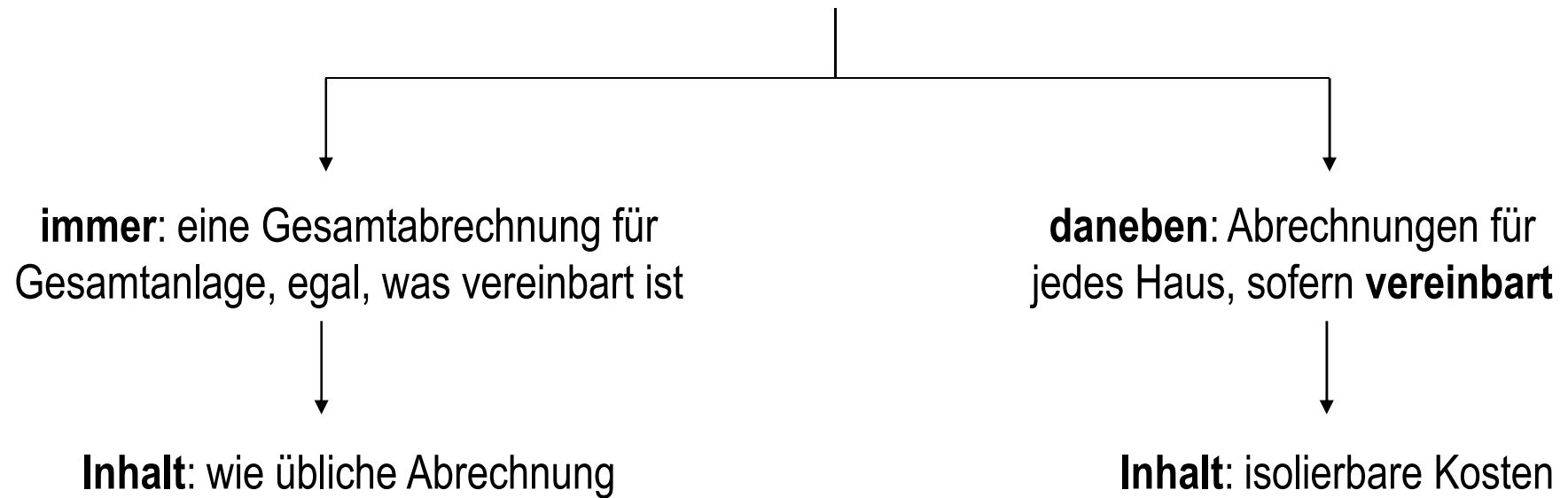


Grundsätze zu Abrechnung

- Trotz Kostentrennung muss (immer auch) eine **Abrechnung für die Gesamtanlage** erstellt werden. Die Abrechnungen der Unterhäuser sind in der Summe **nicht** die von § 28 Abs. 3 WEG geforderte Abrechnung.



Abrechnung über Wirtschaftsplan in Mehrhausanlage



Form der Abrechnung im Mehrhaus

- Eine Abrechnung für ein Einzelhaus sollte als Inhalt haben (aA OLG Schleswig ZWE 2008, 42):
 - Gesamtabrechnung der isolierbaren Lasten und Kosten;
 - Einzelabrechnungen der isolierbaren Lasten und Kosten;
 - Heizkostenabrechnung, soweit isolierbar (BayObLG WuM 1994, 105).
- Einnahmen nur eines Mehrhauses sind – ist nichts anderes vereinbart, nicht vorstellbar.

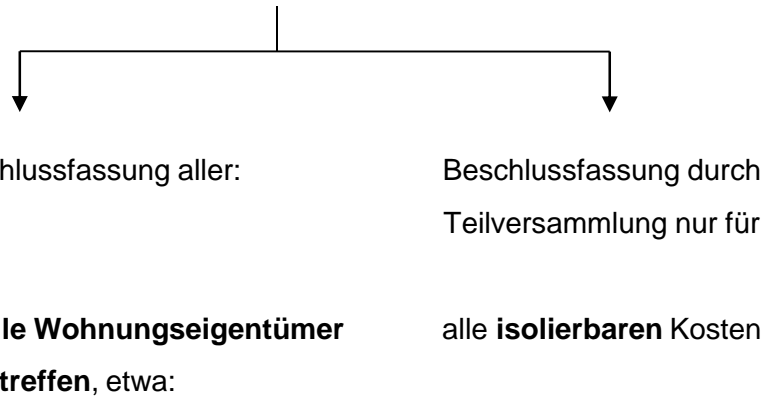
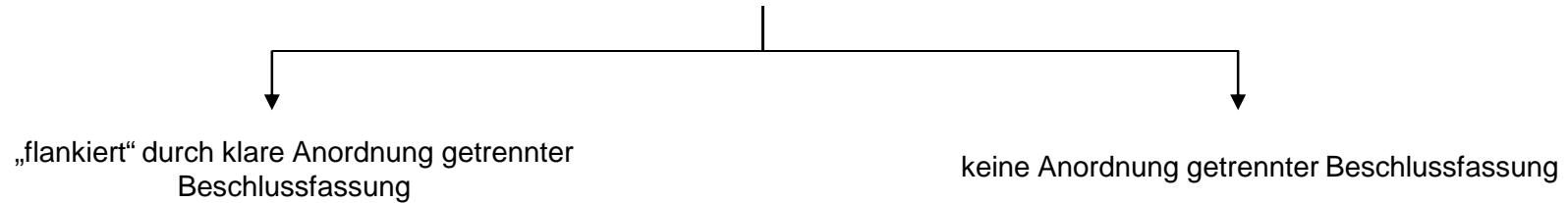


Grundsätze zur Abstimmung

- Trotz Kostentrennung enthält jede Abrechnung Kosten, die alle Wohnungseigentümer gleichermaßen treffen, so etwa Reinigungskosten, Verwaltungskosten, Entwässerungskosten und Bankgebühren. Hierüber können nur alle Wohnungseigentümer abstimmen.
- Eine Abstimmung eines „Unterhauses“ ist nur für isolierbare Kosten vorstellbar.



Anordnung „wirtschaftlicher Trennung“ der Einheiten: **Auswirkungen auf Stimmrecht**



Kosten die **alle Wohnungseigentümer treffen**, etwa:

alle **isolierbaren** Kosten

neuere Ansicht:
Beschlussfassung
Stets durch
alle Wohnungseigentümer

bislang ganz h.M.
kein Betroffenheitsstimmrecht
für Abrechnung

- OLG Zweibrücken ZMR 2005, 908
- BayObLG NZM 2001, 771

- Verwalter,
- Versicherung,
- Straßenreinigung,
- Lasten

unzutreffend:

LG München I, Urteil vom 20. 12. 2010 – 1 S 8436/10

- Bestimmt die Gemeinschaftsordnung, dass sowohl die Gesamtgemeinschaft als auch die Untergemeinschaften **Jahresabrechnungen** aufstellen sollen, besteht eine **Beschlusskompetenz der Untergemeinschaft** zur Genehmigung der Jahresabrechnung (nur), soweit durch diese Abrechnung gemeinschaftsbezogene Zu- und Abflüsse auf die Miteigentümer der Untergemeinschaft verteilt werden, die zuvor durch die Abrechnung der Gesamtgemeinschaft der Untergemeinschaft wirksam zugewiesen wurden.



... Ende



Danke für Ihre Aufmerksamkeit.