



Mitglied im Bundesfachverband Wohnungs- und Immobilienverwalter e.V.

## IMMOBILIEN DITTMANN KG informiert . . .

# Wohngeld-/Hausgeldabrechnung

### 1. Allgemeines

Das Wort "Abrechnung" ist im Wohnungseigentumsgesetz nur in den § 28 Abs. 3 und § 29 Abs. 3 zu finden. Die Formulierung in § 29 WEG (Verwaltungsbeirat) bestimmt deutlich, daß eine Abrechnung über den Wirtschaftsplan zu erstellen ist. Wenn eine Abrechnung über den Wirtschaftsplan zu erstellen ist, so muß diese konsequenterweise auch den Bestimmungen über den Wirtschaftsplan nach § 28 WEG entsprechen. Außerdem enthält der § 16 WEG (Nutzen, Lasten und Kosten) zusätzliche Bestimmungen über die Gliederung der Abrechnungspositionen.

Die Jahresabrechnung muß stets eine geordnete und übersichtliche, zudem inhaltlich zutreffende Aufstellung sämtlicher Einnahmen und Ausgaben für das betreffende Wirtschaftsjahr enthalten. Daneben sind in der Jahresabrechnung die Höhe der gebildeten Rücklagen und die Kontostände auf den Gemeinschaftskonten am Anfang und am Ende des Abrechnungszeitraums anzugeben. Die Aufstellung muß für einen Wohnungseigentümer auch ohne Sachverständigen verständlich sein (**OLG Köln, Beschluß v. 7.12.1998, Az.: 16 Wx 177/98**).

### 2. Anfechtung

Ist ein Eigentümer mit der Abrechnung nicht einverstanden, obwohl die Gemeinschaft sie durch Mehrheitsbeschluß genehmigt hat, so hat er die Möglichkeit, den Genehmigungsbeschluß nach § 43 Abs. 1 Nr. 4 WEG anzufechten mit dem Antrag, das Gericht möge den Beschluß gemäß § 23 Abs. 4 WEG für ungültig erklären.

Das Gericht wird dem Antrag stattgeben, wenn die Abrechnung der Teilungserklärung oder den Grundsätzen der ordnungsgemäßen Verwaltung nicht entspricht. Die Anfechtungsfrist beträgt einen Monat und beginnt am Tag der Beschlußfassung. Die Anfechtung kann auf einzelne Abrechnungspositionen der Abrechnung beschränkt werden. Nach Ablauf der Anfechtungsfrist ist eine Erweiterung auf andere Positionen jedoch nicht möglich (**BayObLG 30.03.1993, Az.: 2 Z BR 11/93, NJW-RR 1993, 1039; BayObLG 07.05.1992, Az.: 2Z BR 26/92, WM 1992, 395**).

Greift ein Wohnungseigentümer den Eigentümerbeschluß über die Jahresabrechnung nur wegen des unzutreffenden Kostenverteilungsschlüssels erfolgreich an, ist trotz Ungültigerklärung im übrigen die damals erfolgte Festlegung der Gesamtkosten, die nicht beanstandet worden ist, aufrechtzuerhalten (**KG Berlin 25.2.1998, Az.: 24 W 3608/97**).

Wird der Eigentümerbeschluß angefochten, weil ein Raum, der an die Wärme- und Warmwasserversorgung angeschlossen ist, bei der Verteilung der Heizungs- und Warmwasserkosten auf die einzelnen Wohnungseigentümer nicht berücksichtigt wird (im vorliegenden Fall war es ein Hobbyraum), ist der Beschluß nur hinsichtlich der Einzelabrechnungen zu dem selbständigen Abrechnungsposten Heizung und Warmwasser für ungültig zu erklären (BayObLG, Beschluß v. 28.10.1998, Immobilien P.u.R 2/99 S.42).

Allerdings gilt auch: Erhebliche Mängel der Jahresabrechnung und der Vermögensübersicht, die es den Wohnungseigentümern unmöglich machen, die rechnerische Schlüssigkeit der Gesamtabrechnung nachzuvollziehen, führen im Anfechtungsverfahren dazu, den Genehmigungsbeschluß insgesamt für ungültig zu erklären (OLG Düsseldorf, Beschluß v. 16.11.1998, Az.: 3 W 397/97). Der Geschäftswert für die Anfechtung einer Jahresabrechnung richtet sich in der Regel nach dem Wert der angefochtenen Einzelposten zuzüglich 25% des restlichen Gesamtwerts (BayObLGZ 1988, 226; **BayObLG 27.07.1989, Az.: BReg 2 Z 54/89, WE 1990, 62f.**).

### 4. Anforderungen an die Abrechnung

Nach der herrschenden Rechtsmeinung muß die Abrechnung wahr, übersichtlich, verständlich sowie nachprüfbar sein und Auskunft über die **tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben** der Gemeinschaft geben (Weitnauer, § 28 Rdz. 11; Bärmann-Pick, § 28 Rdz. 28 jeweils mit weiteren Nachweisen). Die abzurechnenden Einnahmen und Ausgaben sollten sich auf die Abrechnungszeit beziehen.

## 5. Abgrenzung in der Jahresabrechnung

Über die Notwendigkeiten und Möglichkeiten der Abgrenzungen einzelner Kosten in der Jahresabrechnung bestehen zwischen Juristen und der Praxis leider noch immer unterschiedliche Auffassungen.

Zumindest besteht Einigkeit darin, daß gemäß Heizkostenverordnung der noch nicht verbrauchte, im Tank befindliche Rest-Ölbestand im Wert zu erfassen und in der Heizkostenabrechnung abzugrenzen ist.

Die in der Jahresabrechnung aufgeführten Einnahmen und Ausgaben sollen zeitnah und periodengerecht sein. Nur dadurch sind die abgerechneten Kosten für die Wohnungseigentümer über Jahre vergleichbar. Dies ist mit einem starren Prinzip der Abrechnung über tatsächliche Zahlungen nicht möglich. Danach wäre der Vorschuß an den **Hausmeister** oder eine vorläufige Zahlung eines Versicherungsschadens (bei gleichzeitigem Erstattungsanspruch an die Versicherung) ein nicht abzugrenzender Posten und müßte direkt in die Abrechnung fließen.

## 5. Betriebskostenabrechnung mit dem Mieter

Hat der Mieter trotz fehlender oder unwirksamer Umlagevereinbarung in der Vergangenheit Betriebskosten bezahlt, so kann er den überzahlten Betrag nach Bereicherungsgrundsätzen (~ 812 BGB) zurückfordern. Hat der Vermieter entgegen der Umlagevereinbarung zu wenig Betriebskosten abgerechnet, so hat er umgekehrt — bis zur Grenze der Verjährung und Verwirkung — einen Nachzahlungsanspruch aus § 535 Satz 2 BGB. Hierbei ist allerdings das Urteil des OLG Hamburg vom 20.12.1989 (WM 91, 598) zu beachten. Danach liegt im vorbehaltlosen Ausgleich einer Betriebskostenabrechnung zugleich eine Vereinbarung, daß über Ergebnis und Modalitäten der Abrechnung Einigkeit besteht.

Ein solcher vorbehaltloser Ausgleich wird angenommen, wenn der Mieter die in der Abrechnung ausgewiesene Nachzahlung entrichtet oder wenn er die Auszahlung eines Guthabens regellos entgegennimmt. In diesen Fällen sind beide Parteien nach der Rechtsansicht des OLG Hamburg mit solchen Einwendungen ausgeschlossen, die sie bereits bei der Erteilung der Abrechnung oder Zahlung hätten geltend machen können. Eine Ausnahme gilt, wenn die Geschäftsgrundlage fehlt. Hierzu gehört, daß „wenigstens größenordnungsmäßig der errechnete dem tatsächlichen Verbrauch annähernd entspricht,“.

## 6. Abrechnung beim Eigentümerwechsel

Nach § 571 Abs. 1 BGB tritt der Erwerber anstelle des Veräußerers in die sich während der Dauer seines Eigentums ergebenden Rechte und Verpflichtungen ein. Mit dem Eigentumsübergang findet also eine Zäsur statt: Die bereits entstandenen Ansprüche und Verpflichtungen verbleiben beim Veräußerer; alle übrigen Ansprüche und Verpflichtungen gehen auf den Erwerber über. Diese Rechtsfolge gilt auch für die Betriebskostenabrechnung. Abrechnungspflichtig ist derjenige, der im Zeitpunkt des Entstehens des Abrechnungsanspruchs die Vermieterstellung innehat. Der Abrechnungsanspruch entsteht mit dem Ende des Abrechnungszeitraums. Daraus folgt, daß der frühere Eigentümer über die zum Zeitpunkt des Eigentumsübergangs bereits abgeschlossenen Abrechnungszeiträume abrechnen muß. Erfolgt der Eigentümerwechsel während des Abrechnungszeitraums, so ist der neue Eigentümer zur Abrechnung verpflichtet (Langenberg, Betriebskostenrecht Rdn. G 19). Die jeweilige Abrechnungspflicht umfaßt immer den gesamten Abrechnungszeitraum. Eine auf den Zeitpunkt des Eigentumsübergangs bezogene Aufspaltung der Abrechnung ist nicht möglich. Es kommt insoweit nicht darauf an, ob die Betriebskosten ganz oder zum Teil vor dem Eigentumsübergang entstanden sind. Ebenso ist unerheblich, wer die Vorauszahlungen erhalten hat. Ein eventueller Ausgleich muß im Rechtsverhältnis zwischen den Parteien des Erwerbsvorgangs erfolgen.

Die sich aus der Betriebskostenabrechnung ergebenden Restzahlungen stehen — im Verhältnis zwischen den Parteien des Mietvertrags — dem Abrechnungspflichtigen zu. Wegen eines Guthabens aus der Betriebskostenabrechnung kann der Mieter nur den Abrechnungspflichtigen in Anspruch nehmen (OLG Naumburg, NZM 1998, 806).

Vereinzel wird allerdings auch die Auffassung vertreten, daß der Nachforderungsanspruch des Vermieters und der Rückzahlungsanspruch des Mieters „jeweils mit Überzahlung, also unter Umständen vor dem Eigentumswechsel,“ entsteht (OLG Düsseldorf, NJW-RR 1994, 1101 = WuM 1994, 477 = ZMR 1994, 364). Sind die Vorauszahlungen niedriger als die tatsächlich entstandenen Betriebskosten, so hat dies zur weiteren Folge, daß der Vermieter einen Nachzahlungsanspruch hat. Sind die Vorauszahlungen höher, so soll dem Mieter gegenüber dem Vermieter ein Bereicherungsanspruch zustehen. Die jeweiligen Ansprüche entstehen nach dieser Ansicht mit der Zahlung der Vorausleistungen; sie werden auch in diesem Zeitpunkt fällig. Folgt man dieser Ansicht, so muß der Veräußerer über die vor dem Eigentumsübergang gezahlten Vorausleistungen abrechnen. Ein eventueller Nachzahlungsanspruch steht dem Veräußerer zu; dieser ist auch gegenüber dem Mieter zur

- Auszahlung eines eventuellen Guthabens verpflichtet.

Die Parteien des Erwerbsvorgangs können die Frage der Abrechnungspflicht und des Kostenausgleichs abweichend regeln. Eine solche Regelung wirkt allerdings nur zwischen den Parteien, nicht gegenüber dem Mieter.

## Urteile/Beschlüsse/

### Kommentare:

#### Übersichtlichkeit der Jahresabrechnung

„Die von der Firma Dittmann KG erstellten Einzelabrechnungen sind klar und übersichtlich. Sie unterscheiden zwischen Ausgaben (umlagefähigen Kosten, nicht umlagefähigen Kosten, Zuführung Rücklage) und Einnahmen (Versicherung, Zinsen, Entnahmen Rücklage sowie Wohngeldzahlung des jeweiligen Eigentümers). Daß die Summe der Wohngeldzahlungen nicht angegeben ist, ist unschädlich, da sich die Wohngeldzahlungen insgesamt aus der Gesamtabrechnung ergeben, aus der sich Einzelabrechnungen ableiten. Die Abrechnung enthält ferner in hinreichender Form die Entwicklung der gemeinschaftlichen Konten bzw. der Hausmeisterkasse.“

*Zu diesem Ergebnis kam das Amtsgericht Rheinbach mit Beschluß vom 09.08.1999 (Geschäfts-Nr. 5 II 29/98)*

*Der vorsitzende Richter des LG Bonn, Herr Maurer Wildermann erklärte in einer Ende 2000 stattgefundenen Gerichtsverhandlung, daß die Form und der Inhalt der von der Fa. Dittmann KG erstellten Abrechnungen nachvollziehbar u. ordnungsgemäß seien. Insbesondere wäre auch die Darstellung der Instandhaltungsrücklage, die nicht mit dem tatsächlichen Kto.-Stand übereinstimmte, üblich und korrekt.. Auf den Einwand eines Eigentümer Herr Ma., die Instandhaltungsrücklage müsse zwingend mit dem tatsächlichen Kto.-Stand übereinstimmen, bezeichnete der Richter dies als falsch. Es handelt sich hier um eine Wohnungseigentümergeinschaft in Bad Godesberg - Im Buchengrund.*

#### Anforderung an Jahresabrechnung

- 1) Bei der Jahresabrechnung einer Eigentümergemeinschaft handelt es sich um eine reine Einnahmen- und Ausgabenrechnung, bei der das Geldzufluß- und Geldabflußprinzip beachtet werden muß. Salden aus Vorjahresabrechnungen gehören deshalb ebenso wenig in die Abrechnung wie "Forderungen" und "Abgrenzungen".
- 2) In einer Jahresabrechnung muß die Darstellung des Girokontos der Eigentümergemeinschaft (mit Anfangsbestand, Zugängen, Abgängen, Entbestand) enthalten sein.
- 3) Ist die Jahresabrechnung fehlerhaft, darf dem Verwalter keine Entlastung erteilt werden.

*(Amtsgericht Köln - 202 II 19/98 - ZMR 1998, 724 – Beschluß vom 28.07.1998)*

#### Anforderungen an Jahresabrechnung

- 1) Die Jahresabrechnung hat die tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben gegenüberzustellen. Zu den Einnahmen gehören auch die tatsächlich zugeflossenen Wohngeldvorschüsse.
- 2) Aus der Ungültigkeitserklärung eines Beschlusses über die Jahresabrechnung folgt, daß in der Regel insoweit auch die Voraussetzungen für einen gültigen Beschluß über die Entlastung des Verwalters nicht vorliegen.

*(Bayerisches Oberstes Landesgericht NJW-RR 1989, 840 – Beschluß vom 21.03.1989)*

#### OLG Zweibrücken

1. Die Jahresabrechnung der Wohnungseigentümergeinschaft ist grundsätzlich eine reine **Einnahmen-Ausgaben-Rechnung**. Rechnungsabgrenzungen in zeitlicher Hinsicht sind nicht vorzunehmen.
2. Wünschen die Eigentümer eine Jahresabrechnung, die durch die Berücksichtigung offener Forderungen und Verbindlichkeiten, die Vornahme von Rechnungsabgrenzungen und die Angabe eines Vermögensstatus einer Bedarfs- und Erfolgsrechnung im Sinne des HGB entspricht, bedarf dies einer **Vereinbarung**. Ein **Mehrheitsbeschluß genügt** dafür grundsätzlich **nicht**.

*(OLG Zweibrücken, Beschluß vom 3. November 1998 – 3 W 224/98)*

#### Anforderungen an Jahresabrechnung

Durch Beschluß vom 23.4. 1993 (Az.: 2 ZBR 113/92) hat das Bayerische Oberste Landesgericht (BayObLG) die herrschende Meinung zur Abrechnungsform bekräftigt. Es bleibe bei dem Grundsatz, daß die Jahresabrechnung auf der Grundlage der **tatsächliche Einnahmen und Ausgaben** aufzustellen sei. **Eine solche Abrechnung entspreche am ehesten der gesetzlichen Regelung, wie sie in § 28 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 3. §~ 675, 666, 259 BGB zu finden sei.** Diese Art der Abrechnung werde auch allein den Anforderungen an Übersichtlichkeit und Verständlichkeit gerecht, wie sie bei einer Gemeinschaft von Wohnungseigentümern unverzichtbar sei.

Nach Auffassung von Deckert sollte mit dieser Entscheidung die heftige Diskussion in Verwalterkreisen und unter Fachjuristen zum Formbild der Abrechnung ein Ende gefunden haben

## **Jahresabrechnung; Abrechnung; Inhalt; Bilanz; Gegenstand; Gewinn- und Verlustrechnung; Anforderungen;**

Der Senat hält daran fest, daß die Jahresabrechnung einer Wohnungseigentümergeinschaft nur dann dem Gesetz und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, wenn sie die **tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben eines Wirtschaftsjahres einander gegenübersteht**. Eine Jahresabrechnung in der Form der Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung genügt den Anforderungen nicht.

*Beschluß vom 23. April 1993, 2Z BR 113/92.*

## **Abrechnung muß Ein- und Ausgaben einer Abrechnungsperiode umfassen/Zeiträume in Gesamt- und Einzelabrechnung dürfen nicht voneinander abweichen; zur Jahresabrechnung gehören sowohl die Gesamtabrechnung, als auch die Einzelabrechnungen.**

**71713243- Das LG Bonn hat mit Beschluß vom 17.7.1997 (8 1 295/96) die Entscheidung des AG Königswinter vom 27.11.1996 (PuR 1997, 37) bestätigt.** Eine WEG-Abrechnung hat grundsätzlich nach dem Zu- und Abflußprinzip sämtliche tatsächlichen Ein- und Ausgaben eines Wirtschaftsjahres auszuweisen. Es kann vorliegend dahinstehen, ob die vom Verwalter vorgenommenen Abweichungen von diesem strengen Zu- und Abflußprinzip bei der Erstellung der Einzelabrechnungen schon zur Unwirksamkeit der Jahresabrechnung führen. **Solche Abweichungen bei den Einzelabrechnungen können insbesondere bei der Abrechnung von Nebenkosten ausnahmsweise möglich sein. Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn die Wohnungseigentümer eine solche Abweichung beschlossen haben. Diese Abweichungen bieten sich an, da die Eigentümer, die ihre Wohnung vermietet habe, gegenüber ihren Mietern nicht nach dem Zu- und Abflußsystem abrechnen können, sondern die Kosten den einzelnen Abrechnungszeiträumen zurechnen müssen.**

Die Abrechnung ist aber jedenfalls deshalb zu beanstanden, weil die Verwalterin in der Fassung der Abrechnung, die der Eigentümerversammlung zur Abstimmung vorgelegen hat, die Verteilung der Heizkosten in den Einzelabrechnungen nach den Verbrauchswerten des Vorjahres vorgenommen hat. Die tatsächlichen Verbrauchswerte sind erst nach der Beschlußfassung durch die Ista ermittelt worden. Der Verwalter hat nach der Beschlußfassung die Einzelabrechnungen korrigiert und die korrigierten Abrechnungen mit dem Protokoll der Eigentümerversammlung an die einzelnen Eigentümer versandt.

**Zu einer ordnungsgemäßen Abrechnung gehört neben der Gesamtabrechnung auch die Aufteilung dieser Abrechnung in Einzelabrechnungen** (vgl. nur OLG vom 29.3.1995, PuR 1995, 230). Die Salden der Einzelabrechnungen werden erst mit Beschlußfassung der Eigentümerversammlung über die jeweilige Einzelabrechnung fällig. Erst mit diesem Beschluß kann ein solcher Saldo damit gegenüber dem einzelnen Wohnungseigentümer von der Eigentümergemeinschaft eingeklagt werden (vgl. BayObLG vom 5.10.1988, 2Z91/88 und vom 13.7.1989, 2Z 110/88 und 115/88). In einem vereinzelt gebliebenen Beschluß hat das KG (Beschluß vom 24.1.1990, PuR 1990, 52) die gerichtliche Durchsetzbarkeit solcher Ansprüche nicht von einem Beschluß der Eigentümerversammlung abhängig gemacht. Diese Ansicht hat sich indes nicht durchgesetzt. Der BGH hat diese Ansicht des KG als „fragwürdig“, bezeichnet (BGH vom 20.4.1990, PuR 1990, 172). Die Kammer kann sich dieser vereinzelt gebliebenen Mindermeinung nicht anschließen. Dies bedeutet für den vorliegenden Fall, daß die Abrechnungen, die der Beschlußfassung zugrunde gelegen haben, nicht fällig und einklagbar sein können, weil sie nicht die tatsächlichen Verbrauchswerte berücksichtigen. Die Einzelabrechnungen, die den richtigen Saldo ausweisen und auf der Basis der tatsächlichen Verbrauchswerte erstellt worden sind, sind hingegen nicht Gegenstand der Beschlußfassung der Eigentümerversammlung gewesen, so daß diese ebenfalls nicht fällig und gegenüber den einzelnen Wohnungseigentümern einklagbar sind. Aus diesem Grund hat eine ordnungsgemäße Beschlußfassung über die Jahresabrechnung 1995 bereits nicht stattgefunden.

Darüber hinaus muß nach derzeit ganz herrschender Meinung bereits mit der Einladung zur anstehenden Eigentümerversammlung mit einem Beschlußpunkt „Genehmigung der Abrechnung“, eine vollständige Gesamtrechnung mit Kontostandsmitteilungen sowie die Aufteilung des Gesamtergebnisses auf die jeweiligen Eigentümer unter Darstellung der Kostenverteilungsschlüssel zu den einzelnen Einnahmen- und Ausgabe-positionen bis hin zur abschließenden Einzelabrechnungssaldierung nur auszuweisender Gutschrift oder Nachzahlung vorgelegt werden. Damit soll erreicht werden, daß jeder Eigentümer vor der zur Genehmigung anstehenden Beschlußfassung sowohl die Gesamtabrechnung als auch seine Einzelabrechnung überprüfen kann. Eine solche Überprüfung konnte anhand der mit den Verbrauchswerten des Vorjahres erstellten Einzelabrechnungen im Vorfeld der Beschlußfassung durch die Wohnungseigentümer nicht erfolgen. Die darauffolgende Beschlußfassung ist daher auch aus diesen Gründen unwirksam.

Die Kammer ist der Auffassung, daß der vorbeschriebene Fehler bei der Beschlußfassung über die Einzelabrechnungen dazu führt, daß die Genehmigung der Abrechnung für das Jahr 1995 unter TOP 3 der Eigentümerversammlung insgesamt für unwirksam erklärt werden muß. In dem Beschluß wurde die Jahresabrechnung 1995 in der vorgelegten Form genehmigt. **Zur Jahres-**

**abrechnung gehören sowohl die Gesamtabrechnung, als auch die Einzelabrechnungen.** Beide müssen korrekt sein und den jeweiligen Wohnungseigentümern vorliegen, damit sie eine effektive Kontrolle der Arbeit und des Zahlenwerks des Verwalters vornehmen können. Eine solche Überprüfung konnte anhand der mit den Verbrauchswerten des Vorjahres erstellten Einzelabrechnungen im Vorfeld der Beschlußfassung durch die Wohnungseigentümer nicht erfolgen. Die darauffolgende Beschlußfassung ist daher auch aus diesen Gründen unwirksam.

**Über die Genehmigung der Jahresabrechnung kann nur insgesamt beschlossen werden.** Sie muß daher insgesamt für unwirksam erklärt werden. Über sie ist in einer korrigierten Form nochmals neu zu beschließen.

Wie das AG zu Recht ausgeführt hat, ist die Entlastung des Verwalters ebenfalls aufzuheben. Die Entlastung des Verwalters für das Jahr 1995 kommt schon deshalb nicht in Betracht, weil über die Jahresabrechnung für dieses Jahr noch nicht wirksam beschlossen ist.

### **BayObLG bleibt dabei: Auch unrechtmäßige Ausgaben sind (grds.) in die Jahresabrechnung einzustellen**

Die **Jahresabrechnung** muß nach verfestigter Rechtsprechung des BayObLG eine geordnete und übersichtliche, inhaltlich zutreffende **Aufstellung der tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben** in dem betreffenden Kalenderjahr bzw. Wirtschaftsjahr enthalten. Auf die Einnahmenseite ist hier insbesondere der Gesamtbetrag der im Geschäftsjahr tatsächlich eingegangenen Wohnungszahlungen als maßgebend anzusetzen. Falls einzelne Wohnungszahlungen verspätet geleistet worden sind und deswegen andere Ansprüche auf Zahlung von Verzugszinsen in Betracht kommen, sind diese nicht in die Jahresgesamtabrechnung aufzunehmen, sondern den Eigentümern insoweit (noch) keine Zahlungen zugeflossen sind (BayObLG vom 31.10.1989, 2 Z 93/89). Ob der Verwalter verpflichtet war, Zinsansprüche gegen säumige Wohnungseigentümer geltend zu machen, wäre im Rahmen seiner Entlastung zu prüfen. **Sind überdies Zahlungen von einem Verwalter tatsächlich aus Mitteln der Wohnungseigentümer geleistet worden, sind auch diese Zahlungen als Ausgaben in die Jahresabrechnung einzustellen. Die Frage, ob der Verwalter jeweils berechtigt war, die Überweisungen vorzunehmen, betrifft nicht die Richtigkeit der Jahresabrechnung, sondern allein die Ordnungsmäßigkeit seiner Entlastung** (ebenfalls BayObLG vom 31.10.1989 und WuM 1989, 539, zur Beschlußentscheidung vom 27.7.1989, 2 Z 54/89).

*BayObLG v. 16.1.90, Az.: Breg. 1b Z 41/88)*

### **Beschlußanfechtung bei Abrechnungen**

Beschlußanfechtung kann rechtsmißbräuchlich sein

#### **Sachverhalt**

In einer Eigentümerversammlung Mitte des Jahres 1990 genehmigten die Wohnungseigentümer u. a. die Wohnungsgeldabrechnung für das Vorjahr und entlasteten den Verwalter. Eines der Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft hatte kurz darauf das gerichtliche Beschlußanfechtungsverfahren zwar unter Einhaltung der gesetzlichen Anfechtungsfrist eingeleitet, die Beschlußanfechtung im wesentlichen jedoch nicht begründet, und überdies den vom Gericht angeforderten Kostenvorschuß nicht eingezahlt. Eine entsprechende Zahlung erfolgte erst im September 1996. Die Instanzgerichte hatten den entsprechenden Antrag des Wohnungseigentümers mittlerweile wegen eines Verstoßes gegen den Grundsatz von Treu und Glauben als unzulässig zurückgewiesen.

#### **Entscheidung:**

Auch das Oberlandesgericht als letzte Rechtsmittelinstanz schloß sich dieser rechtlichen Beurteilung an. Mittlerweile mußte das Verfahren nämlich nach Zeitablauf von über 6 Jahren als rechtsmißbräuchlich beurteilt werden. Zum verfahrensrechtlichen und tatsächlichen Hintergrund folgende Vorbemerkung: Ein Antrag bzw. eine Klage wird im Bereich der freiwilligen Gerichtsbarkeit ebenso wie im Zivilverfahren dem Gegner erst dann zugestellt, wenn der Antragende oder Kläger auch tatsächlich den angeforderten Kostenvorschuß eingezahlt hat. Der Gegner erhält von einem gegen ihn eingeleiteten Verfahren also erst zu diesem Zeitpunkt Kenntnis. Der Grundsatz von Treu und Glauben, der des öfteren im Bereich des Zivilrechts begegnet, ist auch im prozessualen Verfahren zu beachten. Wobei es in diesem Zusammenhang grundsätzlich keine Rolle spielt, ob es sich um ein Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit oder aber einen „normalen, — kontradiktorischen oder streitigen — Zivilprozeß handelt. Jeder am Verfahren Beteiligte hat die prozessuale Pflicht auch im Streitfall auf die Belange des Gegners Rücksicht zu nehmen. Dieses Fairneßgebot kann nun — wie auch in diesem Fall — dazu führen, daß die Einlegung eines Rechtsmittels oder aber die Fortführung eines Verfahrens zumindest dann als rechtsmißbräuchlich anzusehen ist, wenn der Gegner aufgrund langen Zeitablaufs mittlerweile darauf vertrauen konnte, nicht mehr in Anspruch genommen zu werden. Prozessuale Rechte müssen also so rechtzeitig wahrgenommen werden, daß sich der Gegner darauf einstellen kann. Die Anfechtung eines Wohnungseigentümerbeschlusses muß nach § 23 Abs. 4 WEG binnen Monatsfrist erfolgen. Sinn und Zweck einer solchen Frist ist es, allen Wohnungseigentümern alsbald nach der Beschlußfassung Klarheit darüber zu verschaffen, ob der gefaßte Beschluß Bestand hat oder nicht. Effektiv kann eine derartige Frist aber auch nur dann sein, wenn nicht nur die Monatsfrist zur Beschlußanfechtung eingehalten wird, sondern darüber hinaus auch in angemessenen Zeiträumen weitere notwendige Verfahrenshandlungen vorgenommen werden. Dies gilt insbesondere in den

Fällen, in denen nach gewissem Zeitablauf ein Vertrauensstatbestand bei den anderen am Verfahren Beteiligten entstehen muß. Und gerade so lag der Fall auch hier. Bei den angefochtenen Beschlüssen handelte es sich durchweg um vollkommen normale und übliche Beschlüsse laufender Verwaltung, an deren Beschlußfassung der anfechtende Wohnungseigentümer auch teilgenommen hatte. Erhalten nun aber die Wohnungseigentümer über einen Zeitraum von sechs Jahren keine Kenntnis davon, daß diese üblichen Beschlüsse angefochten worden sind, so können sie darauf vertrauen, daß sie bestandskräftig geworden sind. Eine ordnungsgemäße Verwaltung wäre im anderen Fall wohl auch undenkbar

#### PuR RÄT

Die/der eine oder andere wird sich sicherlich fragen, warum denn das Gericht das Verfahren nicht längst eingestellt oder den Antrag als unzulässig abgewiesen hatte, nachdem jahrelang kein Kostenvorschuß eingezahlt wurde. Die Ansicht der Mehrzahl der Gerichte geht in diesem Zusammenhang dahin, daß dies gegen prozeßrechtliche Grundsätze verstoße. Das Gericht könne einen Antrag also nicht deshalb zurückweisen, weil der Vorschuß nicht eingezahlt worden sei. In einem solchen Fall trete lediglich das Ruhen des Verfahrens ein. Manche Instanzgerichte ignorieren diese Rechtsprechung und weisen tatsächlich bei Nichtzahlung des Kostenvorschusses innerhalb der vom Gericht gesetzten Frist entsprechende Anträge als unzulässig zurück. Mit der herrschenden Gerichtsauffassung kann demgegenüber das Verfahren selbst jederzeit — nach Einzahlung des geforderten Kostenvorschusses — fortgesetzt werden.. Wie diese Entscheidung aber weiter zeigt, kann es nach überlangem Zeitablauf dazu kommen, daß das Gericht trotz Fortführung des Verfahrens sogleich zur Unzulässigkeit des Antrags wegen eines Verstoßes gegen den auch im Prozeßrecht zu beachtenden Grundsatz von Treu und Glauben kommt.

Quelle: IMMOBILIEN Praxis und Recht 7/98  
Aktuelles Recht: Wohnungseigentum

### Einstellung von Vorjahresergebnissen in Abrechnungen

Es verstößt schon gegen die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung, **Vorjahresrückstände** in die Abrechnung einzustellen. Dies widerspricht dem Prinzip der Abrechnung als Einnahmen- und Ausgabenrechnung.

Einzelabrechnungen mit eingestelltem und saldierten Vorjahresaldo sind für ungültig zu erklären.  
 (OLG Köln, WuM 1997, 395; OLG Stuttgart, WE 1998, 383)

Quelle: „Wohnungseigentum“ HVH-Hammonia-Verlag GmbH – Hamburg

### Abrechnung, Mängel, zeitnah, Deckung,

1. Beschlüsse der Wohnungseigentümer in der Eigentümerversammlung über die Änderung der Reihenfolge der zu behandelnden Tagesordnungspunkte sind nicht anfechtbar.

2. Die vom **Verwalter** zu erstellende Jahresabrechnung muß sämtliche **Einnahmen und Ausgaben** des betreffenden Jahres enthalten; die zeitnahe Abrechnung gehört zur ordnungsgemäßen Verwaltung.

3. Setzt der **Verwalter** entstandene Ausgaben nicht in die Jahresabrechnung des betreffenden Jahres oder bei mangelnder Deckung nicht in den Wirtschaftsplan für das nächste Jahr ein, sondern berücksichtigt sie erst mehrere Jahre später ohne nähere Erläuterung in der Jahresabrechnung, und erteilt er auch auf Aufforderung der Wohnungseigentümer keine Erklärung hierzu, so berechtigt dieses Verhalten die Wohnungseigentümer zur sofortigen Abberufung des Verwalters.

*BayObLG Beschluß vom 16.November 1995, 2ZBR108/95 WM 1996/115 = WE 1996/237*

### Einberufungsmangel, Verwalterabrechnung, Verwaltervertrag, Abberufung, Kündigung

1. Ein Mangel der Einberufung zur Wohnungseigentümerversammlung steht der Wirksamkeit eines in dieser gefaßten Beschlusses dann nicht entgegen, wenn nach dem Abstimmungsergebnis auszuschließen ist, daß der Beschluß bei ordnungsgemäßer Einberufung anders ausgefallen wäre.

2. Die Abrechnung des Verwalters ist kein Jahresabschluß in Form einer Bilanz, sondern lediglich eine **Einnahmen- und Ausgabenrechnung** mit der Aufteilung des Ergebnisses auf die einzelnen Wohnungseigentümer. Fällig gewordene, aber in dem betreffenden Wirtschaftsjahr noch nicht beglichene Rechnungen sind daher in den Jahresabschluß **nicht einzustellen**.

3. Zu den Voraussetzungen, unter denen ein **Verwalter** abberufen und der Verwaltervertrag fristlos gekündigt werden kann.

*OLG Karlsruhe, Beschluß vom 10.September 1997, 4W71/97 / WM 1998/240 = WE 1998/189 = NZM 1998/768*

### Keine periodengerechte Abgrenzung (Zuordnung) in der Jahresabrechnung bei Versicherungsprämien!

(§ 28 WEG)

1. Die Position „Versicherungen,“ war im vorliegenden Fall mit dem im Abrechnungszeitraum tatsächlich gezahlten Betrag von 12074 DM in die Abrechnung aufzunehmen, auch wenn hier Versicherungsprämien über den Abrechnungszeitraum hinaus vorausbezahlt wurden.

2. Eine Abrechnung ist auf der Grundlage der tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben, also der Einzahlungen und Auszahlungen in einem Wirtschaftsjahr, aufzustellen. Eine solche einfache Abrechnung entspricht am ehesten der gesetzlichen Regelung, wie sie in § 28 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3, Abs. 3 WEG, §~ 675, 666, 259 BGB zu finden ist. Diese Art der Abrechnung ist für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer am besten geeignet, denn sie wird den unverzichtbaren Anforderungen an Übersichtlichkeit und Verständlichkeit gerecht. Daher sind auch gezahlte Versicherungsprämien in der im Wirtschaftsjahr geleisteten Höhe in die Abrechnung aufzunehmen; eine periodengerechte Zuordnung der gezahlten Beiträge kommt nicht in Betracht (h. R. M.). Ebenso ist eine Rückerstattung in der Abrechnung des Jahres zu berücksichtigen, in dem der Zufluß erfolgt.

3. Mit dem damit verbundenen Schwierigkeiten korrekter Mietnebenkosten-Abrechnung hat sich der Senat bereits in seiner Entscheidung vom 23. 4. 1993 (BayObLGZ 1993, 185/189) ausführlich auseinandergesetzt; an diesem Entscheidungsergebnis wird festgehalten. Maßgeblich ist allein das Liquiditätsprinzip (BayObLG, WM 94, 498/499).

Es besteht auch kein **Eigentümeranspruch** auf eine den Vorschriften des § 27 II. BV genügende Jahresabrechnung (vgl. bereits OLG Stuttgart, OLGZ 1990, 175/176; ebenso Weitnauer/Hauger § 28 Rn. 25; a. A. Bärnamm/Pick/Merle, 7. Auflage § 28 Rn. 81). Soweit vermietende Eigentümer gegenüber ihren Mietern eine erforderliche Aufteilung von Versicherungsprämien nicht ohne weiteres vornehmen können, bleibt es diesen vermietenden Eigentümern unbenommen, sich wegen der erforderlichen Auskünfte an den Verwalter zu wenden.

4. Eine Ausnahme von diesem Grundsatz im Bereich der Heizkosten-Abrechnung folgt allein aus den zwingenden Vorschriften der Heizkostenverordnung; die Abrechnung von Versicherungsprämien ist mit der verbrauchsabhängigen Abrechnung von Heiz- und Warmwasserkosten nicht vergleichbar.

5. Vorliegend wurde auch die Position „Wasser/Kanal,“ zu Recht nach Miteigentumsanteilen abgerechnet und verteilt.

6. Auch außergerichtliche Kostenerstattung der Antragsteller im Rechtsbeschwerdeverfahren bei Geschäftswert dieser Instanz von 6677 DM.

(BayObLG, **Beschluß vom 10. 7. 1998, Az.: 2Z BR 49/98**)

RA Dr; Deckert

## Nochmals: Keine Rechnungsabgrenzungen in Jahresabrechnung!

(§ 28 Abs. 3 WEG)

1. Die **Jahresabrechnung** ist grundsätzlich eine reine Einnahmen-Ausgabenrechnung, also keine **handelsrechtliche** Bilanz und keine Gewinn- oder Verlustrechnung. Rechnungsabgrenzungen in zeitlicher Hinsicht sind nicht vorzunehmen (**h.R.M.**); Ausnahmen wurden hier allein zugelassen bei den Heiz- und Warmwasserkosten und bei der Instandhaltungsrücklage-Buchung (vgl. auch die vorstehend erwähnte Rechtsprechung).
2. Wünschen Eigentümer (zum Zweck problemloserer Nebenkostenabrechnung mit ihren Mietern) 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 grundsätzlich der **Vereinbarungsform** nach § 10 Abs. 1; ein **Mehrheitsbeschluß** (wie hier) genügt dafür grundsätzlich nicht; auf Anfechtung hin mußte deshalb folgender Beschluß für ungültig erklärt werden:

*„Der Verwalter wird bei der Erstellung der Jahresabrechnungen die Kosten abgrenzen, damit die Eigentümer problemlos mit den Mietern abrechnen können. Rechnungen, die ihren Ursprung im Vorjahr haben jedoch erst im Folgejahr gezahlt werden, werden künftig bei der Abrechnung für das Vorjahr berücksichtigt. Der Verwalter wird dann diese Kosten abgrenzen, die bis zur Erstellung der Abrechnung vorliegen; sofern zu einem späteren Zeitpunkt noch Rechnungen eingehen, werden diese im laufenden Abrechnungsjahr berücksichtigt...“*

Die Auffassung des Senats entspricht auch der Entscheidung des **BayObLG (BayObLGZ 1993, 185, 191; vgl. auch Bärnamm/Pick/Merle, 7. Auflage § 28 Rn. 64,68) (Pfälzisches OLG Zweibrücken, Beschluß vom 3. 11. 1998, ZMR 1999, 66)**

### Anmerkung:

*Es kann nur 'nochmals davor gewarnt werden, selbst Beschlüsse zum Formbild einer Abrechnung fassen zu lassen, die derzeitigen Geboten der h.R.M. widersprechen; solche Beschlüsse wie hier (selbst im Interesse vieler Vermieter, die mietrechtliche Nebenkosten mit ihren Mietern — wohnmietrechtlich geboten — streng periodengerecht abgrenzend abrechnen müssen) werden auf form- und fristgerechte Anfechtung hin für ungültig erklärt (was dann neuen Zeit- und Arbeitsaufwand hinsichtlich neu zu erstellender und erneut zu genehmigender Abrechnungen bedeutet). Auf bestandskräftig werdende „Zitterbeschlüßfassung,“ sollte nicht stets „spekuliert,“ werden .*

*Ich warte allerdings immer noch darauf, daß einmal entsprechende Vereinbarungen in neuen, anfänglichen Gemeinschaftsordnungen zu Abrechnungsmodalitäten in Ergänzung zum insoweit abdingbaren § 28 WEG und evtl. auch in Änderung zur bisher h.R.M. formuliert, d. h. notariell beglaubigt oder beurkundet werden.*

.RA Dr.; Deckert

## Jennißen, Die Entwicklung des Wohnungseigentumsrechts in den Jahren 1994 und 1995-Auszug aus NJW 1996, Heft 11|NJW 1996, Heft 11

### V. Jahresabrechnung

#### 1. Wesen der Jahresabrechnung

Nach Ansicht des *BayObLG* muß die Jahresabrechnung eine geordnete und übersichtliche, inhaltlich zutreffende Aufstellung der Einnahmen und Ausgaben enthalten. Eine Jahresabrechnung in Form einer Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung entspricht daher den Anforderungen nicht. Eine Ausnahme ist nach *KG* lediglich für den Fall vorgesehen, daß die Wohnungseigentümerversammlung auf der Ausgabenseite der Jahresabrechnung neben den tatsächlich getätigten Ausgaben auch solche offenen Verbindlichkeiten der betreffenden Wirtschaftsperiode einsetzt, die lediglich wegen Nichtbegleichung fälliger Vorschußpflichten einzelner Wohnungseigentümer unbeglichen geblieben sind. Zu einer ordnungsgemäßen Jahresabrechnung gehören die Einzelabrechnungen, in denen die Einnahmen und Ausgaben unter Mitteilung des jeweils angewendeten Verteilungsschlüssels auf die einzelnen Wohnungseigentümer aufgeteilt werden.

Die Jahresabrechnung muß für einen Wohnungseigentümer auch ohne Hinzuziehung eines Buchprüfers oder Sachverständigen verständlich sein. Sie ist vom Verwalter gern. § 28 III WEG nach Ablauf des Wirtschaftsjahres zu erstellen. Sofern das Verwalteramt vor oder mit Ablauf des Wirtschaftsjahres endet, ist der neue Verwalter zur Erstellung der Jahresabrechnung verpflichtet, es sei denn, Gemeinschaftsordnung oder Verwaltervertrag sehen eine andere Regelung vors. Eine Sondervergütung erhält er für diese Tätigkeiten nicht, sofern eine solche nicht wirksam vereinbart wurde.

#### 2. Einzelabrechnung/Gesamtabrechnung

Die Einzelabrechnung enthält die Verteilung der in der Gesamtabrechnung enthaltenen Einnahmen und Ausgaben auf die einzelnen Wohnungseigentümer nach Maßgabe des geltenden Verteilungsschlüssels. Rückstände aus der **Vorjahresabrechnung sind nicht aufzunehmen. Werden sie dennoch aufgenommen, ist nach *OLG Köln* davon auszugehen, daß es sich hierbei um eine Kontostandsmitteilung handelt, die grundsätzlich nicht Gegenstand der Jahresabrechnung und der Beschlußfassung hierüber sein kann.** Erforderlich für die Feststellung der Richtigkeit der Jahresabrechnung ist nach *OLG Köln*~9 die Bekanntmachung der Ergebnisse jedes Miteigentümers vor der Beschlußfassung in Form einer Saldenliste. Die Auffassung des *OLG*

*Köln* stößt jedoch im Hinblick darauf auf Bedenken, daß nicht ersichtlich ist, woraus sich ein Informationsinteresse einzelner Wohnungseigentümer an der Abrechnung anderer Wohnungseigentümer ergeben könnte. Sofern also der Verwalter eine vollständige Gesamtabrechnung mit Kontenstandsmitteilung und Darstellung der Entwicklung der Instandhaltungsrückstellung sowie die Aufteilung des Gesamtergebnisses auf den jeweiligen Eigentümer darlegt, ist mit der bislang herrschenden Meinung daran festzuhalten, daß eine Saldenliste zur Nachprüfung der Ordnungsgemäßheit der Jahresabrechnung nicht erforderlich ist.

**In die Gesamtabrechnung sind alle tatsächlich getätigten Einnahmen und Ausgaben einzustellen. Ob diese Ausgaben sachlich berechtigt sind, ist nach Auffassung des *OLG Düsseldorf* für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Jahresabrechnung nicht entscheidend.** Wird in der Eigentümerversammlung die Hausgeldabrechnung genehmigt und der Verwalter entlastet, ist hierin auch die Genehmigung der Einzelabrechnungen zu sehen.

### BayObLG bestätigt in einer Grundsatzentscheidung: Jahresabrechnung ist nur in Form einer Einnahmen- und Ausgaben-Gegenüberstellung möglich

#### Der Leitsatz dieser Senatsentscheidung lautet:

*Der Senat hält daran fest, daß die Jahresabrechnung einer Wohnungseigentümergeinschaft nur dann dem Gesetz und den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, wenn sie die tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben eines Wirtschaftsjahres einander gegen übersteht. Eine Jahresabrechnung in der Form einer Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung genügt den Anforderungen nicht.*

1. In einer größeren Augsburgener Gemeinschaft erstellte die Verwaltung auf Wunsch der Eigentümermehrheit seit Jahren die Jahresgesamtabrechnungen **als „Bilanz“, sowie als „G.u.V.-Übersicht“,** Ein Eigentümerfocht die diese Abrechnung billigenden Eigentümerbeschlüsse seit Jahren an. In einem mit großer Mehrheit gefaßten weiteren Beschluß in 1990 billigten Wohnungseigentümer erneut eine Abrechnung in dieser Form und bestätigten auch ausdrücklich *„das Abrechnungssystem der Verwaltung in Form einer Bilanz mit G.u. V. Abrechnung für die vorliegende und für alle künftigen Abrechnungen,“* Auch mit der neuerlichen Anfechtung dieser Beschlüsse hatte der antragstellende Eigentümer in allen drei Instanzen Erfolg.
2. Nach ständiger Rechtsprechung des Senats (zuletzt WM 1989, 41/42; 93, 92/ 93 und WE 92, 175) **muß die Jahresabrechnung eine geordnete und über-**

**sichtliche, inhaltlich zutreffende Aufstellung der Einnahmen und Ausgaben in dem betreffenden Kalenderjahr (Wirtschaftsjahr) enthalten.** Sie muß für einen Wohnungseigentümer auch ohne Hinzuziehung eines Buchprüfers oder sonstigen Sachverständigen verständlich sein. Sie ist keine Bilanz und keine Gewinn- und Verlustrechnung, sondern eine Einnahmen- und Ausgabenrechnung, die die tatsächlich angefallenen Beträge einander gegenüberzustellen hat. Nur **bei den Heizkosten** hat der Senat im Hinblick auf die in der Heizkostenverordnung geforderte verbrauchsabhängige Abrechnung eine Ausnahme zugelassen (WM 92, 175); bei der Instandhaltungsrücklage hält er es im übrigen für zulässig, daß sie mit dem das Wirtschaftsjahr entsprechenden Soll-Betrag unter die Ausgaben der Jahresabrechnung aufgenommen wird, auch wenn ihr in dem abgerechneten Jahr in Wirklichkeit nichts oder nicht soviel zugeführt worden ist (NJW-RR 91, 15). Zu einer ordnungsgemäßen Jahresabrechnung gehören auch die Einzelabrechnungen, in denen die Einnahmen und Ausgaben unter Mitteilung des jeweils angewendeten Verteilungsschlüssels auf die einzelnen Wohnungseigentümer aufgeteilt werden. Schließlich muß die Jahresabrechnung auch die Entwicklung der gemeinschaftlichen Konten, insbesondere der Instandhaltungsrücklage einschl. Zinserträge ausweisen (**Bay-ObLGZ 89, 310/314 m. w. N.**).

Diesen Grundsätzen entspricht auch die Rechtsprechung anderer Obergerichte (vgl. **KG, NJW-RR 87, 1160/1161; 1992, 845; OLG Düsseldorf, WM 91, 619; OLG Frankfurt, OLGZ 84, 333/334**); **das KG Berlin hat es freilich neuerdings (WM 1993, 138 = ETW, Gruppe 2, 5. 1878** mit kritischer Anmerkung) in einem gesondert gelagerten Fall — einige Wohnungseigentümer waren einen Großteil der geschuldeten Vorschüsse schuldig geblieben — hingenommen, daß zu den tatsächlichen Ausgaben des Wirtschaftsjahres die unbeglichenen Verbindlichkeiten der Gemeinschaft aus demselben oder einem früheren Zeitraum hinzugerechnet und der Gesamtbetrag auf die Wohnungseigentümer umgelegt wird, wenn die Klarheit und Übersichtlichkeit der Abrechnung dadurch nicht leidet und der Eigentümerkreis im Zeitpunkt der Beschlußfassung identisch ist mit demjenigen im Zeitpunkt der Eingehung der jeweiligen Verbindlichkeit.

Auch die Literatur hat die Rechtsprechung des Senats überwiegend gebilligt (Bärmann/Pick; Weitnauer; Henkes/Niedenführ; Schulze; Palandt/Bassenge; Soergel/Stürner; Müller; Deckert; Sauren; Seuß; Röhl). Demgegenüber wird im Schrifttum von einer Mindermeinung die Auffassung vertreten, daß die Abrechnung einer auf den Grundlagen der doppelten Buchführung erstellten „abgespeckten,, Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung allein zu wirtschaftlich richtigen Ergebnissen führe und eine solche Abrechnungsform den Interessen der Wohnungseigentümer entspreche (insbes. Stein und Schröder/ Münster-

mann-Schlichtmann; mit Einschränkungen Giese und Jennßen).

- Der Senat sieht keinen Anlaß, von den in ständiger Rechtsprechung entwickelten und von den anderen Obergerichten und Literatur ganz überwiegend vertretenen Grundsätzen abzugehen. Es bleibt bei dem **Grundsatz**, daß die Jahresabrechnung auf der Grundlage der tatsächlichen **Einnahmen und Ausgaben** (also der Einzahlungen und Auszahlungen in einem Wirtschaftsjahr) aufzustellen ist. Eine solche einfache Abrechnung entspricht am ehesten der gesetzlichen Regelung, wie sie in den §~ 28 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 3 WEG, 675, 666, 259 BGB zu finden ist (OLG Hamm; OLG Frankfurt). Diese Art der Abrechnung wird auch allein den Anforderungen an Übersichtlichkeit und **Verständlichkeit** gerecht, wie sie bei einer Gemeinschaft von Wohnungseigentümern unverzichtbar sind.

Die Abrechnung in Form einer Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung ist demgegenüber für eine Wohnungseigentümergeinschaft nicht geeignet; dies hat vor allen Dingen Seuß (WE 93, 32, 36) überzeugend dargelegt. Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung sind der Jahresabschluß des Kaufmanns (~ 242 HGB); sie dienen dazu, die Vermögens- und Ertragslage des kaufmännischen Unternehmens, vor allem aber dessen wirtschaftlichen Erfolg (Gewinn oder Verlust) in dem abgelaufenen Geschäftsjahr darzustellen. Darum geht es bei der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nicht. Ob die Gemeinschaft liquide ist, ob die Einnahmen des Wirtschaftsjahres zur Deckung der Ausgaben ausgereicht haben oder nicht und welche Nachzahlungen oder Rückzahlungen demnach geleistet werden müssen, läßt sich in einer einfachen Einnahmen- und Ausgabenrechnung klar und verständlich darstellen. Damit ist eine für die Eigentümer nachvollziehbare Grundlage für die Beschlußfassung geschaffen und der Zweck der Jahresabrechnung erreicht (vgl. auch Bub).

Es bleibt einem Verwalter selbstverständlich unbenommen, über die Mindestanforderungen einer Jahresabrechnung hinaus den Wohnungseigentümern weiteren Aufschluß, etwa über den **Bestand an Forderungen und Verbindlichkeiten** der Gemeinschaft oder Ober die nach Mietrecht umlagefähigen Betriebskosten, zu geben. Dies wird i. d. R. geboten oder jedenfalls empfehlenswert sein, um dem Verwaltungsbeirat oder den Wohnungseigentümern eine ins einzelne gehende Nachprüfung der Verwaltungstätigkeit zu ermöglichen. Grundlage der Abrechnung bleibt aber die Gegenüberstellung der tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben eines Wirtschaftsjahres; Schwächen dieses Abrechnungssystems können angesichts der überwiegenden Vorteile in Kauf genommen werden.

- Aus vorgenannten Gründen mußten die Abrechnungsgenehmigungsbeschlüsse dieser Gemeinschaft

für ungültig erklärt werden, da sie nicht auf den tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben aufbauten. Auch wenn § 28 WEG nach h. M. insgesamt als abdingbare Regelung angesehen wird, bedeutet dies nur, daß Wohnungseigentümer eine vom Gesetz abweichende Regelung vereinbaren können. Ein Mehrheitsbeschluß reicht dazu nicht aus. Da jedoch ein bestandskräftig gewordener Eigentümerbeschluß grundsätzlich dieselbe Wirkung hätte wie eine Vereinbarung, muß der Eigentümerbeschluß auf rechtzeitige Anfechtung hin für ungültig erklärt werden. Ungültig sind damit auch Verwalterentlastungsbeschlüsse.

5. Den in Gesamtschuldnerschaft stehenden restlichen Miteigentümern als Antragsgegnern und dem Verwalter als weiterem Beteiligten wurden jeweils die Hälfte der Gerichtskosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens auferlegt, ebenso eine Erstattung außergeichtl. Kosten des Antragstellers jeweils zur Hälfte. Als Geschäftswert des gesamten Verfahrens wurden für das Rechtsbeschwerdeverfahren DM 60000, — angesetzt; bei einem Gesamtabrechnungsbetrag einer Jahresabrechnung von rund DM 110000, — sei für ein Geschäftsjahr der Wertansatz von DM 25000, — angemessen.  
*(BayObLG, Beschluß vom 23. 4. 1993, Az.: 2Z BR 113/92 BayObLG Z 1993 Nr. 45)*

#### Anmerkung:

Mit dieser erneuten und sorgfältig begründeten Grundsatzentscheidung des BayObLG sollte vorerst einmal die heftige Diskussion in Verwalterkreisen und unter Fachjuristen zum Formbild einer Verwalter-Jahresabrechnung ein Ende gefunden haben (vgl. Fachtagung des ESW Deutschland im Okt. 92 in Fischen), auch wenn z. B. das KG Berlin einzelne Dokumentationspunkte nach wie vor etwas anders (wohl liberaler) betrachtet als das **BayObLG** (vgl. KG Berlin vom 30. 11. 1992, Gruppe 2, 5. 1878). Da sich das BayObLG in seiner jetzigen Entscheidung auch mit der gesamten neuerlichen Literatur auseinandergesetzt hat, sollten nun die Abrechnungsprogramme der Verwalter diese obergerichtlichen Form-Vorgaben übernehmen, um im Verwalter-Abrechnungswesen überregional in ganz Deutschland endlich zu einem einheitlichen Dokumentationsbild solcher Jahresabrechnungen zu gelangen.

*RA. Dr. Deckert*

### Hausgeld: Abrechnungsanspruch des ausgeschiedenen Eigentümers?

Der Anspruch auf Abrechnung eingezahlter Beitragsvorschüsse und Auszahlung von Guthaben geht mit dem

Ausscheiden des Wohnungseigentümers *auf* dessen Nachfolger über, da das Verwaltungsvermögen insgesamt zweckgebunden ist und auch nicht anteilig herausverlangt werden kann.

*KG, Beschluß vom 31.1.2000, Az.: 24 W 7323/98*

### Zuführung zur Rücklage

Die Zuführung zur Rücklage (§ Nr.3 WEG) ist in der Abrechnung lt. Sauren (Praxislexikon Wohnungseigentum-Haufe Verlagsgruppe) mit ihrem Sollbetrag und nicht mit dem tatsächlich gezahlten Betrag aufzunehmen (BayObLG NJW-RR 1991, 15, BayObLG WuM 1996,795), da Beschluß der Wohnungseigentümer vorliegt (ebenso Köhler ZMR 1998, 328).

### Erneut: Ungültiger Genehmigungsbeschluss über eine erheblich mangelbehaftete (rechnerisch nicht schlüssige) Gesamtabrechnung

§ 23 Abs. 4 WEG, § 28 Abs. 5 WEG

1. Nach verfestigter Meinung der in Rechtsprechung und Literatur entwickelten Grundsätze muss eine **Jahresabrechnung** eine geordnete und übersichtliche, inhaltlich zutreffende Aufstellung der Einnahmen und Ausgaben in dem betreffenden Geschäftsjahr enthalten; sie muss für einen Eigentümer aus sich heraus und auch ohne Zuziehung eines Buchprüfers oder sonstigen Sachverständigen verständlich sein; sie ist keine Bilanz und keine Gewinn- und Verlustrechnung, sondern eine schlichte Einnahmen- und Ausgabenrechnung, welche die tatsächlich angefallenen Beträge im Anrechnungszeitraum einander gegenüberzustellen hat. Über diese Gegenüberstellung hinaus muss sie Angaben über die Höhe der gebildeten **Rücklagen** und die **Kontenstände** der Gemeinschaftskonten zu Beginn und zum Ende eines Abrechnungszeitraums enthalten. Forderungen und Verbindlichkeiten sind nicht zu berücksichtigen. Eben- sowenig gehören in eine Jahresabrechnung Zahlungen, welche im Vorjahr eingegangen oder im Folgejahr zu leisten sind. Allerdings ist insoweit bei den **Heizkosten** mit Rücksicht auf die in der Heizkostenverordnung geforderte verbrauchsabhängige Abrechnung eine **Ausnahme** zugelassen worden (BayObLG, WE 92, 175); auch bei der **Instandhaltungsrücklage** wird es allgemein für zulässig gehalten, dass sie mit dem dem Wirtschaftsplan entsprechenden **Sollbetrag** unter die Ausgaben der Jahresabrechnung aufgenommen wird, auch wenn ihr in dem abgerechneten Jahr in Wirklichkeit nichts oder nicht so viel zugeführt wurde (BayObLG, NJW-RR 91, 15).

2. Im vorliegenden Fall genügte die beschlussgenehmigte **Abrechnung nicht** diesen **Anforderungen**. Bei den Einnahmen wurden Zinserträge der Gemeinschaft aus den Instandhaltungsrücklagen nicht aufgeführt. Bei den Ausgaben fehlten ebenfalls verschiedene Beträge, so von der Gemeinschaft gezahlte Kapitalertragsteuer sowie der bezahlte Solidaritätszuschlag; nicht abgerechnet wurden auch Depotgebühren, Kosten einer Umbuchung sowie Kosten einer Lastschrift. Weiterhin wurden Rechnungsbeträge in die Abrechnung aufgenommen, die erst im Folgejahr beglichen wurden.

Unrichtigkeiten zeigten sich auch bei der Darstellung der Entwicklung der **Instandhaltungsrücklage**, die hier in Form einer Bilanz als Vermögensübersicht in nicht ohne weiteres verständlicher und nachvollziehbarer Weise erstellt wurde. Unklarheiten ergaben sich hier insbesondere aus einem Vergleich der Vermögensübersicht mit der eines Vorjahres und aus Positionen wie "Aktive Rechnungsabgrenzung", "Verbindlichkeiten gegenüber Eigentümern aus Vorjahren" sowie "Verschiedene Abgrenzungen und Abrundungen".

Dies alles führt dazu, dass es die vorgelegte Gesamtabrechnung und die Darstellung der Vermögensübersicht mit den einzelnen Kontenständen den einzelnen Eigentümern nicht möglich macht, die **rechnerische Schlüssigkeit** der Gesamtabrechnung nachzuvollziehen. Ist aber die Aufstellung der Einnahmen und Ausgaben in Verbindung mit der Darstellung der Kontenstände und der Vermögensübersicht nicht schon aus sich heraus nachvollziehbar und verständlich, so liegt insgesamt eine ordnungsgemäße Jahresabrechnung nicht vor. Der eine solche Abrechnung genehmigende **Beschluss** ist daher **insgesamt für ungültig** zu erklären; es reicht insoweit nicht aus, den Beschluss nur in einzelnen Punkten aufzuheben.

3. Keine außergerichtliche Kostenerstattung bei Wert des Beschwerdegegenstandes bis zu DM 30.000.

(OLG Düsseldorf, Beschluss v. 16. 11. 1998, 3 Wx 397/97)

#### Anmerkung:

Es kann diesseits nur nochmals betont werden, dass sich Verwalter in ihren Abrechnungssystemen diesen Forderungen der heute als verfestigt geltenden herrschenden Rechtsmeinung unterwerfen, also ihre Software ggf. diesen Geboten und Anforderungen anpassen, will man möglichen Anfechtungsverfahren und neuerlichen Abrechnungsarbeiten mit neuen Beschlussgenehmigungszwängen aus dem Wege gehen (vgl. auch mein Muster eines **Gesamtabrechnung, Muster** nach derzeit h.R.M.).

Selbst die einmal vor Jahren vom BayObLG gestattete Ausnahme einer Soll-Buchung der Position "Rücklagen-Zuführung" (nicht als "Ausnahme-Muss" zu verstehen) sollte nicht zur Regel erhoben werden, da selbst diese seinerzeitige Ausnahmeentscheidung aus meiner Sicht nach wie vor auch unter Berücksichtigung der Folgerechtsprechung des BayObLG als systemfremd und inkonsequent bezeichnet werden muss und m.E. aus

heutiger Sicht nicht einmal vom dortigen Senat wiederholt werden dürfte.

### BayObLG bleibt dabei: Auch unberechtigte Ausgaben sind (grds.) in die Jahresabrechnung einzustellen

Die Jahresgesamtabrechnung muß nach verfestigter Rechtsprechung des BayObLG eine geordnete und übersichtliche, inhaltlich zutreffende Aufstellung der tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben in dem betreffenden Kalenderjahr bzw. Wirtschaftsjahr enthalten. Auf der Einnahmenseite ist hier insbesondere der Gesamtbetrag der im Geschäftsjahr tatsächlich eingegangenen Wohngeldzahlungen als maßgebend anzusetzen. Falls einzelne Wohngeldraten verspätet geleistet worden sind und deswegen andere Ansprüche auf Zahlung von Verzugszinsen in Betracht kommen, sind diese nicht in die Jahresgesamtabrechnung aufzunehmen, sofern den Eigentümern insoweit (noch) keine Zahlungen zugeflossen sind (BayObLG vom 31. 10. 1989, 2 Z 93/89). Ob der Verwalter verpflichtet war, Zinsansprüche gegen säumige Wohnungseigentümer geltend zu machen, wäre im Rahmen seiner Entlastung zu prüfen.

Sind überdies Zahlungen von einem Verwalter tatsächlich aus Mitteln der Wohnungseigentümer geleistet worden, sind auch diese Zahlungen als Ausgaben in die Jahresabrechnung einzustellen. Die Frage, ob der Verwalter jeweils berechtigt war, die Überweisungen vorzunehmen, betrifft nicht die Richtigkeit der Jahresabrechnung, sondern allein die Ordnungsmäßigkeit seiner Entlastung (ebenfalls BayObLG vom 31. 10. 1989 und WuM 1989, 539, zur Beschlufscheidung vom 27. 7. 1989, 2 Z 54/89).

(BayObLG v. 16. 1. 90, Az.: BReg. I b Z 41/88)

#### Anmerkung:

Der in Zukunft für Wohnungseigentums-Rechtsbeschwerdesachen nicht mehr zuständige 1. Zivilsenat des BayObLG hat sich mit dieser Entscheidung auch der Meinung des 2. Zivilsenats vom 31. 10. 1989 (vgl. Gr. 2, S. 1063 mit Anmerkung auf S. 1064) angeschlossen. Es ist nun einmal Tatsache, daß das BayOUG bei der Frage der rechnerischen Richtigkeit einer Abrechnung allein auf die zum oder vom gemeinschaftlichen Geldgirokonto tatsächlich gutgebuchten bzw. ausgebuchten Beträge abstellt und diese rechnerische Richtigkeit einer Abrechnung trennt von Fragen der Berechtigung von Ausgaben, die allein über zu verweigernde Entlastung des Verwalters geklärt werden müßten. Werden hier über beide Themen (Abrechnungsgenehmigung und Entlastung) nicht getrennte Beschlüsse gefaßt, erscheint mir die über Auslegungsgrundsätze solcher Beschlüsse gewonnene gedankliche und willentliche Trennung bei einheitlichem Beschluß über die "Genehmigung einer Abrechnung" nach wie vor etwas "weit hergeholt". Auch der Gedanke

des § 139 BGB (Teilnichtigkeit, Gesamtnichtigkeit)  
wurde bereits von mir in diesem Zusammenhang kritisch  
angesprochen (vgl. z. B. Gr. 4, S. 36v),

Ein Kommentar von RA. Decker-München

# Abgrenzungen in der Abrechnung

Ein Kommentar vom Haufe Verlag (Immobilien-Office)

## 1 Vorbemerkung

Das Abrechnungswesen für Wohnungseigentümergeinschaften ist vom Prinzip der Einnahmen-Ausgaben-Rechnung geprägt. Ausnahmen hiervon sind für den Bereich der Heizkosten durch die Heizkostenverordnung vorgegeben. An anderen Stellen erscheinen Durchbrechungen des Einnahmen-Ausgaben-Prinzips wirtschaftlich sinnvoll; sie bedürfen jedoch entsprechender Vereinbarungen oder Beschlüsse der Eigentümer.

## 2 Allgemeines

Nach ganz überwiegender Rechtsmeinung ist die Jahresabrechnung eine reine Einnahmen-Ausgaben-Rechnung. Begründet wird diese Auffassung zum einen mit der Formulierung in § 28 Abs. 1 Nr. 1 WEG, der von Einnahmen und Ausgaben in Bezug auf den Wirtschaftsplan spricht. Zum anderen wird die Einnahmen-Ausgaben-Rechnung wegen ihres vergleichsweise einfachen Aufbaus für die angemessene Art der Darstellung gehalten: Sie soll für den Verwalter leicht zu erstellen und auch für den in Abrechnungsfragen nicht geschulten Eigentümer leicht nachvollziehbar sein.

Oft wird missverständlich eine begriffliche Abgrenzung zu dem von periodengerechter Abgrenzung geprägten Abrechnungswesen von Wirtschaftsunternehmen durch die Formulierung hergestellt, die Abrechnung sei keine Bilanz. Mit einer Bilanz ist die Jahresabrechnung der WEG jedoch nicht vergleichbar, weil es sich um eine zeitraumbezogene Darstellung von Bewegungsgrößen (Zahlungsströmen) handelt; eine Bilanz dagegen ist eine zeitpunktbezogene Darstellung von Bestandsgrößen. Eine sinnvollere begriffliche Abgrenzung wäre zwischen der Jahresabrechnung einer WEG und der Gewinn- und Verlustrechnung eines Unternehmens möglich. Schließlich wird als Vorteil der Einnahmen-Ausgaben-Rechnung angesehen, dass die rechnerische Richtigkeit der Gesamtabrechnung leicht ersichtlich ist, wenn der Stand des Bankkontos am Jahresanfang zuzüglich der erhaltenen Einnahmen abzüglich der getätigten Ausgaben den Stand des Bankkontos zum Jahresende ergibt.

## Achtung: Ausnahmen

Ausnahmen vom Prinzip der Einnahmen-Ausgaben-Rechnung sind durch die Heizkostenverordnung als übergeordneter Rechtsvorschrift für den Bereich der verbrauchsabhängig vorzunehmenden Heizkostenabrechnung vorgeschrieben. Daneben werden Ausnahmen für den Bereich der Instandhaltungsrücklage zugelassen (Verbuchung nach dem Soll-Prinzip, Verweis Stichwort Instandhaltungsrücklage). Bereits für die Bildung der Instandhaltungsrücklage ist die Abweichung vom Einnahmen-Ausgaben-Prinzip jedoch in der Rechtsprechung umstritten.

Darüber hinaus wird sowohl von Verwaltern als auch Verwaltungskunden oft die Forderung nach periodengerechter Abgrenzung zumindest einiger Positionen der Jahresabrechnung erhoben. Die wesentlichen Positionen, bei denen Abgrenzungen sinnvoll sind, werden im zweiten Abschnitt dargestellt. Lösungsansätze zur Einführung der periodengerechten Abgrenzung als Abrechnungsprinzip werden im dritten Abschnitt aufgezeigt.

## 3 Abgrenzung bei einzelnen Kostengruppen und Einnahmen

### 3.1 Umlagefähige Betriebskosten

Ein besonderes Interesse besteht seitens vermietender Eigentümer an einer Jahresabrechnung, die die tatsächlichen Kosten der Abrechnungsperiode ausweist, da die vom Vermieter mit dem Mieter vorzunehmende Nebenkostenabrechnung diese Kosten ausweisen muss. Sind in die Jahresabrechnung der WEG auf der Basis des Einnahmen-Ausgaben-Prinzips Beträge eingeflossen, die wirtschaftlich anderen Perioden zuzuordnen sind, führt dies regelmäßig zu Problemen.

Für den vermietenden Eigentümer ist aus der Abrechnung normalerweise nicht ersichtlich, ob die abgerechneten Ausgaben wirtschaftlich dem Abrechnungsjahr zuzuordnen sind. Bei der üblichen Herleitung der Mieternebenkostenabrechnung aus der Hausgeldabrechnung des Verwalters werden dem Mieter somit periodenfremde Ausgaben belastet. Dabei kann es sich sowohl um Kosten der Vorperiode handeln, die nachträglich bezahlt

wurden, wie auch um Kosten des Folgejahres, die - z.B. zur Erzielung von Skontoabzügen - vorschüssig bezahlt wurden. Verlangt der Mieter bzw. sein Vertreter (Mieterverein/Rechtsanwalt) Einsichtnahme in die der Nebenkostenabrechnung zugrunde liegenden Belege, können diese periodenfremden Zahlungen mit Erfolg bestritten werden, insbesondere wenn Mieterwechsel eingetreten sind.

Positionen, bei denen dieses Problem häufig auftritt, sind:

### 3.1.1 Lohnkosten Hausmeister/Hausreinigung/Gartenpflege

Durch die Fälligkeitsregelung für Lohnsteuer und Sozialversicherungsbeiträge (10. des Folgemonats) werden die Beträge für den Monat Dezember - im Falle der Lohnsteuer u.U. für das vierte Quartal oder das gesamte Jahr - oft erst im Folgejahr bezahlt, insbesondere bei bestehendem Lastschriftinzugsverfahren.

### 3.1.2 Wartungsgebühren Aufzugsanlagen

#### Tipp: Skontoabzüge nutzen

Viele Wartungsfirmen bieten bei vorfälliger Zahlung der Jahreswartungsgebühr Preisnachlässe. Ein Verwalter, der mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes wirtschaftet, nutzt bei ausreichender Liquidität die Möglichkeit solcher Skontoabzüge, da der hierin enthaltene Zinsvorteil ein Mehrfaches der Verzinsung einer üblichen Geldanlage von Liquiditätsüberschüssen beträgt.

### 3.1.3 Kosten Frischwasserbezug

Unabhängig von der Frage, ob Wasserkosten über entsprechende Messeinrichtungen verbrauchsabhängig abgerechnet werden (s. "Heizkostenabrechnung"), ist für Zwecke der Mieternebenkostenabrechnung auf die Kosten des Wasserverbrauches der Abrechnungsperiode abzustellen. Die Mehrzahl der städtischen Energieversorger erhebt für die Wasserkosten (Allgemeinstrom analog) Abschlagszahlungen, über die einmal jährlich abgerechnet wird. Die Abrechnungszeitpunkte werden dabei für alle Liegenschaften im Versorgungsgebiet gleichmäßig über das Jahr verteilt, um eine gleichmäßige Auslastung der Ableser sowie der Abrechnungsabteilungen sicherzustellen. Für den Fall eines Abrechnungstichtages zum 30.06. lassen sich die Ausgaben für Frischwasser beispielhaft wie folgt darstellen:

#### Abrechnung der Wasserkosten zum 30.06. eines Jahres

Jahr 1:	DM
Abschläge 01-06, 6x DM 500,-	3.000
Nachzahlung Abrechnung (07/00-06/01)	1.200
Neuer Abschlag 07-12, 6 x DM 600	3.600
Summe Wasserkosten auf Ausgabenbasis	7.800
Jahr 2:	
Abschläge 01-06, 6 x DM 600	3.600
Guthaben Abrechnung (07/01-06/02) ./.	600
Neuer Abschlag 07-12, 6 x DM 550	3.300
Summe Wasserkosten auf Ausgabenbasis	6.300

(Beispiel 1 zur Wasserkostenabrechnung, Stichtag 30.06. eines Jahres)

Eine Abrechnung zum Stichtag 31.12. hätte erheblich geringere Unterschiede ergeben, da der Nachzahlungsbetrag von DM 1.200,00 aus der Abrechnung zum 30.06.01 zur Hälfte bereits durch Mehrverbrauch im Vorjahr verursacht wurde, das Guthaben aus der Abrechnung per 30.06.02 anteilig durch Minderverbrauch im Jahr 1 (dementsprechende Erhöhung der Wasserkosten des Jahres 2 um DM 300,00). Die Gegenüberstellung der Wasserkosten der beiden Kalenderjahre auf Kostenbasis hätte ergeben:

#### Abrechnung der Wasserkosten zum 31.12. eines Jahres

Jahr 1:	DM
Abschläge 01-06, 6 x DM 500	3.000
Nachzahlung Abrechnung (07/00-06/01) anteilig	1.200
Auflösung Verbrauchsabgrenzung vom 31.12.00, ./.	600
Neuer Abschlag 07-12, 6 x DM 600	3.600

Verbrauchsabgrenzung per 31.12.01 ./.	300
Summe Wasserkosten auf Ausgabenbasis	6.900
Jahr 2:	
Abschläge 01-06, 6 x DM 600	3.600
Guthaben Abrechnung (07/01-06/02) anteilig ./.	600
Auflösung Verbrauchsabgrenzung vom 31.12.01	300
Neuer Abschlag 07-12, 6 x DM 550	3.300
Summe Wasserkosten auf Ausgabenbasis	6.600
(Beispiel 2 zur Wasserkostenabrechnung, Stichtag 31.12. eines Jahres)	

### Tipp: Simulationsabrechnung anfordern

Zählerstände der Wasseruhren zum Jahresende ablesen und beim Energieversorger eine so genannte Simulationsabrechnung (kostenlos) anfordern. Mehr- oder Minderkosten gegenüber den geleisteten Abschlagszahlungen periodengerecht abgrenzen, wenn rechtlich möglich (s.u. Abschnitt 3).

## 3.2 Versicherungsschäden

Das Aufkommen an Versicherungsschäden in Wohnungseigentümergeinschaften ist hinsichtlich der Schadenhäufigkeit maßgeblich durch die von der Gebäudeversicherung (s. Versicherungen (WEG)) abgedeckten Leitungswasserschäden (Rohrbrüche) geprägt. Seltener treten Haftpflichtschäden, oder die im Einzelfall i.d.R. schadenintensiven Feuer- oder Elementarschäden auf.

Bei Schadenereignissen, die sich in den letzten Monaten des Kalenderjahres ereignet haben, sind zum Jahresende die Kosten der Schadenbehebung oft bereits bezahlt, die Regulierung durch die Versicherungsgesellschaft steht jedoch noch aus. Entsprechend dem Einnahmen-Ausgaben-Prinzip sind die Ausgaben zur Schadenbehebung in die Gesamt- und Einzelabrechnung einzustellen, i.E. als Nachzahlung von den Eigentümern zu erheben. Im Folgejahr, in dem die Regulierungsleistung des Versicherers erfolgt, ist eine entsprechende Einnahme in die Abrechnung aufzunehmen.

Im Ergebnis bedeutet diese Vorgehensweise, dass zum Zeitpunkt der Vorlage der Jahresabrechnung im Folgejahr Beträge als Nachzahlung fällig gestellt werden, die zwischenzeitlich bereits durch die Versicherung erstattet wurden. Dieses Ergebnis ist wirtschaftlich unsinnig, auch wenn aus Sicht der Eigentümergeinschaft kein Schaden entsteht: Für den Zeitraum zwischen der Fälligkeit der Nachzahlung, die aus offenen Versicherungsentschädigungen resultiert, bis zur Fälligkeit der Abrechnung des Folgejahres, in der die Leistung des Versicherers als anteiliges Abrechnungsguthaben erscheint, steht der Gemeinschaft zusätzliche Liquidität zur Verfügung.

Diese systematische Schwäche der Einnahmen-Ausgaben-Rechnung führt jedoch im umgekehrten Falle einer Vorausleistung des Versicherers im Schadenfall zu nicht hinnehmbaren Ergebnissen, wie folgendes Beispiel zeigt:

### Fallbeispiel: Vorausleistung des Versicherers

Im November des Jahres 1 ereignet sich in einer Wohnungseigentümergeinschaft ein Brandschaden. Der Gebäudeversicherer schaltet einen Regulierer ein, der die Arbeiten koordiniert. Der Regulierer veranlasst die Versicherungsgesellschaft im Dezember, aufgrund der geschätzten Schadenhöhe der WEG eine Zahlung i.H.v. DM 50.000 anzuweisen. Bis zum Jahresende gehen beim Verwalter Rechnungen über DM 25.000 für Elektro- und Reinigungsarbeiten ein, die umgehend bezahlt werden und noch im alten Jahr vom Gemeinschaftskonto abfließen. Per 31.12.01 steht somit ein nicht verbrauchter Betrag aus der Zahlung des Versicherers von DM 25.000 zur Verfügung.

Die restlichen DM 25.000 der Zahlung für die Behebung von Betonschäden und Malerarbeiten werden nach



Rechnungsstellung in den Monaten Januar und Februar des Jahres 2 verbraucht.

Entsprechend dem Einnahmen-Ausgaben-Prinzip hat der Verwalter in die Abrechnung des Jahres 1 Einnahmen von DM 50.000 und Ausgaben von DM 25.000 eingestellt, aus denen Einzelabrechnungsguthaben von DM 25.000 resultieren. Die Auszahlung der Abrechnungsguthaben erfolgt im April des Jahres 2 nach Genehmigung der Jahresabrechnung. In die Abrechnung des Jahres 2 werden die weiteren DM 25.000 Ausgaben aus dem Verbrauch der Zahlung eingestellt, die bei Genehmigung der Abrechnung - unterstellt im April des Jahres 3 - zu entsprechenden Nachzahlungen führen.

Ergebnis: Der Eigentümergeinschaft fehlt für den Zeitraum April des Jahres 2 bis April des Jahres 3 DM 25.000 Liquidität. Die Zwischenfinanzierung dieser Deckungslücke kann in Ermangelung einer Liquiditätsreser-

ve (s.: "Wirtschaftsplan") und wegen des Verbots der Kreditaufnahme i.d.R. nur aus der Instandhaltungsrücklage erfolgen (Achtung: Zweckentfremdung, s.: "Instandhaltungsrücklage").

Tipp: Durchbrechung des Einnahmen-Ausgaben-Prinzips

Eine Lösung dieses Problems ist nur möglich, wenn unter Durchbrechung des Einnahmen-Ausgaben-Prinzips ein Passiver Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe der nicht verbrauchten Zahlung gebildet wird (vgl. Beschlussvorschlag unten Abschnitt 3).

### 3.3 Hausgeldvorauszahlungen

In den meisten - insbesondere größeren - Eigentümergemeinschaften werden alljährlich von einigen säumigen Eigentümern Hausgeldraten für den (oder die) letzten Monat(e) des Jahres erst nach Mahnung im Folgejahr bezahlt. Umgekehrt werden Raten für den Januar des Folgejahres von besonders pünktlichen Zahlern so früh angewiesen, dass sie bereits im Dezember des alten Jahres auf dem Gemeinschaftskonto gutgeschrieben werden. Das Einnahmen-Ausgaben-Prinzip schreibt vor, die Hausgeldzahlungen im Jahr der tatsächlichen Vereinnahmung zu verbuchen.

## Hinweis: Strenge Anwendung des Einnahmen-Ausgaben-Prinzips?

Ob das Einnahmen-Ausgaben-Prinzip hier streng anzuwenden ist, ist jedoch umstritten. Unter Hinweis auf die Vorrangigkeit von § 366 Abs. 2 BGB wird die Tilgungsbestimmung der Zahlung als für die Verbuchung maßgeblich angesehen. Dies entspricht auch eher dem Dienstleistungscharakter der Abrechnung: Finden Eigentümer in ihrer Einzelabrechnung nicht die von ihnen für den Abrechnungszeitraum bestimmten Vorauszahlungen wieder, führt dies regelmäßig zu Unverständnis, folglich lästigen und für die Buchhaltungsabteilung der Verwaltung zeitraubenden Rückfragen.

### 3.4 Fehlüberweisungen/Doppelzahlungen

Auch bei sorgfältiger Verwaltung kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zu Fehlern im Zahlungsverkehr kommt. Eine kurz vor Jahresende vorgenommene Überweisung vom falschen (WEG-) Konto kann u.U. im alten Jahr nicht mehr korrigiert werden. Nach dem Einnahmen-Ausgaben-Prinzip sind bei der irrtümlich belasteten Eigentümergemeinschaft auch solche Zahlungen in die Jahresabrechnung einzustellen. Unter dem Aspekt der Kostenkontinuität führt dies auch dann zu wirtschaftlich nicht sinnvollen Ergebnissen, wenn eine nicht umlagefähige Kostenart (s.: "Betriebskosten") betroffen ist. Ein Abgrenzungsposten sollte zumindest dann gebildet werden können, wenn bis zur Vorlage der Jahresabrechnung eine Korrektur erfolgt ist.

## 4 Vereinbarung oder Beschluss über Abgrenzung

Auch wenn die überwiegende Rechtsprechung eher starr an dem Prinzip der Einnahmen-Ausgaben-Rechnung festhält, finden sich gelegentlich Hinweise, dass ein abweichendes Rechnungswesen, das periodengerechte Abgrenzungen vornimmt, entweder durch Vereinbarung oder durch bestandskräftigen Mehrheitsbeschluss möglich ist. In der Verwaltungspraxis wird von dieser Möglichkeit der Legalisierung der periodengerechten Abrechnung erstaunlich selten Gebrauch gemacht.

### 4.1 Vereinbarung in der Gemeinschaftsordnung

Die Vereinbarung einer periodengerecht abgrenzenden Jahresabrechnung in der Gemeinschaftsordnung wird in der Praxis nur dann möglich sein, wenn dies bereits beim Verfassen der Gemeinschaftsordnung berücksichtigt wird.

### Tipp: Einflussnahme auf Gestaltung der Gemeinschaftsordnung

Verwalter, die bei neu errichteten bzw. aufgeteilten Objekten vom Bauträger/Aufteiler bereits in der Teilungserklärung bestellt werden, sollten hier beratend Einfluss auf die Gestaltung der Gemeinschaftsordnung nehmen: Nicht der beurkundende Notar, sondern der Verwalter muss später mit der Gemeinschaftsordnung leben!

Eine nachträgliche Änderung der Gemeinschaftsordnung wird in der Praxis wegen des Erfordernisses der Einstimmigkeit (im Sinne von Allstimmigkeit) und notarieller Beurkundung meistens ausscheiden.

### 4.2 Beschluss

Die nachträgliche Einführung der zukünftigen periodengerechten Abgrenzung in der Jahresabrechnung ist durch Beschlussfassung nicht möglich. Ein solcher Beschluss wäre nichtig (sog. Zitterbeschluss, BGH20.09.2000, Az.: V ZB 58/99). Ein Mehrheitsbeschluss, der lediglich die Abrechnung des nächsten Wirtschaftsjahres betrifft, wäre zwar nicht nichtig. Ein solcher Beschluss entspricht jedoch nicht ordnungsgemäßer Verwaltung und kann insofern erfolgreich angefochten werden (so zumindest zuletzt noch OLG Zweibrücken

03.11.1998, Az.: 3 W 224/98, ZMR 1999, 66). Wird ein solcher Mehrheitsbeschluss jedoch nicht fristgerecht angefochten, erwächst er in Bestandskraft.

## **Beispiel: Beschluss zur periodengerechten Abgrenzung**

### **Die Eigentümergemeinschaft beschließt:**

Der Verwalter wird angewiesen, in der nächsten Jahresabrechnung abweichend vom Einnahmen-Ausgaben-Prinzip periodengerechte Abgrenzungen der von vermietenden Eigentümern auf Mieter umlegbaren Kosten durchzuführen.

Weiterhin sind in der nächsten Jahresabrechnung Abgrenzungsposten für Versicherungsschäden zu bilden, die entweder zum Abrechnungsstichtag noch nicht reguliert sind oder für die vom Versicherer geleisteten Zahlungen nicht verbraucht wurden.

Hausgeldzahlungen sind entsprechend der Leistungsbestimmung der Eigentümer zu verbuchen, bei nachträglicher oder vorfalliger Zahlung sind entsprechende Abgrenzungsposten zu bilden.

Bei irrtümlich erfolgten Fehlüberweisungen ist ein Abgrenzungsposten dann zu bilden, wenn eine Korrektur bis zur Erstellung der Jahresabrechnung vorgenommen und dies dem Verwaltungsbeirat bei der Rechnungsprüfung nachgewiesen wurde.

Der Verwalter hat die jeweilige Jahresabrechnung um einen Vermögensstatus zu ergänzen, aus dem sich alle Rechnungsabgrenzungsposten nachvollziehbar ergeben.

## **5 Fazit**

Das Einnahmen-Ausgaben-Prinzip hat erhebliche Schwächen, die von der Verwaltungspraxis größtenteils erkannt worden sind. Dem Vorteil einer leichten Handhabung und Verständlichkeit stehen Nachteile, insbesondere in Bezug auf die Weiterbelastung von Nebenkosten an Mieter, entgegen. Angesichts der zunehmenden Professionalisierung des Berufsbildes des WEG-Verwalters ist zumindest das Argument, Verwalter seien mit der Handhabung von Abgrenzungspositionen überfordert, überholt. Auch die Argumentation, die Bildung von Abgrenzungspositionen eröffne die Möglichkeit von Manipulationen der abgerechneten Kosten, ist nicht stichhaltig: Die Anwendung des reinen Einnahmen-Ausgaben-Prinzips bietet über die Möglichkeit der Verschiebung oder des Vorziehens von Zahlungen eher mehr Manipulationsmöglichkeiten.

Professionelle Verwalter, die ihre Jahresabrechnungen als wesentlichen Teil ihres Dienstleistungspaketes verstehen, sollten ihren Kunden die Vorteile der periodengerechten Abgrenzung vermitteln und entsprechende Beschlüsse (seltener wohl Vereinbarungen) nahelegen.

### **Tipp: Berechnungszeiträume an das Kalenderjahr anpassen**

Bei jährlich einmal auftretenden Zahlungen ist darauf zu achten, dass Berechnungszeiträume an das Kalenderjahr angeglichen werden, z.B. für Versicherungsprämien, Kabel-TV-Gebühren, Wartungsgebühren für technische Einrichtungen (Aufzüge etc.) und Mietkosten für Wasser- und Wärmezähler.