



---

# WEG-Verwalterforum Hannover

15. März 2016



# Rechnungswesen in der WEG-Verwaltung

---

## WEG - Jahresabrechnung

1. Darstellung der Gesetzessystematik
2. Bestandteile der Jahresabrechnung
3. Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zur Frage:

Was beschließen die Eigentümer?  
Abrechnungssaldo oder Abrechnungsspitze?



---

# 1. Darstellung der Gesetzssystematik (§§ 28, 16 WEG; § 259 BGB)



## **§ 28 WEG Wirtschaftsplan, Rechnungslegung**

---

- (1) Der Verwalter hat jeweils für ein Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen. Der Wirtschaftsplan enthält:**
  - 1. die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums;**
  - 2. die anteilmäßige Verpflichtung der Wohnungseigentümer zur Lasten- und Kostentragung;**
  - 3. die Beitragsleistung der Wohnungseigentümer zu der in § 21 Abs. 5 Nr. 4 vorgesehenen Instandhaltungsrückstellung.**
  
- (2) Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, nach Abruf durch den Verwalter dem beschlossenen Wirtschaftsplan entsprechende Vorschüsse zu leisten.**
  
- (3) Der Verwalter hat nach Ablauf des Kalenderjahres eine Abrechnung aufzustellen.**
  
- (4) Die Wohnungseigentümer können durch Mehrheitsbeschluss jederzeit von dem Verwalter Rechnungslegung verlangen.**
  
- (5) Über den Wirtschaftsplan, die Abrechnung und die Rechnungslegung des Verwalters beschließen die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit.**



## § 259 BGB Umfang der Rechenschaftspflicht

---

1. Wer verpflichtet ist, über eine mit Einnahmen oder Ausgaben verbundene Verwaltung Rechenschaft abzulegen, hat dem Berechtigten eine die geordnete Zusammenstellung der Einnahmen oder der Ausgaben enthaltende Rechnung mitzuteilen und, soweit Belege erteilt zu werden pflegen, Belege vorzulegen.



## § 16 WEG Nutzungen, Lasten und Kosten

---

- (1) Jedem Wohnungseigentümer gebührt ein seinem Anteil entsprechender Bruchteil der Nutzungen des gemeinschaftlichen Eigentums. Der Anteil bestimmt sich nach dem gemäß § 47 der Grundbuchordnung im Grundbuch eingetragenen Verhältnis der Miteigentumsanteile.
- (2) Jeder Wohnungseigentümer ist den anderen Wohnungseigentümern gegenüber verpflichtet, die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, sonstigen Verwaltung und eines gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums nach dem Verhältnis seines Anteils (Absatz 1 Satz 2 = Miteigentumsanteil) zu tragen.**
- (3) Die Wohnungseigentümer können abweichend von Absatz 2 durch Stimmenmehrheit beschließen, dass die Betriebskosten des gemeinschaftlichen Eigentums oder des Sondereigentums im Sinne des § 556 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches, die nicht unmittelbar gegenüber Dritten abgerechnet werden, und die Kosten der Verwaltung nach Verbrauch oder Verursachung erfasst und nach diesem oder nach einem anderen Maßstab verteilt werden, soweit dies ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht.



## § 16 WEG Nutzungen, Lasten und Kosten

---

- (4) Die Wohnungseigentümer können im Einzelfall zur Instandhaltung oder Instandsetzung im Sinne des § 21 Abs. 5 Nr. 2 oder zu baulichen Veränderungen oder Aufwendungen im Sinne des § 22 Abs. 1 und 2 durch Beschluss die Kostenverteilung abweichend von Absatz 2 regeln, wenn der abweichende Maßstab dem Gebrauch oder der Möglichkeit des Gebrauchs durch die Wohnungseigentümer Rechnung trägt. Der Beschluss zur Regelung der Kostenverteilung nach Satz 1 bedarf einer Mehrheit von drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer im Sinne des § 25 Abs. 2 und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile.
- (5) Die Befugnisse im Sinne der Absätze 3 und 4 können durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.



---

## 2. Bestandteile der Jahresabrechnung





---

## Die Jahresabrechnung besteht aus

- verschiedenen Bestandteilen
- die verschiedene Ziele verfolgen

## Die Jahresabrechnung ist

- in der Bankkontenentwicklung eine reine Einnahmen-/Ausgabenrechnung
- in der Kostenverteilung verbrauchsorientiert und weitgehend periodengerecht zu erstellen



---

## Die Jahresabrechnung dient

- dem Ziel eines ausgeglichenen Jahresetats
- keine Gewinnermittlung (mit Abschreibungen und Ermittlung der gemeinen Werte/Verkehrswerte)
- der Kontrolle des Verwalters

## Die Jahresabrechnung muss

- für den vorgebildeten Wohnungseigentümer nachvollziehbar sein (Maßstab ist nicht Wirtschaftsprüfer und nicht Lieschen Müller)



---

## BGH, Beschluss vom 23.9.1999, V ZB 17/99

In der Jahresabrechnung werden dann die im Geschäftsjahr tatsächlich erzielten **Gesamteinnahmen** und die geleisteten **Gesamtausgaben** gegenübergestellt und in der **Einzelabrechnung** nach dem **geltenden Schlüssel** auf die einzelnen Wohnungseigentümer **verteilt**.



---

## BGH, Urteil vom 4. Dezember 2009 – V ZR 44/09 -

Tatsächliche und geschuldete Zahlungen der Wohnungseigentümer auf die Instandhaltungsrücklage sind in der Jahresgesamt- und -einzelabrechnung weder als Ausgabe noch als sonstige Kosten zu buchen. In der ***Darstellung der Entwicklung der Instandhaltungsrücklage, die in die Abrechnung aufzunehmen ist, sind die tatsächlichen Zahlungen der Wohnungseigentümer auf die Rücklage als Einnahmen darzustellen*** und zusätzlich auch die *geschuldeten Zahlungen anzugeben.*



---

## Bestandteile einer Jahresabrechnung

1. **Gesamtdarstellung der Einnahmen- und Ausgaben/ Bankkontenentwicklung**
2. **Einzelabrechnung**
3. *Übersicht der Abrechnungsergebnisse aller Wohnungen und* **Ausweis der Rückstände auf die Instandhaltungsrückstellung**
4. **Darstellung der Entwicklung der Instandhaltungsrückstellung** *und des Sollvermögens*
5. **Finanzstatus (freiwillig)**



---

### **3. Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zur Frage**

Was beschließen die Eigentümer?

Abrechnungssaldo oder Abrechnungsspitze?



## „Geburt“ der Abrechnungsspitze

**BGH, Beschluss vom 21.04.1988, V ZB 10/87:**

Für Verbindlichkeiten der Wohnungseigentümer untereinander, die in der anteilmäßigen Verpflichtung zum Tragen von Lasten und Kosten (§ 16 II WEG) wurzeln, haftet der Erwerber einer Eigentumswohnung auch dann, wenn es sich um Nachforderungen aus Abrechnungen für frühere Jahre handelt, sofern der Beschluß der Wohnungseigentümergeinschaft, durch den die Nachforderungen begründet wurden (§ 28 V WEG), erst nach dem Eigentumserwerb gefaßt worden ist.



---

## **BGH, Beschluss vom 30.11.1995 (V ZB 16/95):**

Der ausgeschiedene Wohnungseigentümer **haftet auch nach einer nach seinem Ausscheiden beschlossenen Jahresabrechnung** den anderen Wohnungseigentümern weiter aus dem Wirtschaftsplan **für die Wohngeldvorschüsse, welche während des Zeitraumes, als er Wohnungseigentümer war, fällig geworden sind.**





---

## BGH, Beschluss vom 30.11.1995 V ZB 16/95

Nur hinsichtlich des Teils des nach der Einzelabrechnung auf den jeweiligen Wohnungseigentümer entfallenden Betrages, der die nach **dem Wirtschaftsplan beschlossenen Vorschüsse übersteigt, begründet der Beschluss** über die Jahresabrechnung einen **neuen (originären) Anspruchsgrund.**



---

## BGH, Beschluss vom 23.9.1999, V ZB 17/99

Die Ausweisung der Beitragsrückstände in der Einzelabrechnung als eine Schuld des Wohnungseigentümers dient daher **nur** der **Nachvollziehbarkeit der Abrechnung.**



---

## **BGH, Urteil vom 9. März 2012 – V ZR 147/11 -**

Die Wohnungseigentümer sind nicht berechtigt, bereits entstandene, aber noch nicht erfüllte Zahlungsverpflichtungen eines Wohnungseigentümers mit Stimmenmehrheit erneut zu beschließen und so neu zu begründen.

**Ein dennoch gefasster Beschluss ist wegen fehlender Beschlusskompetenz nichtig.**



---

## **BGH, Urteil vom 1. Juni 2012 – V ZR 171/11 -**

Die dreijährige Verjährungsfrist für Ansprüche auf Zahlung von Wohngeldvorschüssen beginnt mit dem Ende des Jahres, in dem die Vorschüsse fällig sind.

**Der Beschluss über die Jahresabrechnung führt nicht zu einem Neubeginn der Verjährung.**



## BGH, Urteil vom 1. Juni 2012 – V ZR 171/11 -

---

Der Beschluss über die Jahresabrechnung wirkt anspruchsbegründend nur hinsichtlich des auf den einzelnen Wohnungseigentümer entfallenden Betrages, welcher die in dem Wirtschaftsplan für das abgelaufene Jahr beschlossenen Vorschüsse übersteigt (**sog. Abrechnungsspitze; vgl. Senat, Beschluss vom 30. November 1995 – V ZB 16/95**, BGHZ 131, 228, 231 f.; Beschluss vom 23. September 1999 – V ZB 17/99, BGHZ 142, 290, 296; Urteil vom 4. Dezember 2009 – V ZR 44/09, NJW 2010, 2127, 2128 Rn. 13).

Zahlungsverpflichtungen, die durch frühere Beschlüsse entstanden sind, bleiben hierdurch unberührt. **Dies gilt insbesondere für die in dem Wirtschaftsplan des abzurechnenden Jahres beschlossenen und damit nach § 28 Abs. 2 WEG geschuldeten Vorschüsse und unabhängig davon, ob zwischenzeitlich ein Eigentümerwechsel stattgefunden hat.**



---

## Definitionen:

**Abrechnungsspitze =**

Kosten abzgl. Soll-Vorauszahlung gemäß Wirtschaftsplan

**Abrechnungssaldo =**

Kosten abzgl. Ist-Vorauszahlung  
(tatsächlich gezahlte Hausgeldbeträge)



---

## Fall 1: Beschluss über Abrechnungsspitze

Eigentümerin A erwirbt ihr Wohnungseigentum im April 2011.

Am 11.6.2011 wird die Jahresabrechnung für 2010 beschlossen.

Die Abrechnung weist für die betroffene Wohnung Kosten in Höhe von 2.500 € aus.

Aus dem Wirtschaftsplan für 2010 ergab sich eine monatliche Hausgeldschuld von insgesamt 2.400 €.

Davon hatte der Voreigentümer 1.000 € bezahlt.

Was ist von der Eigentümerin zu entrichten?



## Fall 1: Beschluss über Abrechnungsspitze

---

### **Variante:**

Eigentümerin A erwirbt ihr Wohnungseigentum im April 2011.

Am 11.6.2011 wird die Jahresabrechnung für 2010 beschlossen.

Die Abrechnung 2010 weist für die betroffene Wohnung Kosten in Höhe von 2.200 € aus.

Aus dem Wirtschaftsplan für 2010 ergab sich eine monatliche Hausgeldschuld von insgesamt 2.400 €.

Davon hatte der Voreigentümer 1.000 € bezahlt.

Die Ermittlung der Abrechnungsspitze (= Kosten abzgl. Soll-Vorauszahlung) ergibt ein Guthaben in Höhe von € 200.

Wird das Guthaben mit dem Rückstand des Voreigentümers verrechnet oder ist es an die neue Eigentümerin auszusahlen?





---

## Fall 2: Fehlerhafte Verbuchung von Hausgeldern

Eigentümerin B weist dem Verwalter nach, das gezahlte Hausgelder fehlerhaft in der Abrechnung nicht berücksichtigt wurden.

Der mitgeteilte Abrechnungssaldo ist fehlerhaft.

Kann sich die Eigentümerin auch nach Bestandskraft der Abrechnung noch auf Erfüllungswirkung der Zahlungen berufen?



---

### Fall 3:

Eigentümerin B kauft im März 2012 eine Wohnung in einer Eigentumsanlage.

Die Jahresabrechnung 2009 wird nach einem langen Rechtsstreit im Juni 2012 aufgehoben.

Im Oktober 2012 wird die Abrechnung 2009 neu beschlossen.

Wer trägt die Abrechnungsspitze?



---

## Fall 3:

### Variante:

Die aufgehobene Jahresabrechnung 2009 wurde 2010 mit der IST-Vorauszahlung erstellt und mit dem Ausweis des Abrechnungssaldo fällig gestellt.

Die neue Abrechnung 2009 ermittelt die Abrechnungsspitze.

Wen kann die Gemeinschaft für rückständige Hausgelder aus 2009 in Anspruch nehmen? Wann tritt die Verjährung ein?



---

## Fall 4: Falsche Adressierung

Eigentümerin A hat im April 2011 eine Wohnung in einer Eigentumsanlage an Eigentümer B verkauft.

Die Eintragung im Grundbuch erfolgte im Juni 2011.

Die Jahresabrechnung 2010 wurde im Juli 2011 beschlossen.

Die Einzelabrechnung 2010 für die veräußerte Einheit wurde noch an A adressiert.

Kann die Gemeinschaft Eigentümerin B auf Zahlung in Anspruch nehmen?



---

## **BGH, Urteil vom 2.12.2011 - V ZR 113/11 –**

Die Beschlüsse der Wohnungseigentümer über die Jahresabrechnungen begründen, auch soweit die Einzelabrechnungen an die Voreigentümerin adressiert sind, eine Zahlungsverpflichtung des Beklagten (aktuellen Eigentümers).



---

**Vielen Dank  
für Ihre Aufmerksamkeit!**