



Die 7 häufigsten Abrechnungsfehler

Die Jahresabrechnung – in erster Linie geht es um Geld, aber auch um Transparenz und Vertrauen. Und den Eigentümern geht es um die richtige Verteilung der Kosten. Wobei richtig eben nicht immer gerecht ist. Für Verwalter sollte die Abrechnung vor allem eines sein: anfechtungssicher!

Nachfolgend werden häufige Fehler beschrieben, die bei einer Anfechtung zu einer Aufhebung der Jahresabrechnung führen und den Verwalter vorführen.



Die Autoren

DR. MICHAEL CASSER, ASTRID SCHULTHEIS

Der Rechtsanwalt Dr. Michael Casser ist Vorsitzender des nordrheinwestfälischen Verwalterverbands VNWI. Astrid Schultheis ist öffentlich bestellte Sachverständige für Wohnungseigentumsverwaltung. Beide sind Verfasser der Musterabrechnung auf Grundlage der BGH-Entscheidung 44/09, die als ZMR-Sonderheft 1/2011 erschienen ist und beim DDIV bezogen werden kann.

Oft wird **übersehen**, dass bereits seit Jahren **abweichende Kostenverteilungsschlüssel** angewandt werden.

1 Falsche Kostenverteilungsschlüssel

Eigentlich ist es ganz einfach: Die Teilungserklärung oder das Wohnungseigentumsgesetz und gegebenenfalls die Beschlüsse der Eigentümer schreiben für jede Ausgabe und Einnahme vor, wie sie zu verteilen ist. Und doch werden hier immer Fehler gemacht. Oft unbewusst, wie zum Beispiel beim Verwalterhonorar. Nur weil dieses meistens nach der Anzahl der Verwaltungseinheiten erhoben wird, heißt das nicht, dass es auch so verteilt werden darf. Das geht nur, wenn es so vereinbart oder beschlossen ist, ansonsten gilt: Nach Miteigentumsanteilen (§ 16 Absatz 2 WEG)! Oder es geschieht bewusst, weil es die Eigentümer so wollen.

§ 16 Absatz 3 WEG schafft Abhilfe, denn er erlaubt, für alle Betriebskosten (im Sinne des Mietrechts) und die Verwaltungskosten (nicht für die Kosten der Instandhaltung!), mit einfacher Mehrheit eine von der Gemeinschaftsordnung abweichende Kostenverteilung zu beschließen. Beschlüsse nach § 16 Absatz 3 WEG werden aber meistens nur für neu beantragte Änderungen gefasst. Oft wird übersehen, dass bereits seit Jahren abweichende Kostenverteilungsschlüssel angewandt werden, die jedes Jahr ein neues Anfechtungsrisiko darstellen.

Praxistipp: Überprüfen Sie gerade bei schon lange im Verwaltungsbestand befindlichen und bei neu übernommenen Objekten für jede Position der Jahresabrechnung den Verteilungsschlüssel auf seine Übereinstimmung mit den Vorgaben der Teilungserklärung oder dem Gesetz. Dort wo eine Abweichung besteht und noch kein Beschluss gefasst wurde, sollten Sie über § 16 Absatz 3 WEG diese Abweichung beschließen lassen, wenn die Eigentümer es so wollen. Dann besteht eine sichere Rechtsgrundlage für alle künftigen Abrechnungen.

2 Heizkostenabrechnung

Die aktuelle Entscheidung des Bundesgerichtshofs (BGH) vom Februar 2012 (V ZR 251/10) hat es nochmals verdeutlicht: Viele Verwalter nehmen in die Heizkostenabrechnung die gezahlten Abschläge statt der Kosten für verbrauchten Brennstoffe auf. Das ist verständlich, wenn der Versorger abweichend vom Kalenderjahr abrechnet – aber unvereinbar mit der Heizkostenverordnung.

Praxistipp: Machen Sie es sich zur Routine, die Jahresendstände der Zähler aufzunehmen und durch den Versorger eine Simulationsabrechnung erstellen zu lassen, wenn dieser keine kalenderjährliche Abrechnung erstellt.

3 Fehlende Bestandteile der Jahresabrechnung

Eine Jahresabrechnung ist nicht dann eine Gesamtabrechnung, wenn in einer Spalte die zu verteilenden Gesamtbeträge ausgewiesen sind. Neben der Einzelabrechnung, die nur die Verteilung der Beträge auf die einzelnen Eigentümer zum Gegenstand hat, muss sie auch eine Darstellung aller Einnahmen und Ausgaben beinhalten. In dieser müssen alle Beträge, die über Konten und Kassen der WEG geflossen sind, ausgewiesen werden – auch solche, die im Abrechnungsjahr nicht verteilungsrelevant sind, zum Beispiel Nachzahlungen auf Abrechnungen aus Vorjahren. Ein weiterer Bestandteil der Jahresabrechnung ist der Ausweis der Hausgeldrückstände. Seit der BGH-Entscheidung V ZR 44/09 muss die Jahresabrechnung neben den Angaben über die tatsächlichen Zahlungen der Wohnungseigentümer auf die Instandhaltungsrückstellung zusätzlich auch die geschuldeten Zahlungen (Forderungen) enthalten.

4 Abrechnungssaldo statt Abrechnungsspitze

Die neuesten BGH-Urteile haben es bestätigt: Mit dem Beschluss über die Jahresabrechnung wird nur eine Rechtsgrundlage für die Anforderung der Abrechnungsspitze, also des Differenzbetrags zwischen dem gemäß Einzelwirtschaftsplan geschuldeten Vorauszahlungssoll und der Einzelabrechnung geschaffen. Soweit in den Beschluss über die Jahresabrechnung Vorauszahlungsrückstände einfließen, ist er insoweit teilnichtig (BGH V ZR 147/11).

Es gilt also nichts anderes als beim Saldovortrag: Rückstände aus Vorjahren und Vorauszahlungsrückstände aus dem Wirtschaftsplan sind nicht Gegenstand der Jahresabrechnung. Natürlich müssen Sie beachtet werden, dies aber im Eigentümerkonto.

Es ist erstaunlich, dass sich viele Verwalter noch gegen diese Erkenntnis wehren, denn die Führung der Eigentümerkonten wird so erheblich leichter. So entfällt der häufige Streit, welchem Zeitraum Zahlungen eines Eigentümers zuzuordnen und wie diese zu verbuchen sind.

5 Zeitanteilige Abrechnung bei Eigentümerwechsel

Die Erstellung zeitanteiliger Abrechnungen ist eine trügerische Referenz gegenüber dem Kundengeschmack. Es gilt nun einmal für die Abrechnung zwischen der Eigentümergemeinschaft und den einzelnen Eigentümern die Fälligkeitstheorie des BGH. Wer als Verwalter dennoch aufteilt, geht nicht nur ein einmaliges Anfechtungsrisiko ein. Was passiert, wenn die Zahlungen der Beteiligten nicht 100 Prozent des auf die Wohnung entfallenden Betrags erreichen? Gegen die herrschende Rechtsprechung abzurechnen, ist kein Kundenservice, sondern schlicht falsch. Aber warum soll man nicht den Beteiligten außerhalb der WEG-Abrechnung einen Zusatzservice anbieten, nämlich die Erstellung einer zeitanteiligen Abrechnung zu dem von den Parteien gewünschte Termin (Besitzübergang) im Innenverhältnis? So kann der Verwalter sich korrekt verhalten und gleichzeitig auch einen Service anbieten – und eine Zusatzgebühr für den Zusatzaufwand berechnen.

7 Darstellung der Instandhaltungsrückstellung

Eine große Fehlerquelle ist auch die korrekte Darstellung der (Ist-)Instandhaltungsrückstellung. Seit BGH 44/09 wissen es alle: In der Jahresabrechnung ist den Eigentümern darzustellen, wie hoch ihre (Ist)Instandhaltungsrückstellung ist. Die auszuweisende Instandhaltungsrückstellung ergibt sich als Summe der zweckgebundenen Mittel aus allen Zahlungen auf die Instandhaltungsrückstellung und nicht aus den beschlossenen Beiträgen zur Rückstellung.

Beispiel: Die Gemeinschaft beschließt eine Zuführung in Höhe von 10.000 Euro, ein Eigentümer zahlt aber seinen Beitrag von 500 Euro nicht. Demnach verfügt die Gemeinschaft über eine (Ist)Instandhaltungsrückstellung in Höhe von 9.500 Euro. Das Sollvermögen als Summe aller beschlossenen Zuführungen und Entnahmen zur Rückstellung beträgt 10.000 Euro.

Die Darstellung der Entwicklung der (Ist)Rückstellung kann dabei nachvollziehbar nur erfolgen, wenn auch die Entwicklung des Sollvermögens ausgewiesen wird. Eine besondere Herausforderung stellt die Ermittlung des Startpunkts der (Ist)Instandhaltungsrückstellung dar. Der Verwalter muss diesen durch Ermittlung der Rückstände auf die Beiträge zur Instandhaltungsrückstellung aller vergangenen Jahre und deren Abzug vom Sollvermögen herstellen. Eine Alternative zu der vorgenannten Variante besteht in der einmaligen Angleichung des Sollvermögens an die Instandhaltungsrückstellung durch Beschluss. Dazu müssen die im Vermögensstatus der Jahresabrechnung ausgewiesenen offenen Forderungen gegen Miteigentümer ohne Forderungsverzicht zu Lasten des buchhalterischen Rückstellungsvermögens (Sollvermögen) ausgebucht werden. Diese Forderungen sind dann in einer Nebenbuchhaltung weiter darzustellen und zu verfolgen.

6 Abgrenzungen

Alles was ausgegeben oder eingenommen wurde, gehört in die Abrechnung und muss auch verteilt werden. Einzige Ausnahme: Einnahmen und Ausgaben, die nach der Heizkostenverordnung oder gemäß wirksamen Beschlusses verbrauchsabhängig abzurechnen sind (Kalt- und Abwasser). Oft werden aber versehentlich getätigte Ausgaben, zum Beispiel für eine andere WEG, einfach aus der Abrechnung „herausgenommen“. Sogar Beiräte verlangen das. Damit ist das Problem aber nicht behoben, solche Positionen landen unvermeidbar auf Abgrenzungskonten und geraten oft in Vergessenheit. Auch bei Kosten, für die eine Versicherungsentschädigung erwartet wird, wird oft abgegrenzt, wenn zum Jahreswechsel die Versicherung noch nicht gezahlt hat. Was aber passiert, wenn die Entschädigung nicht oder nicht in voller Höhe kommt?

Ein weiteres Beispiel ist die Umlage von Hausmeister- und Hausreinigungskosten, die erst im Januar für Dezember gezahlt wurden. Aber auch hier gilt: Diese Kosten müssen in dem Jahr umgelegt werden, in dem sie gezahlt wurden.

Praxistipp: Steuern Sie bestmöglich die Bezahlung vor allem umlagefähiger Kosten so, dass die Zahlung in dem Jahr erfolgt, auf das sich die Leistung wirtschaftlich bezieht. So vermeiden Sie den Konflikt mit dem bei der Mieternebenkostenabrechnung erwarteten Leistungsprinzip.

Die Erstellung
zeitanteiliger
Abrechnungen
ist eine trügerische Referenz
gegenüber dem
Kundengeschmack