

Verband der nordrhein-westfälischen Immobilienverwalter e.V.
Extraforum „Dauerkonflikt Jahresabrechnung“
Zusammenfassung

Überschrift:

Thema Jahresabrechnung:

Eine Lösung für den Dauerkonflikt ist in Sicht

Einleitung:

„Wir sind weit fortgeschritten auf dem Weg, eine Musterabrechnung zu entwickeln“, zog der Verbandsvorsitzende Dr. Michael Casser Bilanz nach einem diskussions- und arbeitsreichen Wochenende. Zahlreiche Mitglieder des Verbands der nordrhein-westfälischen Immobilienverwalter e.V. (VNWI) setzten sich auf Burg Schnellenberg bei Attendorn intensiv mit dem „Dauerkonflikt Jahresabrechnung“ auseinander. Unterstützt wurden sie dabei von hochkarätigen Referenten. Zu Gast waren Dr. Wolfgang Gottschalg (Vorsitzender Richter am OLG Düsseldorf), Dr. Lothar Briesemeister (Vorsitzender Richter am Kammergericht Berlin), Dr. Olaf Riecke (Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese) sowie Prof. Dr. Martin Häublein (Freie Universität Berlin). Außerdem referierten Dr. Karl-Heinz Stähling (Diplom-Kaufmann, Köln), Dr. Georg Jennißen (Rechtsanwalt, Köln) und Michael Drasdo (Rechtsanwalt, Neuss). Im Spannungsfeld der widerstreitenden Ansprüche, die die Immobilienverwalter bei der Erstellung der Jahresabrechnung zu berücksichtigen haben, will der VNWI, so sein Vorsitzender Casser, „einen Minimalkonsens erreichen“. Dieser soll nach Möglichkeit auch in die Gerichte transportiert werden. Denn leider, bedauerte Casser, stehe zu befürchten, dass die geplante Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) im Hinblick auf die Jahresabrechnung zu keinen Verbesserungen führen wird.

Fließtext:

„Ist die herrschende Meinung noch zu halten?“ schrieb der Verband in seiner Einladung zum Extraforum und hob dabei vor allem auf die offene Frage ab, ob das Gesetz wirklich zwingend das Einnahmen- und Ausgabenprinzip für die Jahresabrechnung vorschreibt. Das große Interesse der Mitglieder an der Tagung und ihr Engagement in den Diskussionen

verdeutlichte außerdem: Für die Verwalter resultieren aus der Begriffsverwirrung und der zunehmenden Uneinheitlichkeit der Rechtsprechung einerseits sowie den verschiedenartigen Formbildern bei der Abrechnung andererseits eine Fülle weiterer offener Fragen. Ein paar Beispiele: Der Gesetzgeber durchbricht das Zufluss/Abfluss-Prinzip bereits bei der Heizkostenabrechnung, die Rechtsprechung bei der Behandlung der Instandhaltungsrücklage – wann und in welchem Umfang bestehen darüber hinaus Abgrenzungsnotwendigkeiten? Provoziert die neue BGH-Rechtsprechung zur verbrauchsabhängigen Abrechnung der so genannten Sondereigentumskosten (Wasser, Müll, Kabelgebühren) nicht ebenfalls Abgrenzungen? Muss die Einzelabrechnung für den Sondereigentümer wirklich zwingend aus der Gesamtabrechnung für das gesamte Objekt erfolgen? Muss es wirklich hingenommen werden, dass WEG- und Mietrecht bei der Abrechnung nicht kongruent sind?

In seinem einleitenden Referat fasste Wolfgang Gottschalg noch einmal die wichtigsten Punkte der herrschenden Rechtsprechung zusammen – idealer Ausgangspunkt für eine konstruktive Debatte. Gestützt auf die Ergebnisse der Tagung arbeitet der VNWI jetzt auf eine Musterlösung für die Jahresabrechnung zu. Über die Rechenwerke Gesamt- und Einzelabrechnung soll sie den beiden wichtigsten grundsätzlichen Anforderungen besser gerecht werden, also dies bislang der Fall ist: Die Jahresabrechnung muss den Eigentümern die Kontrolle des Verwalters ermöglichen – und deshalb auch für betriebswirtschaftliche Laien transparent, verständlich und nachprüfbar sein. Die Jahresabrechnung muss zudem die Bewirtschaftungs- und Instandsetzungskosten anhand eines bestimmten Schlüssels korrekt auf die Eigentümer verteilen.

Die Versammlung auf Burg Schnellenberg war sich einig, dass zur Gesamtabrechnung aller Einnahmen und Ausgaben der Eigentümergemeinschaft im Interesse der Transparenz zusätzlich eine Darstellung der Entwicklung der Kontostände gehört. Nur so, argumentierte beispielsweise Martin Häublein, könne ein Verwaltungsbeirat die Plausibilität der Rechnungslegung überprüfen. Einig war man sich auch, dass sich die Einzel- aus der Gesamtabrechnung entwickeln muss – wie eng der Zusammenhang sein muss, blieb allerdings umstritten. Klar wurde jedoch, dass die meisten Verwalter den von Michael Drasdo geforderten „Verzicht auf eine sklavische Abhängigkeit“ zwischen den beiden Rechenwerken unterstützen. Schließlich müsse ein Eigentümer verbindliche Auskunft darüber erhalten können, welchen Betrag er am Ende der Wirtschaftsperiode noch zu zahlen habe bzw. erstattet bekomme.

Mit diesem Ziel verbanden sich auch die Forderungen nach einer nicht nur perioden-, sondern auch leistungsgerechten Abrechnung aller Betriebs- und Instandhaltungskosten. Mit zahlreichen konkreten Beispielen aus ihrer täglichen Praxis verdeutlichten die Verbandsmitglieder die zuvor schon in den Referaten von Lothar Briesemeister und Karl-Heinz Stähling dargestellte Problematik, wie sie etwa bei der Abrechnung von Sonderumlagen, bei der Zuordnung der verbrauchsabhängigen Kosten (Kaltwasser, Warmwasser, Heizung), beim zwischenjährigen Eigentümerwechsel, bei der Abrechnung von Versicherungsschäden, der Erfassung von Fehlbuchungen oder der Abwicklung von Insolvenzfällen zutage tritt.

Ein in der Praxis häufig vorkommender Fall: Zahlt der Versicherer beispielsweise nach einem Brandschaden zunächst einen pauschalen Vorschuss und erfolgt die Ausgabe für die Reparatur des Schadens nicht in der selben Wirtschaftsperiode, entstehen über längere Zeit hinweg Ungleichgewichte zwischen dem Wohngeld, das der Eigentümer zu zahlen hat, und den Erstattungen, die ihm gutgeschrieben werden können. Denn aufgrund der Einnahme in Jahr 1 erhält der Eigentümer im Jahr 2 zunächst Geld erstattet, das zum Zeitpunkt der Erstattung wegen der mittlerweile erfolgten Reparatur eigentlich schon ausgegeben ist. Nach dem Jahr 2 muss der Eigentümer über eine erhöhte Umlage die entstandene Liquiditätslücke wieder ausgleichen.

Breit diskutiert wurde in diesem Zusammenhang das Thema Instandhaltungsrücklage: Bei vielen Eigentümergeinschaften herrscht eine beträchtliche Differenz zwischen Soll und Ist, weil sie mangels anderer Möglichkeiten als Liquiditätsreserve benutzt wird. Karl-Heinz Stähling unter dem Beifall der Versammlung: „Die Instandhaltungsrücklage ist kein Geldbetrag, sondern ein Passivposten, der im Idealfall durch Geld gedeckt ist.“ Mehrere Debattenredner plädierten für mehr Flexibilität bei der Vermögensbildung der Eigentümergeinschaften. Michael Drasdo: „Die Verwalter brauchen Spielgeld“.

Verschärft wird die Abrechnungsproblematik durch die Unterschiede zwischen WEG- und Mietrecht, die Olaf Riecke in seinem Beitrag zusammenfasste. Kernpunkt: Die Abrechnung des Vermieters mit dem Mieter muss den Vorgaben des Mietrechts folgen. Dieses orientiert sich ausschließlich am Leistungsprinzip, klar im Gegensatz zum Zufluss/Abfluss-Prinzip des WEG-Rechts. Riecke: „Das sind zwei nicht kompatible Abrechnungsmodalitäten“. Konsequenz: Der Vermieter muss anhand der ihm vom Verwalter überlassenen Unterlagen eine gesonderte Abrechnung der umlagefähigen Kosten für den Mieter erstellen – was in der Praxis häufig zu Konflikten führt.

Zu einem großen Teil gelöst werden könnten die meisten der von den Tagungsteilnehmern dargestellten Probleme, wenn bei der Jahresabrechnung stärker als von der herrschenden Rechtsprechung bisher zugelassen das Leistungsprinzip angewendet werden könnte. Natürlich, argumentierte unter anderem Georg Jennißen, sei eine Wohnungseigentümergeinschaft in ihrer Struktur nicht auf Gewinnerzielung, sondern auf Kostendeckung ausgerichtet und damit nicht mit einem Unternehmen vergleichbar. Doch die Bildung von Rechnungsabgrenzungsposten oder der Ausweis von Sollstellungen in Anlehnung an eine Unternehmensbilanz verbessere die Nachvollziehbarkeit der Abrechnung und werde den tatsächlichen Gegebenheiten besser gerecht als eine reine Darstellung der getätigten Einnahmen und Ausgaben. In der Frage, ob für ein solches Vorgehen ein Beschluss der Eigentümerversammlung oder eine Vereinbarung in der Teilungserklärung vorliegen müssen, gingen die Meinungen auseinander.

Die Versammlung war sich einig, dass ein von Georg Jennißen und Karl-Heinz Stähling gemeinsam erarbeiteter Vorschlag die Basis der Musterlösung des Verbands der nordrhein-westfälischen Immobilienverwalter bilden soll. Er unterscheidet zwischen zwingend notwendigen Bestandteilen einer Jahresabrechnung, die der Eigentümergeinschaft zur Beschlussfassung vorgelegt werden müssen, und zusätzlichen Elementen, die lediglich der Information der Eigentümer dienen. Zu den zwingend notwendigen Bestandteilen zählen: die Ermittlung der Abrechnungsspitze, der Schlüssel für die Kostenverteilung, die Heizkostenabrechnung, die Darstellung der Entwicklung der Instandhaltungsrücklage (bestehend aus Darstellungen der tatsächlichen Liquiditätsentwicklung und der Soll-Rücklage) sowie die Darstellung der Entwicklung aller Bankkonten der Gemeinschaft. Als informative Elemente empfiehlt Jennißen einen zusammenfassenden Finanzstatus zum Stichtag (Vermögen, Forderungen, Verbindlichkeiten) sowie einen erläuternden Bericht, der die einzelnen Positionen der Jahresabrechnung und ihre aktuelle Entwicklung beschreibt. Letzterer hat für den Verwalter gleichzeitig dokumentarischen Charakter.

Kasten:

Alle Referate des Extraforums auf Burg Schnellenberg stehen auf der Homepage des Verbands der nordrhein-westfälischen Immobilienunternehmen (VNWI) zum Download bereit: www.immobilienerwalter-nrw.de