

Die Verwalterabrechnung nach dem Wohnungseigentumsgesetz

von
Dr. Georg Jennißen

7. Auflage

[Die Verwalterabrechnung nach dem Wohnungseigentumsgesetz – Jennißen](#)

schnell und portofrei erhältlich bei beck-shop.de DIE FACHBUCHHANDLUNG

Thematische Gliederung:

[Wohnungseigentumsrecht](#)



Verlag C.H. Beck München 2013

Verlag C.H. Beck im Internet:
www.beck.de

ISBN 978 3 406 64275 3

beck-shop.de

Jennißen

Die Verwalterabrechnung nach WEG

beck-shop.de

beck-shop.de

Die Verwalterabrechnung nach dem Wohnungseigentumsgesetz

von

Dr. Georg Jennißen

Dipl.-Betriebswirt
Rechtsanwalt

7., völlig neubearbeitete Auflage



Verlag C. H. Beck München 2013

beck-shop.de

www.beck.de

ISBN 978-3-406-64275-3

© 2013 Verlag C. H. Beck oHG
Wilhelmstraße 9, 80801 München

Druck: Nomos Verlagsgesellschaft
In den Lissen 12, 76547 Sinzheim

Satz: Uhl + Massopust, Aalen

Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier
(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)

beck-shop.de

Vorwort zur 7. Auflage

Die Voraufgabe dieses Buches, erschienen 2009, berücksichtigte erstmals die Gesetzesnovelle des Jahres 2007. Es lagen die ersten Kommentarmeinungen und auch schon maßgebende Gerichtsentscheidungen vor. Viele Fragen waren aber ungeklärt.

In den zurückliegenden vier Jahren sind viele Rechtsfragen einer gerichtlichen Überprüfung unterzogen worden, so dass das Bild der wirtschaftlichen Verwaltungstätigkeit klarer geworden ist.

Insbesondere der BGH hat sich zu maßgebenden Problemen geäußert.

Dabei wurden zum Teil grundlegende Aspekte des Inhalts einer ordnungsgemäßen Jahresabrechnung neu definiert. Besonders hervorzuheben ist hierzu die Entscheidung des BGH – V ZR 44/09, die die Darstellung der Instandhaltungsrücklage und damit wesentliche Teile der Jahresabrechnung in einem vollkommen neuen Licht erscheinen lässt. Ebenfalls zu Fragen der Kostenverteilung und der Heizkostenabrechnung hat sich der BGH nach der Voraufgabe wiederholt geäußert und zum Teil Neuland betreten.

Aber auch das verfahrensrechtliche Kapitel über die Anfechtung von Wirtschaftsplan oder Jahresabrechnung sowie die Geltendmachung von Wohngeldrückständen im sog. Wohngeldverfahren einschließlich ihrer Vollstreckung mussten intensiv überarbeitet werden.

Wie schon in der Voraufgabe enthält dieses Buch im Anhang eine Musterabrechnung, die von Dr. Karl-Heinz Stähling entwickelt wurde. Erstmals ist eine weitere Musterabrechnung hinzugefügt worden, die einen alternativen Aufbau wählt. Diese wurde von Astrid Schultheis und Dr. Michael Casser präsentiert. Allen drei danke ich für die Genehmigung, ihre Muster veröffentlichen zu dürfen. Ebenso waren diese mir intensive Diskussionspartner, die manchen Lösungsansatz unter dogmatischen und pragmatischen Gesichtspunkten überprüften.

Zwischen Rechtsprechung und Literatur auf der einen Seite und der Praxis auf der anderen Seite ist eine nicht unerhebliche Diskrepanz über die Inhalte einer ordnungsmäßigen Jahresabrechnung entstanden. Zumindest die qualifizierten Verwalter haben keine Probleme damit, eine detaillierte und aussagekräftige Jahresabrechnung zu entwickeln, die umfangreiche Informationen liefert und daher zumindest eine gewisse Plausibilitätskontrolle zulässt. Je detaillierter der Verwalter informiert, desto schneller kann die Frage beantwortet werden, ob Unregelmäßigkeiten vorgekommen sind oder Buchungsfehler zugrunde liegen. Demgegenüber wird in Rechtsprechung und Literatur immer wieder von einer

„einfachen“ Abrechnung gesprochen, ohne zu erkennen, dass eine einfache Abrechnung nicht eine aussagefähige und auch nicht eine richtige sein muss. Wie es schon im Steuerrecht seit vielen Jahren Illusion geblieben ist, dass einmal eine Steuererklärung auf dem viel zitierten Bierdeckel möglich sei, so ist die Vorstellung verfehlt, die Jahresabrechnung einer Wohnanlage ließe sich auf einem Blatt darstellen. Provokant ließe sich formulieren, dass die Vorstellung, eine detaillierte Abrechnung würde die Wohnungseigentümer überfordern, einer gefährlichen Entwicklung Rechnung trägt, die zu einer Bevorzugung einer knappen und nicht prüfbarer Abrechnung gegenüber einer prüffähigen und möglicherweise deshalb komplizierten Abrechnung führt. Ziel einer ordnungsmäßigen Jahresabrechnung darf nicht eine möglichst knappe Darstellung, sondern muss ein richtiges und aussagefähiges Rechenwerk sein, das eine Kontrolle des wirtschaftlichen Handelns des Verwalters zulässt.

Die Auffassung, dass die Jahresabrechnung eine umfassende Kontrolle des Verwalters ermöglichen muss, setzt sich immer mehr durch und lässt die Jahresabrechnung als eine Art kaufmännischen Jahresabschluss erscheinen, der vereinzelt auch als „abgespeckte Bilanz“ bezeichnet wird. Diese Formulierung erscheint wenig passend und verdeutlicht, dass es im Wohnungseigentumsrecht keine vereinheitlichte Terminologie gibt. Auch die unterschiedliche Begriffswahl führt immer wieder zu Missverständnissen.

Wie schon in den Voraufagen behandelt das Buch alle Themen rund um die Jahresabrechnung, so dass letztendlich die gesamte wirtschaftliche Verwaltung einer Eigentümergemeinschaft beleuchtet wird.

Köln, im Frühjahr 2013

Dr. Georg Jennißen

beck-shop.de

Inhaltsübersicht

Inhaltsverzeichnis	IX
Abkürzungsverzeichnis	XV
Literaturverzeichnis	XIX
I. Einleitung	1
II. Gesetzliche Grundlagen der Verwalterabrechnung	3
III. Datenerfassung	7
IV. Objektbuchhaltung und Bankkonto	9
V. Kosten und Kostenverteilungsschlüssel	25
VI. Der Wirtschaftsplan	125
VII. Die Jahresabrechnung	157
VIII. Rechnungslegung	219
IX. Entlastung des Verwalters	225
X. Schuldner der Lasten und Kosten	233
XI. Abrechnungsprüfung	277
XII. Erzwingung der Jahresabrechnung	295
XIII. Pflichten des abberufenen Verwalters	299
XIV. Anfechtung der Beschlussfassung	305
XV. Beitreibung rückständiger Wohngelder	321
XVI. Verhältnis der Jahresabrechnung zur Betriebskostenabrechnung	353
XVII. Haftung des Verwalters im Rahmen der wirtschaftlichen Verwaltungstätigkeit	365
XVIII. Anhang	367
Sachregister	399

beck-shop.de

beck-shop.de

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	XV
Literaturverzeichnis	XIX
I. Einleitung	1
II. Gesetzliche Grundlagen der Verwalterabrechnung	3
III. Datenerfassung	7
IV. Objektbuchhaltung und Bankkonto	9
1. Anforderungen an die Objektbuchhaltung	9
a) Weichenstellung für die Jahresabrechnung	9
b) Zielsetzung des Kontenplans	9
c) Allgemeine Anforderungen an die Buchhaltung	11
2. Einrichtung des Bankkontos	13
a) Das laufende Verwaltungskonto	13
b) Das Rücklagenanlagekonto	17
c) Kontoübertragung bei Verwalterwechsel	18
d) Lastschriftverfahren	21
V. Kosten und Kostenverteilungsschlüssel	25
1. Gesetzliche Regelungen	25
a) Kostenverteilung nach § 16 Abs. 2 WEG	25
aa) Grundsatz	25
bb) Kosten des Sondereigentums	25
b) Kostenverteilung nach § 16 Abs. 3 WEG	27
aa) Begriff der Betriebskosten	27
bb) Begriff der Verwaltungskosten	28
cc) Mehrheitsbeschluss	29
dd) Sachlicher Grund	31
ee) Vertrauensschutz	33
ff) Praktische Tipps	34
c) Kostenverteilung nach § 16 Abs. 4 WEG	35
aa) Begriff der Instandhaltung und Instandsetzung	35
bb) Verteilungsschlüssel	36
cc) Zeitpunkt bzw. Konnex der Beschlussfassung	38
dd) Einzelfallregelung	39
ee) Mehrheitsbeschluss	42
ff) Regelung für die Zukunft	44
gg) Folgen der Anwendung eines unwirksamen Verteilungsschlüssels	45
hh) Auswirkungen auf die Instandhaltungsrücklage	46

2. Vereinbarungen	46
a) Bestimmtheit der Regelung	46
b) Verhältnis der Vereinbarungen zu § 16 Abs. 3 und 4 WEG	47
3. Wirkungen der Beschlüsse nach § 16 Abs. 3 und 4 auf den Rechtsnachfolger	49
4. Heizkostenverordnung	50
a) Anwendungsbereich	50
b) Bestimmung des Verteilungsschlüssels	53
5. Anspruch auf Änderung des Verteilungsschlüssels	57
a) Rechtslage vor dem 1.7.2007	57
b) Rechtslage nach dem 1.7.2007	59
aa) Unbilligkeit	59
bb) Verfahrensfragen	62
6. Einzelne Probleme der Kostenverteilung	64
a) Aufzug	64
b) Bauliche Veränderungen	66
aa) Rechtsentwicklung	66
bb) Vorrang von § 16 Abs. 4 WEG	67
cc) Anspruch auf bauliche Veränderungen	69
dd) Bauliche Veränderungen im Mehrfachinteresse	70
c) Eigenleistungen/tätige Mithilfe	71
d) Einzelbelastung	72
aa) Verzugsschaden	72
bb) Umzugskostenpauschale	75
cc) Regressansprüche/Aufwandsentschädigung	76
e) Gerichtliche Verfahrenskosten	76
f) Haushaltsnahe Dienstleistungen	81
g) Heizkosten	82
aa) Stammdatenerfassung	82
bb) Verbrauchserfassungsgeräte	83
cc) Kosten der Anschaffung	86
dd) Reparaturkosten	87
ee) Kosten der Wartung und Anmietung	87
ff) Erfassung der verbrauchten Energiemengen	89
gg) Erfassung der Warmwasserkosten	93
hh) Verbrauchserfassung bei Nutzerwechsel	94
ii) Heiznebenkosten	97
jj) Abrechnungsmaßstäbe	99
kk) Formelle Anforderungen an die Heizkostenab- rechnung	101
ll) Folgen unterbliebener Verbrauchserfassung	102
mm) Einzelfallentscheidungen	103
h) Instandhaltungs-/Instandsetzungskosten	106
i) Kabelanschlusskosten	110
j) Leerstand/fehlende Nutzungsmöglichkeit	111
k) Mehrhausanlagen/Untergemeinschaften	111
l) Miteigentumsanteile	114
m) Müllabfuhrkosten	115
n) Schwimmbäder, Sauna, Waschmaschinen	115
o) Sondernutzungsrechte	116
p) Tiefgaragenkosten	116
q) Verwaltervergütung	118
r) Wasser- und Kanalgebühren	119

s) Wohnflächenschlüssel	120
t) Wohngeldausfall	121
u) Zustimmungskosten wegen Veräußerung	124
VI. Der Wirtschaftsplan	125
1. Bedeutung des Wirtschaftsplans	125
2. Inhalt des Wirtschaftsplans	125
a) Gesamtkosten	125
b) Ausfallendes Wohngeld	126
c) Kosten eines gerichtlichen Verfahrens	128
d) Sondereinnahmen	128
e) Einzelwirtschaftspläne	129
3. Sonderumlage	129
4. Kalkulation des Wirtschaftsplans	131
5. Abdingbarkeit des Wirtschaftsplans	135
6. Zeitraum des Wirtschaftsplans	136
7. Fortdauer des Wirtschaftsplans	137
8. Gerichtliche Aufstellung des Wirtschaftsplans	139
9. Abweichen vom Wirtschaftsplan/Kreditaufnahme	141
a) Zweckbindung der Wohngeldbeträge	141
b) Kreditaufnahme zur Liquiditätsdeckung	143
10. Verhältnis von Wirtschaftsplan zur Jahresabrechnung	147
11. Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan	149
VII. Die Jahresabrechnung	157
1. Ziele	157
2. Inhaltsüberblick	158
3. Bestandteile einer ordnungsgemäßen Abrechnung	162
a) Einzel- und Gesamtabrechnung	162
b) Kostenverteilung	164
c) Heizkostenabrechnung	166
d) Instandhaltungsrücklage	167
aa) Begriffsbestimmung	167
bb) Mittelverwendung	168
cc) Erforderliche Höhe der Rücklagenbildung	173
dd) Anlage der Rücklage	175
ee) Auflösung der Instandhaltungsrücklage	176
ff) Steuerliche Behandlung der Instandhaltungsrücklage	177
gg) Darstellung der Abflüsse aus der Rücklage	180
hh) Darstellung der Zuflüsse zur Rücklage	182
ii) Darstellung der Rücklagenentwicklung	183
e) Bankkontenentwicklung	187
f) Status	190
g) Saldenliste	191
h) Wirtschaftsbericht	192
i) Einzelne Anforderungen	193
4. Abrechnung bei Mehrhausanlagen/Untergemeinschaften	193
5. Bildung von Abgrenzungspositionen	195
a) Rechtsentwicklung	195
b) Die Auffassung des BGH	199
c) Stellungnahme zur Abgrenzungsproblematik	201
6. Steuerliche Besonderheiten der Jahresabrechnung	204

beck-shop.de

a) Umsatzsteuer	204
aa) Steuerfreie Umsätze	204
bb) Optionserklärung	206
cc) Formelle Anforderungen	207
b) Haushaltsnahe Dienstleistungen	208
7. Frist zur Aufstellung der Jahresabrechnung	210
8. Beschlussfassung über die Jahresabrechnung	212
a) Abdingbarkeit	212
b) Gestaltungsbeschlüsse	213
c) Wirkung der Beschlussfassung	214
d) Bedingte Beschlüsse	216
e) Umfang der Bestandskraft	217
VIII. Die Rechnungslegung	219
1. Anspruch	219
2. Inhalt	220
3. Zwangsvollstreckung	222
IX. Entlastung des Verwalters	225
1. Inhalt der Entlastung	225
2. Anspruch auf Entlastung	225
3. Verhältnis von Entlastung zur Jahresabrechnung	227
4. Stimmrecht des Verwalters	230
5. Anfechtung der Entlastung	230
6. Folgen der Entlastung	231
X. Schuldner der Lasten und Kosten	233
1. Werdende Wohnungseigentümergeinschaft	233
2. Veränderung des Schuldnerkreises durch Veräußerung	237
a) Übernahmetheorie	237
b) Theorie des „werdenden Wohnungseigentümers“	239
c) Fälligkeitstheorie	241
aa) Inhalt	241
bb) Rechtsentwicklung	242
d) Kritik an der Fälligkeitstheorie	245
e) Aufteilungstheorie	252
f) Beispiele für die Unterschiede zwischen Aufteilungs- und Fälligkeitstheorie	257
g) Zusammenfassung der Erwerberhaftung	261
3. Erwerb durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung	261
a) Fällige Verpflichtungen	261
b) Dingliche Last	263
4. Haftung des Zwangs- und Insolvenzverwalters	263
a) Zwangsverwalter	263
b) Insolvenzverwalter	265
5. Haftung der Erben	266
6. Regelung der Erwerber-/Erstehhaftung in der Gemeinschaftsordnung	267
a) Vereinbarung entsprechend der Übernahmetheorie	267
b) Vereinbarung entsprechend der Theorie des „werdenden Wohnungseigentümers“	270
c) Vereinbarung entsprechend der Fälligkeitstheorie	271

d) Vereinbarung entsprechend der Aufteilungstheorie	272
7. Regelung der Erwerber-/Erstehahaftung durch Eigentümerbeschluss	273
a) Beschlüsse entsprechend der Übernahmetheorie	273
b) Beschlüsse entsprechend der Theorie des „werdenden Wohnungseigentümers“	274
c) Beschlüsse entsprechend der Fälligkeitstheorie	275
d) Beschlüsse entsprechend der Aufteilungstheorie	276
XI. Abrechnungsprüfung	277
1. Kontrollrecht	277
a) Kontrolle durch den Beirat	277
b) Kontrolle durch den einzelnen Eigentümer	280
c) Kontrolle durch Sachverständige	283
d) Umfang der Präsentationspflicht	284
2. Ort der Präsentationspflicht	285
3. Anspruch auf Belegversand	287
4. Zeitpunkt des Belegeinsichtsrechts	289
5. Beschränkung des Prüfungsrechts	290
a) Gesetzliche Beschränkungen	290
b) Beschränkung durch Vereinbarung/Beschluss	291
XII. Erzwingung der Jahresabrechnung	295
XIII. Pflichten des abberufenen Verwalters	299
1. Rechnungslegung	299
2. Erstellung der Jahresabrechnung	300
3. Herausgabe von Unterlagen	303
XIV. Anfechtung der Beschlussfassung	305
1. Anfechtung des Wirtschaftsplans	305
2. Anfechtung der Jahresabrechnung	307
a) Zulässigkeit der Anfechtung	307
b) Umfang der Anfechtung	308
c) Anfechtungsrecht des ausgeschiedenen Wohnungseigentümers	312
d) Materielle Einzelfälle aus der Rechtsprechung	312
e) Folgen der Ungültigkeitserklärung	314
f) Weitere Verfahrensfragen	315
g) Streitwert	316
h) Beschwer	317
i) Kostenentscheidung	317
XV. Beitreibung rückständiger Wohngelder	321
1. Verfahrensrechtliche Voraussetzungen	321
a) Gerichtliche Zuständigkeit	321
b) Bevollmächtigung	321
c) Prozessstandschaft	323
2. Materielle Voraussetzungen	324
a) Vorliegen eines wirksamen Beschlusses	324
b) Einwendungen/Einreden des Zahlungspflichtigen	327

aa) Bestandskraft	327
bb) Erfüllungseinwand	328
cc) Aufrechnung	328
dd) Zurückbehaltungsrecht	330
ee) Verjährung	331
c) Verzugsschaden	333
3. Prozesskosten	335
4. Durchsetzung des Zahlungsanspruchs im Wege der Zwangs- vollstreckung	337
a) Überblick	337
b) Zwangshypothek	339
c) Zwangsversteigerung	340
aa) Antrag der Eigentümergemeinschaft	340
bb) Bevorrechtigte Forderungen	341
cc) Versteigerungsantrag durch Dritte	343
d) Zwangsverwaltung	344
5. Insolvenz des Zahlungspflichtigen	346
6. Das Entziehungsverfahren	348
7. Einstellung der Wohnungsbewirtschaftung (Versorgungssperre)	351
XVI. Verhältnis der Jahresabrechnung zur Betriebskostenabrechnung ...	353
1. Differenzierung nach der Umlagefähigkeit der Kosten	353
2. Unterschiedliche Verteilungsschlüssel	359
3. Abrechnungszeiträume	360
4. Abflussprinzip	361
5. Auswirkungen der Beschlussfassung über die Jahresabrechnung auf die Betriebskostenabrechnung	362
XVII. Haftung des Verwalters im Rahmen der wirtschaftlichen Verwaltungstätigkeit	365
1. Haftung für fehlerhaftes Wohngeldmanagement	365
2. Haftung für Abrechnungsfehler	365
XVIII. Anhang	367
Muster 1: Beispiel eines Objekterfassungsbogens für die Erstbegehung	367
Muster 2: Kontenplan	368
Muster 3: Wirtschaftsplan	370
Muster 4 a: Jahresabrechnung (Kostenverteilung im Vordergrund) ..	372
Muster 4 b: Jahresabrechnung (Bankkontenentwicklung im Vordergrund)	382
Muster 5: Musterformulierung für eine Gemeinschaftsordnung zu Themen der wirtschaftlichen Verwaltung	396
Sachregister	399

beck-shop.de

Abkürzungsverzeichnis

a. A.	anderer Ansicht
a. a. O.	am angegebenen Ort
Abs.	Absatz
AG	Amtsgericht
AGBG	Gesetz zur Regelung des Rechts der Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB-Gesetz); außer Kraft. Jetzt: §§ 305 ff. BGB
AktG	Aktiengesetz
Anm.	Anmerkung
AnwBl	Anwaltsblatt
AO	Abgabenordnung
Aufl.	Auflage
BayObLG	Bayerisches Oberstes Landesgericht
BayObLGZ	Sammlung von Entscheidungen des Bayerischen Obersten Landesgerichtes in Zivilsachen
BB	Der Betriebsberater
Beschl. v.	Beschluss vom
BetriebKV	Betriebskostenverordnung
BFH	Bundesfinanzhof
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGH	Bundesgerichtshof
BIGBW	Blätter für Grundstücks-, Bau- und Wohnungswesen
BRAGO	Bundesgebührenordnung für Rechtsanwälte
BStBl	Bundessteuerblatt
BV	Berechnungsverordnung
bzgl.	bezüglich
bzw.	beziehungsweise
DB	Der Betrieb
ders.	derselbe
dies.	dieselbe
DIN	Deutsche Industrienorm
DWE	Der Wohnungseigentümer
DWW	Deutsche Wohnungswirtschaft
EnEG	Energieeinsparungsgesetz
EnEV	Energieeinsparverordnung
EStG	Einkommensteuergesetz
FG	Finanzgericht
Fn	Fußnote
FS	Festschrift
ggf.	gegebenenfalls

HGB	Handelsgesetzbuch
HeizkV	Heizkostenverordnung
i. d. R.	in der Regel
InsO	Insolvenzordnung
i. S.	im Sinne
i. S. d.	im Sinne des
kfm.	kaufmännisch
KG	Kammergericht Berlin
KO	Konkursordnung
Lfg.	Lieferung
LG	Landgericht
lt.	laut
LS	Leitsatz
MDR	Monatsschrift für Deutsches Recht
m. E.	meines Erachtens
MHG	Miethöhegesetz
MietRB	Der Miet-Rechtsberater
Min. Erl.	Ministererlass
m.w.N.	mit weiteren Nachweisen
MwSt	Mehrwertsteuer
NJW	Neue Juristische Wochenschrift
NJW-RR	NJW-Rechtsprechungs-Report Zivilrecht
NMV	Neubaumietenverordnung
Nr.	Nummer
NZM	Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht
OFD	Oberfinanzdirektion
OLG	Oberlandesgericht
OLGZ	Entscheidungen des Oberlandesgerichts in Zivilsachen
PiG	Partner im Gespräch
Rdn.	Randnummer
Rpfl.	Der deutsche Rechtspfleger
S.	Seite
s. o.	siehe oben
s. u.	siehe unten
UStG	Umsatzsteuergesetz
u. V. a.	unter Verweis auf
vgl.	vergleiche
WE	Wohnungseigentum
WEG	Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz)

WEM	Wohnungseigentümer-Magazin
WuM	Wohnungswirtschaft und Mietrecht
WPM	Wertpapiermitteilungen
ZfIR	Zeitschrift für Immobilienrecht
Ziff.	Ziffer
ZinsO	Zeitschrift für das gesamte Insolvenzrecht
ZIP	Zeitschrift für Wirtschaftsrecht
Zit.	Zitat
zit.	zitiert
ZMR	Zeitschrift für Miet- und Raumrecht
ZPO	Zivilprozessordnung
ZVG	Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung
ZWE	Zeitschrift für Wohnungseigentum