

Die rechtssichere WEG Jahresabrechnung

Vortrag im Rahmen des ddiv
am 28.02.2019

RA Stephen Lietz
Hagen Rechtsanwälte
Kurfürstendamm 36
10719 Berlin

Die rechtssichere WEG Jahresabrechnung

- - gesetzliche Grundlagen
- - wichtige BGH Rechtsprechung
- - Gesamtabrechnung
- - Einzelabrechnungen
- - Rechtsverbindlichkeit
- - Rechtsprechung

Die rechtssichere WEG Jahresabrechnung

- „Mit der WEG Abrechnung werden alle Einnahmen und alle Ausgaben der Wohnungseigentümergeinschaft für den Zeitraum eines Kalenderjahres aufgestellt, sowie der auf jeden Eigentümer entfallende Zahlbetrag berechnet und dargestellt. Gebildete Rücklagen und die Kontostände werden aufgelistet.“

Die rechtssichere WEG Jahresabrechnung

- Gesetzlich geregelt ist die WEG Abrechnung in § 28 Abs. 3 Wohnungseigentumsgesetz(WEG), sowie in § 16 Abs.1 und 2 WEG

Die rechtssichere WEG Jahresabrechnung

■ § 28 Abs. 3 WEG

- „Der Verwalter hat nach Ablauf des Kalenderjahres eine Abrechnung zu erstellen.“

Die rechtssichere WEG Jahresabrechnung

■ § 16 Abs. 1 WEG

- In §16 WEG ist angeordnet, dass die Einnahmen dem Einzeleigentümer anteilig zustehen und er ebenso anteilig an den Kosten zu beteiligen ist.

Die rechtssichere WEG Jahresabrechnung

■ § 259 Abs. 1 BGB

- „Wer verpflichtet ist, über eine mit Einnahmen und 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.“

Die rechtssichere WEG Jahresabrechnung

- Durch die Rechtsprechung, insbesondere des Bundesgerichtshofs(BGH), sind diese allgemeinen Vorschriften konkretisiert worden. Hervorzuheben ist dabei die zusammenfassende Darstellung in der Entscheidung BGH V ZR 44/09. In der Fachliteratur sind daraus Musterabrechnungen entwickelt worden; allen voran durch Beiträge von Astrid Schultheis, WEG Verwalterin in Brühl und Dr. Michael Casser, Rechtsanwalt und WEG Verwalter in Köln (ZMR Sonderheft 1/2011)

Die rechtssichere WEG Jahresabrechnung

- Sinn und Zweck der Abrechnung ist es, die Einnahmen und Ausgaben festzustellen und anteilig, rechtverbindlich auf die Wohnungseigentümer zu verteilen.

Die rechtssichere WEG Jahresabrechnung

- 1. Gesamtabrechnung der WEG
- 2. Einzelabrechnung jedes WEG Mitgliedes
- Die Eigentümer erhalten Aufschluss über die Vermögenssituation der WEG.

Die rechtssichere WEG Jahresabrechnung

- **Als Struktur der Abrechnung ergibt sich deshalb**
 1. Liste aller Einnahmen und Ausgaben der Gemeinschaft, aufgegliedert nach Kostenarten (Hausgeld, Erlöse aus Vermietungen, Waschmarkenerlöse u.s.w. einerseits und Versicherungskosten, Gartenpflege, Heizkosten, Allgemeinstrom u.s.w. andererseits)
 2. Verteilung der Einnahmen und Ausgaben auf die Eigentümer nach dem geltenden Verteilungsschlüssel
 3. Angaben über die Höhe und Entwicklung der Rücklagen und der Kontostände der Gemeinschaftskonten.

Die rechtssichere WEG Jahresabrechnung

- Zu 1. und 3.
- - Alle tatsächlich erzielten Einnahmen der WEG im Abrechnungsjahr (Kalenderjahr § 28 Abs. 3 WEG)
- Alle tatsächlich vorgenommenen Ausgaben der WEG im Abrechnungsjahr
- Kontostände am Jahresanfang und am Jahresende
- - Entwicklung der Rücklagen

Die rechtssichere WEG Jahresabrechnung

- Im Sinne einer Information zur Vermögenssituation der Gemeinschaft kann in dieser Aufstellung mitgeteilt werden, welcher Bestand an Heizöl noch vorhanden ist. Es ist aber darauf zu achten, dass als Bestandteil der Gesamtabrechnung allein die **tatsächlichen Ausgaben** in die Abrechnung einfließen, nicht also eine Art Saldo, wegen des ja noch vorhandenen Öls in den Tanks. Dieser Saldo wird, wegen der zwingenden Vorschriften der Heizkostenverordnung erst im 2. Teil, also der Einzelabrechnung jedes Eigentümers vorgenommen.

Die rechtssichere WEG Jahresabrechnung

- Zu 2.
- Verteilung der Ein- und Ausgaben auf die einzelnen Miteigentümer nach dem geltenden Verteilungsschlüssel
 - - Miteigentumsanteile
 - - Quadratmeter Wohnfläche
 - - Einzelkosten
 - - Personenschlüssel (problematisch)

Die rechtssichere WEG Jahresabrechnung

- Innerhalb dieser Abrechnung sind die verbrauchsabhängigen Kosten, also insbesondere Heiz- und Warmwasserkosten nach dem **tatsächlichen Verbrauch** abzurechnen und nicht nach dem Einnahmen/Ausgaben Prinzip.
- Die dabei entstehende Differenz zu den tatsächlichen Ein- und Ausgaben der Gesamtabrechnung ist durch Abgrenzungsposten darzustellen.

Die rechtssichere WEG Jahresabrechnung

- Im Einzelabrechnungsteil werden **Soll-Zahlungen** in einen Zusammenhang mit den individuell errechneten Kosten gebracht.
- Die **Soll Höhe** der monatlichen Vorauszahlung des Wohngeldes (12 x 200,00 €) wird in Bezug gebracht zu den tatsächlichen Kosten der Wohneinheit. Es errechnet sich die Abrechnungsspitze

Die rechtssichere WEG Jahresabrechnung

- Ein Vergleich zwischen den Soll-Zahlungen eines WEG Mitgliedes zu dessen Ist-Zahlungen, ist **nicht** Bestandteil der jährlichen Abrechnung, sondern ein zusätzlicher Service des Verwalters.

Die rechtssichere WEG Jahresabrechnung

■ **Kontenabgleich**

- Darzustellen ist die Entwicklung der Bankkonten der Gemeinschaft. Der Jahresanfangs- und –endbestand sind anzugeben, d.h. zur Jahresanfangssumme werden die Einnahmen addiert. Die Ausgaben werden abgezogen und es muss sich der Jahresendbestand ergeben.
- Eine eventuell vorhandene Barkasse ist mit darzustellen. Sofern die Gemeinschaft über mehrere Bankkonten verfügt, etwa um die Instandhaltungsrücklage gesondert, höherverzinslich anzulegen, ist diese Kontoentwicklung natürlich ebenfalls mit aufzuführen. Der Saldo beider Konten und der Barkasse bildet dann die Grundlage der Plausibilitätsprüfung.

Die rechtssichere WEG Jahresabrechnung

- Die Wohngeldabrechnung ist demjenigen Eigentümer zu erteilen, der zum Zeitpunkt der Abrechnungserstellung eingetragener Eigentümer im Grundbuch ist.

Die rechtssichere WEG Jahresabrechnung

- Aus §29 WEG ergibt sich, dass die Jahresabrechnung zunächst dem Verwaltungsbeirat vorgelegt wird, damit dieser die Abrechnung prüft und der WEG Versammlung eine Empfehlung zur Annahme der Abrechnung aussprechen kann.

Die rechtssichere WEG Jahresabrechnung

- Rechtsverbindlich ist die Abrechnung, wenn sie in der WEG Versammlung gemäß § 28 Abs. 5 WEG mehrheitlich beschlossen wird.

Die rechtssichere WEG Jahresabrechnung

- Wichtige und aktuelle Rechtsprechung
- **BGH V ZR 44 / 09**
 - ▣ **grundlegende Entscheidung des BGH, der hier die Regelungen zur Erstellung der WEG Abrechnung zusammen fasst.**

Die rechtssichere WEG Jahresabrechnung

- Werden die eingenommenen Rücklagenbeiträge auf ein separates Bankkonto umgebucht, handelt es sich dabei nicht um eine Ausgabe, weil kein Mittelabfluss aus dem Gemeinschaftskonto stattfindet. Solche Transferbuchungen innerhalb der Gemeinschaft dürfen nicht als Ausgabe in die Abrechnung aufgenommen werden.

Die rechtssichere WEG Jahresabrechnung

- Rückständige, noch nicht von den Eigentümern gezahlte Beiträge zur Instandhaltungsrücklage sind weder Ausgaben noch sonstige Kosten.
- Es handelt sich hier um Ansprüche der Gemeinschaft, die rechtlich durch den ursprünglichen Beschluss über den Wirtschaftsplan gesichert sind.

Die rechtssichere WEG Jahresabrechnung

- BGH V ZR 156/2010
- Ausgaben, die der Verwalter zu Unrecht aus Mitteln der WEG getätigt hat, sind in die Jahresabrechnung einzustellen und auf die Eigentümer zu verteilen.
- Streit um Schadensersatz ist grundsätzlich außerhalb der Abrechnung zu klären.

Die rechtssichere WEG Jahresabrechnung

- BGH V ZR 271/12
- Die im Abrechnungszeitraum eingegangenen Hausgeldzahlungen müssen in der Jahresgesamtabrechnung nicht danach aufgeschlüsselt werden, für welchen Abrechnungszeitraum sie geschuldet waren.

Die rechtssichere WEG Jahresabrechnung

- BGH V ZR 189/16
- Die Jahresabrechnung der WEG muss keine Übersicht über die Abrechnungsergebnisse aller Wohnung enthalten, ebenso wenig eine Übersicht aller Hausgeldrückstände.

Die rechtssichere WEG Jahresabrechnung

- BHH V ZR 89 / 17
- Die Erstellung der Jahresabrechnung, obliegt dem Verwalter, der im Zeitpunkt der Entstehung der Abrechnungspflicht Amtsinhaber ist.

Die WEG Jahresabrechnung

- LG München 36 S 22442 / 15
- AG Lüneburg 39 C 295 / 15
- Genehmigen die Wohnungseigentümer die Jahresabrechnung nur unter dem Vorbehalt eventueller Korrekturen, ist der Genehmigungsvorbehalt mangels Bestimmtheit nichtig.

Die rechtssichere WEG Jahresabrechnung

- BGH V ZR 195/17
- Eine wirksame Änderung des Verteilungsschlüssels durch Mehrheitsbeschluss setzt voraus, dass aus dem Beschluss hinreichend konkret hervorgeht, dass die Wohnungseigentümer das Bewusstsein hatten, eine Änderung der bisherigen Kostenverteilung für künftige Abrechnungen zu beschließen.

Die rechtssichere WEG Jahresabrechnung



Danke für Ihre Aufmerksamkeit