

D. Abrechnungswesen

I. Die Jahresabrechnung

Nach Ablauf des Kalenderjahres hat der Verwalter eine Abrechnung aufzustellen, § 28 Abs. 3 WEG. Wann das zu geschehen hat und wie die Jahresabrechnung auszusehen hat, regelt das Gesetz nicht. Lediglich als Soll-Vorgabe vorgesehen ist die **Rechnungsprüfung** durch den Verwaltungsbeirat vor der Eigentümerversammlung, also vor der Beschlussfassung über die Jahresabrechnung, vgl. § 29 Abs. 3 WEG. In der **Einladung zur Eigentümerversammlung** ist der Tagesordnungspunkt „Abstimmung über die Jahresabrechnung“ nicht nur anzukündigen. Der **Entwurf der Jahresabrechnung** ist mit der Einladung zu **übersenden**, damit die Eigentümer den Entwurf prüfen können.¹ Dabei reicht es aus, jedem Eigentümer neben der **Gesamt-abrechnung** lediglich seine **Einzelabrechnung** zuzusenden, denn jeder Eigentümer kann bei Bedarf durch sein Recht auf Einsichtnahme in sämtliche Abrechnungsunterlagen auch die Einzelabrechnungen aller anderen Miteigentümer überprüfen.² 215

1. Aufstellung

Die Aufstellung der Jahresabrechnung ist **Aufgabe des Verwalters**, § 28 Abs. 3 WEG, bzw. wenn kein Verwalter bestellt ist, ist dies Aufgabe der Wohnungseigentümergeinschaft. Die Aufgabe des Verwalters besteht darin, dass er den Wohnungseigentümern einen **beschlussfähigen Entwurf** der Abrechnung zur Beschlussfassung vorlegen muss. 216

Wie auch beim Wirtschaftsplan sieht das Gesetz **keine Frist** für die Aufstellung der Jahresabrechnung vor. Sie kann überhaupt erst nach Ablauf des Kalenderjahres erstellt werden. Ist keine Frist zur Vorlage der Jahresabrechnung in der Gemeinschaftsordnung oder im Verwaltervertrag vereinbart, kann die Abrechnung rein theoretisch ab 1. Januar des Folgejahres gefordert werden. Da zu diesem Zeitpunkt jedoch noch nicht alle Abrechnungsunterlagen und Schlussrechnungen usw. vorliegen, hat der Verwalter üblicherweise in den ersten **3–6 Monaten** die Jahresabrechnung zu erstellen, da ihm nach Vorlage aller Abrechnungsunterlagen auch noch die Bearbeitungszeit für das Erstellen der Abrechnung zugestanden werden muss.³ 217

Hinweis: Ist im Verwaltervertrag eine bestimmte Frist zur Vorlage der Jahresabrechnung geregelt, kommt der Verwalter in Verzug, wenn bis dahin die Abrechnung nicht tatsächlich zur Beschlussfassung vorgelegt wird. Eventuelle Schäden, die den Eigentümern aufgrund der Verzögerung entstehen, hätte der Verwalter dann zu ersetzen. Etwas anderes gilt nur dann, wenn ihm unverschuldet bestimmte Abrechnungsunterlagen in dem Zeitraum noch nicht zugegangen sind und er somit an der Erstellung der Abrechnung gehindert war. „Unverschuldet“ be- 218

1 BGH v. 13.1.2012 – V ZR 129/11.

2 Greiner, § 8 WEG Rz. 6.

3 Jennißen/Jennißen, § 28 WEG Rz. 138a.

deutet, dass der Verwalter nachweisen kann, dass er alles ihm Zumutbare getan hat, um die erforderlichen Unterlagen zu erhalten.

- 219 Der Verwaltungsbeirat unterstützt den Verwalter bei der Vorbereitung der Jahresabrechnung, denn er soll die Abrechnung prüfen und mit einer Stellungnahme versehen, § 29 Abs. 3 WEG.
- 220 Ist die Rechnungsprüfung durch den Verwaltungsbeirat nicht erfolgt, hat dies keine Auswirkungen auf die Rechtmäßigkeit der Jahresabrechnung, da es sich nur um eine Soll-Vorschrift handelt.⁴

2. Inhalt

a) Allgemein

- 221 Zum Inhalt der Jahresabrechnung regelt das Gesetz wiederum nichts. Nach allgemeiner Meinung hat die Abrechnung **drei wesentliche Funktionen**. Sie dient der **Information** der Wohnungseigentümer in Bezug auf die Verwendung der gemeinschaftlichen Gelder. Damit dient sie gleichzeitig der **Kontrolle** des Verwalters. Zudem gibt sie einen **Überblick** über die Abrechnungsergebnisse pro Wohnungseigentum. Bei alledem muss die Abrechnung für einen durchschnittlichen Eigentümer ohne Hinzuziehung eines Sachverständigen **verständlich** sein.⁵

b) Gesamtabrechnung

- 222 Die Informations- und Kontrollfunktion wird durch die **Gesamtabrechnung** erfüllt. Hier werden alle tatsächlich erfolgten Einnahmen und Ausgaben zusammengestellt.⁶ Daraus folgt, dass offene Forderungen und Verbindlichkeiten nicht als Soll oder Haben in der Jahresabrechnung zu berücksichtigen sind, denn es handelt sich nicht um tatsächlich getätigte Einnahmen oder Ausgaben. Möglich bleibt allerdings, dass solche offenen Forderungen und Verbindlichkeiten der Gemeinschaft rein informativ mitgeteilt werden. Es ist klarzustellen, dass sich der Beschluss über die Jahresabrechnung nicht hierauf bezieht. Das ist in der Regel durch den Zusatz „informativ“ oder ähnliche Formulierungen gewährleistet.
- 223 Bei den **Gesamteinnahmen** sind die **Hausgeldzahlungen** von **sonstigen Einnahmen** zu unterscheiden. Bei der Darstellung der **Gesamtausgaben** sind auch gegebenenfalls **zu Unrecht getätigte Ausgaben** aufzuführen.⁷ Diese unberechtigten Ausgaben sind ebenfalls in der **Einzelabrechnung** auszuweisen, denn die Wohnungseigentümergeinschaft ist darauf angewiesen, dass alle tatsächlichen Belastungen nach dem jeweils einschlägigen Verteilungsschlüssel umgelegt werden, weil ansonsten die Sicherung der Liquidität und die Planungssicherheit der Gemeinschaft in nicht hinnehmbarer Weise in Mitleidenschaft gezogen würden.⁸

4 KG v. 25.3.2003 – 24 W 110/02, NJW-RR 2003, 1596.

5 OLG Hamm v. 13.8.1996 – 15 W 115/96, ZMR 1997, 193.

6 BGH v. 17.2.2012 – V ZR 251/10, MDR 2012, 510.

7 BGH v. 4.3.2011 – V ZR 156/10, MDR 2011, 534.

8 BGH v. 4.3.2011 – V ZR 156/10, MDR 2011, 534.

Hinweis: Die Frage, ob der Verwalter eine Ausgabe tätigen durfte, hat nichts mit der Richtigkeit der Jahresabrechnung zu tun. Alle Ausgaben sind dort aufzuführen. Die Rechtmäßigkeit einzelner Ausgaben ist gegebenenfalls gesondert in einem Regressverfahren gegen den Verwalter zu überprüfen. Sie kann nicht erfolgreich in einem Anfechtungsverfahren über die Jahresabrechnung geprüft werden. Ist eine Ausgabe getätigt, ist sie auch in der Jahresabrechnung aufzuführen. 224

c) Einzelabrechnung/Abrechnungsspitze

Die **Einzelabrechnung** verteilt jede Position der gemeinschaftlichen Einnahmen und Ausgaben auf die einzelnen Sondereigentumseinheiten. Die Einzelabrechnung erfolgt also nicht bezogen auf den Eigentümer, sondern **je Einheit**. 225

Nach herrschender Meinung wird in der Einzelabrechnung dem Saldo der Einnahmen und Ausgaben für die betreffende Sondereigentumseinheit das Beitragsoll gegenübergestellt. Im Ergebnis erhält man dann die sog. **Abrechnungsspitze**.⁹ Mit dem Beschluss über die Jahresabrechnung entsteht die Abrechnungsspitze als **neue Zahlungspflicht** für den Eigentümer. Diese Auffassung korrespondiert mit der Rechtsprechung des BGH, nach der sich bereits durch den beschlossenen Wirtschaftsplan ergebende Zahlungsverpflichtungen nicht noch einmal, also mit der Jahresabrechnung, neu begründet werden können. 226

Hinweis: Deshalb ist die ebenfalls in der Praxis weit verbreitete Darstellung in der Einzelabrechnung, nach der dem Ausgabensaldo die im Wirtschaftsjahr erbrachten tatsächlichen Beitragszahlungen gegenübergestellt werden unsauber, weil mit diesem Abrechnungsergebnis bzw. dem Beschluss über die Jahresabrechnung jedenfalls die Beitragspflicht noch einmal beschlossen werden würde, wenn einzelne Eigentümer die gemäß Wirtschaftsplan zu zahlenden Hausgelder nicht vollständig gezahlt hätten. Zudem führt diese Art der Abrechnung bei einem Eigentümerwechsel auch dazu, dass die Abrechnungsspitze nicht ohne weiteres erkannt werden kann. Der Erwerber haftet aber nur für die Abrechnungsspitze.¹⁰ Richtig ist demgegenüber die nach dem Wirtschaftsplan nicht vollständig gezahlten Hausgeldvorauszahlungen als Forderungen lediglich informativ mitzuteilen. 227

Im Ergebnis ergibt sich aus der Einzelabrechnung für den Eigentümer der Sondereigentumseinheit ein **Guthaben** oder eine **Nachzahlung**, also eine positive oder negative Abrechnungsspitze. 228

d) Rückstände aus den Vorjahren

Nicht in die Einzelabrechnung aufzunehmen sind **Rückstände aus den Vorjahren**. Häufig fügen Verwalter bzw. deren Abrechnungsprogramme die offenen Salden der Vorjahre dem Ergebnis hinzu und bilden daraus ein Gesamtergebnis. Ein solches Vorgehen ist rechtswidrig, denn die Beitragspflicht ergibt sich bereits aus dem Wirtschaftsplan und darf deshalb nicht noch einmal mit der Jahresabrechnung beschlossen werden. Würde die Jahresabrechnung so beschlossen werden, wäre eine Anfechtung 229

⁹ Palandt/Wicke, § 28 WEG Rz. 11.

¹⁰ Siehe Rz. 313 ff.

tungsklage gegen sie erfolgreich. Der Beschluss ist sogar insoweit nichtig, als bereits beschlossene Rückstände aus den Vorjahren beinhaltet sind.¹¹

- 230 Es bestehen keine Bedenken dagegen, offene Salden oder Guthaben aus den Vorjahren **informativ** in der Jahresabrechnung mitzuteilen. Es muss sich dann aber aus der Formulierung ergeben, dass hierüber nicht erneut beschlossen wird.

e) Einzelzuweisung

- 231 Ausgaben, die **zweifelsfrei** eine einzelne Sondereigentumseinheit betreffen und im Innenverhältnis zu den anderen Eigentümern nur von dem betreffenden Eigentümer zu tragen sind, sind ausschließlich in der die fragliche Sondereigentumseinheit betreffende Einzelabrechnung aufzunehmen.¹²

Beispiel: Mahnkosten für den Verwalter wegen Hausgeldrückstands; Instandsetzung von Sondereigentum im Zuge der Sanierung von Gemeinschaftseigentum (Klassiker Fliesenbelag).

- 232 Da es sich um Ausgaben der Gemeinschaft handelt, wäre der betroffene Wohnungseigentümer richtigerweise zur Erstattung der Ausgaben an die Gemeinschaft verpflichtet. Die Ausgaben müssten also in der Jahresabrechnung nach dem allgemeinen Kostenverteilerschlüssel verteilt werden und anschließend im Wege des Kostenersatzanspruches gegen den Eigentümer geltend gemacht werden. Für diese Fälle ist es anerkannt, dass in der Jahresabrechnung, also in der betreffenden Einzelabrechnung, eine direkte Belastung des jeweiligen Wohnungseigentümers erfolgen darf.¹³

- 233 Ein solches Vorgehen empfiehlt sich allerdings nur bei feststehender Rechtmäßigkeit der Einzelbelastung, also wenn der Anspruch entweder titulierte oder vom fraglichen Eigentümer anerkannt ist bzw. sich die Kostentragung aus der Gemeinschaftsordnung ergibt.¹⁴ Ist dies nicht der Fall und würde der betreffende Eigentümer eine derartige Abrechnung anfechten, hätte die Anfechtung deshalb Erfolg.

Beispiel: Eine Gemeinschaft hatte den einheitlichen Einbau von Rauchwarnmeldern beschlossen. Der Termin für den Einbau wurde angekündigt. Wohnungseigentümer X war jedoch nicht zu Hause und hat auch niemandem einen Schlüssel überlassen. Deswegen musste die den Einbau vornehmende Firma unverrichteter Dinge wieder von dannen ziehen und ein weiteres Mal erscheinen. Die hierdurch entstandenen zusätzlichen Anfahrtkosten sind der Wohnungseigentümergeinschaft in Rechnung gestellt worden. Erkennt der Eigentümer an, dass er hier einen Fehler gemacht hat, so können ihm die Anfahrtkosten direkt in die Einzelabrechnung eingestellt werden. Ist der Wohnungseigentümer aber der Meinung, dass er den Zugang zu Recht verweigert hat, zum Beispiel weil er bereits eigene Rauchwarnmelder angebracht hatte, und/oder erkennt er den Anspruch aus sonstigen Gründen nicht an, ist der Betrag in die Gesamtabrechnung einzustellen und auf alle Wohnungseigentümer zu verteilen. Eine etwaige Anfechtungsklage könnte sonst erfolgreich erhoben werden. Die übrigen Woh-

11 BGH v. 9.3.2012 – V ZR 147/11.

12 BGH v. 4.3.2011 – V ZR 156/10, MDR 2011, 534.

13 Greiner, § 8 WEG Rz. 86.

14 BGH v. 4.3.2011 – V ZR 156/10, MDR 2011, 534.

nungseigentümer können sich im Nachhinein bei dem den Schaden verursachenden Wohnungseigentümer schadlos halten.

f) Tilgungsbestimmung

Zahlungen der Wohnungseigentümer sind im übrigen gem. § 366 Abs. 1 BGB so zu verbuchen, wie der Zahlende sie in seiner **Tilgungsbestimmung** angegeben hat. Hat also der Eigentümer bei einer Zahlung angegeben „Hausgeld Januar 2018“, so ist der Zahlungseingang auch auf diesen Monat zu verbuchen und zwar unabhängig davon, ob noch ein Abrechnungssoll aus dem Vorjahr besteht. Das soll auch gelten, wenn eine solche Verrechnungsbestimmung nicht angegeben ist, der Betrag aber entsprechend des Wirtschaftsplans gezahlt wird. Gibt der Wohnungseigentümer hingegen weder eine Tilgungsbestimmung an, noch kann man aus dem Betrag entnehmen, dass es sich offensichtlich um die nach dem Wirtschaftsplan geschuldete Hausgeldvorauszahlung handelt, gilt § 366 Abs. 2 BGB. Danach ist der Zahlungseingang auf die zunächst fällige Schuld, unter mehreren fälligen Schulden auf diejenige, welche dem Gläubiger geringere Sicherheit bietet, unter mehreren gleich sicheren die dem Schuldner lästigere, unter mehreren gleich lästigen die ältere Schuld und bei gleichem Alter jede Schuld verhältnismäßig zu verteilen. 234

g) Abgrenzungen

Abgrenzungen, also die periodengerechte Verteilung von Ausgaben oder Einnahmen, bei denen der Geldfluss nicht in dem Kalenderjahr abgerechnet wird in dem er erfolgte, sind grundsätzlich **unzulässig**.¹⁵ 235

Beispiel: Der Verwalter gleicht die Kosten zur Behebung eines Wasserschadens am Ende eines Kalenderjahres aus. Anfang des nächsten Jahres erfolgt die Erstattung der Kosten durch die Haftpflichtversicherung. Der Verwalter rechnet sowohl die Ausgabe, als auch die Erstattung durch die Versicherung, also die Einnahme in der Abrechnung des Jahres ab, in dem die Ausgabe erfolgte. Dies ist unzulässig. Nur die Kosten zur Behebung des Wasserschadens hätten in dem Jahr abgerechnet werden müssen, in dem die Ausgabe erfolgte. Die Erstattung durch die Versicherung ist erst im Folgejahr erfolgt und wäre deshalb als Einnahme in der Jahresabrechnung des Folgejahres darzustellen gewesen.

Weitere Beispiele: Wird das im Dezember fällige Hausgeld erst im Januar des Folgejahres beglichen, ist es erst in dem Folgejahr als Einnahme aufzuführen, obwohl es auf das Vorjahr entfällt; wird umgekehrt eine im Januar des Folgejahres fällige Zahlung schon im vorangehenden Dezember geleistet, erhöht sie die Einnahmen des Vorjahres. Abrechnungsspitzen aus dem Vorjahr werden ebenfalls erst mit dem Beschluss über die Jahresabrechnung, der naturgemäß erst im Folgejahr erfolgt, fällig und sind deshalb bei Zahlung im Folgejahr als Einnahme zu verbuchen.¹⁶ 236

Die Gesamtabrechnung ist keine Bilanz und keine Gewinn- und Verlustrechnung, sondern eine einfache Einnahmen- und Ausgabenrechnung. Dies bedeutet, dass sie alle im Abrechnungszeitraum tatsächlich angefallenen Beträge zu erfassen hat und 237

15 LG Rostock v. 10.7.2015 – 1 S 160/14, ZWE 2016, 183.

16 BGH v. 11.10.2013 – V ZR 271/12, MDR 2014, 143.

Abgrenzungen unzulässig sind. Anerkannt ist allerdings, dass Abgrenzungen in den Einzelabrechnungen rechtmäßig sein können.

- 238 Für die **Heizkosten** gilt, dass die im abgerechneten Jahr tatsächlich geflossenen Ausgaben für die Beheizung Gegenstand der Gesamtabrechnung sind. In der Einzelabrechnung sind demgegenüber die Kosten des Jahresverbrauchs, nicht aber die tatsächlichen Ausgaben abzurechnen.¹⁷ Dies deshalb, weil die Jahresgesamtabrechnung die gesamten im Kalenderjahr angefallenen tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben auszuweisen hat. Demgegenüber schreibt die Heizkostenverordnung eine verbrauchsabhängige Verteilung der Heiz- und Warmwasserkosten vor. Dem würde eine Ermittlung dieser Kosten nach dem Abflussprinzip, also nach den im Abrechnungsjahr bezahlten Rechnungen, nicht gerecht.¹⁸ Wird in der Einzelabrechnung hinsichtlich der Heizkosten eine Abgrenzung gebildet, so ist die Differenz zwischen Ausgaben und verteilungsrelevanten Kosten ebenfalls zu verteilen und diese Verteilung dem Wohnungseigentümer nachvollziehbar zu erläutern.¹⁹

h) Kontenentwicklung

- 239 Für eine Jahresabrechnung, die der Rechtsprechung des BGH entspricht, ist eine Darstellung der Entwicklung des Geldvermögens im Sinne eines Kontenabgleichs erforderlich.²⁰ Wird die Kontoentwicklung nicht der Jahresabrechnung beigefügt, ist diese anfechtbar. Dabei ist der Anfangs- und Endbestand der vorhandenen **Bankkonten** zzgl. Einnahmen und abzgl. der Ausgaben anzugeben.²¹ Die Darstellung der tatsächlichen Geldflüsse ermöglicht durch einen Abgleich mit den Gesamtkontoständen die rechnerische Richtigkeit der Abrechnung zu prüfen.²²
- 240 Es müssen also Einnahmen abzgl. Ausgaben dem Kontostand am 1. Januar abzgl. des Kontostand am 31. Dezember entsprechen. Dies müsste jedenfalls der Fall sein, wenn keine Abgrenzungen vorgenommen werden. Sollten ausnahmsweise Abgrenzungen vorgenommen werden und die Kontostände nicht den Einnahmen abzgl. der Ausgaben entsprechen, müsste dies in der Jahresabrechnung nachvollziehbar erklärt werden. Etwaige Differenzen zwischen Anfangskontostand und Endkontostand müssen rechnerisch der Höhe der abgrenzten Kosten entsprechen. Auf Abgrenzungen sollte soweit möglich verzichtet werden.

i) Status

- 241 Der „Status“, d.h. die Darstellung der Vermögenssituation der Gemeinschaft, ist **kein Pflichtbestandteil** der Jahresabrechnung.²³ Ein Status informiert die Eigentümer

17 BGH v. 17.2.2012 – V ZR 251/10, MDR 2012, 510.

18 BGH v. 17.2.2012 – V ZR 251/10, MDR 2012, 510.

19 BGH v. 17.2.2012 – V ZR 251/10, MDR 2012, 510.

20 BGH v. 17.7.2003 – V ZB 11/03, MDR 2003, 1222.

21 Greiner, § 8 WEG Rz. 91.

22 BGH v. 17.2.2012 – V ZR 251/10, MDR 2012, 510.

23 BGH v. 11.10.2013 – V ZR 271/12, MDR 2014, 143.

über die wirtschaftliche Situation der Gemeinschaft. Hierzu zählen auch **Forderungen und Verbindlichkeiten** der WEG gegenüber Miteigentümern oder Dritten.

Etwas anderes kann sich jedoch wie so häufig aus einem Beschluss, dem Verwaltervertrag oder der Gemeinschaftsordnung ergeben. Die Eigentümer können mit einfacher Mehrheit **beschließen**, dass die Jahresabrechnung einen sog. Status enthalten soll.²⁴ Die Verpflichtung, einen Status zu erstellen, kann sich für den Verwalter auch aus dem **Verwaltervertrag** oder einer Regelung in der **Gemeinschaftsordnung** ergeben. In all diesen Fällen ist der Verwalter verpflichtet, der Jahresabrechnung einen Status beizufügen. 242

Gibt es weder einen entsprechenden Beschluss noch eine Regelung im Verwaltervertrag, ist der Verwalter nicht verpflichtet einen Status vorzulegen, denn ein Vermögensstatus ist weder Gegenstand der Jahresabrechnung noch des Genehmigungsbeschlusses. Fehlt einer Jahresabrechnung der Status, kann diese deshalb nicht angefochten werden.²⁵ Der Eigentümer, der den fehlenden Status rügt, hätte lediglich einen Anspruch auf Ergänzung der Jahresabrechnung.²⁶ 243

j) Instandhaltungsrücklage

Die Darstellung der Entwicklung der Instandhaltungsrücklage ist **Pflichtbestandteil** der Jahresabrechnung.²⁷ 244

Die Instandhaltungsrücklage dient der Ansammlung von Beiträgen für spätere Instandhaltungsmaßnahmen. Im Hinblick auf die Höhe haben die Eigentümer einen weiten Ermessensspielraum. 245

Die in der Instandhaltungsrücklage angesammelten Beiträge unterliegen der **Zweckbindung**. Sie dürfen also nur für Instandsetzungsarbeiten verwendet werden. Die Wohnungseigentümer können allerdings auch eine nicht der Zweckbindung entsprechende Verwendung beschließen. So wäre es zulässig, einen Beschluss zu fassen, wonach aus der Instandhaltungsrücklage zunächst laufende Betriebskosten zu decken sind. Es muss allerdings sichergestellt werden, dass dies nicht zur vollkommenen und dauerhaften Aufhebung der Zweckbindung oder vollständigen Auflösung der Rücklage führt. Vielmehr muss immer eine sog. eiserne Reserve gewährleistet sein.²⁸ 246

In der Jahresabrechnung hat eine **gesonderte Darstellung** des **Bestands** und der **Entwicklung** der Instandhaltungsrücklage zu erfolgen. Dabei sind die tatsächlich geleisteten Zahlungen auf die Rücklage als Einnahme sowie das tatsächlich vorhandene Geldvermögen darzustellen.²⁹ Zudem sind auch die Soll-Werte anzugeben, damit festgestellt werden kann ob und in welchem Umfang Wohnungseigentümer mit Zah- 247

24 Streitig, wie hier Jennißen/Jennißen, § 28 WEG Rz. 102.

25 BGH v. 11.10.2013 – V ZR 271/12, MDR 2014, 143.

26 OLG Hamm v. 25.8.2009 – 15 Wx 16/09, ZWE 2009, 441.

27 BGH v. 4.12.2009 – V ZR 44/09, MDR 2010, 435.

28 LG Köln v. 24.11.2011 – 29 S 111/11, ZWE 2012, 279.

29 BGH v. 4.12.2009 – V ZR 44/09, MDR 2010, 435.

lungen auf die Rücklage im Rückstand sind.³⁰ Es ist also eine **Soll-** und eine **Ist-Rücklage** darzustellen.

- 248 **Hinweis:** Eine Abrechnung, in welcher der **Soll-Betrag** der beschlossenen Zuführung zur Instandhaltungsrücklage als **fiktive Ausgabe** angesetzt wird, entspricht nicht den gesetzlichen Anforderungen, da sie nämlich nicht mehr ohne fachkundige Unterstützung zu verstehen und in der Sache auch irreführend ist. Sie wird sogar sachlich falsch, wenn die Buchung des Soll-Betrags als Ausgabe bei der Darstellung der Entwicklung der Rücklage lediglich als Zugang nachvollzogen wird. Denn der Soll-Betrag steht der Gemeinschaft bei Rückständen einzelner Wohnungseigentümer nicht im ausgewiesenen Umfang zur Verfügung.³¹
- 249 Die tatsächlich erfolgten **Zahlungen** der Wohnungseigentümer auf die Instandhaltungsrücklage sind wie die Hausgeldvorauszahlungen eine **Einnahme** der Gemeinschaft. Diese muss in der Abrechnung als solche erscheinen. Daran ändert es nichts, wenn die Zahlungen der Wohnungseigentümer auf dem allgemeinen Konto der Gemeinschaft eingehen und von dort entsprechend ihrer Zweckbestimmung auf ein davon **getrenntes Rücklagenkonto** weitergeleitet werden. Denn das ist ein interner, bei Fehlen eines besonderen Rücklagenkontos sogar ein bloß buchungstechnischer Vorgang. Anders als die in § 28 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WEG genannten Ausgaben führt die Zuordnung der Zahlungen zur Rücklage nicht zu einem Geldabfluss. Die Zahlungen bleiben der Gemeinschaft vielmehr, wie nach § 21 Abs. 5 Nr. 4 WEG auch geboten und mit den Zahlungen angestrebt, erhalten. Das schließt eine Behandlung als Ausgabe oder sonstige Kosten aus.³²
- 250 Das gilt erst recht für den Ansatz des **Soll-Betrags**. Geschuldete, jedoch tatsächlich nicht geleistete Zahlungen auf die Instandhaltungsrücklage, können weder auf ein Rücklagenkonto weitergeleitet noch auf ein für sie in der Buchführung eingerichtetes Konto gebucht werden, weil sie der Gemeinschaft nicht zur Verfügung stehen. Würde man sie dennoch als **fiktive Ausgabe** buchen, müsste diese Buchung zudem in der Darstellung der Rücklage nachvollzogen werden. Das führt dann dazu, dass die Rücklage bei der Darstellung ihrer Entwicklung in der Abrechnung größer erscheint als sie ist. Dem könnte man zwar begegnen, indem in diesem Abschnitt der Abrechnung auch der wirkliche Bestand der Rücklage dargestellt wird. Dann aber wäre noch weniger nachzuvollziehen, weshalb der Soll-Betrag in der Abrechnung überhaupt als Ausgabe angesetzt wird.³³
- 251 Wie die Zahlungen der Wohnungseigentümer auf die Instandhaltungsrücklage in der Abrechnung darzustellen sind, bestimmt sich nach dem Zweck der Abrechnung einerseits und der Darstellung der Entwicklung der Rücklage andererseits. Die Abrechnung soll den Wohnungseigentümern aufzeigen, welche Ausgaben und welche Einnahmen die Wohnungseigentümergeinschaft im Abrechnungszeitraum wirklich hatte. Deshalb dürfen in ihr **nur tatsächlich erzielte Einnahmen** und **tatsächlich erfolgte Ausgaben** gebucht werden. Die Darstellung der Entwicklung der In-

³⁰ Greiner, § 8 WEG Rz. 101.

³¹ BGH v. 4.12.2009 – V ZR 44/09, MDR 2010, 435.

³² BGH v. 4.12.2009 – V ZR 44/09, MDR 2010, 435.

³³ BGH v. 4.12.2009 – V ZR 44/09, MDR 2010, 435.

standhaltungsrücklage in der Abrechnung soll den Wohnungseigentümern ermöglichen, die Vermögenslage ihrer Gemeinschaft zu erkennen und die Jahresabrechnung auf Plausibilität zu überprüfen. Eine Prüfung der Abrechnung ist aber nur anhand des tatsächlichen Bestands der Instandhaltungsrücklage und auch nur möglich, wenn die Darstellung der Entwicklung der Rücklage erkennen lässt, in welchem Umfang die Wohnungseigentümer mit ihren Zahlungen im Rückstand sind. Das erfordert keine gesonderte Abrechnung der Rücklage, wohl aber eine Darstellung der Entwicklung der Instandhaltungsrücklage, die den Wohnungseigentümern diesen Einblick verschafft. Dazu muss die Darstellung sowohl die Zahlungen ausweisen, die die Wohnungseigentümer auf die Instandhaltungsrücklage tatsächlich erbracht haben, als auch die Beträge, die sie schulden, aber noch nicht aufgebracht haben.³⁴

Hinweis: Datenschutzrechtlich ist es unbedenklich, die insoweit säumigen Wohnungseigentümer sogar namentlich aufzuführen. 252

Zahlt ein Wohnungseigentümer ohne Tilgungsbestimmung auf das Hausgeld weniger, als er schuldet, ist die Zahlung des Wohnungseigentümers quotal einerseits auf die laufenden Bewirtschaftungskosten anzurechnen, andererseits als Beitrag zur Instandhaltungsrücklage zu buchen. Möglich ist auch, durch Mehrheitsbeschluss nach § 21 Abs. 7 WEG generell zu bestimmen, dass der Verwalter eingehende Hausgeldzahlungen in erster Linie auf den Beitrag zur Instandhaltungsrücklage und sodann auf die laufenden Bewirtschaftungskosten anrechnen soll (Tilgungsbestimmung). 253

Die **Entnahmen** aus der Rücklage sind ebenfalls in der Rücklagendarstellung auszuweisen. Sie sind als **Ausgaben** auch in die **Jahresgesamtabrechnung** einzustellen, weil dort alle Ausgaben ausgewiesen werden müssen. In der **Einzelabrechnung** wird diese Ausgabe den Wohnungseigentümern nicht belastet, sie wird dort nicht oder mit einer „Null“ ausgewiesen. In der Jahresabrechnung muss die Entnahme aus der Rücklage zugleich als Einnahme geführt werden, da andernfalls die Jahresabrechnung am Ende nicht aufgeht.³⁵ 254

k) Zinsen

Zinsen, die durch gewinnbringende Anlage der Rücklagenmittel erwirtschaftet werden, sind **Einnahmen** und in der **Gesamtjahresabrechnung** als Ist-Zahlungen und in der Rücklagendarstellung auszuweisen, falls sie durch gewinnbringende Anlage der Instandhaltungsrücklage erzielt wurden.³⁶ Sie können auch ohne Beschluss in der Rücklage bleiben und müssen dann nicht in den Einzelabrechnungen umgelegt werden. Es empfiehlt sich jedoch für dieses Vorgehen einen Beschluss nach § 21 Abs. 7 WEG zu fassen. 255

Verzugszinsen, die Schuldner der Gemeinschaft zahlen, sind natürlich ebenfalls als Einnahme in der Gesamtabrechnung einzustellen und nicht etwa dem Konto des 256

34 BGH v. 4.12.2009 – V ZR 44/09, MDR 2010, 435.

35 LG München I v. 29.4.2010 – 36 S 9595/06, ZMR 2010, 797.

36 Greiner, § 8 WEG Rz. 103f.; hier findet sich auch ein Muster zur Darstellung der Rücklagenentwicklung.

Hausgeldschuldners gutzuschreiben. Diese Einnahme kann in den einzelnen Abrechnungen nach Miteigentumsanteilen verteilt werden, wenn ein entsprechender Beschluss gefasst wurde.³⁷

Beispiel: Wohnungseigentümer X zahlt sein Hausgeld nicht. Er wird deshalb auf Zahlung von 1.500 Euro verklagt. Das Gericht verurteilt den Eigentümer auf Zahlung von 1.500 Euro zuzüglich der gesetzlichen Verzugszinsen. Zahlt der Hausgeldschuldner jetzt auf das Urteil und die Zinsen, ist die Hauptforderung, also die 1.500 Euro, dem Wohnungseigentümer X als dessen Hausgeldzahlungen gutzuschreiben. Die Zinsen hingegen sind als Einnahme in der Gesamtabrechnung einzustellen und bei entsprechender Beschlussfassung nach Miteigentumsanteilen auf die einzelnen Eigentümer zu verteilen.

l) Haushaltsnahe Dienstleistungen

- 257 Wurden haushaltsnahe Dienstleistungen i.S.d. § 35a Einkommensteuergesetz erbracht, stellt dies für den Wohnungseigentümer eine **Steuerermäßigung** dar. Da der Verwalter eine Jahresabrechnung zu erstellen hat, die es dem Wohnungseigentümer ermöglicht, Steuervorteile abzuschöpfen, sind auch die haushaltsnahen Dienstleistungen auszuweisen. Dabei ist allerdings der Ausweis von haushaltsnahen Dienstleistungen **kein Bestandteil der Jahresabrechnung** der Wohnungseigentümergeinschaft,³⁸ so dass der Verwalter hier nicht in der Pflicht ist. Meist verpflichtet sich der Verwalter allerdings bereits in seinem **Verwaltervertrag** zur Erbringung des Nachweises. Er kann aber auch durch gesonderten **Beschluss** der Gemeinschaft dazu verpflichtet werden.
- 258 Der Nachweis wird regelmäßig durch eine **gesonderte Bescheinigung** des Verwalters geführt.³⁹ Hierfür kann der Verwalter eine **Sondervergütung** beanspruchen. Sinnvollerweise regelt der Verwalter dies bereits in seinem Verwaltervertrag. Eine Vergütung von 25 Euro netto je Jahr und Einheit ist angemessen.⁴⁰
- 259 Die Gemeinschaft ist allerdings nicht verpflichtet, den Nachweis über haushaltsnahe Dienstleistungen zu beauftragen und dafür auch noch dem die Bescheinigung erstellenden Verwalter eine Sondervergütung zu zahlen, denn der einzelne Eigentümer hat **keinen Anspruch** hierauf.⁴¹ Möglich ist aber ein Beschluss nach § 16 Abs. 3 WEG, der die Sondervergütung nur auf die Eigentümer umlegt, die die Bescheinigung abfordern.

m) Umsatzsteuer

- 260 Sind Eigentümer vorhanden, die ihr Sondereigentum gewerblich nutzen, **kann** die Umsatzsteuer in der Jahresabrechnung und in den Einzelabrechnungen der die Im-

37 BGH v. 11.10.2013 – V ZR 271/1.2.

38 Jennißen/Jennißen, § 28 WEG Rz. 97a.

39 Ein Muster findet sich im Anwendungsschreiben des Bundesfinanzministeriums v. 9.11.2016, dort Anlage 2 und kann unter www.bundesfinanzministerium.de heruntergeladen werden.

40 LG Düsseldorf v. 8.2.2008 – 19 T 489/07, NZM 2008, 453.

41 LG Bremen v. 19.5.2008 – 4 T 438/07, WuM 2008, 425.

mobile gewerblich nutzenden Eigentümer **ausgewiesen werden**. Die Umsatzsteuer ist nur bei diesen Einheiten auszuweisen, nicht aber bei nicht gewerblich genutzten Einheiten.

Die gewerblich nutzenden Eigentümer müssen zudem zur Umsatzsteuer **optieren**, §§ 4 Nr. 12, 9 Umsatzsteuergesetz. Sodann muss die Gemeinschaft gleichlautend eine **Optionserklärung beschließen**, was nach § 21 Abs. 7 WEG möglich ist. Ein sein Eigentum gewerblich nutzender Eigentümer soll einen **Anspruch** auf einen solchen Beschluss haben, der nach § 21 Abs. 7 WEG zu fassen ist, da nur auf diese Weise die Abrechnung so erstellt werden kann, dass ihm keine umsatzsteuerlichen Nachteile entstehen.⁴² 261

Die **Optionserklärung** der Wohnungseigentümergeinschaft kann mit der Abgabe einer Umsatzsteuererklärung gegenüber dem **Finanzamt** eingereicht werden. Da die Abgabe einer Umsatzsteuererklärung steuerberatende Tätigkeit ist, muss zugleich beschlossen werden, dass insoweit ein **Steuerberater** beauftragt wird. Die Kosten hierfür sollten nur die Eigentümer tragen, die eine Abrechnung mit Umsatzsteuerausweis erhalten. Dies kann nach § 16 Abs. 3 WEG beschlossen werden.⁴³ 262

n) Heiz- und Warmwasserkosten

Für die Abrechnung der Heizkosten gilt die **Heizkostenverordnung**, deren Bestimmungen zwingend sind. Demnach kann von den Vorschriften der Heizkostenverordnung auch nicht durch Beschluss oder Vereinbarung der Wohnungseigentümer abgewichen werden. Solche Beschlüsse oder Regelungen in der Gemeinschaftsordnung wären auf Anfechtung hin für unwirksam zu erklären.⁴⁴ 263

Beispiel: Die Gemeinschaftsordnung regelt, dass die Heiz- und Warmwasserkosten ausschließlich nach Wohnfläche zu verteilen sind. Da § 7 und § 8 der Heizkostenverordnung vorschreiben, dass Heiz- und Warmwasserkosten zu mindestens 50 % und höchstens 70 % nach erfasstem Verbrauch abzurechnen sind, wäre dieser Verteilerschlüssel unwirksam. Wirksam soll jedoch die Festlegung eines höheren Anteils der verbrauchsabhängigen Kosten, also über 70 % sein.⁴⁵

Es entspricht also allein eine den Anforderungen der Heizkostenverordnung genügende Abrechnung den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung. 264

Da die Heizkostenverordnung teilweise lediglich einen **Rahmen** vorgibt, muss dieser Rahmen durch die Eigentümergeinschaft ausgefüllt werden, damit auf ihrer Grundlage die Heizkosten verteilt werden können.⁴⁶ Dies kann entweder durch **Beschlüsse** geschehen oder ist bereits in der **Gemeinschaftsordnung** erfolgt. 265

Beispiel: In welcher Höhe der verbrauchsabhängige Anteil abgerechnet wird, muss festgelegt werden. Soweit die Festlegung sich im Rahmen der von der Heizkostenverordnung vorgege-

⁴² Jennißen/Jennißen, § 28 WEG Rz. 99.

⁴³ Jennißen/Jennißen, § 28 WEG Rz. 100.

⁴⁴ BGH v. 17.2.2012 – V ZR 251/10, MDR 2012, 510.

⁴⁵ OLG Düsseldorf v. 16.3.2001 – 3 Wx 51/01, NZM 2001, 760.

⁴⁶ BGH v. 17.2.2012 – V ZR 251/10, MDR 2012, 510.