

Checkliste zur Jahresabrechnung für Eigentumswohnungen

Stand: November 2021. Die Checkliste beinhaltet die Neuregelungen des Ende 2020 novellierten WEG-Rechts sowie einschlägige Gerichtsurteile bis zum Veröffentlichungszeitpunkt.

WEG-Verwalter erstellen und Eigentümer prüfen anhand folgender Themen und Fragestellungen die Jahresabrechnung. Sollten Sie einen oder mehrere Punkte verneinen müssen, könnte es sein, dass die Abrechnung unvollständig oder nicht korrekt ist. Hinweise dazu, wie Sie in diesem Fall vorgehen sollten, finden Sie am Ende der Checkliste.

1. Ist die Schriftform gewahrt?
2. Die Jahresabrechnung ist eine Einnahmen-Ausgaben-Rechnung (BGH Urteil v. 4.12.2009 AZ V ZR 44/09). Deshalb sind folgende Aspekte einzuhalten:
 - a. Sind Stand und Entwicklung aller Bankkonten der Gemeinschaft dargestellt?
 - b. Stimmt rechnerisch

Kontoanfangsbestand (am 1.1. des Jahres)
+ Einnahmen
- Ausgaben
= Kontostand (am 31.12.)?

- c. Sind nur solche Geldbewegungen aufgenommen worden, die tatsächlich in dem Abrechnungszeitraum stattgefunden haben?
 - d. Ist für jeden Geschäftsvorgang ein Beleg vorhanden?
3. Ist die Entwicklung der Instandhaltungsrücklage dargestellt?
 - a. Stimmt rechnerisch:

Anfangsbestand (am 1.1. des Jahres)
+ Zuführung
- Abgänge
= Endbestand (am 31.12.)?

- b. Ist die Differenz von der Ist-Rücklage zur Soll-Rücklage dargestellt?
4. Ist die Jahresabrechnung ein Spiegelbild des Wirtschaftsplans?

Der Wirtschaftsplan ist nur eine Art „Kostenschätzung“ in Bezug auf die zu erwartenden Kosten. Mit einer Jahresabrechnung wird über die endgültige Verwendung der Gelder entschieden. Eine Jahresabrechnung kann demzufolge von einem Wirtschaftsplan abweichen. Eine solche Abweichung kann aber ein Indiz dafür sein, dass Gelder anders verwendet wurden, als ursprünglich geplant. Es ist daher sinnvoll für die Übersichtlichkeit einer Jahresabrechnung sich an der Gliederung des Wirtschaftsplans zu orientieren.

5. Besteht die Jahresabrechnung aus einer Gesamt- und den Einzeljahresabrechnungen (je Wohnungseinheit)?

6. Sind Hausgeldrückstände aus den Vorjahren abgerechnet worden?

Gegenstand der Jahresabrechnung dürfen keine Hausgeldrückstände aus den Vorjahren sein, denn abgerechnet werden dürfen nur die Einnahmen und Ausgaben aus dem Abrechnungszeitraum. „Altschulden“ gehören nicht in eine Abrechnung (BGH Urteil v. 9.3.2012 AZ V ZR 147/11).

7. Weist die Abrechnung eine sogenannte „Abrechnungsspitze“ aus?

Die Abrechnungsspitze ist die Differenz zwischen den im Wirtschaftsplan veranschlagten, durch die Wohngelder zu deckenden Kosten/Lasten und den tatsächlich entstandenen Kosten/Lasten. Ist die Abrechnungssumme höher als die geschuldeten Wohngelder, so führt dies zu einem negativen Abrechnungssaldo, d. h. der Eigentümer muss nachzahlen. Ist hingegen die Abrechnungssumme niedriger, so führt der positive Abrechnungssaldo dazu, dass für den Eigentümer ein Guthaben entsteht.

8. Sind Abgrenzungspositionen gebildet worden?

Nicht alle Kosten dürfen in den Einzeljahresabrechnungen nach dem Zufluss-/Abflussprinzip (d. h. dem Zahlungsfluss im Abrechnungszeitraum) umgelegt werden. Es gibt zwingende gesetzliche Vorschriften, die eine verbrauchsabhängige Umlage vorsehen. Z. B. sind nach der Heizkostenverordnung nicht nur der Wärmeverbrauch, sondern auch die Warmwasserkosten verbrauchsabhängig zu verteilen, was in den Einzeljahresabrechnungen geschieht. Dazu ist der konkrete Verbrauch einer jeden Einheit zu erfassen, ebenso wie die Kosten dafür. Da i. d. R. die Wasserkosten für einen bestimmten Abrechnungszeitraum erst im nachfolgenden Jahr feststehen, nämlich dann, wenn die Wasserbetriebe ihre Abschlussrechnung erstellt haben, erfolgt auch deren Begleichung im Folgejahr. Es können große Unterschiede entstehen, wenn beispielsweise wenig bzw. niedrige Rechnungen in einem Abrechnungszeitraum bezahlt wurden, aber die Nachzahlungspflicht im Folgejahr entsprechend hoch ausfiel. Es kommt hier also nicht darauf an, wann die Rechnungen bezahlt wurden, sondern für welchen Zeitraum (= Zeitabgrenzung).

9. Enthält die Jahresabrechnung die Darstellung der Entwicklung der Erhaltungsrücklage? Sind die Zahlungen auf die Erhaltungsrücklage als Einnahmen dargestellt worden?
10. Enthält die Abrechnung einen Vermögensbericht? Die Art der Darstellung ist Angelegenheit des Verwalters. Erstmals nach Abschluss des Kalenderjahres 2020 zum Stichtag 31.12.2020 gehört ein sog. Vermögensbericht zur Jahresabrechnung mit folgendem Inhalt:
- Stand der Erhaltungsrücklage (Ist-Stand zum Jahresende des Abrechnungsjahres)
 - Alle Vermögensgegenstände der Gemeinschaft, eine Wertangabe nicht erforderlich, Angaben wie „Aufsitzrasenmäher Marke XY“ oder „Heizöl“ reichen (Vernachlässigt werden können „unwesentliche Vermögensgegenstände“; Grenze: ca. 800 €, Anknüpfungspunkt steuerliche Grenze. Orientierung an Zeitwert bzw. ggf. Kaufpreis, der entsprechend steuerlichen Abschreibungsfristen linear zu kürzen ist.)
 - Kontenstände
 - Forderungen; bei Hausgeldforderungen sind der Name des Wohnungseigentümers, des geschuldeten Betrags und des Zeitraums anzugeben.
 - Verbindlichkeiten, z.B. Darlehen
 - Sondereigentum der Gemeinschaft, z.B. bei Erwerb einer Wohnung oder eines Grundstücks durch den Verband selbst
 - Schadensersatzansprüche und Schadensersatzverbindlichkeiten
 - Verbrauchsmaterial
- Der Vermögensbericht ist den Eigentümern vom Verwalter „zur Verfügung stellen“, d.h. sie ist den Eigentümern zur Kenntnis zu geben. Ratsam ist es, den Vermögensbericht zusammen mit der Jahresabrechnung zu übermitteln.
11. Sind die Kostenverteilungsschlüssel korrekt berücksichtigt worden?
12. Enthält die Einzel-Jahresabrechnung ein konkretes Ergebnis für das abgerechnete Wirtschaftsjahr (BayObLG WE 1995,91)?

Was können Wohnungseigentümer tun, wenn der Verwalter überhaupt keine Jahresabrechnung erstellt?

Jeder Eigentümer hat das Recht zu erfahren, was mit seinem Geld, das er in Hausgeldraten gezahlt hat, passiert ist und wo die WEG finanziell steht.

Nach dem Gesetz (§ 28 Abs. 3 WEG) ist der Verwalter verpflichtet, nach Ablauf eines Wirtschaftsjahres (i. d. R. am 31.12. eines Jahres) eine Abrechnung zu erstellen. Da

erfahrungsgemäß zu diesem Zeitpunkt noch nicht alle Rechnungen vorliegen, räumen die Gerichte dem WEG-Verwalter eine Frist von längstens sechs Monaten ein. Rechnet der Verwalter nicht ab, so kann er gerichtlich dazu gezwungen werden und u. U. kann dies einen Abberufungsgrund bilden.

Was können Wohnungseigentümer tun, wenn Sie einen Fehler in der Jahresabrechnung entdecken?

Fehlt einer der oben aufgeführten Punkte in der Jahresabrechnung, dann ist es sehr wahrscheinlich, dass sie nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung genügt und damit mangelhaft ist. Die Eigentümer in der Versammlung dürfen eine solche mangelhafte Abrechnung nicht durch Beschluss genehmigen. Vielmehr muss der Verwalter aufgefordert werden, eine mangelfreie Abrechnung vorzulegen.

Beschließt die Mehrheit der Eigentümer dennoch die Abrechnung, dann kann dieser Beschluss grundsätzlich binnen Monatsfrist (nach der Beschlussfassung) gerichtlich im Wege der Beschlussanfechtungsklage, d. h. gerichtlich, angefochten werden. Lassen Sie diese Frist jedoch verstreichen und reichen Sie keine Klage ein, so erwächst die fehlerhafte Abrechnung in Bestandskraft (BGH GE 2000,1478ff).

Die Eigentümer beschließen – anders als bis zum 30.11.2020 (!) – nur das rechnerische Ergebnis, d.h. die Höhe des Nachschusses (§ 28 Abs 2 WEG). Angefochten werden kann seit dem 1.12.2020 daher nicht mehr das Zahlenwerk mit seinen Einzelpositionen, sondern nur noch das konkrete Rechenergebnis, mithin die auf jede einzelne Wohnung entfallende Kostenlast. Anders als bisher ist das dahinterstehende Zahlenwerk in einem späteren Anfechtungsverfahren nur noch von Bedeutung, wenn es um Zahlungspflicht relevante Mängel geht, die sich auf die Ermittlung des Endergebnisses auswirken. Formelle Mängel, die nicht zahlungsrelevant sind, können nicht mehr durch eine Beschlussanfechtungsklage, allenfalls durch eine Leistungsklage geltend gemacht werden.

Können Wohnungseigentümer den Beschluss über eine Jahresabrechnung auch dann anfechten, wenn sie selbst in der Versammlung dafür gestimmt haben?

Binnen Monatsfrist kann jeder Eigentümer seine Entscheidung überdenken und den Beschluss (gerichtlich) anfechten (OLG Karlsruhe WuM 2002, 46-47; LG Dortmund MietRB 2013,333).

Kann ein Beschluss auch dann noch angefochten werden, wenn die Monatsfrist verstrichen ist?

Wenn ein Beschluss nichtig ist oder sein Zustandekommen nicht verkündet wurde, dann kann (ausnahmsweise) auch nach Ablauf der Monatsfrist geklagt werden. Wann ein Beschluss tatsächlich nichtig ist oder sein Zustandekommen nicht verkündet wurde, bedarf jedoch sorgfältiger juristischer Prüfung.

Sie sind mit Ihrer Jahresabrechnung nicht einverstanden und wollen diese ggfs. gerichtlich anfechten? Gerne erörtere ich mit Ihnen mögliche juristische Schritte!

Barbara Hoeck-Eisenbach **Rechtsanwältin und Mediatorin**

Weseler Str. 12
10318 Berlin

Tel. +49 (0) 30 / 40 72 62 66
Fax +49 (0) 30 / 40 72 62 68

Haftungsausschluss: Bitte beachten Sie, dass für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der Angaben keine Haftung übernommen wird. Im Zweifelsfall wenden Sie sich bitte an einen auf das Immobilienrecht spezialisierten Rechtsanwalt.