
**Kurzdokumentation zum Extraforum
des Verbands der nordrhein-westfälischen
Immobilienverwalter e.V.**

Dauerkonflikt Jahresabrechnung



**19. / 20. August 2005
Burg Schnellenberg bei Attendorn**



Dauerkonflikt Jahresabrechnung

Programm des Extraforums

Freitag, 19. August 2005

- 10.00 Uhr *Dr. Wolfgang Gottschalg, Vorsitzender Richter am OLG Düsseldorf:*
Darstellung der herrschenden Rechtsprechung
(Einnahmen- und Ausgabenprinzip)
- Gesamt- und Einzelabrechnung
- Darstellung der Entwicklung der Instandhaltungsrücklage
 ▣▣▣▣ Kurzfassung ab Seite 7
- 10.45 Uhr *Dr. Lothar Briesemeister, Vorsitzender Richter am Kammergericht Berlin:*
Abrechnung von Sonderumlagen und verbrauchsabhängiger
Kosten, zwischenjähriger Eigentümerwechsel
 ▣▣▣▣ Kurzfassung ab Seite 10
- 11.30 Uhr *Dr. Karl-Heinz Stähling, Diplom-Kaufmann, Köln:*
Unbefriedigende Konsequenzen der herrschenden
Rechtsprechung, dargestellt an Fallbeispielen
 ▣▣▣▣ Kurzfassung ab Seite 14
- 12.00 Uhr *Dr. Olaf Riecke, Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese
und Schriftleiter der ZMR:*
Konflikte zwischen WEG- und Mietabrechnung
 ▣▣▣▣ Kurzfassung ab Seite 20
- 14.00 Uhr *Dr. Georg Jennißen, Rechtsanwalt in Köln und Verfasser des Buchs
„Die Jahresabrechnung nach dem WEG“:*
Lösung der Probleme durch Abrechnung nach Leistungsprinzip?
 ▣▣▣▣ Kurzfassung ab Seite 24
- 15.00 Uhr *Michael Drasdo, Rechtsanwalt, Neuss:*
Muss die Einzelabrechnung zwingend aus der
Gesamtabrechnung entwickelt werden?
 ▣▣▣▣ Kurzfassung ab Seite 31
- ab 16.00 Uhr Diskussion der Teilnehmer mit den Referenten

Samstag, 20. August 2005

- 10.00 Uhr *Axel Frohne, Vorstandsmitglied des Verbandes
der nordrhein-westfälischen Immobilienverwalter:*
Zusammenfassung der Diskussionsergebnisse des Vortags
- 10.30 Uhr *Prof. Dr. Martin Häublein, Freie Universität Berlin:*
Bewertung der Diskussionsergebnisse
- 11.30 Uhr *Dr. Michael Casser, Vorstandsvorsitzender des Verbandes
der nordrhein-westfälischen Immobilienverwalter:*
Fazit der Veranstaltung / Veröffentlichung der Ergebnisse
in den Fachmedien
- 12.30 Uhr Tagungsende



Thema Jahresabrechnung: Eine Lösung ist in Sicht

Der Verband der nordrhein-westfälischen Immobilienverwalter e.V. (VNWI) ist auf dem besten Weg, eine Musterlösung für die Jahresabrechnung zu entwickeln, mit der Immobilienverwalter allen wesentlichen Anforderungen einer Jahresabrechnung gerecht werden können. Ein diskussions- und arbeitsreiches Wochenende auf Burg Schnellenberg bei Attendorn brachte wesentliche Fortschritte auf diesem Weg: Zahlreiche Mitglieder setzten sich intensiv mit dem „Dauerkonflikt Jahresabrechnung“, so der Titel unseres Extraforums, auseinander. Unterstützt wurden sie dabei von hochkarätigen Referenten.

Im Spannungsfeld der widerstreitenden Ansprüche, die Immobilienverwalter bei der Erstellung der Jahresabrechnung zu berücksichtigen haben, will der VNWI, „einen Minimalkonsens erreichen“ (so Vorsitzender Dr. Michael Casser), der nach Möglichkeit auch in die Gerichte transportiert werden sein. Denn leider steht zu befürchten, das die geplante Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) im Hinblick auf die Jahresabrechnung zu keinen Verbesserungen führen wird.

Kernfrage der Tagung:
Ist die herrschende Meinung noch
zu halten?

„Ist die herrschende Meinung noch zu halten?“ hieß es in der Einladung zum Extraforum. Damit wurde vor allem auf die offene Frage abgehoben, 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 verdeutlichten außerdem: Aus der Begriffsverwirrung und der zunehmenden Uneinheitlichkeit der Rechtsprechung einerseits sowie den verschiedenartigen Formbildern bei der Abrechnung andererseits resultieren für die Verwalter eine Fülle weiterer offener Fragen.

Ein paar Beispiele: Der Gesetzgeber durchbricht das Zufluss/Abfluss-Prinzip bereits bei der Heizkostenabrechnung und 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 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?

Das einleitende Referat von Dr. Wolfgang Gottschalg, der die wichtigsten Punkte der herrschenden Rechtsprechung zusammenfasste, bildete den idealen Ausgangspunkt für eine konstruktive Debatte. Gestützt auf die Ergebnisse dieser Tagung arbeitet der VNWI jetzt zielstrebig auf eine Musterlösung für die Jahresabrechnung zu. Die Rechenwerke Gesamt- und Einzelabrechnung sollen den beiden wichtigsten grundsätzlichen Anforderungen besser gerecht werden, als dies bislang der Fall ist. Zum einem muss sie den Eigentümern eine effektive Kontrolle des Verwalters ermöglichen und deshalb auch für betriebswirtschaftliche Laien transparent, verständlich und nachprüfbar sein. Zum anderen muss sie die Bewirtschaftungs- und Instandsetzungskosten korrekt anhand des richtigen Schlüssels auf die Eigentümer verteilen.

Die Versammlung auf Burg Schnellenberg war sich einig, dass bei der Gesamtabrechnung aller Einnahmen und Ausgaben der Eigentümergemeinschaft eine zusätzliche Darstellung

der Entwicklung der Kontostände mehr Transparenz bringt. Nur auf dieser Basis kann 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 „Verzicht auf eine sklavische Abhängigkeit“ (Rechtsanwalt Michael Drasdo) unterstützen. Die Grundanforderung jedenfalls ist klar: Ein Eigentümer muss über die Einzelabrechnung verbindlich Auskunft darüber erhalten, welchen Betrag er am Ende der Wirtschaftsperiode noch zu zahlen hat bzw. erstattet bekommt.

Mit diesem Ziel verbanden sich auf Burg Schnellenberg auch die Forderungen mehrerer Diskussionsteilnehmer nach einer nicht nur perioden-, sondern durchgängig leistungsgerechten Abrechnung aller Betriebs- und Instandhaltungskosten. Mit zahlreichen konkreten Beispielen aus ihrer täglichen Praxis verdeutlichten die Verbandsmitglieder die schon in den Referaten von Dr. Lothar Briesemeister und Dr. 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 auch der Abwicklung von Insolvenzfällen zutage tritt.

Ein in der Praxis häufig vorkommender Fall, der beispielhaft besprochen wurde: 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 diskutierte die Versammlung in diesem Zusammenhang auch das Thema Instandhaltungsrücklage. Erfahrungsgemäß herrscht bei vielen Eigentümergemeinschaften eine beträchtliche Differenz zwischen Soll und Ist, weil die Instandhaltungsrücklage mangels anderer Möglichkeiten als Liquiditätsreserve benutzt wird. Die Instandhaltungsrücklage, stellte Dr. Stähling noch einmal klar, sei „kein Geldbetrag, sondern ein Passivposten, der im Idealfall durch Geld gedeckt ist.“ Mehrere Redner plädierten für deutlich mehr Flexibilität bei der Vermögensbildung der Eigentümergemeinschaften; sie forderten insbesondere eine gesonderte Liquiditätsrücklage, um die Instandhaltungsrücklage nicht länger zweckentfremden zu müssen.

Verschärft wird die Abrechnungsproblematik bekanntlich durch die Unterschiede zwischen WEG- und Mietrecht, die Dr. Olaf Riecke („Das sind zwei nicht kompatible Abrechnungsmodalitäten“) in seinem Beitrag zusammenfasste. 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. 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 darüber führt, welche Kosten unter diese Rubrik fallen.

Zu einem großen Teil gelöst werden könnten die meisten bei der Tagung dargestellten Probleme, wenn bei der Jahresabrechnung stärker als von der herrschenden Rechtsprechung bisher zugelassen das Leistungsprinzip angewendet werden könnte. Das verdeutlichte vor allem der Beitrag von Dr. Georg Jennißen. Natürlich ist eine Wohnungseigentümergemeinschaft 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

Ein Lösungsansatz:
leistungsgerechte Abrechnung
aller Betriebs- und
Instandhaltungskosten

Instandhaltungsrücklage nicht
als Liquiditätsreserve benutzen



Musterlösung mit
zwingend notwendigen und
informativen Elementen

Unternehmensbilanz verbessern die Nachvollziehbarkeit der Abrechnung beträchtlich und werden den tatsächlichen Gegebenheiten besser gerecht als die reine Darstellung der getätigten Einnahmen und Ausgaben. In der Frage, ob für die intensivere Rechnungsabgrenzung 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 Verbandes der nordrhein-westfälischen Immobilienverwalter bilden soll. Jennißen unterscheidet zwischen zwingend notwendigen Bestandteilen einer Jahresabrechnung, die der Eigentümergemeinschaft 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.

Kurzfassungen der Referate des Extraforums auf Burg Schnellenberg finden Sie auf den folgenden Seiten. Die Originaltexte stehen auf der Homepage des VNWI zum Download bereit: www.immobilienerverwalter-nrw.de

**Dr. Wolfgang Gottschalg,
Vorsitzender Richter am Oberlandesgericht Düsseldorf**

Die herrschende Rechtsprechung zur Jahresabrechnung (Einnahmen- und Ausgabenprinzip)

Stark gekürzte Fassung, Originaltext unter:
www.immobilienerwalter-nrw.de

I. Funktion der Jahresabrechnung und gesetzliche Grundlagen

(...) Die Jahresabrechnung hat zwei Funktionen: Sie dient einmal der Kontrolle des Verwalters und zum anderen der Feststellung, in welcher Höhe die Wohnungseigentümer Beiträge zu den Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums leisten müssen. Damit wird die Beitragspflicht des Wohnungseigentümers für das jeweilige Abrechnungsjahr festgelegt.

(...) Als Sonderform der Rechnungslegung für ein Kalenderjahr unterliegt sie der allgemeinen zivilrechtlichen Bestimmung für die Rechenschaftspflicht gem. § 259 BGB.



II. Einnahmen- und Ausgabenprinzip als gesetzliches Modell

1. Kein kaufmännischer Jahresabschluss

Wegen der unterschiedlichen Zielsetzung einer Wohnungseigentümergeinschaft und eines kaufmännischen Unternehmens ist die Jahresgesamtabrechnung nicht in Form einer Bilanz – mit Rechnungsabgrenzungsposten –, sondern als einfache Einnahmen-Ausgabenrechnung aufzustellen. Dies (...) ist (...) in Übereinstimmung mit der Funktion der Jahresabrechnung zwingend geboten (...)

(...) Die Jahresabrechnung der Wohnungseigentümergeinschaft hat (...) nicht die Funktion, einen unternehmerischen Erfolg zu ermitteln. Die Wohnungseigentümergeinschaft ist ihrer Struktur nach nicht auf Gewinnerzielung, sondern auf Kostendeckung ausgerichtet (...).

2. Nachvollziehbarkeit und Transparenz

(...) die Abrechnung des Verwalters (muss) so beschaffen sein, dass der „normale“ Wohnungseigentümer das Rechenwerk verstehen und nachvollziehen kann. Daraus ergeben sich die Postulate der Verständlichkeit und Transparenz (...).

Die Jahresabrechnung muss eine geordnete und übersichtliche, inhaltlich zutreffende Aufstellung der Einnahmen und Ausgaben in dem betreffenden Wirtschaftsjahr enthalten. Sie muss für einen Wohnungseigentümer auch ohne Zuziehung eines Buchprüfers oder sonstigen Sachverständigen verständlich sein. Die tatsächlichen Beträge sind nach dem Zufluss- und Abflussprinzip einander gegenüberzustellen. Forderungen oder Verbindlichkeiten der Gemeinschaft sind grundsätzlich nicht in die Abrechnung aufzunehmen. Der Beschluss über die Genehmigung einer Abrechnung, die nach den Grundsätzen einer Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung erstellt ist oder in der Elemente einer Jahresab-

rechnung, einer Gewinn- und Verlustrechnung und einer Bilanz miteinander verbunden sind, entspricht mithin nicht ordnungsgemäßer Verwaltung (...)

Die Buchführung des Verwalters muss den Grundsätzen einer ordnungsmäßigen Buchführung entsprechen, insbesondere dem Dokumentations- und dem Belegprinzip genügen; die Aufzeichnungen müssen folglich vollständig, richtig, periodengerecht und geordnet sein (...).

3. Abdingbarkeit

Das (...) Modell der Einnahmen- und Ausgabenrechnung ist abdingbar. Wünschen die Eigentümer eine Jahresabrechnung, die durch die Berücksichtigung offener Forderungen und Verbindlichkeiten, die Vornahme von Rechnungsabgrenzungen und die Angabe eines Vermögensstatus einer Bestands- und Erfolgsrechnung im Sinne des HGB entspricht, bedarf dies einer Vereinbarung; ein Mehrheitsbeschluss genügt dafür nicht (...). (...) Im Rahmen der gesetzlichen Einnahmen- und Ausgabenrechnung gibt es keine vorgeschriebene Form. Hinzunehmen ist jede Darstellungsart, die den Anforderungen an Bestimmtheit und Klarheit genügt (...).

III. Bestandteile der Jahresabrechnung

1. Gesamtabrechnung

Die Jahresabrechnung hat sämtliche Einnahmen und Ausgaben des abzurechnenden Wirtschaftsjahres einander gegenüberzustellen, ohne Rücksicht darauf, ob die zugrunde liegenden Vorgänge, insbesondere Schuldverpflichtungen, im Abrechnungszeitraum begründet worden sind. Aufzunehmen sind nur die tatsächlichen Einnahmen und – mit wenigen Ausnahmen – nur die tatsächlichen Ausgaben, und zwar auch dann, wenn sie zu Unrecht getätigt worden sind. (...) Die Ansätze für Einnahmen und Ausgaben (...) sind nach ihrem Grund soweit aufzuschlüsseln, dass sich ihre Berechtigung beurteilen lässt.

(...) In die Gesamtabrechnung (sind) grundsätzlich keine Sollbeträge aufzunehmen. Abweichend von diesem Grundsatz und über die anerkannten Ausnahmen bei der

verbrauchsbezogenen Abrechnung – insbesondere nach der Heizkostenverordnung – hinaus, hat das Kammergericht keine Bedenken, auch Wohngeldrückstände und offene Verbindlichkeiten, soweit die Beträge annähernd gleich hoch sind und offene Rechnungen, wenn der Eigentümerkreis bei der Beschlussfassung und beim Entstehen der Außenverbindlichkeit identisch ist, in die Jahresabrechnung einzustellen (...). Dieser Ansicht kann vom Ansatz her nicht gefolgt werden, da das Liquiditätsprinzip, welches die Einnahmen- und Ausgabenrechnung darstellt, hierdurch so grundlegend durchbrochen wird, dass die Jahresabrechnung und die Stimmigkeit der Konten nicht mehr nachprüfbar sind.

Bestandteil der Gesamtabrechnung ist auch die Darstellung und Entwicklung der Kontenstände und der Instandhaltungsrücklage. (...) Die Darstellung der Entwicklung der Instandhaltungsrücklage soll den Wohnungseigentümern die Überprüfung ermöglichen, ob die Rücklage für erforderliche größere Instandsetzungsmaßnahmen ausreicht oder ob die Erhebung einer Sonderumlage geboten ist (...)

2. Einzelabrechnung

(...) Die Jahresabrechnung muss eine Einzelaufteilung des Gesamtergebnisses auf die einzelnen Wohnungseigentümer mit Angabe der angewendeten Kostenverteilungsschlüssel enthalten. Kosten, die nicht in der Gesamtabrechnung enthalten sind, können auch nicht in die Einzelab-



rechnung eingehen (...). Von besonderer Bedeutung (...) ist die Verwendung des richtigen Verteilungsschlüssels, differenziert nach Kostenarten und den Vorgaben des § 16 Abs. 2 WEG, der Teilungserklärung oder einer sonstigen Vereinbarung.

(...) Von dem Grundsatz, dass die Einzelabrechnungen mit der Gesamtabrechnung korrespondieren müssen, sind Ausnahmen anerkannt, wenn es um die verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung nach den Vorschriften der Heizkostenverordnung geht. Eine Abweichung zwischen Gesamt- und Einzelabrechnung kommt auch dann in Betracht, wenn ein Wohnungseigentümer im Januar mit entsprechender Tilgungsbestimmung das Wohngeld für den Monat Dezember des Vorjahres zahlt.

(...) Wesentlicher Bestandteil der Einzelabrechnung ist die Gegenüberstellung des von dem einzelnen Wohnungseigentümer auf der Grundlage der Jahresabrechnung geschuldeten Betrags und der von ihm hierauf geleisteten Vorauszahlungen mit dem sich daraus ergebenden Saldo in Form eines Fehlbetrages oder einer Überzahlung. Die Einzelabrechnung darf sich nicht darauf beschränken, den Anteil an den Gesamtkosten festzulegen, sondern muss auch eine Verrechnung mit den Wohngeldvorschüssen enthalten. (...)

IV. Besonderheiten der Darstellung der Instandhaltungsrücklage

Bei der Instandhaltungsrücklage handelt es sich nicht um eine Ausgabe im üblichen Sinne. Es geht nicht darum, tatsächlich angefallene Lasten und Kosten abzurechnen, sondern um die Bildung eines für einen besonderen Zweck bestimmten Vermögens der Gemeinschaft. Dieses Ziel gebietet es, die Instandhaltungsrücklage in der Jahresgesamtabrechnung mit dem selben Betrag anzusetzen wie im Wirtschaftsplan, und in den Einzelabrechnungen die die säumigen Wohnungseigentümer betreffenden Salden auszuweisen. (...) (Es ist zweckmäßig) über die Instandhaltungsrücklage gesondert abzurechnen und die Fehlbeträge als solche gesondert auszuweisen.

Instandhaltungsrücklage
gesondert abrechnen
und Fehlbeträge ausweisen

Bei der ausnahmsweise zulässigen Zuführung des Soll-Betrages zur Instandhaltungsrücklage handelt es sich also um den Ansatz einer fiktiven Ausgabe, die eigentlich dem Grundsatz der Einnahmen- und Ausgabenrechnung widerspricht. Analog zu den fiktiven Ausgaben der Zuführungsbeträge zu den Rückstellungen sind auch die Entnahmen aus der Rücklage als fiktive Einnahmen in die Jahresabrechnung einzustellen. (...)

V. Fazit

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen komme ich zu folgenden Feststellungen:

(1) Das von der herrschenden Rechtsprechung vertretene Einnahmen- und Ausgabenprinzip ist keine richterrechtliche Rechtsschöpfung, sondern beruht auf den gesetzlichen Vorgaben, entspricht der Art der Wirtschaftsführung der Wohnungseigentümergeinschaft und der Nachvollziehbarkeit für den durchschnittlichen Wohnungseigentümer.

(2) Das gesetzliche Modell ist nur im Wege der Vereinbarung, nicht aber durch Eigentümerbeschluss abdingbar. Einzelheiten der rechnerischen Darstellung sind disponibel, sofern den Transparenzanforderungen genügt wird.

**Dr. Lothar Briesemeister,
Vorsitzender Richter am Kammergericht, Berlin:**

Die Abrechnung von Sonderumlagen und verbrauchsabhängigen Kosten, zwischenjähriger Eigentümerwechsel und sonstige Unregelmäßigkeiten

Stark gekürzte Fassung, Originaltext unter:
www.immobilienerwalter-nrw.de



A. Abrechnung von Sonderumlagen

I. Normale Liquiditätsumlage

Der Verwalter stellt fest, dass die Ansätze nicht ausreichen. Er lässt während des Wirtschaftsjahrs eine allgemeine Sonderumlage beschließen. (...) Sofern nichts anderes bestimmt ist, wird die Sonderumlage neben den laufenden monatlichen Beitragsvorschüssen sofort zahlbar sein. Die finanziellen Mittel der Sonderumlage fließen in die allgemeine Gemeinschaftskasse und werden mit der nächsten Jahresabrechnung abgerechnet.

II. Umlage wegen Zahlungsunfähigkeit

Stellt der Verwalter fest, dass der Liquiditätsmangel (...) darauf (beruht), dass ein oder mehrere Wohnungseigentümer nicht mehr zahlungsfähig sind, wird er ebenfalls eine Sonderumlage vorschlagen. Dabei ist zu beachten, dass damit immer sämtliche Wohnungseigentümer belastet werden müssen, obwohl vorauszusehen ist, dass die Zahlungsunfähigen auch diese Sonderumlage nicht aufbringen werden. (...)

III. Zweckbestimmte Reparaturumlage

Der allgemeinen Sonderumlage sind die zweckbestimmten Sonderumlagen gegenüberzustellen (...). (...) Nicht selten wird sich eine (...) große Instandsetzung (...) über das Kalenderjahr hinaus erstrecken. Hier taucht die Frage auf ob etwaige Zwischenzahlungen an die Handwerker bereits in dem betreffenden Wirtschaftsjahr abgerechnet werden müssen. (...) Nachfolgende Wohnungseigentümer könnten sich darüber beschweren, dass die Instandsetzungskosten nicht im Jahr ihrer Bezahlung abgerechnet worden sind, und damit vielleicht sogar Recht bekommen.

1. Sonderregelungen über Abrechnung

Ein etwas sichererer Weg bei mehrjährigen Instandsetzungsarbeiten, die zudem erst nach ihrem Abschluss abgerechnet werden sollen, geht über eine ausdrückliche vorherige beschlussmäßige Festlegung, dass aus Vereinfachungsgründen so verfahren werden soll. (...)

2. Ergänzung der Abrechnung = Nachholung

(...) Im Ergebnis wird dies wegen der Dauer gerichtlicher Verfahren darauf hinauslaufen, dass mit der Abrechnung im nächsten Jahr die Ergänzung nachgeholt wird. Wenn dann ohnehin der Rest der Instandsetzungskosten abzurechnen ist, kommt das selbe Ergebnis heraus, als wenn im zweiten Jahr erstmalig die Gesamtsumme abgerechnet wird.

3. Eigentümerwechsel während der aufgeschobenen Abrechnung

(...) Da der ausscheidende Wohnungseigentümer sich gegen die Nichtberücksichtigung der Ausgaben im ersten abzurechnenden Wirtschaftsjahr kaum wehren wird, stellt sich nur die Frage, ob der Nachfolger sich mit Erfolg gegen die Nachbelastung wehren kann. Da auch vergessene Ausgaben eines Wirtschaftsjahrs in der nächsten Wirtschaftsperiode abgerechnet werden können, wird er sich gegen die erstmalige Belastung mit tatsächlich angefallenen Ausgaben, (...) nicht wenden können. (...)

B. Abrechnung verbrauchsabhängiger Kosten

I. Vorrang der Teilungserklärung

Die interne Aufteilung der Bewirtschaftungskosten des gemeinschaftlichen Eigentums kann in der Teilungserklärung geregelt sein. Diese Regelung kann auch zwischen einzelnen Betriebskosten differenzieren. (...). Fehlt ein klarer Verteilungsschlüssel oder fehlen Verbrauchsmessgeräte, kann die besondere Kostenverteilung nicht durchgeführt werden. Es muss auf den allgemeinen Kostenschlüssel zurückgegriffen werden. (...)

II. Heizkosten / Warmwasser

Für den großen Sektor der Kosten für Heizung und Warmwasser gibt die Heizkostenverordnung die Möglichkeit, durch Mehrheitsbeschluss festzulegen, dass zwischen 50 bis 70 % verbrauchsabhängig abzurechnen sind, wenn nicht die Teilungserklärung innerhalb dieser Grenzen bereits eine verbindliche Regelung trifft. (...)

III. Kosten des Sondereigentums und Beschlusskompetenz für andere verbrauchsabhängige Abrechnungen (Kaltwasser/Abwasser, Kabelgebühren, Müllgebühren)

(...) (Die) Kaltwasserentscheidung (...) (des) BGH (...) ist (...) missverstanden worden, dass die Beschlusskompetenz der Gemeinschaft (...) völlig fehlt. Das kann aber nur gelten, wenn die Versorgungseinrichtungen unmittelbar Verträge mit dem einzelnen Wohnungseigentümer schließen (...). Andere Versorgungsunternehmen bestehen darauf, Verträge nur mit dem Grundstückseigentümer (...), abzuschließen (...). In diesen Fällen wird die Versorgung der Sondereigentums-einheiten allein deshalb zu einer Gemeinschaftsangelegenheit, weil der Vertrag mit dem Versorgungsunternehmen (obligatorisch oder fakultativ) über die Gemeinschaft läuft (...).

IV. Vorherige Ausübung der Beschlusskompetenz

Die Kaltwasserentscheidung wird aber auch (...) missverstanden, (...), dass die verbrauchsabhängige Abrechnung automatisch eintreten soll. (...) Dabei wird verkannt, dass entweder vor Beginn des Wirtschaftsjahres oder zumindest bis zu dessen Ende verbindlich festgestellt sein muss, ob nach dem allgemeinen Kostenverteilungsschlüssel oder nach einem besonderen Schlüssel abgerechnet werden soll. (...)

V. Vorläufige Geltung oder Bestandskraft des Mehrheitsbeschlusses

Mit der Beschlusskompetenz für die Einführung der verbrauchsabhängigen Abrechnung bestimmter Kostensparten stellt sich die rechtstechnische Frage, ab wann genau diese spezielle Kostenverteilung in Kraft tritt. (...) (Es) ist an eine alte BGH- Entscheidung anzuknüpfen, wonach die allgemeine Kostenverteilung solange gilt, bis die Änderung nicht nur beschlossen, sondern bestandskräftig geworden ist. (...)

C. Zwischenjähriger Eigentümerwechsel

I. Gerechtigkeitslücke?

(...) Von der Gerechtigkeit her ist es ein Problem, dass über die Jahresabrechnung 2005 ein erst in diesem Jahr eingetretener neuer Eigentümer mit abstimmt über eine Wirtschaftsführung im Jahr 2004, mit der er nichts zu tun hat, für die er aber selbst ggf. noch die Abrechnungsspitze tragen muss.



Gemeinschaft als
teilrechtsfähige Verbandsperson

II. Gegenargumente

Das Gesetz sieht nicht vor, dass der WEG-Verwalter Nachricht von einer Umschreibung des Wohnungseigentums im Grundbuch erhält. Nach einer neuen Entscheidung des BGH (...) entsteht durch die gemeinsame Bewirtschaftung des Gemeinschaftseigentums eine teilrechtsfähige Verbandsperson mit einem Verwaltungsvermögen. Die Vorstellung, dass für die Gemeinschaft der Veräußerer und der Erwerber einer Wohnung eine Einheit bilden, wird dadurch gestärkt (...). Eine Notwendigkeit, die Jahresabrechnung unmittelbar auch für den Eigentümerwechsel nutzbar zu machen, besteht nicht.

III. Zuschlag in der Zwangsversteigerung

(...) Der Ersteigerer (soll) die Lasten erst vom Zuschlag an zu tragen haben (...). Dies ist nach der bisherigen Rechtsprechungspraxis zu relativieren für Jahresabrechnungen mit ihren Abrechnungsspitzen (...) und für Liquiditätssonderumlagen (...). Diese Auffassung könnte ins Wanken geraten, wenn sich die zu erwartende Rechtsprechung für Insolvenz- und Zwangsverwaltungsfälle auch auf die Ersteigerung übertragen lassen sollte. (...)

D. Sonderfall Insolvenz

I. Gegenstand der Insolvenz

Anders als bei der Zwangsverwaltung wird bei der Insolvenz das gesamte Vermögen des Schuldners (...) in die Verwaltung des Insolvenzverwalters überführt.

II. Bisherige Fälligkeitstheorie

Obwohl der Zahlungsausfall des zahlungsunfähigen Wohnungseigentümers bereits feststand, war (er) nach einer BGH-Rechtsprechung (...) in die Beschlussfassung über Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung einzubeziehen, um die Beitragspflichten auch gegen ihn fällig zu stellen. Der Insolvenzverwalter musste dafür aus der Masse aufkommen (...).

III. Jetzige Einschränkung der Zahlungspflicht

Es steht zu erwarten, dass diese Rechtsprechung (...) demnächst aufgegeben wird. (...) Wofür haftet die Insolvenzmasse nun? Zum einen für die nach Insolvenzeröffnung fällig werdenden monatlichen Beitragsvorschüsse, zum anderen für Ausgaben, die vom WEG-Verwalter nach Insolvenzeröffnung aus der Gemeinschaftskasse getätigt werden. (...)

IV. Erwerber und Ersteigerer

Nimmt man auch die Zwangsversteigerung als Unterfall der Zwangsvollstreckung, stellt sich die Frage, ob die eingeschränkte Haftung des Insolvenzverwalters für Altschulden (...) auch auf den Ersteigerer zu übertragen ist. (...) Nach geltender Auffassung gilt vorerst die BGH-Doktrin im Falle der Zwangsversteigerung fort, dass der Ersteigerer durch erstmalige Jahresabrechnung(en) auch mit „Altschulden“ der Gemeinschaft belastet werden darf (...)

Ersteigerer darf mit
„Altschulden“ belastet werden

E. Sonderfall Zwangsverwaltung

I. Gegenstand der Zwangsverwaltung

Die Zwangsverwaltung einer Wohnung ist ein Unterfall der Vollstreckung von Zahlungstiteln. (...)

II. Zwangsverwalter neben Wohnungseigentümer

Das Besondere (...) ist, dass dem Wohnungseigentümer die Vermögensverwaltung nur in Bezug auf die Wohnung entzogen wird und aus deren Erträgen die titulierte Schuld nebst Zinsen und Kosten getilgt werden soll. (...)

III. Eingeschränkte Zahlungspflicht des Zwangsverwalters

(...) Das entscheidende und unwiderlegbare Argument ist, dass die Beschlussfassung der Wohnungseigentümergeinschaft ein rechtsgeschäftlicher Akt ist und durch (...) Verwaltungsmaßnahmen nicht die Zahlungsansprüche gegen die vom Zwangsverwalter verwaltete Masse (...) vergrößert werden dürfen. (...)

F. Sonderbelastungen einzelner Wohnungseigentümer

I. Fehlende Beschlusskompetenz zur Festlegung von Sonderpflichten

Umstritten ist, ob die Eigentümergeinschaft durch gesonderten Mehrheitsbeschluss Sonderpflichten für ihre Mitglieder begründen kann, etwa die Beseitigung einer baulichen Veränderung oder auch die Zahlung von Schadensersatz in bestimmter Höhe. Richtiger Auffassung nach besteht hierfür keine Beschlusskompetenz. (...)

II. Beschlusskompetenz im Rahmen der Jahresabrechnung

(...) (Es) kann die Frage auftauchen, ob den Wohnungseigentümern bei der Beschlussfassung über die Abrechnung nur der allgemeine Kostenverteilungsschlüssel zur Verfügung steht oder sie Ausgaben, für die nur ein bestimmter Wohnungseigentümer haftbar ist, zu 100 % (...) in die betreffende Einzelabrechnung einsetzen dürfen (...). Weil für die Regelung der Sonderbelastung ein praktisches Bedürfnis besteht, wird die Aufnahme (...) in die Gesamtabrechnung und die vollständige Verlagerung in die betreffende Einzelabrechnung (...) zugelassen. (...)

III. Trennung von der Jahresabrechnung bei Streit über Berechtigung

Als Mittellösung hat das KG darauf abgestellt, dass das Anfechtungsverfahren regelmäßig nicht mit der Klärung von Sonderpflichten einzelner Wohnungseigentümer belastet werden darf. (...)

G. Ausblick

I. Problemfeld Anknüpfungspunkt der Jahresabrechnung

Der Maßstab der Kostenverteilung ist entweder der Teilungserklärung oder §16 Abs.2 WEG zu entnehmen, der von (...) Kosten und Erträgen spricht. §28 WEG behandelt dagegen (...) Ausgaben und Einnahmen. (...) Für die praktische Anwendung sollte (...) überlegt werden, woran die (...) Abrechnung anknüpfen soll. Die h. M. knüpft wohl an die Führung der Gemeinschaftskasse durch den Verwalter an (...). Ein zweiter Ansatzpunkt wäre der beschlossene Wirtschaftsplan als Zwischenstation zur Jahresabrechnung (...). Als dritte Variante wäre (...) zu überlegen, ob die teilrechtsfähige Verbandsperson mit ihrer Jahresabrechnung (...) anknüpfen muss.

II. Problemfeld Berechtigung der Ausgaben

Die bisherige Praxis steht auf dem Standpunkt, dass alle Einnahmen und Ausgaben (...) in die Jahresabrechnung einzustellen sind. Dabei soll es nicht darauf ankommen, ob die Ausgaben zu Recht getätigt worden sind oder nicht. Vielmehr soll die umfassende Darstellung (...) gerade die Grundlage für spätere Auseinandersetzungen über die Berechtigung der Ausgaben bilden. (...). Grundsätzlich sollte (...) daran festgehalten werden, dass die materielle Berechtigung der Ausgaben im Anfechtungsverfahren nicht geprüft wird. Bei umstrittenen Punkten sollte in der Eigentümerversammlung gesondert abgestimmt werden. Dabei taucht (...) das weitere Problem auf, ob diese gesonderte Beschlussfassung (...) in der Ladung angekündigt werden muss (...).



Unbefriedigende Konsequenzen der herrschenden Rechtsprechung, dargestellt an Fallbeispielen

Stark gekürzte Fassung, Originaltext unter:
www.immobilienerwalter-nrw.de



1. Einführung

Die herrschende Rechtsmeinung (...) (setzt) die Begriffe „Einnahmen“ und „Ausgaben“ (...) mit Einzahlungen und Auszahlungen gleich (...). Ausnahmen werden lediglich für die (...) Heizungs- und ggf. Warmwasserkostenabrechnung sowie die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage (Sollverbuchung) zugelassen.

(...) Dabei wird in heroischer Vereinfachung unterstellt, dass über die Gleichung

$$\begin{aligned} & \text{Kontenstand per 01.01.} \\ & \text{zzgl. Einnahmen i.S. von Gesamteinzahlungen} \\ & \text{abzgl. Ausgaben i.S. von Gesamtauszahlungen} \\ & = \text{Kontenstand per 31.12.} \end{aligned}$$

die rechnerische Richtigkeit der Gesamtabrechnung nachvollzogen werden kann. (...)

Erfahrungen aus der Verwaltungspraxis zeigen (...), dass die Einnahmen-Ausgaben-Rechnung eine Reihe von nachgelagerten Problemen mit sich bringt, die sich nur durch periodengerechte Abgrenzung vermeiden lassen. (...)

2. Abrechnung von Bewirtschaftungskosten

2.1 Umlagefähige Kosten im Sinne der Betriebskostenverordnung

Die Frage, ob der Verwalter (...) einen getrennten Ausweis umlagefähiger und nicht umlagefähiger Kosten vornehmen muss, braucht (...) nicht vertieft zu werden. Moderne Hausverwaltungssoftware bietet (...) diese Möglichkeit (...).

2.1.1 Verbrauchsabhängige Kosten

Für die (...) Heizungs- und Warmwasserkostenabrechnung ist die Zulässigkeit des Abweichens vom Einnahmen-Ausgaben-Prinzip aufgrund der (...) Heizkostenverordnung weithin unbestritten (...). Zu Problemen kann jedoch eine verbrauchsabhängige Abrechnung von Kaltwasserkosten und Schmutzwassergebühren führen. (...) (vgl. Fallbeispiel 1). Diese Zahlungen entsprechen naturgemäß nicht den Kosten des im Kalenderjahr tatsächlich angefallenen Verbrauches, wobei im Idealfall die Abweichungen zwischen der Summe der Zahlungen und den Kosten des Verbrauches nur geringfügig ist.

Erfahrungen aus der Verwaltungspraxis zeigen jedoch, dass es häufig zu spürbaren Abweichungen kommt (...). Eine Verschärfung dieses Problems tritt dadurch ein, dass die vom Wasserversorger ermittelten Verbräuche zur Grundlage des Gebührenbescheides für Schmutzwasser gemacht werden. (...)

Es ist evident, dass eine verbrauchsabhängige Abrechnung mehr oder weniger zufällig geleisteter Zahlungen eines Kalenderjahres wenig sinnvoll ist. Als erfreulich kann daher eine neuere (...) Entscheidung des OLG Köln (...) bezeichnet werden, wonach bei verbrauchsabhängiger Abrechnung von Kaltwasserkosten und Kanalbenutzungsgebühren eine periodengerechte Abgrenzung nicht nur zugelassen, sondern sogar (...) gefordert wird. Das OLG Köln bezieht sich (...) auf eine ähnlich lautende Entscheidung des BayObLG aus dem Jahre 2002 (...).

2.1.2 Verbrauchsunabhängig abgerechnete Kosten

(...) Für Versicherungs- und Wartungsverträge gilt, dass (...) etwaige Probleme bereits im Vorfeld eliminiert werden können. Dies kann zum einen durch Anpassung der Vertragslaufzeiten an das Kalenderjahr erfolgen, zum anderen durch den Verzicht auf vorfällige Zahlungen. Sofern Vertragspartner (...) Jahresrechnungen vorfällig versenden und Skontoabzüge gewähren, ist darauf zu achten, dass der Zahlungsabschluss vom Gemeinschaftskonto erst in den ersten Tagen des neuen Jahres erfolgt.

Bei Hausreinigungs- und Hausmeisterkosten ist (...) die Möglichkeit gegeben, die erst im Folgejahr fälligen Lohnnebenkosten für den Monat Dezember (...) vorfällig noch im alten Jahr zu begleichen. (...).

Bei den zwar verbrauchsabhängig entstehenden, jedoch nicht verbrauchsabhängig abgerechneten Kosten des Allgemeinstroms und der Wasserversorgung sowie der Kanalbenutzungsgebühren (...) erfolgen (die Zahlungen) aufgrund der Anforderungen der Versorgungsunternehmen bzw. (...) des Bescheides der Gemeinde. Eine Angleichung der Wohngeldabrechnung an das (...) Leistungsprinzip ist hier lediglich (...) möglich, indem zum Jahresende Zählerstände abgelesen und (...) Abgrenzungspositionen gebildet werden.

Die Beachtung des Einnahmen-Ausgaben-Prinzips für diese Kostenarten führt regelmäßig dazu, dass eine streng am Leistungsprinzip orientierte Mieternebenkostenabrechnung für den einzelnen Eigentümer nur mit erheblichem Mehraufwand möglich ist: Der vermietende Eigentümer müsste sich beim Verwalter die Zählerstände zum Jahresende besorgen (...) und die Verbrauchswerte mit den Verrechnungspreisen bewerten (...). In der Praxis wird dieser Aufwand erfahrungsgemäß selten betrieben (...) Das Fallbeispiel 1 zeigt jedoch, dass selbst bei nur geringfügigen Schwankungen in den

Fallbeispiel 1:

Wasserkosten / Schmutzwassergebühren

Abrechnungsjahr des Versorgers 01.07. bis 30.06.

Abrechnungsjahr 1 (07/01 bis 06/02):

Verbrauch 10.000 m³ à • 1,50 = • 15.000,00
gezahlte Abschläge 07/01 bis 06/02 (12 x • 1.250,00) = • 15.000,00

Abrechnungssaldo = • 0,00

Festlegung neuer Abschlag: monatlich • 1.250,00

Ausgaben Kalenderjahr 2 (Verbrauch 10.5000 m³):

6 x • 1.250,00 = • 7.500,00

Saldo Jahresabrechnung = • 0,00

6 x • 1.250,00 = • 7.500,00

Gesamtzahlungen = • 15.000,00

Abrechnungsjahr 2 (07/02 bis 06/03):

Verbrauch 11.000 m³ à • 1,50 = • 16.500,00

gezahlte Abschläge 07/02 bis 06/03 (12 x • 1.250,00) = • 15.000,00

Nachzahlung = • 1.500,00

Festlegung neuer Abschlag: monatlich • 1.375,00

Ausgaben Kalenderjahr 3 (Verbrauch 10.000 m³):

6 x • 1.250,00 = • 7.500,00

Nachzahlung Jahresabrechnung = • 1.500,00

6 x • 1.375,00 = • 8.250,00

Gesamtzahlungen = • 17.250,00

Abrechnungsjahr 3 (07/03 bis 06/04):

Verbrauch 9.000 m³ à • 1,50 = • 13.500,00

gezahlte Abschläge 07/03 bis 06/04 (12 x • 1.375,00) = • 16.500,00

Abrechnungsguthaben = • 3.000,00

Festlegung neuer Abschlag: monatlich • 1.125,00

Ausgaben Kalenderjahr 4 (Verbrauch 9.500 m³):

6 x • 1.375,00 = • 8.250,00

Guthaben Jahresabrechnung = • - 3.000,00

6 x • 1.125,00 = • 6.750,00

Gesamtzahlungen = • 12.000,00

Abrechnungsjahr 4 (07/04 bis 06/05):

Verbrauch 10.000 m³ à • 1,50 = • 15.000,00

gezahlte Abschläge 07/03 bis 06/04 (12 x • 1.125,00) = • 13.500,00

Nachzahlung = • 1.500,00

Festlegung neuer Abschlag: monatlich • 1.250,00

Ausgaben Kalenderjahr 5 (Verbrauch 10.000 m³):

6 x • 1.125,00 = • 6.750,00

Nachzahlung Jahresabrechnung = • 1.500,00

6 x • 1.250,00 = • 7.500,00

Gesamtzahlungen = • 15.750,00

Gegenüberstellung Kosten des Verbrauchs und Zahlungen je Kalenderjahr

Kalenderjahr	cbm	Kosten	Zahlungen
2	10.500	• 15.750	• 15.00
3	10.000	• 15.000	• 17.250
4	9.500	• 14.250	• 12.000
5	10.000	• 15.000	• 15.750
Summe	40.000	• 60.000	• 60.000

tatsächlichen Verbrauchsmengen eine Selbstverstärkung der Schwankung in den Zahlungsströmen (...) auch ohne Änderungen der Einheitspreise eintritt.

Leistungsstörungen auf der Ebene des Versorgers können die Effekte verstärken (...). Weist die Wohngeldabrechnung des Verwalters in solchen Fällen die Bewirtschaftungskosten unter strenger Beachtung des Einnahmen-Ausgaben-Prinzips aus, ist sie für den vermietenden Eigentümer nicht als Grundlage für die Mieternebenkostenabrechnung geeignet. Auch bei nicht verbrauchsabhängiger Abrechnung ist daher die Bildung eines Abgrenzungspostens zum Ausweis der dem tatsächlichen Wasserverbrauchs entsprechenden Kosten zu befürworten. Die Vorteile überwiegen deutlich den ggfls. als nachteilig empfundenen Effekt, dass die Darstellung der Kontenentwicklung komplexer wird. (...)

2.2. Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

(...) Für die Verwaltungskosten ist davon auszugehen, dass der größte Teil, insbesondere das Verwalterhonorar, im Zeitraum der Leistung auch zur Auszahlung kommt. Lediglich für Positionen wie Auslagen und Vergütungen von Beiratsmitgliedern (...) (werden) Rechnungen oft erst nach Ablauf der Abrechnungsperiode erstellt und bezahlt (...).

Bei den Kosten der laufenden Instandhaltung werden regelmäßig Reparaturen, die in der Schlussphase des Kalenderjahres zur Ausführung gelangten, erst zu Beginn des Folgejahres bezahlt. Sofern es sich um kleinere Reparaturen handelt, erscheint dies vernachlässigbar. Lediglich für den Fall, dass eine größere Reparaturmaßnahme, für die im Wirtschaftsplan eine Dotierung in der Position „laufende Instandhaltung“ vorgesehen war (...) erst zu Beginn des Folgejahres bezahlt wird, ist das Ergebnis unbefriedigend: Die von den Eigentümern (...) erbrachten Vorauszahlungen werden ihnen im Folgejahr anteilig bezogen auf diese Reparaturmaßnahme (...) zurückerstattet. Der Wirtschaftsplan für das Folgejahr muss diese Maßnahme daher nochmals enthalten, so dass die Eigentümer somit ein zweites Mal mit ihren Vorauszahlungen zu dieser Maßnahme herangezogen werden, während sie auf die im Vorjahr geleisteten Zahlungen ein Abrechnungsguthaben erstattet erhalten. Es empfiehlt sich daher, für die Finanzierung größerer Einzelmaßnahmen regelmäßig die Entnahme aus der Instandhaltungsrücklage zu beschließen (...).

3. Erfassung von Kontenbewegungen, die nicht Bewirtschaftungskosten sind

(...) Drei hauptsächliche Fallgruppen sind wie folgt zu unterscheiden:

3.1 Abrechnung von Versicherungsschäden

Fallbeispiel 2:

Versicherungsschäden

Beispiel 1: Im Dezember des Jahres 1 ereignet sich in der WEG Musterstraße ein Rohrbruchschaden. Die Aufwendungen zur Schadenbeseitigung belaufen sich auf • 5.000,00 und werden vom Verwalter vor Jahresende an die ausführenden Firmen bezahlt. Die Entschädigung des Versicherers geht erst im Februar des Jahres 2 auf dem Verwalterkonto ein.

Beispiel 2: Kurz vor Ende des Jahres 1 kommt es in einer Wohnung der WEG Musterstraße zu einem Brand mit erheblichem Sachschaden. Die Gebäudeversicherungsgesellschaft schaltet einen Regulierer ein, der den Versicherer anweist, zunächst eine à-conto-Zahlung in Höhe von • 20.000,00 auf das Gemeinschaftskonto anzuweisen. Bis zum Ende des Jahres eins werden hiervon schadenbedingte Aufwendungen in Höhe von • 8.000,00 bezahlt.

Regelmäßig tritt (...) der Fall auf, dass für Versicherungsschäden, die sich in der Schlussphase des Kalenderjahres ereignen (...), die Maßnahmen zur Schadenbeseitigung noch im alten Jahr vom Verwalter bezahlt werden, die Entschädigungsleistung der Versicherung jedoch erst im Folgejahr nach Einreichung sämtlicher (...) Rechnungen ausgeglichen wird (s. Fallbeispiel 2).

Bei strenger Beachtung des Einnahmen-Ausgaben-Prinzips (...) werden die Eigentümer zu einer Nachzahlung veranlagt, die zu einem Zeitpunkt beschlossen und fällig gestellt wird, zu dem die Eigentümergemeinschaft den Entschädigungsbetrag (...) in der Regel längst vereinnahmt hat. In der Folgeabrechnung wird die Entschädigung entsprechend als Erlös verbucht und somit im Frühjahr des übernächsten Jahres anteilig als Guthaben zurückerstattet.

Aus der Sicht des einzelnen Eigentümers mag dies ärgerlich (...). Für die Eigentümergemeinschaft ist jedoch keinerlei Schaden entstanden, vielmehr stand (...) zusätzliche Liquidität zur Verfügung. Sofern daraus der Schluss gezogen wird, die periodengerechte Abgrenzung von Versicherungsschäden sei abzulehnen, ist dies voreilig. Der – in der Praxis zugegebenermaßen seltenere Fall – von Vorschussleistungen des Versicherers (...) macht dies deutlich (s. Fallbeispiel 2).

(...) Der nicht verbrauchte Vorschuss taucht per Saldo als Erlös in der Jahresabrechnung auf und wird somit als Guthaben an die Eigentümer verteilt. Im Folgejahr werden die Leistungen, für die der Vorschuss gedacht war, bezahlt, so dass sie in der Abrechnung des Folgejahres als Kosten auftauchen. Die darauf entfallenden Nachzahlungen werden somit erst im Frühjahr des dritten Jahres geleistet.

(Der) (...) Gemeinschaft (...) (wurde) Liquidität in Höhe des zunächst nicht verbrauchten Vorschusses (...) entzogen (...). Diese Liquiditätsbelastung muss für den gesamten Zeitraum aus dem Vermögen der Gemeinschaft (i.d.R. = Instandhaltungsrücklage) zwischenfinanziert werden. Dies würde vermieden, wenn in Höhe des zum Ende des ersten Jahres nicht verbrauchten Vorschusses ein passiver Rechnungsabgrenzungsposten gebildet wird, gegen den die zu Beginn des zweiten Jahres erfolgenden Zahlungen für die Schadenbeseitigung ausgebucht würden.

3.2 Erfassung von Fehlbuchungen

(...) Der (...) Fall tritt ein, wenn zum Ende des Abrechnungsjahres das Konto einer Eigentümergemeinschaft versehentlich zu Unrecht belastet wird und die Behebung des Fehlers erst im nächsten Jahr erfolgt (aktive Fehlbuchung, s. Fallbeispiel 3). Bei Einstellung des versehentlich abgeflossenen Betrags unter die in der Jahresabrechnung ausgewiesenen Ausgaben tritt derselbe Effekt ein wie unter 3.1 (...) erläutert. (...)

Soweit (...) immer wieder betont wird, dass auch unberechtigte Ausgaben in die Jahresabrechnung einzustellen sind, ist dies (...) sinnvoll, sofern bis zum Zeitpunkt der Erstellung bzw. Prüfung der Jahresabrechnung keine Korrektur vorgenommen wurde und eine Rückerstattung insgesamt fraglich ist. Dies dürfte insbesondere für unberechtigte Entnahmen aus dem Verwaltungsvermögen durch den Verwalter (Veruntreuung) zutreffen. Bei versehentlichen (aktiven) Fehlbuchungen (...) ist die Anwendung des Einnahmen-Ausgaben-Prinzips aus ökonomischen Gründen nicht sinnvoll, andererseits auch nicht schädlich.

Umgekehrt führt die versehentlich erhaltene Einnahme, die erst im Folgejahr zurückgezahlt werden kann (passive Fehlbuchung), zu dem wenig überzeugenden Ergebnis einer Verbuchung als Erlös, somit Guthabenausschüttung zu einem Zeitpunkt, zu dem die passive Fehlbuchung bereits wieder zum Ausgleich gebracht wurde. Die Verbuchung als Verbindlichkeit im Rahmen der Jahresabrechnung (...) verhindert, dass dieser Liquiditätsabfluss (...) über den Zeitraum eines ganzen Jahres zwischenzufinanzieren wäre.

3.3 Gemeinsame Einrichtungen mehrerer Liegenschaften

In der Praxis ist der Fall technischer Einrichtungen, die von mehreren rechtlich selbständigen Eigentümergemeinschaften genutzt werden, genau so anzutreffen, wie die Inanspruchnahme von Dienstleistungen (z.B. Hausmeisterservice) durch mehrere Gemeinschaften in einem einheitlichen Vertrag.

(...) Die Abrechnung der entstehenden Bewirtschaftungskosten erfolgt in der Regel dergestalt, dass von den mitversorgten Liegenschaften monatliche Abschlagszahlungen auf der Basis einer Kostenschätzung (...) geleistet werden. Über die nach Ablauf des Jahres feststehenden Kosten wird (...) eine Abrechnungsspitze ermittelt und ausgeglichen.

Fallbeispiel 3:

Fehlbuchungen

Vor Aufbruch in den Weihnachtsurlaub sichtet Verwalter Mustermann die Konten der von ihm verwalteten Eigentümergemeinschaften. Für die WEG Musterring ordnet er eine Umbuchung von • 10.000,00 vom Girokonto auf das Festgeldkonto an, da er lt. Verwaltervertrag verpflichtet ist, „die Instandhaltungsrücklage spätestens zum Jahresende verzinslich anzulegen“. Versehentlich trägt Mustermann eine falsche Empfänger-Konto-Nr. ein, so dass das Geld auf dem Konto der ebenfalls von ihm verwalteten WEG Friesenring landet.

Anfang Januar, nach Rückkehr aus seinem Urlaub, bemerkt Mustermann den Fehler und veranlasst eine entsprechende Korrekturbuchung.

Fallbeispiel 4:

Gemeinsame Einrichtungen mehrerer WEG's

Beispiel 1: Zur Erzielung von Kostenvorteilen beschäftigt die WEG Bayernring 1 einen hauptberuflichen Hausmeister, der zu gleichen Teilen auch für die benachbarte WEG Bayernring 3 zuständig ist. Die WEG Bayernring 3 erstattet Kosten in Höhe von monatlich • 1.500,00 auf das Konto der WEG Bayernring 1. Aufgrund mangelnder Kontodeckung werden in den Monaten November und Dezember des Jahres 1 die Zahlungen vom kontoführenden Institut der WEG Bayernring 3 nicht ausgeführt

Beispiel 2: Die Heizungsanlage der WEG Eichenhöhe 1-3 versorgt auch die benachbarten Häuser Eichenhöhe 4-6 und Eichenhöhe 7-9 mit Wärme. Die mitversorgten Blöcke zahlen monatliche Abschläge von jeweils • 5.000,00 zur Deckung der Heizkosten sowie anfallender Reparaturen. Gegen Ende des Jahres 1 müssen unerwartet Kessel und Brenner der Heizzentrale ausgetauscht werden. Die auf die Häuser Eichenhöhe 4-6 und 7-9 entfallenden Kosten sind jeweils in Höhe von • 10.000,00 nicht durch die geleisteten Abschlagszahlungen gedeckt.

Für den Fall der Abrechnung von Heizkosten (...) kann eine periodengerechte Abgrenzung dabei nach denselben Grundsätzen vorgenommen werden wie innerhalb einer Eigentümergemeinschaft. Für nicht der Heizkostenverordnung unterliegende Kosten (Hausmeisterei, bei zentraler Heizung Reparaturen) treten im Prinzip dieselben Probleme auf, wie unter 3.1 und 3.2 beschrieben:

Sofern größere Kostenanteile (s. Fallbeispiel 4) von der führenden Eigentümergemeinschaft im alten Jahr bezahlt wurden, die auf die mit versorgten Blöcke entfallenden Kosten jedoch erst im Folgejahr erstattet werden, ergeben sich bei Beachtung des Einnahmen-Ausgaben-Prinzips dieselben positiven Liquiditätseffekte für die Gemeinschaft mit entsprechend nachteiligen Auswirkungen in den Einzelabrechnungen der Eigentümer. Zur Vermeidung bietet sich (...) die Bildung einer separaten Instandhaltungsrücklage an (...).

Nicht über die Bildung einer speziellen Rücklage lässt sich das Problem der Phasenverschiebung bei gemeinschaftlich vergebenen Dienstleistungen lösen. Die verspätet geleistete Abschlagszahlung einer beteiligten Eigentümergemeinschaft würde dort zu entsprechend niedrigeren Kosten, somit anteiligen Guthaben in deren Jahresabrechnung führen, die zu einem Zeitpunkt zur Auszahlung gelangen, zu dem die nachträgliche Bezahlung der Leistung bereits erfolgt ist. Auch hier wäre damit die Liquiditätssituation der säumigen Eigentümergemeinschaft (...) geschwächt (...). Bei der führenden WEG wäre der Liquiditätseffekt umgekehrt (...). Die Bildung von Abgrenzungspositionen führt (...) zu deutlich besseren Ergebnissen.

4. Zusammenfassende Betrachtung von Liquidität und Vermögen einer WEG

Die an Fallbeispielen durchgeführten Betrachtungen (...) führen zu einigen verallgemeinernden Überlegungen (...).

Im Regelfall ist davon auszugehen, dass die einzige Art der Vermögensbildung einer Eigentümergemeinschaft die Instandhaltungsrücklage (..) ist. (...) (Mittlerweile wird) auch nach überwiegender Auffassung der Obergerichte (...) die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage mit dem im Wirtschaftsplan vorgesehenen Wert wie eine Kostenposition in der Jahresabrechnung verbucht (...) („Sollverbuchung“) (...). Die Frage, inwieweit diese buchhalterisch fortgeschriebene Rücklage zum Abrechnungsstichtag durch liquide Mittel (möglichst in verzinslicher Anlage) gedeckt ist, hängt von mehreren Faktoren ab. Hierbei ist zwischen zufälligen und systematischen Einflussfaktoren zu unterscheiden.

4.1 Systematische Liquiditätseffekte einer Zentralheizung

(...) Eine Öl-Zentralheizung verursacht eine permanente Kapitalbindung durch die Bevorratung von Heizöl. In der Jahresabrechnung wird dies deutlich durch den Wert des (...) Restbestandes im Tank, der (..) abzugrenzen ist. Die hierdurch eintretende Kapitalbindung verhindert regelmäßig, dass die Instandhaltungsrücklage vollständig durch liquide Mittel gedeckt ist. Lediglich bei Auftreten zufälliger positiver Liquiditätseffekte (siehe 4.2) ist (...) eine (...) vollständige Deckung der Rücklage durch liquide Mittel herzustellen (...).

Umgekehrt führt eine zentrale Gas- oder Fernwärmeheizung mit monatlicher Abrechnung (...) dazu, dass (...) eine permanente Schonung der Liquidität eintritt. Da zum Abrechnungstichtag 31.12. die Kosten des Wärmeverbrauches zumindest für den Monat Dezember noch nicht in Rechnung gestellt wurden, (...), steht in Höhe dieser Kosten jeweils Liquidität zur Verfügung. Eigentümergemeinschaften mit einer derart abgerechneten Zentralheizung sollten daher regelmäßig eine vollständige Deckung der Rücklage durch liquide Mittel erreichen. Erfahrungsgemäß ist (...) sogar von einer Überdeckung auszugehen (...).

(...) (Gelegentlich wird auch) bezüglich der Abrechnung von Heizkosten eine strenge Einnahmen-Ausgaben-Abrechnung (gefordert). Hierzu wird vorgeschlagen, dass das bezahlte, jedoch noch nicht verbrauchte Öl nach dem allgemeinen Verteilungsschlüssel unter die Ausgaben der Jahresabrechnung eingestellt wird, um eine leichtere Nachvollziehbarkeit der abgerechneten Kosten (...) zu ermöglichen (...). Hinsichtlich der Auswirkungen einer solchen Vorgehensweise gilt Ähnliches wie bei den in Abschnitt 3 untersuchten Beispielfällen (...)

4.2 Zufällige Liquiditätseffekte

Die Liquidität der Eigentümergemeinschaft wird (...) durch folgende Faktoren beeinflusst:

- Über- oder Unterschreitung der Kostenansätze des Wirtschaftsplanes
- Auftreten von Hausgeldausfällen
- durchlaufende Posten, die zum Abrechnungstichtag nicht ausgeglichen sind (s.o. Abschn. 3.).

Für alle diese Effekte gilt, dass sie unabhängig davon auftreten, ob Rechnungsabgrenzungspositionen gebildet wurden (...).

Im Falle der Verbuchung eines durchlaufenden Postens als Ausgabe in der Jahresabrechnung erhöht dieser die Forderung, die sich gegen die Eigentümer aus den Einzelabrechnungen ergibt. Im Falle der Bildung eines Abgrenzungspostens wird er als Forderung gegen einen Dritten ausgewiesen. Allein die Tatsache, dass diese Position einen Zahlungsabfluss in der Abrechnungsperiode darstellt, ist liquiditätswirksam.

4.3 Funktion des Gemeinschaftsvermögens

Beschränkt sich die Eigentümergemeinschaft (...) darauf, entsprechend dem gesetzlichen Leitbild eine Instandhaltungsrückstellung / -rücklage zu bilden, kommt dieser automatisch auch die Funktion zu, temporäre Defizite, die sich aus den oben beschriebenen (...) Liquiditätseffekten ergeben, zwischenzufinanzieren. Dieser Effekt tritt unabhängig davon ein, ob die Jahresabrechnung als reine Einnahmen-Ausgaben-Abrechnung konzipiert wurde oder unter Bildung von Rechnungsabgrenzungsposten nach dem Leistungsprinzip. Inwieweit die Instandhaltungsrücklage durch liquide Mittel gedeckt ist und zu welchem Teil sie zur Zwischenfinanzierung von Defiziten herangezogen wird, lässt sich am besten aus einem in Bilanzform erstellten Vermögensstatus erkennen.

Vor dem Hintergrund, dass die Instandhaltungsrücklage entsprechend ihrer Zweckbestimmung möglichst vollständig in liquider Form zur Verfügung stehen sollte, ergibt sich die Überlegung, ein separates Vermögen mit dem Titel „Liquiditätsreserve“ zu bilden. (...) Eine spezielle Variante der Liquiditätsreserve, die „Ölrücklage“, ist (...) im süddeutschen Wirtschaftsraum seit vielen Jahren verbreitet.

5. Fazit

Die Beispielfälle zeigen (...), dass die reine Einnahmen-Ausgaben-Rechnung zu unbefriedigenden Ergebnissen führt. Bei den Bewirtschaftungskosten wird hauptsächlich die fehlende Kongruenz zu der am Leistungsprinzip orientierten Mieternebenkostenabrechnung bemängelt. Die Defizite bei der Behandlung sonstiger Kontenbewegungen ergeben sich aus eher allgemein ökonomischen Überlegungen. Periodengerechte Abgrenzungen führen zu deutlichen Verbesserungen in den Abrechnungsergebnissen, ohne die Nachvollziehbarkeit nennenswert zu beeinträchtigen. Empfehlenswert ist die Darstellung der finanziellen Situation der Gemeinschaft zum Abrechnungstichtag in einem Vermögensstatus.



**Dr. Olaf Riecke,
Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese:**

Konflikte zwischen WEG- und Mietabrechnung

Stark gekürzte Fassung, Originaltext unter:
www.immobilienvorwalter-nrw.de



5 Thesen zur Umlegung der Betriebskosten

- Im WEG- und Mietrecht gelten mit dem Zufluss- und Abflussprinzip einerseits und dem Leistungsprinzip andererseits nicht kompatible Abrechnungsmodalitäten.
 - Auch wenn eine Mietnebenkostenabrechnung niemals 100-prozentig alle Kosten nach dem Verursacherprinzip zuordnen kann, so rechtfertigt dies doch nicht die teilweise Übernahme der WEG-Jahresabrechnung unter bloßer Kürzung um die Positionen Instandhaltungsrücklage, Verwaltervergütung und den sonstigen nach dem konkreten Mietvertrag nicht umlagefähigen Kosten.
 - Hinsichtlich der nicht erst im Verbrauchsjahr, sondern bereits im Vorjahr gezahlten Betriebskosten hinkt die Mietnebenkostenabrechnung der WEG-Abrechnung mindestens um ein Jahr hinterher. Selbst wenn Abrechnungsungerechtigkeiten nur bei einem Mieterwechsel aufträten, wäre dies – jedenfalls bei größeren Verwaltungseinheiten – faktisch der Normalfall.
 - Bei Bindung des Mieters an die WEG-Abrechnung bestünden Manipulationsmöglichkeiten der Wohnungseigentümer zulasten der vermietenden Sondereigentümer, für die solche Kosten dann lediglich durchlaufende Posten wären.
- Nach bisheriger Rechtsprechung schuldet der SE- und Mietenverwalter beim Ausscheiden zum Ende des Wirtschaftsjahres noch die Erstellung der Jahresabrechnung (...), während im WEG diese Verpflichtung dem neuen WE-Verwalter obliegen soll (...).

Grundsätzliches

1. Bei der Vermietung von Wohnungseigentum bzw. von gewerblich genutztem Teileigentum gelten grundsätzlich dieselben mietrechtlichen Vorschriften wie bei der Vermietung eines Einzelhauses oder einer Wohnung bzw. gewerblichen Einheit in einem nicht nach WEG aufgeteilten Gebäude. Der Vermieter (...) hat grundsätzlich dieselben Pflichten und kann sich nicht darauf berufen, bei der Betriebskostenabrechnung nur deshalb anders (besser) behandelt zu werden, weil ihm nicht alle Einheiten des Gebäudes gehören (...).

2. Die Aufstellung der (Betriebskosten-)Abrechnung mit dem Mieter schuldet der WEG-Verwalter nicht, es sei denn, der Eigentümer hat mit ihm zusätzlich einen (Sondereigentums-)Verwaltervertrag abgeschlossen, der ebenfalls ein Geschäftsbesorgungsvertrag (§ 675 BGB) mit überwiegend dienst- und teils werkvertraglichem Charakter ist (...). Die Berechtigung der getätigten Ausgaben ist für die Jahresabrechnung nach § 28 WEG unerheblich. Die Aufnahme unberechtigter Ausgaben macht die Jahresabrechnung also nicht etwa unrichtig. Regelmäßig bestehen aber in solchem Falle Ersatzansprüche gegen den Verwalter oder den Verwaltungsbeirat, was für die Frage der Entlastung relevant wird (...).

3. Die Besonderheit bei der Vermietung von Wohnungseigentum/gewerblichem Teil-eigentum besteht darin, dass (...) die Beteiligten (...) dem Umstand Rechnung tragen müssen, dass:

- dem vermietenden Eigentümer eben nur „sein Sondereigentum“ gehört und am Gemeinschaftseigentum nur eine Mitberechtigung besteht,
- die Betriebskosten vom Wohnungseigentumsverwalter bezahlt werden und sich die Original-Belege bei ihm befinden und eben nicht bei dem einzelnen (...) (Vermieter),
- die gemeinschaftlichen Einrichtungen wie Heizung, Fahrstuhl, Treppenhäuser dem Vermieter nur gemeinsam mit anderen Eigentümern gehören mit den sich daraus ergebenden Beschränkungen hinsichtlich Verfügung, Einwirkung etc.

(...). Ein Mieter (...) braucht sich auf keinen Fall mit Abrechnungsunterlagen zu begnügen, die der Vermieter zuvor vom Verwalter erhalten hat. Die Befugnis des vermietenden Eigentümers zur unüberarbeiteten Weitergabe der Verwalterabrechnung würde die rechtlich klare Trennung zwischen dem Mietverhältnis einerseits und der Stellung der Eigentümer untereinander sowie zum Verwalter andererseits missachten. Die zufällige Doppelstellung des Vermieters darf dem Mieter nicht zum Nachteil gereichen.

Besonderheiten
des Sondereigentums

Andererseits lässt sich (...) (daraus) noch nicht die Verpflichtung des Vermieters zu einer grundlegenden Neuberechnung entnehmen. (...) Bezugnahmen auf die Verwalterabrechnung sollten zulässig sein, solange die Verständlichkeit der Abrechnung darunter nicht leidet (...) Ob ein Mieter allgemein im Mietvertrag zur Anerkennung der Jahresabrechnung der Wohnungseigentümer verpflichtet werden kann, ist streitig (...) Weitere Vereinfachung kann ein einheitlicher Abrechnungszeitraum bringen.

(...) Die höchstzulässige Abrechnungsfrist beträgt im Mietrecht ein Jahr nach Ablauf des Abrechnungszeitraums. (...) Der Vermieter kann die Überschreitung dieser Ausschlussfristen auch nicht damit erfolgreich begründen, dass es noch an einer beschlossenen WEG-Abrechnung fehle. Versäumnisse der WEG-Verwaltung und der Eigentümergemeinschaft muss er sich vielmehr über § 278 BGB zurechnen lassen (...)

Eingeschränkte Verwendbarkeit der Jahresabrechnung nach § 28 WEG

Maßgeblich ist die Betriebskostendefinition in § 1 Betriebskostenverordnung, auszugsweise lautend: „Betriebskosten sind Kosten, die dem Eigentümer ... durch das Eigentum ... oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes ... laufend entstehen.“ (...) (es) folgert aus der Formulierung „laufend entstehen“, dass hierdurch nicht nur der Kreis der Betriebskosten eingeschränkt, sondern auch lediglich fiktive oder noch nicht endgültig feststehende Kosten aus dem Anwendungsbereich des Betriebskostenbegriffs (...) ausgegrenzt werden. (...) Eine Betriebskostenabrechnung setzt bei vermietetem Sondereigentum nach richtiger Ansicht keineswegs einen Eigentümerbeschluss über die Jahresabrechnung (...) voraus (...).

Betriebskosten-abrechnung
gegenüber dem Mieter
nach dem Leistungsprinzip

Wenn – wie meist – im Mietvertrag über eine Eigentumswohnung nichts Abweichendes geregelt ist, gilt (...) für die Betriebskostenabrechnung gegenüber dem Mieter immer noch das so genannte Leistungsprinzip (...) Damit wird allein darauf abgestellt, ob die gegenüber dem Mieter abgerechnete Leistung auch im betreffenden Wirtschaftsjahr I Abrechnungszeitraum erbracht worden ist. (...) Abweichungen vom Leistungsprinzip, z.B. eine Anwendung des Abflussprinzips für alle oder einzelne Kostenpositionen, sind zulässig, setzen aber eine entsprechende Vereinbarung voraus (...).

Berücksichtigt man weiter, dass Jahresgesamt- und Einzelabrechnung nicht zwingend en bloc beschlossen werden müssen, sondern auch getrennt beschlossen bzw. angefochten werden können, und außerdem die Möglichkeit besteht, durch abändernden

Zweitbeschluss selbst bestandskräftige Abrechnungen wiederum aufzuheben oder abzuändern, erscheint es wenig sinnvoll, die mietrechtliche Betriebskostenabrechnung ohne gesetzliche Vorgabe an die WEG-Abrechnung und deren Bestandskraft zu koppeln. (...)

Keine Kappungswirkung der WEG-Abrechnung

Die Jahresabrechnung nach § 28 WEG hat auch keine Kappungswirkung (Drittwirkung zugunsten des Mieters). Im Einzelfall kann der vermietende Sondereigentümer sogar höhere Kosten dem Mieter belasten, als er selber nach der Jahreseinzelnabrechnung an umlegbaren Betriebskosten an die Gemeinschaft zu zahlen hat. (...)

Pflicht des Vermieters zur
korrekten Leistungsabrechnung
für den Mieter

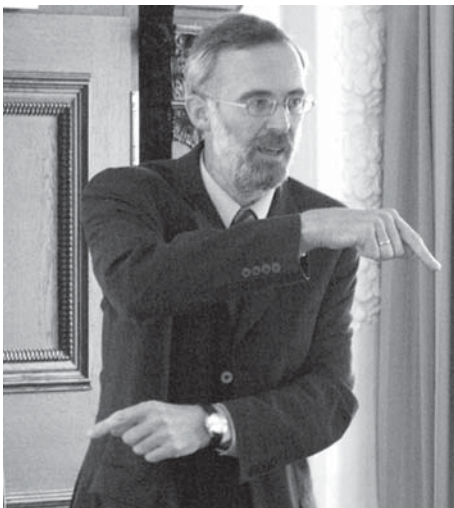
Rechnungsabgrenzungen zwischen tatsächlich bezahlten und tatsächlich verbrauchten oder sonst in Anspruch genommenen Leistungen werden regelmäßig nicht nur nicht geschuldet, sondern machen die Jahresabrechnung fehlerhaft und anfechtbar. Zur Einführung einer Jahresabrechnung, die durch die Aufnahme von Rechnungsabgrenzungen insbesondere den Interessen von vermietenden Eigentümern entgegen kommt, bedarf es einer Vereinbarung der Eigentümer (...)

(...) Der Vermieter ist (...) verpflichtet, eine korrekte Leistungsabrechnung (...) für den Mieter zu erstellen. In diesem Zusammenhang muss der Vermieter sich selbst beim WEG-Verwalter um die erforderlichen Unterlagen (Rechnungen, Verträge, Belege etc.) kümmern, um letztlich die mietrechtliche Abrechnung fristgerecht erstellen zu können. (...)

Abrechnung nach dem WEG

(...) Es ist (...) zuzustimmen, wenn (...) (darauf hingewiesen wird), dass es in vielen Gemeinschaften (...) auch (der Wunsch) der Mehrheit der Eigentümer sei, dass Ausgaben des Geschäftsjahres perioden- und zeitgerecht abgegrenzt werden, um den mietrechtlich geforderten Nebenkostenabrechnungszwängen (...) gerecht zu werden. (...)

Es wird bei der Diskussion vielfach übersehen, dass der Verwalter in seiner Abrechnung keinen Selbstzweck verfolgt und die Abrechnung nicht nur darin bestehen kann, dem Gesetz Genüge zu tun. Die Abrechnung wird für die Wohnungseigentümer erstellt. (...) (Es) besteht ein entgeltliches Dienstvertragsverhältnis. (...)



Regelungen im Verwaltervertrag

(...) sollte bei der Wahl eines neuen oder Bestätigung des bisherigen Verwalters (...) ausdrücklich vereinbart werden, dass der Verwalter (...) verpflichtet ist, die Jahresrechnung nicht nur auf der Grundlage des Wohnungseigentumsgesetzes zu erstellen, sondern dass sich aus der Abrechnung bei allen umlagefähigen (...) Betriebskosten ohne Weiteres (...) eine der Mietrechtslage gemäße Mieterkostenabrechnung ableiten lässt. (...)

Ein anderer – in der Praxis bislang wenig beschrittener – Weg ist die Abbedingung bzw. Modifizierung von § 28 WEG in der Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung durch die Vereinbarung, eine periodengerechte Zuordnung der umlagefähigen Betriebskosten, einen Überblick über die offenen Gemeinschaftsverbindlichkeiten und -forderungen, die Ausweisung von Rechnungsabgrenzungen und die Angabe eines Vermögensstatus zum notwendigen Inhalt der verwalterseitig anzufertigenden Jahresabrechnung zu machen. (...)

Einzelfragen

1. Kongruenz beim Umlegungsmaßstab

Von größter Bedeutung ist, dass der Umlegungsmaßstab (...) auch im Mietvertrag (...) vereinbart wird. (...) Soweit die Abrechnung von Kosten nach Einheiten oder Köpfen vorgesehen ist, gehört auch eine diesbezügliche Bestimmung in den Mietvertrag. (...) Es ist auch bei der Heizkostenabrechnung von allergrößter Wichtigkeit, dass im Mietvertrag derselbe Kostenverteilungsschlüssel hinsichtlich Verbrauch und Wohn- bzw. Nutzfläche festgelegt wird, wie er sich aus der Teilungserklärung oder der Beschlusslage der Wohnungseigentümergeinschaft ergibt. (...)

2. Problem der Mehrhausanlagen

Es gibt Gerichte, die bei Mehrhausanlagen Probleme bei der Entscheidung der Frage haben, ob die zusammengefassten Gebäude wirklich eine Abrechnungseinheit im Rechtsinne sind (...). Das ist ein Problem, das nicht nur bei vermieteten Eigentumswohnungen auftritt, sondern auch bei vermieteten Mehrhausanlagen eines Eigentümers. (...) Bei Neuabschlüssen sollte deshalb ausdrücklich vereinbart werden, dass die präzise zu benennenden Häuser der Mehrhausanlage eine Abrechnungs- und Verwaltungseinheit bilden.

3. Vorwegermittlung bei gewerblich genutzten Einheiten (Teileigentum oder zweckwidrig genutztes Wohnungseigentum)

Die Rechtsprechung verlangt, dass bei gemischt genutzten Gebäuden die Betriebskosten der gewerblichen Teile vorweg zu ermitteln sind (...). (...) Daher sollte bei Abschluss neuer Mietverträge der Mieter ausdrücklich auf die Vorermittlung der Betriebskosten der gewerblichen Einheiten verzichten. (...).

4. Belegprüfungs- und -einsichtsrecht

Mit einer mietrechtlich einwandfreien Betriebskostenabrechnung korrespondiert das Recht des Mieters, die Abrechnung unter Einsicht in die Original-Belege (...) zu überprüfen (...) Schwierig wird es, wenn der Verwalter sein Büro an einem anderen Ort hat. Nach dem WEG muss der Verwalter auch dann dafür Sorge tragen, dass der Einsicht verlangende Wohnungseigentümer die Belege vor Ort (...) einsehen kann (...). Der vermietende Wohnungseigentümer seinerseits wird entsprechend dafür Sorge zu tragen haben, dass diese Möglichkeit auch dem Mieter seiner Eigentumswohnung eingeräumt wird. (...) Nachzahlungen auf Nebenkosten muss der Mieter erst leisten, wenn ihm Einsicht in die Originalbelege gewährt wurde, und zwar auch dann, wenn die Jahresabrechnung von den Eigentümern bereits genehmigt wurde (...)

5. Heizkosten- und Warmwasserabrechnung

(...) Seit Geltung der HeizkostenV gibt es kraft Gesetzes praktisch keine Unterschiede mehr bei der Abrechnung über die Kosten für Heizung und Warmwasser nach den einschlägigen mietrechtlichen Vorschriften und nach WEG. (...) Soweit Heiz- und Warmwasserverbrauchskosten nicht verbrauchsabhängig entsprechend der HeizkostenV abgerechnet werden, kann der Mieter die Kosten um 15% kürzen. (...)

6. Fernheizwerk und Abrechnung

(...) Der Heizwerksbetreiber ist (...) nicht verpflichtet, nach konkretem Aufwand abzurechnen. Er kann seine Abrechnung nach Grund- und Arbeitspreis aufmachen (...) und damit seine Investitionen mit in Rechnung stellen. Dieser Umstand sollte im Mietvertrag ausdrücklich klargestellt werden. (...)

**Dr. Georg Jennißen,
Rechtsanwalt, Köln:**

Dauerkonflikt Jahresabrechnung: Lösung der Probleme durch Abrechnung nach Leistungsprinzip

Stark gekürzte Fassung, Originaltext unter:
www.immobilienerwalter-nrw.de



Auch nach über 50 Jahren seit Einführung des Wohnungseigentumsgesetzes sind die Anforderungen an eine ordnungsgemäße Jahresabrechnung (...) weiterhin umstritten. Dies verwundert kaum, schweigt doch das Gesetz über Form und Inhalt der Abrechnung. (...)

I. Anforderungen an die Jahresabrechnung in der Rechtsprechung

(...) Die Jahresabrechnung muss (...) alle notwendigen Informationen über den wirtschaftlichen Stand der Eigentümergemeinschaft geben. Eine bloße Errechenbarkeit des Abrechnungsbetrages genügt nicht. Die Jahresabrechnung hat die Gesamteinnahmen und die Gesamtausgaben darzustellen. Zur Anfertigung einer ordnungsgemäßen Jahresabrechnung gehört es, den Stand des Kontos darzustellen, auf dem die Hausgeldzahlungen eingehen, bzw. die Reparaturkostenrücklage angesammelt wird. Zudem gehört zur Jahresabrechnung eine Heizkostenabrechnung, die nach den Vorgaben der HeizkV zu erstellen ist. Ebenfalls wird vertreten, dass die Abrechnung aus einer Einzel- und einer Gesamtabrechnung zu bestehen hat.

II. Bestandteile der Jahresabrechnung

Eine ordnungsgemäße Jahresabrechnung muss fünf Fragen beantworten können:

1. Die Wohnungseigentümer wünschen Auskunft darüber, wie viel Geld der Verwalter im Laufe des Kalenderjahres eingenommen hat. Es ist somit die Frage nach den Gesamteinnahmen zu stellen.
2. Den Einnahmen stehen die Ausgaben gegenüber, so dass die Wohnungseigentümer wissen wollen, wie viel Geld der Verwalter im Kalenderjahr verauslagt hat und wofür. Die Darstellung der Gesamtausgaben und ihre Aufschlüsselung nach einzelnen Kostengruppen ist somit wesentlicher Bestandteil (...).
3. Ziel der Jahresabrechnung ist es ebenfalls, für einen ausgeglichenen Etat der Eigentümergemeinschaft zu sorgen. Diese strebt nicht eine Gewinnerzielung, sondern eine Kostendeckung an. Daher muss die Jahresabrechnung Aufschluss darüber geben, wie viel die Wohnungseigentümer insgesamt und hiervon jeder einzelne Wohnungseigentümer ggf. nachzahlen muss, damit der Etat ausgeglichen ist. Im Falle einer Etatüberdeckung sind entsprechende Überschüsse zu errechnen. Wesentlicher Bestandteil der Jahresabrechnung ist somit die Ergebnisermittlung für den

einzelnen Wohnungseigentümer unter Berücksichtigung seiner individuellen Vorauszahlungen.

4. Die Wohnungseigentümer haben ein erhebliches Interesse daran, zu erfahren, wie viel Geld der Verwalter am Jahresende noch in Verwahrung hat und auf welchen Konten sich diese Beträge befinden. Die Eigentümergemeinschaft wünscht somit eine Übersicht über die liquiden Mittel.
5. Gewissermaßen als Quintessenz (...) folgt die Feststellung, ob Anlass besteht, dem Verwalter zu misstrauen und seine Wirtschaftsführung für die Eigentümergemeinschaft zu missbilligen.

Den vorstehenden Zielen wird eine Abrechnung nicht gerecht, die nur der Ermittlung der Abrechnungsspitze dient. Dies kann daher nur ein Teil der Jahresabrechnung sein und kann als „Kostenverteilung“ überschrieben werden. Bestandteil dieser Kostenverteilung ist die ebenfalls zwingend zu einer Jahresabrechnung gehörende Heizkostenabrechnung. (...)

Die Darstellung der Instandhaltungsrücklage und die Bankkontenentwicklung sind weitere zwingende Bestandteile einer jeden Jahresabrechnung. (...) Indem das Bankkonto (...) des Abrechnungsjahres die Gesamteinnahmen und die Gesamtausgaben zusammenfasst und um Abgrenzungspositionen neutralisiert, wird der Liquiditätsfluss verdeutlicht und eine Plausibilitätskontrolle der Kostenverteilung ermöglicht. Teilweise wird noch eine sog. Saldenliste gefordert (...). Diese hat zwar informatorischen Wert, dient aber nicht unbedingt der Schlüssigkeitskontrolle.

Weitere freiwillige Bestandteile der Jahresabrechnung schaden nicht. (...). Die Erstellung eines Vermögensstatus (...) gibt (...) einen Überblick über die wirkliche Vermögenslage der Eigentümergemeinschaft unter Berücksichtigung von noch schwebenden Wirtschaftsvorgängen. Während die Bankkontenentwicklung um Abgrenzungspositionen neutralisiert werden muss, die in der Kostenverteilung Berücksichtigung gefunden haben, werden beim Status Forderungen, Verbindlichkeiten und sonstige Vermögenswerte hinzugesetzt. (...)

Über den Status hinaus kann im Einzelfall ein schriftlicher Wirtschaftsbericht (...) sinnvoll sein, der möglicherweise viele Fragen der Eigentümer zur Abrechnung beantwortet. (...) (Dadurch) gewinnt die Jahresabrechnung (...) Züge eines Geschäftsberichts (...).

Die Definition der Mindestbestandteile einer ordnungsgemäßen Jahresabrechnung hilft insoweit bei der Problemlösung, als weniger zu fragen ist, ob Abgrenzungen zuzulassen sind, sondern wesentlich ist, wo und wie Abgrenzungen ausgewiesen werden können. (...)

III. Gegenstand der Beschlussfassung

Aus der Definition der Bestandteile resultiert dann die weitere Frage, auf welche Bestandteile der Jahresabrechnung sich die Beschlussfassung der Wohnungseigenterversammlung bezieht. (...) Die Mindestbestandteile einer Jahresabrechnung sind (...) m.E. nicht disponibel und müssen im Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Jahresabrechnung vorliegen. Etwas anderes kann nur hinsichtlich der freiwilligen Bestandteile (...) gelten. (...)

Die konstitutiven Bestandteile einer Jahresabrechnung, nämlich Kostenverteilung, Heizkostenabrechnung, Rücklagenentwicklung und Bankkontenentwicklung (und ggf. Saldenliste), sind nicht disponibel und nehmen an der Beschlussfassung über die Jahresabrechnung teil. Darüber hinausgehende Informationen im Status oder im Bericht zur Jahresabrechnung sind informative Bestandteile, die nicht von der Beschlussfassung umfasst werden. Dies sollte der Verwalter deutlich in der Abrechnung und auch im Rahmen der Beschlussfassung kennzeichnen. (...)

Kostenverteilung ist nur ein Teil der Jahresabrechnung

Beschlussfassung der Gemeinschaft über alle konstitutiven Teile der Jahresabrechnung

IV. Abgrenzungspositionen

1. Herrschende Auffassung

(...) Die herrschende Auffassung (betont) immer wieder, dass es sich bei der Jahresabrechnung um eine reine Einnahmen- und Ausgabenrechnung handele. (...) (Daraus) folge, dass Rechnungsabgrenzungen generell unzulässig seien. Der Eigentümergemeinschaft fehle auch die Beschlusskompetenz zu ihrer Einführung. (...)

Abgrenzungspositionen werden
auch jetzt schon gebraucht

Die herrschende Auffassung ist nicht frei von Widersprüchen. (...) (Auch sie) kommt ohne Abgrenzungspositionen nicht aus. Sie erkennt zumindest bei der Heizkostenabrechnung, dass dort die tatsächlichen Kosten ermittelt und verteilt werden müssen, was zur Bildung von Abgrenzungspositionen zwingend führt. Die Aussage, dass die Jahresabrechnung eine reine Einnahmen-/Ausgabenrechnung sei, ist in ihrem Absolutismus unhaltbar. (...) Die Diskussion kann also nicht am „Ob“ der Abgrenzungspositionen, sondern an ihrem Umfang entzündet werden.

2. Gesetzliche Grundlagen

a.) § 28 Abs. 3 WEG

§ 28 Abs. 3 WEG ist die einzige Vorschrift im Gesetz, die sich mit der Pflicht zur Erstellung der Jahresabrechnung beschäftigt. Die Aussage, dass der Verwalter nach Ablauf des Kalenderjahres eine Abrechnung zu erstellen hat, ist denkbar knapp und sagt nichts über ihren Inhalt aus. Wenn aber § 28 Abs. 3 WEG (...) insbesondere zu der Frage, in welchem Umfange Abgrenzungspositionen gebildet werden dürfen, schweigt, verwundert es, warum es den Wohnungseigentümern nicht überlassen sein soll, hierüber per Mehrheit zu beschließen. Ein solcher Mehrheitsbeschluss wird teilweise (...) als nichtig angesehen. (...) Da aber weder das WEG noch das BGB in den Gemeinschaftsregeln eine Aussage über die Bildung von Abgrenzungspositionen enthalten, kann ein solcher Beschluss nicht gegen Gesetz verstoßen und daher nicht nichtig sein.

b.) § 16 Abs. 2 WEG

Das Wohnungseigentumsgesetz liefert selbst einen eindeutigen Anhaltspunkt dafür, dass Abgrenzungspositionen gebildet werden dürfen, wenn nicht sogar müssen. Nach § 16 Abs. 2 WEG sind die Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums zu verteilen.

Der Kostenbegriff stammt aus dem Handelsrecht und wird von dem Begriff „Auszahlungen“ ebenso unterschieden wie der Begriff der „Ausgaben“. Kosten und Ausgaben müssen nicht zu Auszahlungen in der Abrechnungsperiode geführt haben. Ausgaben und Kosten können in der Abrechnungsperiode auch die Verbindlichkeit erhöht haben. Entscheidend ist (...), dass sie periodengerecht zugeordnet werden (...).

§ 16 Abs. 2 WEG verdeutlicht (...), dass die Kostentragungslast mit dem Recht gem. § 16 Abs. 1 WEG korrespondiert, das Gemeinschaftseigentum anteilig nutzen zu dürfen. (...) Wer nutzen durfte, soll auch Kosten tragen, und zwar für den Zeitraum, der seinem Nutzungsrecht entspricht. (...) (Dies) spricht (...) für Abgrenzungspositionen, um insbesondere bei Eigentümerwechsel leistungs- oder nutzungsbezogen die Kosten zuzuordnen.

c.) § 366 Abs. 1 BGB

Für die Einnahmenseite folgt aus § 366 Abs. 1 BGB der Zwang zur Bildung von Abgrenzungspositionen. Wenn der Wohnungseigentümer bei der Überweisung des Wohnungsgeldes beispielsweise im Januar 05 auf dem Überweisungsträger eine Zweckbestimmung derart vornimmt, dass es sich um Wohnungsgeld Dez./04 handele, ist nach § 366 Abs. 1 BGB diese Zweckbestimmung (...) buchhalterisch (...) zu berücksichtigen. Zum gleichen Ergebnis führen auch Nachzahlungsbeträge der Wohnungseigentümer, die auf Grund gerichtlicher Beschlüsse geleistet werden. (...)

d.) §§ 259 BGB, 28 Abs. 4 WEG

(...) § 259 BGB regelt, dass derjenige, der verpflichtet ist, über eine mit Einnahmen oder Ausgaben verbundene Verwaltung Rechenschaft abzulegen, dem Berechtigten eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen oder der Ausgaben (...) mitzuteilen habe. (...) § 259 Abs. 1 BGB definiert nicht den Begriff der Jahresabrechnung, denn diese Vorschrift korrespondiert nicht mit § 28 Abs. 3, sondern mit § 28 Abs. 4. Nach § 28 Abs. 4 WEG können die Wohnungseigentümer jederzeit durch Mehrheitsbeschluss von dem Verwalter Rechnungslegung verlangen. (...) Aus den beiden unterschiedlichen Begriffen wird deutlich, dass der Gesetzgeber auch Unterschiedliches hat regeln wollen. Wenn Rechnungslegung und Jahresabrechnung das Gleiche wären, hätte der Gesetzgeber beispielsweise von einer unterjährigen oder Zwischen-Abrechnung sprechen können.

Die Verwendung des Begriffs „Rechnungslegung“ i.S.v. § 28 Abs. 4 WEG korrespondiert mit dem Begriff „Rechenschaftspflicht“ gem. § 259 Abs. 1 BGB. Die Rechnungslegungspflicht (...) stellt ein bloßes Aneinanderreihen von Einnahmen und Ausgaben im Sinne einer reinen Einnahmen-/Ausgabenrechnung dar. Ziel dieses Rechenschaftsberichtes ist es ausschließlich darzulegen, welche Einnahmen und Ausgaben der Verwalter im lfd. Kalenderjahr getätigt hat. Diese Darstellung dient nicht der Ermittlung einer Abrechnungsspitze und hat nicht eine periodengerechte Kostenzuordnung zur Folge. Die Rechnungslegung dient nur der Bankkonten- bzw. Kassenüberprüfung mit dem Ziel, etwaige Unredlichkeiten des Verwalters aufzuklären. Demgegenüber soll die Jahresabrechnung die Abrechnungsspitzen ermitteln und für eine ausgeglichene Haushaltsführung sorgen. (...)

3. Abgrenzung von einzelnen Einnahmen und Ausgaben

a.) Abrechnungsergebnisse des Vorjahres

In Rechtsprechung und Literatur wird weitgehend geleugnet, dass Jahresabgrenzungen schon deshalb zwingend notwendig sind, um die Abrechnungsspitzen des Vorjahres zu neutralisieren. Wenn ein Wohnungseigentümer auf Grund der Jahresabrechnung des Kalenderjahres 01 300,- EUR nachzuzahlen hat und diese im Kalenderjahr 02 an die Gemeinschaft zahlt, kann der Verwalter diesen Betrag bei der Kostenverteilung dem einzelnen Wohnungseigentümer nicht als geleistete Vorauszahlungen gutbringen. Andernfalls würde die Abrechnungsspitze des Kalenderjahres 01 über die Ermittlung des Abrechnungsergebnisses des Kalenderjahres 02 dem einzelnen Wohnungseigentümer wieder ausgeschüttet. (...)

Buchungstechnisch hat dies zur Konsequenz, dass dieser Betrag im Rahmen der Kostenverteilung nicht angesetzt wird. Dennoch ist selbstverständlich der Betrag bei der Kontenentwicklung zu erwähnen. Er findet (...) bei der Liquiditätsentwicklung Berücksichtigung. Die Abrechnungsspitze des einzelnen Wohnungseigentümers errechnet sich ohne Einbeziehung des Vorjahresergebnisses. Zur Errechnung der aktuellen Abrechnungsspitze sind insoweit Abgrenzungspositionen zu bilden.

b.) Verbrauchskosten des Sondereigentums

Die HeizkV schreibt eine verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung vor (...) Die Verbrauchserfassung ist sowohl für jede Wohnung als auch für das Gebäude insgesamt periodengerecht vorzunehmen. Eine Heizkostenverteilung nach verbrauchten Energiemengen steht mit einer Heizkostenverteilung nach bezahlten Rechnungen nicht im Einklang.

(...) Inzwischen hat die Rechtsprechung die Bildung von Abgrenzungspositionen bei Wasser und Abwasser ohne besondere dogmatische Begründung anerkannt. Dabei wird sogar angenommen, dass die Abwasserkosten zusätzlich abgegrenzt werden müssten, wenn die



Versorgungsträger den Abwasserverbrauch nach dem Frischwasserbezug des Vor- bzw. Vorvorjahres berechnen. Dann müsste der Verwalter die Menge des Frischwasserbezugs der Abrechnungsperiode mit den Einheitspreisen der Abwasserkosten multiplizieren.

Für Müllkosten ist noch keine vergleichbare Entscheidung veröffentlicht worden. Die Abgrenzung bietet sich bei den Müllkosten aber ebenfalls an, wenn der Müllverbrauch je Wohnung erfasst wird.

c.) Sonderproblem Restölbestand

Bei Ölzentralheizungen besteht die Problematik, dass zum Abrechnungstichtag noch ein Restbestand an Heizöl vorhanden ist. Nach der HeizkV dürfen nur die verbrauchten Brennstoffe abgerechnet werden. Da aber der Restölbestand bezahlt wurde, wird teilweise die Auffassung vertreten, dass diese Kostenposition ebenfalls zur Verteilung gebracht werden müsse (...)

Heizölrestbestand ist eine Vermögensposition

Der Heizölrestbestand stellt für die Eigentümergemeinschaft eine Vermögensposition dar. (...). Da (...) nicht behauptet wird, dass Vermögen verteilt werden sollte, stellt es m.E. einen Systembruch dar, wenn nunmehr gefordert wird, eine Vermögensposition kostenmäßig zu verteilen. Da im Übrigen diese Kostenposition, die vorläufig nach Miteigentumsanteilen verteilt wurde, um sie im nächsten Jahr, wenn sie verbraucht wurde, nach den Ableseergebnissen zu verteilen, nicht doppelt verteilt werden darf, müssten sie notwendigerweise im nächsten Jahr abgegrenzt werden, d.h. die Verteilung der Vermögensposition „Restöl“ lässt das Problem der Abgrenzungen nicht entfallen. (...)

Indem der Endbestand zur Verteilung gebracht würde, wird m.E. auch die Heizkostenverordnung verletzt (...). Gerade im Falle des Eigentümerwechsels würde das Ziel der HeizkV, dass jeder Wohnungsnutzer nur die tatsächlich von ihm verbrauchten Mengen bezahlt, nicht erfüllt.

M.E. lässt sich die Problematik (...) hinreichend dadurch lösen, dass der Wirtschaftsplan großzügig bemessen wird. Dann verfügt die Eigentümergemeinschaft über ausreichende Liquidität, um einen Heizölendbestand vorzufinanzieren. Auch wäre denkbar, dass die Eigentümergemeinschaft (...) eine Liquiditätsrücklage beschließt, um solche Kostenpositionen vorzufinanzieren. Dann wäre aber nicht der Ölendbestand, sondern nur die Zuführung zur Liquiditätsrücklage als Kostenposition anzusetzen.

d.) Zuführung zur Instandhaltungsrücklage

(...) Die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage muss (...) mit dem Sollbetrag in der Kostenverteilung Berücksichtigung finden, weil andernfalls nicht die zutreffende Abrechnungsspitze errechnet wird. Es stellt einen Systembruch dar, wenn die Jahresabrechnung nicht über die Zahllast des Wohnungseigentümers vollständig Auskunft gibt. Dann würde der Wirtschaftsplan als „Schattenabrechnung“ nebenher bestehen bleiben. Dies ist aber mit der Auffassung des BGH nicht vereinbar, der festgestellt hat, dass die Jahresabrechnung gegenüber dem Wirtschaftsplan nur hinsichtlich der Abrechnungsspitze eine Novation darstellt. (...) Sofern kein Eigentumswechsel vorliegt, Zwangs- oder Insolvenzverwaltung eintraten, verliert der Wirtschaftsplan der Höhe nach gegenüber dem Wohnungseigentümer seine Bedeutung, wenn die Jahresabrechnung beschlossen wurde. (...)

Tatsächlich ist in der Jahresabrechnung der Zuführungsbetrag zur Instandhaltungsrücklage wie eine Kostenposition zu behandeln. Wenn diese Beträge nicht vollumfänglich zugeführt werden konnten, weil einzelne Wohnungseigentümer säumig waren oder der Verwalter am Jahresende die Beträge, aus welchem Grund auch immer, noch nicht separiert hat, ist dies bei der Bankkontenentwicklung zu verdeutlichen. Dort ist eben zwischen Soll- und Ist-Rücklage zu differenzieren (...).

Soll- und Ist-Rücklage decken sich sehr häufig nicht. Die Ist-Rücklage verdeutlicht nur die Anlageform und den Anlagebetrag. Die Sollrücklage gibt den buchhalterischen Betrag wieder, den die Eigentümergemeinschaft inzwischen kalkulatorisch angehäuft hat.

Jahresabrechnung und Wirtschaftsplan: nur Abrechnungsspitze ist Novation

e.) Wohngeldausfall

Ist ein Wohnungseigentümer endgültig zahlungsunfähig geworden (...), ist dieser Wohngeldausfall auf die übrigen Wohnungseigentümer zu verteilen. Dieser Betrag ist daher wie eine Art Kostenposition ebenfalls in der Kostenverteilung aufzuführen, damit er bei der Ermittlung des Abrechnungsergebnisses (Abrechnungsspitze) Berücksichtigung findet. (...) Die Aufklärung, dass dieser Betrag nicht liquiditätsmäßig geflossen ist, erfolgt (...) in der Bankkontenentwicklung.

f.) Forderungen gegen ausgeschiedene Wohnungseigentümer

Wenn ein Wohnungseigentümer (...) ausscheidet, schuldet er nach herrschender Auffassung bis zum Datum des Eigentumswechsels das fällige Wohngeld. Diese Wohngeldbeträge sind (...) in der Abrechnung gegenüber dem Rechtsnachfolger wie Wohngeldzahlungen zu unterstellen, damit der Erwerber nicht mit Zahlungsrückständen aus dem Wirtschaftsplan des Veräußerers belastet wird. Dies kann beispielsweise derart dargestellt werden, dass bei Eigentumswechsel dem Erwerber das Wohngeldsoll aus der Zeit des Veräußerers gutgebracht wird. (...) Es setzt aber voraus, dass mit Wohngeldsollstellung und somit im weitesten Sinne mit Abgrenzungspositionen gearbeitet wird.

V. Kontrollüberlegungen

1. Gegenargument mangelnder Übersichtlichkeit durch Abgrenzungen

(...). Es wird teilweise angeführt, dass die Bildung von Abgrenzungspositionen spezifische (...) (Kenntnisse) beim Verwalter voraussetzen und hierdurch die Übersichtlichkeit und Verständlichkeit der Abrechnung leiden würde (...). Da die (...) Bildung von Abgrenzungspositionen jeder Kfm. Auszubildende im Schulfach „Rechnungswesen“ lernt, dürfte dies eher zu den Mindestanforderungen einer ordnungsgemäßen Verwalterqualifikation zählen (...). Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass auch die herrschende Auffassung nicht auf Abgrenzungen vollständig, z.B. bei Heizkosten, verzichtet. Das Argument (...) müsste daher eher lauten, dass nicht Abgrenzungen schlechthin, sondern nur ihre größere Anzahl der Verständlichkeit der Abrechnung entgegenstünde.

Abgrenzungspositionen
erfüllen mehrere Anforderungen

Auch dem (...) richtiggestellten Argument kann aber nicht gefolgt werden. Da der Kostenverteilung nicht anzusehen ist, dass sie Abgrenzungspositionen enthält, kann ihre Verständlichkeit auch nicht darunter leiden. Die Bildung von Abgrenzungspositionen wird nur im Rahmen der Kontenentwicklung verdeutlicht (...). Die Anzahl der Abgrenzungspositionen ist genauso variabel wie die Anzahl der Buchungsposten insgesamt. Letztendlich ist ihr Umfang auch von der Größe der Eigentümergemeinschaft (...) abhängig. (...)

2. Folgen für die Betriebskostenabrechnung

Die Zulässigkeit von Abgrenzungspositionen sehen die Mietgerichte in einem vollkommen anderen Licht. Dort besteht überwiegend Einigkeit, dass der vermietende Wohnungseigentümer bei der Nebenkostenabrechnung das Verbrauchsprinzip zu beachten hat. (...)

Wenn nun im Mietrecht die Anwendung des Verbrauchsprinzips und die damit verbundene Bildung von Jahresabgrenzungspositionen nach herrschender Auffassung gefordert wird, führt dies im Ergebnis zu dem kaum nachvollziehbaren Schluss, dass es dem selbstnutzenden Wohnungseigentümer nicht zumutbar ist, eine Jahresabrechnung zu erhalten, die unter Buchung von Abgrenzungspositionen erstellt wurde, während die Erstellung einer solchen Betriebskostenabrechnung vom vermietenden Wohnungseigentümer zwingend gefordert wird. (...) Durch die Uneinigkeit zwischen WEG-rechtlicher und mietrechtlicher Rechtsprechung wird die versuchte Erleichterung der Abrechnungspraxis durch die WEG-Gerichte in der mietrechtlichen Konsequenz in das Gegenteil verkehrt. Dieser Konflikt löst sich auf, wenn auch wohnungseigentumsrechtlich Abgrenzungen gebucht werden dürfen.



VI. Ergebnis

Die Aussage in Rechtsprechung und Literatur, dass die Jahresabrechnung eine reine Einnahmen- und Ausgabenabrechnung sei, ist objektiv falsch. Die Vertreter der reinen Einnahmen- und Ausgabenrechnung lassen selbst im Bereich der Heizkosten, Warmwasserkosten, Kaltwasser- und Abwasserkosten Abgrenzungen zu. Auch dürfen zwingend die Nachzahlungsbeträge aus den Abrechnungsspitzen des Vorjahres nicht als Einnahmen des laufenden Jahres bei der Ermittlung der Abrechnungsspitze berücksichtigt werden. (...)

Weiterhin sind die Zahlungen der Wohnungseigentümer, die mit Tilgungsbestimmung versehen wurden, nach § 366 Abs. 1 BGB der richtigen Abrechnungsperiode zuzuordnen. Wohngeldausfälle und Zuführung zur Instandhaltungsrücklage müssen wie Kosten in der Kostenverteilung berücksichtigt werden, damit die Abrechnungsspitze richtig errechnet wird.

Die Bildung von Abgrenzungspositionen in der Jahresabrechnungen nach dem Leistungsprinzip führt auch im Falle des Eigentümerwechsels zu gerechteren Ergebnissen, da entsprechend § 16 Abs. 1 und 2 WEG jeder Wohnungseigentümer die anteiligen Kosten für den Zeitraum zu tragen hat, der dem Nutzungszeitraum entspricht.

Abgrenzungspositionen führen
zu gerechteren Ergebnissen

Die Abgrenzungen sind in der Bankkontenentwicklung zu verdeutlichen, so dass die tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben dort nachvollzogen werden können. Ohne Bankkontenentwicklung ist die Jahresabrechnung stets unvollständig und nicht auf Schlüssigkeit überprüfbar. Die Bankkontenentwicklung entspricht am ehesten einer Einnahmen-/Ausgabenrechnung.

Inwieweit Abgrenzungen in Betracht kommen, ist im Zweifel je Buchungsvorgang abzuwägen. (...) Es ist stets zu fragen, ob Abgrenzungen zur Ermittlung der richtigen Abrechnungsspitze und der exakten Periodenzuordnung notwendig sind. Dabei hat der Verwalter die mietrechtlichen Auswirkungen ebenso zu berücksichtigen, wie ihre Auswirkungen im Falle des Eigentümerwechsels.

Da Abgrenzungen zu einer ordnungsgemäßen Jahresabrechnung beitragen, stellt sich nicht die Frage, ob sie einen Beschluss erfordern. Der Verwalter darf sie auch ohne entsprechenden Beschluss buchen. Allerdings kann die Eigentümergemeinschaft durch Beschluss auf ihren Umfang Einfluss nehmen. Auf keinen Fall wäre ein Beschluss, der Abgrenzungspositionen begründet, anfechtbar oder nichtig.

**Michael Drasdo,
Rechtsanwalt, Neuss**

Die Abhängigkeit zwischen der Gesamt- abrechnung und den Einzelabrechnungen

Stark gekürzte Fassung, Originaltext unter:
www.immobilienerwalter-nrw.de

I. Einleitung

(...) Im Wesentlichen werden zu der aufgeworfenen Rechtsfrage zwei Ansichten vertreten. Die herrschende Meinung geht davon aus, dass es sich bei der Abrechnung um eine Gesamt- und Einzelabrechnung handelt, die aufgrund des so genannten Einnahmen/Ausgabenprinzips zu erstellen ist. Dem gegenüber wird seit Jahren vereinzelt vertreten, dass das Prinzip der reinen Einnahmen/Ausgabenrechnung wohnungswirtschaftlich nicht sinnvoll sei. Vielmehr wären Abgrenzungen vorzunehmen. Aus praktischen Erwägungen wird daher auf das vorgenannte Erfordernis verzichtet.

Beide Auffassungen sind sich jedoch einig, dass zwischen Gesamt- und Einzelabrechnungen ein unlöslicher Zusammenhang besteht. Die Einzelabrechnungen müssten aus der Gesamtabrechnung abgeleitet werden. Insoweit kann davon ausgegangen werden, dass eine nahezu sklavische Abhängigkeit der Einzelabrechnungen von der Gesamtabrechnung angenommen wird.

Im Hinblick auf neuere Erkenntnisse scheint zweifelhaft, ob diese Auffassung weiterhin zutreffend ist. Eine unmittelbare Norm, die diese oder eine anders gelagerte Abhängigkeit zwischen den verschiedenen Rechenwerken festlegt, besteht jedenfalls nicht.



II. Problemfälle der Verwaltungspraxis

1. Behandlung der Rücklagenzuführung

(...) Die herrschende Meinung geht (...) davon aus, dass es sich bei der Rücklagenzuführung um eine Ausgabe handelt (...), weil andernfalls rechnerisch ein Guthaben des einzelnen Eigentümers entstände (...). Dies ist in der Vergangenheit bereits auf Kritik gestoßen, da sich bei der Rücklagenzuführung nicht um eine Ausgabe oder um Kosten handelt. (...) Die Kritik an der herrschenden Meinung geht davon aus, dass eine Umbuchung vorliegt. Denn ein Vermögensabfluss innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft erfolgt zutreffender Weise nicht. (...)

2. Abwicklung von Versicherungsfällen

(...) Bei den so genannten Versicherungsfällen liegt tatsächlich eine Ausgabe vor, die durch eine Einnahme in einem eventuell späteren Wirtschaftsjahr kompensiert wird. Kosten im betriebswirtschaftlichen Sinne entstehen ausschließlich, wenn ein solcher Ausgleich nicht erfolgt. Geht man davon aus, dass die Wohnungseigentümer nur die tatsächlichen Belastungen tragen sollen, so könnte die Abwicklung von Versicherungsschäden tatsächlich außer Betracht bleiben, wenn zum Zeitpunkt der Abrechnungserstellung ein vollständiger Mittelzufluss durch eine Leistung des Versicherers bereits erfolgt ist. Denn dann sind Kosten tatsächlich nicht entstanden.

3. Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten

(...) (Unter) Berücksichtigung des § 3 HeizKV ist davon auszugehen, dass nur die tatsächlich verbrauchten Kosten auf die Wohnungseigentümer umgelegt werden dürfen. Dies stand insoweit in Widerspruch zur Einnahmen/Ausgabenrechnung, wenn in einem Wirtschaftsjahr mehr Gelder als der Wert, der dem verbrauchten Heizöl entsprach, ausgegeben wurden. (...). Man hat sich (...) damit geholfen, dass dieser Restbestand an 01 bewertet und in den Vermögensstatus übernommen wurde.

Dies ist (...) eine fragwürdige Methode, weil eine Bewertung nur nach dem Einkaufspreis erfolgt. Der tatsächliche Wert wäre jedoch aufgrund von Schwankungen des Marktpreises anders darzustellen. (...) (Die) Position innerhalb des Vermögensstatus muss aufgelöst werden, wenn im folgenden Wirtschaftsjahr nicht genug Heizöl eingekauft wird. In den Einzelabrechnungen taucht dann ein Wert zur Abrechnung der Heizkosten auf, der sich mit den tatsächlichen Ausgaben wegen der Auflösung des Bestandes nicht decken.

Dies ist nicht mehr erforderlich, wenn eine Kontrolle des Verwalters im Sinne der Abrechnung des § 28 Absatz 3 WEG durch eine Einnahmen/Ausgabenrechnung erfolgen kann und zugleich eine Kostenverteilung nach anderen Maßstäben, nämlich ausschließlich der §§ 16 Absatz 2 WEG, 3 HeizKV, im Innenverhältnis erfolgt. (...)

4. Leistungsbestimmungen der Wohnungseigentümer

In der Vergangenheit traten weitere Probleme bei von Wohnungseigentümern vorgenommenen Leistungsbestimmungen auf, wenn diese sich nicht auf Forderungen des Wirtschaftsjahres bezogen, in denen die dazu zu rechnenden Zahlungen auch tatsächlich eingingen. (...) Im Rahmen einer Einnahmen/Ausgabenrechnung sind diese Zahlungsbewegungen zu erfassen. In der Darstellung der Einzelabrechnung bereitet dies (...) Schwierigkeiten. Denn die Übernahme in der Einzelabrechnung unter Ausweisung der in einem Wirtschaftsjahr geleisteten Zahlungen führt bei einer frühzeitigen Leistung zu einer Überzahlung oder im Falle einer verspäteten zu einer Unterdeckung im abzurechnenden Wirtschaftsjahr. Die umgekehrte Folge ergab sich dann zwangsläufig im Folgejahr. (...)

5. Zahlungen auf „Altforderungen“

Ähnlich schwierig gestaltet sich (...) die Darstellung, wenn ein Wohnungseigentümer auf außerhalb des Wirtschaftsjahres entstandene Forderungen, eventuell erst nach Beitreibungen auf Grund gerichtlicher Verfahren, möglicherweise auch Jahre verspätet, zahlt. In der Gesamtabrechnung waren diese zu erfassen. In den Einzelabrechnungen durften sie nicht in Erscheinung treten, weil andernfalls ein für die Wohnung ein nicht existierendes Guthaben ausgewiesen worden wäre. (...) Gänzlich unklar gestaltete sich die Situation, wenn der verspätet zahlende Eigentümer aus der Gemeinschaft bereits ausgeschieden war. (...)

III. - IV. Der Zweck der Abrechnung und die gesetzlichen Grundlagen

(...). Die Abrechnung dient einerseits als Grundlage der Nutzen- und Kostenaufteilung zwischen den Wohnungs- und Teileigentümern. Andererseits soll sie als Kontrollinstrument gegenüber dem Verwalter dienen. (...) Gesetzliche Normen (...) finden sich unmittelbar nur in § 28 WEG und § 16 WEG. (...) Wenn sich (daraus) keine Abrechnungsmethode ergibt, muss auf allgemeine Grundlagen Bezug genommen werden. Hier liefern ausschließlich die §§ 259 ff BGB entsprechende Lösungen. (...)

V. Kontrolle des Verwalters

Wenn § 28 WEG (...) der Kontrolle des Verwalters dient, kann die dort normierte Gesamtabrechnung nur als eine Einnahme-/Ausgabenrechnung im Sinne der §§ 259 ff BGB an-

gesehen werden. (...) Nur so ist eine Kontrolle der Verwaltung möglich. Durch einen Abgleich mit den jeweiligen Bank-, nicht Buchhaltungskonten, lässt sich feststellen, ob die Angaben in der Abrechnung verifiziert werden können. (...) Diese einfache (...) Prüfung ließe sich im Falle (...) von Abgrenzungen nicht oder nur erschwert durchführen. (...)

(...). Die überwiegende Auffassung (...)geht (...) davon aus, dass solche Abgrenzungen (...) bezüglich der Verteilung der Heizkosten vorzunehmen sind. (...) Darüber hinaus seien Abgrenzungen bei der Bildung der Instandhaltungsrücklage durchzuführen. (...) Einig ist man sich (...), dass es sich bei der Zuführung der Instandhaltungsrücklage (...) um eine Umbuchung handelt. Eine ähnliche Beurteilung wird (...) für (...) Sonderumlagen (...) vorgenommen. Lediglich vereinzelt wird (...) davon ausgegangen, dass durch Zweckbestimmungen auch eine Ausschüttungsverweigerung zulässig sei. Ein ähnliches Problem tritt auf, wenn Zahlungen für bestimmte Zeiträume nicht innerhalb der jeweiligen Abrechnungsperiode geleistet werden. Auch hier nimmt die herrschende Meinung an, dass (...) Abgrenzungen vorzunehmen sind. Dabei wird jedoch (...) der Begriff der Abgrenzungen mit dem der Leistungsbestimmung verwechselt.

VI. Die Kostenverteilung im Innenverhältnis

Wenn (...) die (...) Abrechnung eine Einnahmen/Ausgabenrechnung darstellt, muss diese zum Zwecke der Kontrolle des Verwalters erstellte Gesamtrechnung nicht zwingend auch im Verhältnis der Wohnungseigentümer zueinander gelten. Dieses Innenverhältnis wird in § 16 WEG geregelt. (...) Wenn im Innenverhältnis (...) ausschließlich § 16 Absatz 2 WEG anzuwenden ist, hat dies unmittelbar zur Folge, dass die Frage, inwieweit Rücklagen zu bilden oder zu verteilen sind, ausgeklammert werden kann. Denn § 16 beinhaltet zwangsläufig nicht den Begriff der Instandhaltungsrücklage. (...)

VII. Die sklavische Abhängigkeit von Abrechnung und Kostenverteilung

Trennt man die Abrechnungserstellung nach § 28 Absatz 3 WEG und die Kosten- bzw. Nutzungsverteilung nach § 16 Absatz 1 und 2 WEG (...), so lösen sich dadurch zahlreiche Probleme. Im Rahmen der Abrechnungserstellung kann zur Kontrolle des Verwalters an dem Prinzip der Einnahmen/Ausgabenrechnung festgehalten werden. (...) Im Rahmen der Verteilung von Nutzen und Lasten zwischen den Wohnungs- und Teileigentümern (...) sollen (...) die zwischen den Gemeinschaftsmitgliedern bestehenden Rechte und Pflichten (...) (umgesetzt werden). Zunächst wären im Rahmen der Abrechnung die so genannten Abgrenzungen hinsichtlich der Rücklagenzuführung, der Heizkostenverordnung und der Versicherungsschäden in der Gesamtabrechnung nicht mehr erforderlich. Probleme bezüglich der Leistungsbestimmungen treten in den Hintergrund.

Trennung von Gesamt- und Einzelabrechnung löst viele Probleme

VIII. Das Verhältnis zwischen der Gesamtabrechnung und den Einzelabrechnungen

Ein Verzicht auf eine sklavische Abhängigkeit zwischen der Gesamtabrechnung und den Einzelabrechnungen bedeutet nicht zwangsläufig, dass keine Relation zwischen diesen beiden Rechenwerken besteht. Eine Herleitung der Einzelabrechnung aus der Gesamtabrechnung muss weiterhin möglich sein. (...) Verzichtet werden kann aber auf eine unmittelbare Ableitung (...).



(...) Eine Abhängigkeit der beiden Rechenwerke besteht dann ausschließlich dahingehend, als dass die auf die Gemeinschaftsmitglieder zu verteilenden Nutzen das gemeinschaftliche Vermögen vermehrt und die zu verteilenden Kosten dieses vermindert haben müssen. Dies muss nicht in der gleichen Abrechnungsperiode, auf die sich die Abrechnung des Verwalters bezieht, erfolgt sein.

IX. Abgrenzung zwischen Abrechnung und Rechnungslegung

Nach § 28 Absatz 4 WEG können die Wohnungseigentümer von dem Verwalter eine Rechnungslegung jederzeit verlangen. (...) Die bisher herrschende Meinung geht davon aus, dass die Abrechnung sich von der Rechnungslegung in ihrem Umfang unterscheidet (...). Dies ist nicht zutreffend (...). Lediglich die Zeitpunkte sind unterschiedlich.

X. Fazit

(...) (Es ergibt) sich (...), dass letztlich zwei Abrechnungswerke zur Verfügung gestellt werden müssen. Das eine dient der Rechenschaftslegung und der Kontrolle des Verwalters. Das andere soll die Verteilung der Bewirtschaftungs- und Instandsetzungskosten zwischen den Wohnungseigentümern ermöglichen. (...) Der zwischen beiden Rechenwerken bestehende Zusammenhang ergibt sich nur noch daraus, dass unter einer saldierenden Betrachtung über einen angemessenen, nicht unbedingt mit dem Wirtschaftsjahr übereinstimmenden Zeitraum, eine gleichgerichtete Kostenverteilung erfolgen wird.

Allerdings entsteht für die Verwalter, wenn sie nunmehr zwei Rechenwerke erstellen müssen, ein erhöhter Aufwand. (...) Dies muss jedoch hingenommen werden. Die Verwalter werden auch bei laufenden Verträgen keine erhöhte Vergütung beanspruchen können.

XI. Konsequenzen

Aber auch für die Wohnungs- und Teileigentümer ist die Neuerung nicht nur mit den erwünschten Vorteilen verbunden. Wenn nicht alle Kosten sofort zwischen den Wohnungseigentümern verteilt werden sollen, müssen diese (...) in irgendeiner Weise finanziert werden. Dies ist nur möglich, wenn den Wohnungseigentümern dafür eine Vermögensmasse zur Verfügung steht. Eine solche muss zunächst geschaffen werden.(...)

Der Verband der nordrhein-westfälischen Immobilienverwalter e.V. (VNWI) mit Sitz in Düsseldorf ist einer der größten Landesverbände im Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V. (DDIV).

Der Landesverband

- vertritt die Interessen von vielen nordrhein-westfälischen Immobilien- und Vermögensverwaltern, die erkannt haben, dass sie nur gemeinsam ihre Marktchancen verbessern können.
- nimmt die Interessen der Immobilienverwalter gegenüber Politik und Gesellschaft wahr.
- fördert den Informations- und Erfahrungsaustausch durch bundesweite Kontakte.
- verschafft seinen Mitgliedern objektive Informationen und innovative Ideen.
- unterstützt seine Mitglieder in juristischen, kaufmännischen und technischen Fragen.
- ist ein kompetenter Ansprechpartner für alle Themen der professionellen Immobilienverwaltung.



Weitere Informationen unter: www.immobilienerverwalter-nrw.de

Impressum

Herausgeber:

Verband der nordrhein-westfälischen Immobilienverwalter e.V.
Vorstand: Dr. Michael Casser, Dr. Klaus Vossen, Axel Frohne, Hans-Willi Verpoort

Geschäftsstelle: Vaalser Straße 148, 52074 Aachen
Telefon (02 41) 8 90 12 00, Telefax (02 41) 8 90 12 01
E-Mail: rheinland@immobilienerverwalter-nrw.de
Web: www.immobilienerverwalter-nrw.de

Redaktion & Realisation:

Dr. Ilse Preiss, Harald Gruber

Alle Rechte vorbehalten.

Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit Genehmigung des Herausgebers



Mit dem „Dauerkonflikt Jahresabrechnung“ setzten sich die Mitglieder des Verbands der nordrhein-westfälischen Immobilienverwalter e.V. beim Extraforum auf Burg Schnellenberg bei Attendorn 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). Unser Bild zeigt die Referenten zusammen mit dem Vorstand des Verbands: Dr. Michael Casser, Dr. Klaus Vossen, Axel Frohne und Hans-Willi Verpoort.