

Die Verwalterabrechnung im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes

Verfasser: Dipl.-Immobilienwirt Frank Lang

I. Gesetzliche Grundlagen

Betrachtet man den Inhalt des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) so stellt man fest, daß hier im § 28 Abs. 3 festgelegt ist, daß der Verwalter nach Abschluß des Kalenderjahres eine Abrechnung zu erstellen hat.

Neben den gesetzlichen Vorschriften des WEG, kommen allerdings auch die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) zur Anwendung. Da es sich bei den Verwalterverträgen um Geschäftsbesorgungsverträge handelt, wirkt hier folglich auch der § 675 in Verbindung mit § 666 BGB. Danach ist der Auftragnehmer, in diesem Falle der Verwalter, verpflichtet, dem Auftraggeber, hier dann der Eigentümer, alle Informationen zukommen zu lassen, über den aktuellen Stand des Geschäftes Auskunft zu erteilen und nach der Ausführung des Auftrages entsprechend Rechenschaft abzulegen.

Diese Rechenschaftspflicht des Verwalters, ist wiederum in § 259 Abs. 1 BGB konkret dargelegt. Der Verwalter ist danach verpflichtet, über seine mit Einnahmen und Ausgaben verbundene Verwaltung Rechenschaft in Form einer Abrechnung abzulegen. Hierbei hat er eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben aufzustellen und die dazugehörigen Belege vorzuweisen.

Neben den Festlegungen zur Jahresabrechnung lt. § 28 Abs. 3 WEG, regelt der § 28 Abs. 4 WEG die Rechnungslegungspflicht. Diese Rechnungslegungspflicht kann den Verwalter jederzeit treffen. Voraussetzung hierfür ist allerdings, daß ein entsprechender Mehrheitsbeschluß der Eigentümergemeinschaft vorliegt. Dieser Anspruch auf Rechnungslegung entspricht gleichzeitig wiederum dem Auskunftsanspruch der §§ 666 und 675 BGB.

Die Jahresabrechnung des Verwalters ist somit eine regelmäßige Pflicht des Verwalters, die er ohne besondere Aufforderung zu erfüllen hat. Demgegenüber ist die Rechnungslegung eine außerordentliche Pflicht des Verwalters, die er nur nach besonderer Aufforderung durch die Eigentümer (Beschluß der Eigentümergemeinschaft) zu erfüllen hat.

Weiterhin wird in § 16 Abs. 2 WEG die Verpflichtung geregelt, daß die Eigentümer die Kosten und Lasten gemeinsam zu tragen haben und es wird in Anlehnung an § 748 BGB der Verteilungsmaßstab in Form der Miteigentumsanteile festgelegt.

Da der Verwalter verpflichtet ist Jahresabrechnung und Wirtschaftsplan zu erstellen, kann, sofern sich der Verwalter weigert dies zu tun, die Erstellung dieser Unterlagen gerichtlich erzwungen werden. Ebenfalls kann auf Antrag der Wohnungseigentümer im Rahmen der Ersatzvornahme nach § 887 ZPO, ein sachverständiger Dritter mit der Erstellung beauftragt werden. Die hierdurch entstehenden Kosten sind vom Verwalter zu tragen und unterliegen nach § 788 ZPO der Zwangsvollstreckung.

II. Buchhaltung

Die Buchhaltung hat die Aufgabe, die Entwicklung von Einnahmen und Ausgaben sowie die Veränderungen am Gemeinschaftsvermögen zu dokumentieren. Die Abrechnung nach dem WEG stellt allerdings keine herkömmliche Art der Buchhaltung dar, aus der die Aufstellung einer Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung nach dem Handelsgesetzbuch (HGB) möglich ist. Vielmehr ist sie nach der Rechtsprechung eine Einnahmen- und Ausgabenrechnung, bei der die Ergebnisse auf die einzelnen Wohnungseigentümer aufgeteilt werden.

Um dabei eine größtmögliche Transparenz zu erreichen, sollte zwischen Bestands- und Erfolgskonten unterschieden werden. Die Bestandskonten sollten hierbei in Bank- und Rücklagekonten, sowie eventuell in Forderungs- und Verbindlichkeitskonten unterteilt werden. Diese Differenzierung der Bestandskonten wird im übrigen auch durch die Rechtsprechung gefordert, da es jedem Eigentümer ermöglicht werden muß, durch die Abrechnung den Anfangs- und Endstand und die Kontenentwicklung der jeweiligen Bestandskonten nachzuvollziehen.

Bei den Erfolgskonten, handelt es sich um die Einnahme- und Ausgabekonten. Hierbei sollte auf der Seite der Einnahmekonten für jeden Wohnungseigentümer ein separates Wohngeldkonto geführt werden, um die geleisteten Zahlungen und eventuelle Zahlungsrückstände genau feststellen zu können. Dies setzt allerdings eine zeitnahe Buchführung voraus.

Die Unterteilung der Ausgabekonten, richtet sich im wesentlichen nach den anfallenden unterschiedlichen Kostenpositionen. Sinnvoll wäre hier eventuell, eine Unterteilung der Konten in umlagefähige und nichtumlagefähige Konten vorzunehmen.

Prinzipiell ist die Buchführung so zu gestalten, daß sie unter Beifügung der Belege eine geordnete Gegenüberstellung aller Einnahmen und Ausgaben darstellt und für die Wohnungseigentümer verständlich ist. Diese müssen damit in die Lage versetzt werden, mit Anwendung einer zumutbaren Sorgfalt ihre Prüfungsbefugnis auszuüben und die Abrechnung bzw. die Zahlungsvorfälle nachprüfen zu können. Damit gilt auch hier der buchhalterische Grundsatz: "Keine Buchung ohne Beleg.". Weiterhin stellt die Buchführung auch einen Beweis über die ordnungsgemäße Tätigkeit des Verwalters und damit seiner Entlastung dar. Sollte die Buchführung mangelhaft sein, kann das u.U. zur Begründung möglicher Schadenersatzansprüche führen. Grundsätzlich ist aber hier zwischen formellen und materiellen Mängeln zu unterscheiden. Während formelle Mängel zum Verlust der Beweiskraft führen können, wenn eine Nachprüfung innerhalb angemessener Zeit nicht möglich ist, kommt es bei materiellen Mängeln auf das sachliche Gewicht des Mangels an. Da die Aufzeichnungen immer so zu führen sind, daß sie ihren Zweck für die Verwalterabrechnung erfüllen, ist somit dem sachlichen Ergebnis der Vorrang vor der äußeren Form der Buchführung einzuräumen.

III. Bankkonto

Für jede Eigentümergemeinschaft ist mindestens ein separates Bankkonto durch den Verwalter anzulegen. Da der Verwalter nach § 27 Abs. 4 WEG das Vermögen der Eigentümergemeinschaft von seinem privaten Vermögen getrennt aufzubewahren hat, gibt es für die Bezeichnung der Bankkonten zwei Möglichkeiten: das offene Treuhandkonto oder das offene Fremdkonto.

Beim offenen Treuhandkonto eröffnet der Verwalter das Konto auf seinem Namen und ist damit Kontoinhaber. Dieser tritt dabei als Treuhänder der Eigentümergemeinschaft auf. Das Konto wird dabei mit einem Zusatz versehen, der den Treuhandcharakter des Kontos erkennbar macht, z. B. "Treuhandkonto für die Eigentümergemeinschaft XY".³³

Beim offenen Fremdkonto hingegen, tritt der Verwalter nur als Verfügungsberechtigter auf, da das Konto auf die Wohnungseigentümergemeinschaft eröffnet wird. Auch hier erhält das Konto wieder einen Kontenzusatz der den Charakter dieses Kontos erkennen läßt, z. B. "Eigentümergemeinschaft XY, vertreten durch die Hausverwaltung Z". Da allerdings die Eigentümergemeinschaft keine eigene Rechtspersönlichkeit darstellt, müssen bei einem offenen Fremdkonto alle Wohnungseigentümer im Kontoöffnungsantrag aufgeführt werden und auch eine entsprechende Unterschrift leisten. Da somit für die Bank auch die ständige Notwendigkeit besteht beim Grundbuchamt die Namen der aktuellen Wohnungseigentümer zu überprüfen, ist das offene Fremdkonto somit sehr arbeitsaufwendig und damit wenig praktikabel. Allerdings hat es den Vorteil, daß es gegenüber eventueller Pfändungen oder Konkurs des Verwalters vollkommen pfändungs- und konkurssicher ist.

Beim offenen Treuhandkonto hingegen müssen die Eigentümer als Treugeber im Falle des Konkurses des Verwalters im Rahmen einer Drittwiderspruchsklage das Aussonderungsrecht nach § 43 Konkursordnung (KO) betreiben.

Um welche Art von Konto es sich aber letztlich handelt, so entschied der Bundesgerichtshof mit Urteil vom 26.09.85, ist nach dem erkennbaren Willen des Kontoeröffnenden zu entscheiden.

IV. Rücklagenkonto

Zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung, gehört nach § 21 Abs. 5 WEG auch die Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrückstellung. Ob diese Instandhaltungsrückstellung auf einem separaten Bankkonto angelegt werden muß, ist noch nicht eindeutig entschieden. Allerdings muß diese Instandhaltungsrücklage in der Buchhaltung getrennt werden, daß heißt, sie muß auf einem separaten Buchungskonto verbucht werden. Wirtschaftlich sinnvoller ist aber sicherlich, diese Instandhaltungsrücklage auf einem zweiten Bankkonto anzusammeln. Dies hat den Vorteil einer übersichtlicheren Buchhaltung und damit den Ausschluß einer versehentlichen Fremdverwendung dieser Instandhaltungsrücklage, z. B. Bezahlung herkömmlicher Nebenkosten. Weiterhin kann somit mit dieser Instandhaltungsrücklage auch ein entsprechender Zinsgewinn erwirtschaftet werden, der auf dem normalen Verwaltungskonto (Girokonto) wohl kaum zu erreichen ist.

V. Kostenverteilungsschlüssel

Um eine Abrechnung durchführen zu können, ist die Festlegung von Kostenverteilungsschlüsseln zwingend notwendig. Dieser ist bereits im WEG festgelegt. Hier heißt es in § 16 Abs. 2 WEG, daß jeder Wohnungseigentümer gegenüber den anderen Wohnungseigentümern verpflichtet ist, die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, sonstigen Verwaltung und eines gemeinschaftlichen Gebrauchs des Gemeinschaftseigentums nach dem Verhältnis seines Anteils zu tragen. Somit ist festgelegt, daß die Kostenverteilung nach Miteigentumsanteilen zu erfolgen hat.

Dieser Kostenverteilungsschlüssel ist allerdings abdingbar. In der Gemeinschaftsordnung oder durch Beschluß durch die Eigentümerversammlung kann hier ein anderer Kostenverteilungsschlüssel festgelegt werden. Dazu bedarf es lediglich eines Beschlusses der Eigentümer mit der jeweils erforderlichen Stimmenmehrheit. Allerdings ist hier auch ein Urteil des BGH zu beachten. Dieses legt fest, daß für eine Änderung des Kostenverteilungsschlüssels ein sachlicher Grund vorhanden sein muß, damit Wohnungseigentümer somit gegenüber dem früheren Rechtszustand nicht unbillig benachteiligt würden.

Sollte in der Eigentümerversammlung ein Beschluß ohne die erforderliche Mehrheit zustande gekommen sein, so läßt sich dieser Beschluß innerhalb eines Monats nach Beschlußfassung anfechten. Geschieht diese nicht, so ist der Beschluß und damit der neue Kostenverteilungsschlüssel bindend. Allerdings kann dieser Kostenverteilungsschlüssel dann bereits wieder zur nächsten Eigentümerversammlung die sich mit der Jahresabrechnung befaßt auf der Tagesordnung stehen. Hier könnte der benachteiligte Eigentümer diese Abrechnung wegen unsachlicher Verteilungsschlüssel anfechten und u.U. eine Abänderung auch gerichtlich erzwingen.

Jede Eigentümergemeinschaft ist sicherlich gut beraten, die Kosten soweit möglich nach dem Verursacherprinzip umzulegen bzw. einen entsprechenden Verteilungsschlüssel zu wählen. Dies betrifft neben den Kosten für Wasser, Abwasser und Heizung, deren Verbrauch regelmäßig durch entsprechende Meßgeräte ermittelt wird, auch z. B. Müllgebühren, die nach Personen oder Personenmonaten abgerechnet werden könnten. Weiterhin ist es empfehlenswert, daß sich bei vermieteten Eigentumswohnungen die Verteilungsschlüssel an den mietrechtlichen Erfordernissen zur Umlage der Nebenkosten orientieren. Da Vermieter zwar grundsätzlich Freiheit in der Auswahl der Verteilungsschlüssel genießen, erreicht man damit allerdings eine unproblematische Übernahme der Zahlen aus der Eigentümerabrechnung in die Nebenkostenabrechnung für die Mieter.

Trotz Beschluß der Eigentümerversammlung, kann es allerdings zu Rechtsstreitigkeiten und Problemen mit dem oder den gewählten Verteilungsschlüsseln kommen. Ein mögliches Problem kann dabei die Heizkostenverordnung (HeizkV) darstellen. Grundsätzlich haben die Bestimmungen der Heizkostenverordnung zur Verbrauchserfassung und Heizkostenverteilung Vorrang vor dem § 16 Abs. 2 WEG. Und das, obwohl ein Gesetz (WEG) von der Rangfolge höher einzustufen ist, als eine Verordnung (Heizkostenverordnung). Diese höhere Einstufung einer Verordnung ist nach Meinung von Experten verfassungsrechtlich bedenklich. Allerdings ist dieser Vorrang in § 3 Satz 2 HeizkV festgeschrieben, da hier diese Verordnung, unabhängig von bestehenden Vereinbarungen oder Beschlüssen der Wohnungseigentümer, auf das Wohneigentum ausgedehnt wurde. Danach entscheiden die Wohnungseigentümer nach den Regelungen wie sie für die Verwaltung des Gemeinschaftseigentum im WEG, in der Gemeinschaftsordnung oder durch Beschlüsse der Eigentümer festgelegt wurden, über die Anbringung und Art der Verbrauchserfassungsgeräte, sowie über den Verteilungsschlüssel nach den §§ 6 bis 9b bzw. 11 HeizkV. Das bedeutet allerdings auch, daß der Verwalter eine Abrechnung i.S. dieser Verordnung nicht eigenmächtig vornehmen kann, sondern das es dazu eines Beschlusses der Eigentümer bedarf. Sollten die Eigentümer dann beschließen, daß auf das Anbringen von Verbrauchserfassungsgeräten verzichtet wird, so wäre dieser Beschluß anfechtbar. Da § 4 Abs. 1 HeizkV festlegt, daß die Eigentümer verpflichtet sind den anteiligen Verbrauch von Wärme und Warmwasser zu erfassen, würde ein Beschluß der den Verzicht auf Verbrauchserfassungsgeräte zum Inhalt hat, nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen. Ähnliches trifft auf die Höhe der verbrauchsabhängigen Anteile für Heizung und Warmwasser zu. Nach den §§ 7 und 8 HeizkV beträgt die Höhe der verbrauchsabhängigen Anteile 50 - 70% der Kosten. Die restlichen Kosten werden nach Wohn- oder Nutzfläche oder nach dem umbauten Raum berechnet. Dies ist, falls eine Regelung in der Gemeinschaftsordnung nicht besteht, durch die Eigentümer zu beschließen. Grundsätzlich kann der verbrauchsabhängige Anteil auch über 70% liegen, ein entsprechender Beschluß wäre wirksam, da damit ein Energieeinsparungseffekt beim Nutzer einsetzt. Zu Beachten wäre dabei allerdings, daß dieser höhere Verbrauchsanteil gegenüber Mietern nur mit deren Zustimmung durchgesetzt werden kann. Anders verhält es sich bei einem Beschluß, der den verbrauchsabhängigen Anteil auf unter 50% festlegt. Dieser Beschluß wäre nicht von vornherein nichtig, allerdings nach § 23 Abs. 4 WEG anfechtbar. Grundsätzlich kann der Verteilungsschlüssel nach § 6 Abs. 4 HeizkV durch die Wohnungseigentümer einmalig für die Zukunft geändert werden. Voraussetzung hierfür ist allerdings u. .a., daß nicht mehr als 3 Abrechnungszeiträume nach der Festlegung des alten Verteilungsschlüssels vergangen sind. Diese Einmaligkeit der Änderung ist nach den §§ 3 und 6 Abs. 3 HeizkV bindend.

8Einen weiteren möglichen Problempunkt, stellen die Kosten für teilgenutzte Einrichtungsgegenstände dar. Dies können z. B. Kosten für Fahrstuhl, Sauna oder Schwimmbad sein. Die häufige Annahme "was ich nicht nutze, brauche ich nicht zu bezahlen" ist falsch. Denn das würde dem Grundgedanken des § 16 Abs. 2 WEG widersprechen, der in der Eigentümergemeinschaft eine Gemeinschaft der Solidarhaftung unter dem Grundprinzip der anteiligen Kostentragungslast sieht.

Ein weiterer strittiger Punkt, kann die Verteilung von gerichtlichen Verfahrenskosten sein. Hierbei ist allerdings nach der Art des Rechtsstreites zu differenzieren. In § 16 Abs. 5 WEG ist geregelt, daß die Verfahrenskosten nach § 43 WEG nicht zu den Verwaltungskosten gehören. Da § 43 WEG auch das Entziehungsverfahren nach § 18 WEG beinhaltet, wird wiederum in § 16 Abs. 4 WEG die Ausnahme eingeräumt, daß diese Kosten des Entziehungsverfahrens zu den Verwaltungskosten gehören. Daher könnte man zu der Annahme gelangen, daß die Kosten gewisser Verfahren in der Jahresabrechnung der Verwaltung nichts zu suchen haben, sondern vielmehr im Rahmen einer Sonderumlage abgerechnet werden müßten. Diese Forderung wird nach § 16 Abs. 5 WEG allerdings nicht ausdrücklich erhoben bzw. eine Auflistung in der Jahresabrechnung auch nicht ausdrücklich verboten. Vielmehr kommt es hierbei auf den gewählten Kostenverteilungsschlüssel an. Dieser muß nämlich die Entscheidung des Gerichtes zur jeweiligen Kostentragung berücksichtigen. Sollte z. B. ein Wohnungseigentümer gegen die Eigentümergemeinschaft Klage erheben, dieses Verfahren gewinnen und die Kosten des Verfahrens somit der restlichen Eigentümergemeinschaft auferlegt werden, so würde bei "normaler" Abrechnung dieser obsiegende Eigentümer die Gerichtskosten auch anteilig tragen müssen. Richtig wäre es allerdings in diesem Falle, daß die Gerichtskosten nur auf die anderen Eigentümer verteilt werden. Einfacher hingegen ist es bei Kosten von Rechtsstreitigkeiten mit Handwerkern oder Lieferanten. Da diese Kosten nicht in § 16 Abs. 5 WEG benannt werden, sind diese Kosten eindeutig Verwaltungskosten und werden in der Abrechnung aufgeführt.

Nach § 28 Abs. 1 WEG hat der Verwalter jeweils für ein Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen. Dieser Wirtschaftsplan sollte zum Inhalt haben, die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Vermögens, die anteilmäßige Verpflichtung der Wohnungseigentümer zur Lasten- und Kostentragung und die Beitragsleistung der Wohnungseigentümer zur Instandhaltungsrückstellung nach § 21 Abs. 5 Nr. 4 WEG.

Beim Wirtschaftsplan handelt es sich um eine Kalkulation der zu erwartenden Kosten im laufenden Kalenderjahr. Bei dieser Kalkulation ist es dem Verwalter nicht möglich, besondere Ausgaben oder Situationen vorherzusehen. Das könnten z. B. Tarifänderungen von Versorgern oder Dienstleistern sein, Reparaturen oder Wohnungsleerstände. Da Wirtschaftspläne in der Regel immer auf den Werten der letzten Abrechnung aufbauen, ist die Kalkulation des ersten Wirtschaftsplanes einer Wohnungseigentümergeinschaft mangels vorhandener Erfahrungswerte über das Verbrauchsverhalten bzw. die Verbrauchsgewohnheiten der betroffenen Eigentümer sehr spekulativ. Hier kommt es in besonderem Maße auf die Berufserfahrung des Verwalters an. Grundsätzlich ist im Wirtschaftsplan neben den kalkulierten Gesamteinnahmen und -ausgaben der Gemeinschaft, der entsprechende Anteil jedes Eigentümers an den Gesamtkosten anzugeben. Weiterhin muß die Summe aller Wohngeldforderungen mindestens genauso hoch sein wie die Summe der Gesamtkosten, um eine Kostendeckung zu erreichen. Sollte dies nicht der Fall sein, dann würde der Wirtschaftsplan fehlerhaft sein und damit gegen die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung verstoßen.

VII. Jahresabrechnung

Wie bereits dargelegt, wurde die Verpflichtung des Verwalters zur Erstellung der Jahresabrechnung in § 28 Abs. 3 WEG gesetzlich verankert. Allerdings wurde in diesem Paragraphen nicht festgelegt, wie die Abrechnung zu gestalten ist. Diese Gestaltungsfrage mußte zunächst von den Gerichten geklärt werden.

Dazu wurde im Einzelnen von den Gerichten entschieden, daß die Abrechnung folgenden Inhalt haben muß - sie muß verständlich, übersichtlich sowie nachprüfbar sein und sie muß die Einnahmen und Ausgaben sowohl in einer Gesamt- als auch in einer Einzelabrechnung gegenüberstellen. Dabei müssen alle Einnahmen und Ausgaben der Wohnungseigentümergeinschaft aus dem vergangenen Wirtschaftsjahr in der Gesamtabrechnung berücksichtigt werden, während in der Einzelabrechnung der jeweilige Anteil des Wohnungseigentümers an den Gesamtkosten und Gesamteinnahmen ausgewiesen sein muß. Hierbei ist es vollkommen unbedenklich, wenn Einzel- und Gesamtabrechnung auf einer Abrechnung zusammengefaßt werden. Da in der Jahresabrechnung die tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben aufgeführt sein müssen, ist es nicht statthaft, daß z. B. Sollbeträge, die nach dem Wirtschaftsplan geschuldet werden, hier aufgeführt sind.

Neben der Darstellung der Erfolgskonten, muß die Jahresabrechnung auch die Entwicklung der Bestandskonten nachweisen. Somit gehört es zu den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung, daß die Entwicklung des Hausgeldkontos und des Instandsetzungsrücklagekontos mit Anfangs- und Endstand, sowie Zu- und Abgängen ausgewiesen wird. Zu den Zu- und Abgängen gehören hier speziell, vereinnahmte Zinsen oder eine Zinsabschlagsteuer.

Jede Jahresabrechnung muß als Ergebnis den Ausweis der Gesamt- oder Einzelforderung bzw. -verbindlichkeit enthalten. Über diese Gesamt- und Einzelabrechnung hat die Wohnungseigentümersammlung abzustimmen. Denn erst nach erfolgter Abstimmung werden die Abrechnungen verbindlich und eventuelle Nach- oder Rückzahlungen fällig.

Prinzipiell ist die Jahresabrechnung kein Jahresabschluß in Form einer Bilanz oder Gewinn- und Verlustrechnung, sondern eine Einnahmen- und Ausgabenrechnung, bei der das Ergebnis auf die einzelnen Eigentümer aufgeteilt wird. Deshalb ist auch die Bildung von Jahresabgrenzungsposten nicht gefordert. Nach allgemein herrschender Rechtsauffassung sollen daher Zahlungsvorgänge, die nach Ende des abzurechnenden Wirtschaftsjahres erfolgen, erst in der Abrechnung des neuen Wirtschaftsjahres berücksichtigt werden. Diesem vollkommenen Verzicht auf Jahresabgrenzungsposten, kann allerdings nicht gefolgt werden.

Speziell im vermieteten Wohneigentum ist es notwendig, daß Zahlungen die beispielsweise für Wasser geleistet wurden in das Jahr gebucht werden, in welchem der Wasserverbrauch entstand. Denn im Mietbereich ist vom Grundsatz der periodengerechten Kostenerfassung auszugehen. Da Eigentümer nicht im Besitz der Zahlungsbelege sind, müssen sie sich daher bei der Erstellung der Nebenkostenabrechnung für ihre Mieter auf die Aussagekraft der ihnen zugegangenen Wohneigentumsabrechnung verlassen können. Ein weiteres Beispiel hierfür wäre die Abrechnung von Versicherungsbeiträgen mit jährlicher Zahlungsweise. Würde dieser Beitrag beispielsweise Mitte eines Jahres fällig werden und zum gleichen Zeitpunkt würde ein Mieter in die Wohnung einziehen, so müßte man aus mietrechtlicher Sicht für den Mieter nur den anteiligen Betrag für das laufende Jahr beachten, während aus Sicht der Wohnungseigentümer der Gesamtbetrag in der Abrechnung berücksichtigt werden müßte.

Allerdings gibt es neben diesen mietrechtlichen Aspekten, auch die Pflicht zur Bildung von Jahresabgrenzungsposten für Heiz- und Warmwasserkosten. Hier ist in § 7 Abs. 2 HeizkV gefordert, daß die Kosten der verbrauchten Brennstoffe zu ermitteln sind und nicht die Kosten der tatsächlich bezahlten Brennstoffe. Da die Heizkostenverordnung in § 3 ausdrücklich auch die Wohnungseigentümergeinschaften einschließt, ist eine andere Auslegung des § 7 Abs. 2 HeizkV nicht statthaft. Grundsätzlich kann man allerdings davon ausgehen, daß der Nutzer der Wohnung bei einer Abrechnung mit

Jahresabgrenzungsposten einen besseren Überblick über die verbrauchsabhängigen Kosten erhält und somit u. U. ein Spareffekt eintritt.

Zusammenfassend kann man sagen, daß eine Abrechnung folgende Punkte mindestens beinhalten muß: Gesamt- und Einzeleinnahmen, Gesamt- und Einzelkosten, Kostenverteilungsschlüssel für jede Abrechnungsposition, sowie die Entwicklung des Rücklage- und des Bankkontos. Darüber hinaus sollten nach Möglichkeit umlagefähige und nichtumlagefähige Kosten entsprechend ausgewiesen und außerordentliche Positionen bzw. die Grundlagen der Abrechnung erläutert werden.

Eine Abrechnung muß deshalb auch ohne konkrete gesetzliche Formvorschrift übersichtlich und nachvollziehbar sein. Der Verwalter haftet daher gegenüber den Eigentümern, wenn diese erst einen entsprechenden Sachverständigen, wie z. B. Wirtschaftsprüfer, einschalten müssen, um die Abrechnung zu verstehen bzw. um Inhalte aufzuklären.

VIII. Heizkostenabrechnung

Heizkostenabrechnungen werden in der Regel von Energieabrechnungsdiensten angefertigt, mit denen im Vorfeld ein konkreter Vertrag abgeschlossen wurde. Vertragsinhalt kann neben dem Ablesen der Verbrauchserfassungsgeräte und dem Erstellen der Abrechnung auch die Lieferung bzw. Wartung der Verbrauchserfassungsgeräte sein.

Mit dem Energieabrechnungsdienst ist konkret zu vereinbaren, daß die Ablesung der Verbrauchserfassungsgeräte immer zum Ende des Abrechnungsjahres erfolgt. Denn sollte zwischen Abrechnungszeitraum und Ablesezeitraum eine Differenz von mehreren Wochen liegen, so wäre die mit diesen Daten erstellte Abrechnung nicht prüffähig und damit nicht zu gebrauchen.

Grundsätzlich kommt es bei der Erstellung der Heizkostenabrechnung darauf an, daß die richtigen Daten durch den Verwalter zur Verfügung gestellt werden. Wichtig ist daher, daß lt. Heizkostenverordnung als Adressat der Heizkostenabrechnung immer der Nutzer der Wohnung anzugeben ist. Daneben sollte die Heizkostenabrechnung noch als Mindestanforderung den Namen der mit der Abrechnung beauftragten Firma, den Abrechnungszeitraum, sowie Brennstoffverbrauch und alle entstandenen Kosten enthalten. Weiterhin müssen die Kosten in verbrauchsabhängige und nichtverbrauchsabhängige Kosten aufgeteilt werden, sowie die Basis der Verteilung auf die Nutzer und der entsprechende Preis je Einheit ausgewiesen werden. Den Abschluß bilden dann die Gesamtkosten des Nutzers. Auch für die Heizkostenabrechnung gilt, daß sie verständlich für den Laien sein muß.

Grundsätzlich dürfen nur solche Verbrauchserfassungsgeräte verwendet werden, die den anerkannten Regeln der Technik entsprechen und die für das jeweilige Heizsystem geeignet sind. Weiterhin müssen Wärme- und Warmwasserzähler geeicht sein bzw. alle 5 Jahre nachgeeicht werden. Nach § 3 HeizkV müssen die Anschaffungskosten für Wärmeerfassungsgeräte, wie in § 16 Abs. 2 WEG festgelegt, entsprechend ihres Anteiles (Miteigentumsanteile) auf alle Wohnungseigentümer verteilt werden. Sollte durch Beschluß oder in der Gemeinschaftsordnung ein anderer Verteilungsmaßstab festgelegt sein, so gilt selbstverständlich dieser. Das wiederum hat zur Folge, daß die Gemeinschaft diese Investitionskosten zu tragen hat, auch wenn die Wärmeerfassungsgeräte nach der Gemeinschaftsordnung dem Sondereigentum zugeordnet wurden. Gleiches gilt im übrigen auch bei der Reparatur dieser Geräte, obwohl es hier keine klare Rechtsvorschrift dazu gibt. Der Verwalter kann hier auch ohne Zustimmung des Wohnungseigentümers eine Reparatur veranlassen, da er nach § 27 Abs. 2 WEG dazu verpflichtet ist, alle Maßnahmen zur Instandsetzung und Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zu treffen. Sollte wegen eines fehlenden Verbrauchserfassungsgerätes nicht verbrauchsabhängig abgerechnet werden können, so sieht § 12 Abs. 1 HeizkV eine Kürzungsmöglichkeit der Heizkosten in Höhe von 15 % vor. Diese Kürzung gilt allerdings nur für Mieter. Gemäß § 12 Abs. 1 S. 2 HeizkV gilt dieses Kürzungsrecht ausdrücklich nicht für das Verhältnis Wohnungseigentümer/ Gemeinschaft. Bei defekten Verbrauchserfassungsgeräten gilt diese Kürzungsmöglichkeit für den Mieter ebenfalls nicht, da hier der Verbrauch nach § 9a HeizkV geschätzt werden kann.

Kosten, die für Wartung und Anmietung von Verbrauchserfassungsgeräten anfallen, sind ebenfalls Kosten, die die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nach § 16 Abs. 2 WEG zu tragen hat. Als Kostenverteilungsschlüssel gilt hier der nach § 7 HeizkV gewählte Schlüssel für die Verteilung der Heizkosten (z. B. 70 % der Kosten nach Verbrauch, 30 % nach Wohnfläche). Wichtig hierbei ist, daß nach § 4 Abs. 2 HeizkV die Geräte zur Verbrauchserfassung angemietet werden können, wenn nicht binnen eines Monats nach Zugang dieser Information die Mehrheit der Nutzer, damit sind also auch Mieter eingeschlossen, dieser Regelung widerspricht. Bei Eigentümergemeinschaften kommt diese Regelung nicht zum Tragen, da hier ein entsprechender Beschluß zur Anmietung dieser Geräte notwendig ist. Sollten nun allerdings Wohnungen vermietet sein und diese Mieter der Anmietung dieser Geräte widersprechen, so würde man einen undurchführbaren Beschluß erhalten, d. h., nach Beschluß der Eigentümer soll eine Anmietung erfolgen, aber durch den Widerspruch des Mieters, und damit des Nutzers, ist die Anmietung nach § 4 Abs. 2 HeizkV nicht möglich. Diese Situation kann umgangen werden, wenn der Beschluß der Eigentümer eine Alternative enthält. Man könnte hier diesen Beschluß zur Anmietung fassen, aber mit der Ergänzung, wenn die Anmietung durch Widerspruch der Nutzer nicht möglich ist, dann sollen diese Geräte gekauft werden. Somit existiert damit ein Beschluß, der auch nach dem Widerspruch der Mieter durchführbar ist.

IX. Probleme bei der Jahresabrechnung

Bei neuentstehenden Eigentümergemeinschaften, beginnt die anteilige Kostentragungspflicht nach § 16 Abs. 2 WEG mit der Entstehung einer faktischen Wohnungseigentümergemeinschaft. Da es in dieser Zeit durchaus noch zu Baumaßnahmen am Objekt kommen kann, muß hier durch den Verwalter, vor allen Dingen im Hinblick auf die Mieter, eine strikte Trennung von "normalen Betriebskosten" und "durch Baumaßnahmen verursachte Betriebskosten" erfolgen. Diese "durch Baumaßnahmen verursachten Betriebskosten" müssen auch in der Abrechnung von den übrigen Betriebskosten getrennt ausgewiesen werden, da diese u.U. von den Eigentümern getragen werden müssen und da sie ja Kosten für Baumaßnahmen betreffen, damit auf den Mieter nicht umlegbar sind.

Bei einem Eigentümerwechsel stehen Verwalter immer wieder vor der Frage, bis wann hat der Verkäufer und ab wann hat der Käufer die Kosten zu tragen. Dies gilt vor allen Dingen im Hinblick auf eventuelle Nachzahlungen aus der Jahresabrechnung bzw. Zahlungsrückstände des Verkäufers. Grundsätzlich gibt es hierzu keine einheitliche Rechtsprechung bzw. Gesetzgebung, sondern nur verschiedene Theorien. Als die wohl zur Zeit vorherrschende Theorie, ist die sogenannte "Fälligkeitstheorie" anzusehen. Hier wird davon ausgegangen, daß der Eigentümer Zahlungsschuldner wird, der zum Zeitpunkt der Fälligkeit als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist. In der Praxis bedeutet das, daß der Käufer einer Eigentumswohnung, der zum Zeitpunkt der Beschlußfassung über die Jahresabrechnung als Eigentümer im Grundbuch bereits eingetragen ist, für die Ausgleichung der Jahresabrechnung oder der Zahlungsrückstände des Veräußerers aufkommen muß. Diese Regelung gilt allerdings nicht, wenn der neue Eigentümer die Wohnung bei einer Zwangsversteigerung erworben hat. Ergänzt werden sei noch gesagt, daß bezüglich der Gerechtigkeit einer Abrechnung der "Aufteilungstheorie" der Vorzug zu geben wäre. Der Unterschied zur "Fälligkeitstheorie" besteht im wesentlichen darin, daß der Verkäufer Nachzahlungen, die sich aus der Jahresabrechnung ergeben, auch dann zahlen muß, wenn er schon nicht mehr als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist.

Sofern es einen Nutzerwechsel gibt, hat das auch eine Zwischenablesung aller Verbrauchserfassungsgeräte der betroffenen Wohnung zur Folge. Uneinig ist sich die Rechtsprechung darüber, ob die Kosten dieser Zwischenablesung vom alten Nutzer oder vom neuen Nutzer oder von beiden Nutzern zu tragen sind.

Generell ist die Situation in Wohneigentumsanlagen so, daß für verschiedene Einzelbereiche Wartungsverträge abgeschlossen werden oder das z. B. der Hausmeister kleinere Instandhaltungen am Gemeinschafts- oder Sondereigentum erledigt. Da besonders im Hinblick auf die vermieteten Eigentumswohnungen auf eine klare und übersichtliche Abrechnung abgestellt werden muß, sollten diese Wartungsverträge in die darin enthaltenen, tatsächlichen und damit umlagefähigen Wartungskosten, sowie in die enthaltenen Instandhaltungskosten, die gegenüber dem Mieter nicht umlagefähig sind, zergliedert werden.

Gleiches gilt auch für Tätigkeiten des Hausmeisters. Sollte der Hausmeister im Rahmen seiner Tätigkeit Reparaturen ausführen, so sollten diese nichtumlagefähigen Kosten separat dargestellt werden. Wenn der Hausmeister allerdings Tätigkeiten am oder im Sondereigentum ausführt, so sind diese Kosten nur dem betroffenen Wohnungseigentümer und nicht der Gemeinschaft anzurechnen.

X. Prüfung der Abrechnung

Grundsätzlich enthält das WEG keinerlei Befugnisse für den Eigentümer, die es diesem ermöglichen würden Ort, Termin und die Art und Weise einer Abrechnungsprüfung oder Belegeinsicht zu bestimmen. Dies hat immer in Absprache mit der Verwaltung und in der Regel zu den üblichen Bürozeiten zu erfolgen.

Nach § 29 Abs. 3 WEG hat der Verwaltungsbeirat die Pflicht, den Wirtschaftsplan, die Abrechnung über den Wirtschaftsplan, Rechnungslegungen und Kostenvoranschläge vor dem Beschluß in der Wohnungseigentümersammlung zu prüfen. Dem entgegen steht allerdings § 29 Abs. 1 WEG, der einen Verwaltungsbeirat nicht zwingend vorschreibt. Weiterhin kann durch Beschluß der Eigentümer auch festgelegt werden, daß ein unabhängiger Dritter, z.B. ein Wirtschaftsprüfer, die Abrechnungsunterlagen prüft. Das ist hingegen aus Kostengründen sicherlich erst ab einer entsprechenden Größe einer Eigentümergemeinschaft sinnvoll. Das Recht auf Auskunfterteilung zur Abrechnung bzw. Rechnungslegung steht wiederum allen Wohnungseigentümern gemeinschaftlich zu und ist nicht teilbar. Nur wenn die Eigentümersammlung von ihrem Auskunftsrecht keinen Gebrauch macht, so kann hier ein Individualanspruch auf Auskunft entstehen. Unabhängig davon hat aber jeder Eigentümer das Recht, Einsicht in die Belege zu nehmen bzw. sich Abschriften zu fertigen.

Strittig ist allerdings die Frage, an welchem Ort die Belege zur Abrechnungsprüfung vorgelegt werden müssen. Wenn sich Verwaltungsfirma und Verwaltungsobjekt am Ort befinden, ist dies sicherlich kein Problem. Hier kann man diese Prüfung sicherlich in den Räumen der Verwaltung ausführen, da die Belege und Buchführungsunterlagen sich hier befinden. Komplizierter wird es allerdings, wenn bei überregional tätigen Verwaltungen eine räumliche Trennung zwischen Büroräumen und Verwaltungsobjekt besteht. In einem solchen Fall wird davon ausgegangen, daß die Abrechnungsunterlagen am Leistungsort vorgelegt werden müssen. Allerdings ist hier strittig, was der Leistungsort konkret ist - das Verwaltungsobjekt oder die Büroräume der Verwaltung.

Wenn man vom Verwaltungsobjekt ausgeht, so müßte der Verwalter hier für einige Stunden Räumlichkeiten am Ort anmieten. Dort könnten dann die Unterlagen präsentiert werden. Diese Kosten für diese Räumlichkeiten wären dann, sofern dem keine andere vertragliche Regelung entgegensteht, nach § 670 BGB von der Eigentümergemeinschaft zu tragen.

Allerdings kann man als Leistungsort auch die Büroräume der Verwaltung ansehen. Denn am Ort des Verwaltungsobjektes kann der Verwalter nur notwendige Instandsetzungs- bzw. Instandhaltungsarbeiten prüfen bzw. deren Ausführung kontrollieren. Alle anderen zur Verwaltung notwendigen Tätigkeiten die z.B. in den §§ 21 Abs. 5 und 27 Abs. 1 und 2 WEG aufgeführt sind, werden in den Büroräumen der Verwaltung geleistet. Deshalb kann man, trotz gegenteiliger Meinung verschiedener Gerichte, davon ausgehen, daß als Leistungsort die Büroräume der Verwaltung anzunehmen sind. In diesem Falle wäre dann der Leistungsort gleichzeitig der Aufbewahrungsort der Verwaltungsunterlagen, da der Verwalter ja zur Aufbewahrung derselben verpflichtet ist.

Keinen Rechtsanspruch hat der Eigentümer allerdings darauf, daß ihm die Originalbelege oder andere Buchhaltungsunterlagen ausgehändigt werden. Allerdings kann der Eigentümer bei berechtigtem Interesse, auch Kopien der Rechnungsbelege anfordern. Die hierfür entstehenden Kosten, in der Regel ca. 1,- DM pro Kopie, hat der jeweilige Eigentümer nach § 670 BGB zu tragen.

Im übrigen sei noch angemerkt, daß dieses Einsichtsrecht in die der Jahresabrechnung zugrundeliegenden Belege auch nach der Beschlußfassung über die Jahresabrechnung fortbesteht. Denn hier würde dann die Möglichkeit bestehen, den Beschluß innerhalb eines Monats gerichtlich anzufechten. Doch selbst nach Ablauf dieser Anfechtungsfrist, besteht weiterhin das Einsichtsrecht in die Belege. Denn hier könnten dann u. U. Pflichtverletzungen des Verwalters entdeckt werden, die allerdings keinen Einfluß mehr auf die dann beschlossene Abrechnung hätten.

Weiterhin besteht allerdings auch eine Beschränkung des Prüfungsrechtes. Anzuführen wäre hier § 226 BGB, der ein Schikaneverbot festlegt. Somit ist also ausgeschlossen, daß Eigentümer mehrfach ihr Einsichtnahme-recht begehren oder dies zur Unzeit wahrnehmen wollen.

Das Einsichtnahme-recht kann durchaus auch auf Dritte übertragen werden. Allerdings kann dies verweigert werden, wenn dieser Grund in der Personen des Dritten liegt. Denkbar wären hier z.B. die Möglichkeiten, daß dieser Dritte nur seine bzw. sachfremde Rechte verfolgt oder das die Gefahr einer nicht objektiven Prüfung besteht.

Ein in der Gemeinschaftsordnung festgelegtes Einsichtnahme- und Prüferecht nur auf den Beirat, ist durchaus statthaft. Vor allem im Hinblick auf größere Gemeinschaften würde hier die Verwaltertätigkeit erheblich gestört werden, wenn alle Eigentümer individuell die der Jahresabrechnung zugrundeliegenden Belege prüfen möchten. Im Umkehrschluß ist es allerdings wiederum so, daß eine faktische zeitliche Beschränkung der Prüfungsmöglichkeiten auf einige von der Verwaltung festgelegte Termine ebenfalls nicht statthaft ist.

XI. Abrechnung durch abberufenen Verwalter

Der Verwaltervertrag hat bezugnehmend auf die Jahresabrechnung den Charakter eines Werkvertrages. Dadurch tritt der Erfolg des "Werkes" erst dann ein, wenn aufbauend auf die laufende Buchhaltung die Jahresabrechnung erbracht wurde. Mit Beendigung des Verwalteramtes erfolgt die Entbindung durch die Eigentümer von der Pflicht, zukünftig weitere "Werke" erstellen zu müssen. Damit ist klargestellt, daß bei Ausscheiden des Verwalters zum Ende des Wirtschaftsjahres die Abrechnung über das beendete Wirtschaftsjahr noch zu seinen Aufgaben gehört. Um so mehr, da ja in den Verwaltergebühren die Erstellung der Abrechnung kostenmäßig mit kalkuliert ist und er somit bei Nichterstellung dieser Jahresabrechnung eine Zahlung ohne entsprechende Gegenleistung erhalten hätte.

Anders hingegen ist die Sachlage dann, wenn das Verwalteramt im laufenden Wirtschaftsjahr endet. Hier ist der Verwalter nicht verpflichtet, eine wenn auch verkürzte Jahresabrechnung zu erstellen. Sollte dies von Seiten der Eigentümer beschlossen werden, so kann dieser Beschluß gerichtlich aufgehoben werden. Bei Beendigung des Verwalteramtes während des laufenden Wirtschaftsjahres, hat der Verwalter lediglich Rechnung zu legen. Hierbei müssen die auf den jeweiligen Eigentümer entfallenden Anteile nicht berechnet werden, sondern es müssen lediglich die Summen der jeweiligen Einzelkonten und die Entwicklung der Bank- bzw. Instandhaltungsrücklagekonten bis zum Stichtag des Ausscheidens dargestellt werden.

Mit Beendigung des Verwalteramtes, hat der Verwalter weiterhin alle Buchhaltungsunterlagen herauszugeben. Ein Zurückbehaltungsrecht steht ihm auch im Falle einer Anfechtung des Abberufungsbeschlusses nicht zu, da diese Unterlagen Eigentum der Wohnungseigentümergemeinschaft sind. Allerdings steht ihm ein Einsichtsrecht zu, wenn er die Jahresabrechnung noch erstellen muß.

XII. Beschluß von Jahresabrechnung/Wirtschaftsplan

Durch Stimmenmehrheit müssen die Eigentümer gemäß § 28 Abs. 5 WEG über den Wirtschaftsplan einschließlich des Einzelwirtschaftsplanes, die Jahresabrechnung und die Rechnungslegung beschließen. Denn erst durch den Beschluß der Eigentümerversammlung werden diese für alle Eigentümer verbindlich.

Besonders beim Wirtschaftsplan hat das zur Folge, daß durch diesen Beschluß die Zahlungspflicht der Eigentümer festgelegt wird. Wichtig in diesem Zusammenhang ist auch, daß Wirtschaftspläne immer nur für ein Jahr gelten, dann muß ein neuer Wirtschaftsplan beschlossen werden und die Zahlungspflicht der Eigentümer wird damit neu begründet. Das würde allerdings auch bedeuten, daß die Eigentümer vom Beginn des neuen Wirtschaftsjahres an bis zum Beschluß des neuen Wirtschaftsplanes keinerlei Hausgeldzahlungen leisten müßten. Denn der alte Wirtschaftsplan und damit die alte Zahlungspflicht ist beendet und eine neue Verpflichtung gibt es noch nicht. Diese Situation hätte für die Zahlungsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft fatale Folgen. Mit Hilfe eines Orga-Beschlusses kann dieser Zustand geändert werden und jeder Verwalter ist gut beraten dies zu tun. Man beschließt zweckmäßigerweise, daß Wirtschaftspläne so lange weitergelten, bis ein neuer Wirtschaftsplan beschlossen ist.

Grundsätzlich kann ein Beschluß über einen Wirtschaftsplan, wie auch jeder andere Beschluß, nach § 23 Abs. 4 WEG innerhalb eines Monats angefochten werden. Bis zur Rechtskraft des Anfechtungsbeschlusses ist dieser Wirtschaftsplan dann allerdings gültig und muß vom Verwalter durchgeführt werden.

Über die Jahresabrechnung ist von der Eigentümerversammlung ebenfalls mit einfacher Stimmenmehrheit abzustimmen, es sei denn das in der Gemeinschaftsordnung ein anderes Stimmenverhältnis angegeben ist. Durch diesen Beschluß wird die Richtigkeit des Inhaltes der Jahresabrechnung festgestellt, der Rück- oder Nachzahlungsanspruch des Eigentümers begründet und der Verwalter bezüglich der Jahresabrechnung entlastet. Die Entlastung des Verwalters, kann allerdings auch mit separaten Beschluß festgestellt werden. Neben der Gesamt- und Einzelabrechnung, bezieht diese Beschlußfassung der Eigentümer auch ausdrücklich immer die Heizkostenabrechnung mit ein. Aber auch dieser Beschluß wäre binnen eines Monats anfechtbar.

Oftmals ist es so, daß der Verwalter mit Stimmvollmacht die verhinderten Eigentümer vertritt oder gar selbst Eigentümer ist. In diesem Falle wäre bei der Abstimmung über die Jahresabrechnung und die damit verbundene Entlastung des Verwalters, sein Stimmrecht ausgeschlossen.

- E N D E -