

# WEMoG

## Jahresabrechnung und der Vermögensbericht

### 1. Beiratsseminar der Firma Mietplan GmbH



**MIETPLAN GMBH**  
HAUS- UND MIETVERWALTUNGEN

# 1. Wirtschaftsplan / Jahresabrechnung

## **Beispiel:**

Der Verwalter legt den Eigentümer keinen Wirtschaftsplan mehr vor, sondern überreicht eine Auflistung aller Eigentümer nebst deren monatlicher Zahllast.

Die Eigentümer beschließen aufgrund dieser Auflistung die monatliche Zahllast ab dem 01.01.21. Eine Fortgeltung wird nicht beschlossen.

E ist fassungslos

# 1. Wirtschaftsplan / Jahresabrechnung

## **§ 28 Abs. 1 Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung, Vermögensbericht**

*Die Wohnungseigentümer beschließen über die Vorschüsse zur Kostentragung und zu den nach § 19 Abs. 2 Nr. 4 oder durch Beschluss vorgesehenen Rücklagen.*

*Zu diesem Zwecke hat der Verwalter jeweils für das Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen, der darüber hinaus die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben enthält.*

# 1. Wirtschaftsplan / Jahresabrechnung

Die Eigentümer beschließen nur noch über die Vorschüsse (Zahlungspflicht)

Vorschüssen auf Kostentragung und (als separater Ausweis)

Vorschüsse auf Rücklage

Das Zahlenwerk des Wirtschaftsplanes unterliegt nicht der Beschlussfassung, sondern nur noch die sich aus dem Plan ergebende Zahllast.

# 1. Wirtschaftsplan / Jahresabrechnung

Da der Beschlussgegenstand jeweils auf die Zahlungspflichten reduziert wird, genügt es für den Erfolg einer Anfechtungsklage deshalb nicht mehr, dass lediglich einzelne Teile des Wirtschaftsplans fehlerhaft sind, solange sich dieser Fehler nicht auf die Zahlungspflicht der Wohnungseigentümer auswirkt.

Drucksache 19/18791 , S. 76

## **Zwischenfazit:**

Liest man die Gesetzesbegründung, dann dürfte eigentlich der Zettel des Verwalters ausreichend sein, soweit die Zahlen, über die beschlossen wurde, einem ordnungsgemäßen Wirtschaftsplan entstammen

# 1. Wirtschaftsplan / Jahresabrechnung

Bis 30.11.2020 galt:

Die Jahresabrechnung ist eine **Einnahmen- und Ausgabenrechnung**, in der die **Gesamtkosten** der Gemeinschaft abgerechnet und in **Einzelabrechnungen** auf die einzelnen Wohnungseigentümer verteilt werden. Neben einer nach Einnahmen- und Kostenarten gegliederten Aufstellung muss sie auch einen sog. Vermögensstatus, dh eine **Darstellung** der Entwicklung der gebildeten **Instandhaltungsrücklage** sowie eine **Darstellung der übrigen Kontenentwicklung** – einschließlich Barkasse –, enthalten; diese Darstellung ist keine Abrechnung.

# 1. Wirtschaftsplan / Jahresabrechnung

## **§ 28 Abs. 2 WEG Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung, Vermögensbericht**

*Nach Ablauf des Kalenderjahres beschließen die Wohnungseigentümer über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse. Zu diesem Zweck hat der Verwalter eine Abrechnung über den Wirtschaftsplan (Jahresabrechnung) aufzustellen, die darüber hinaus die Einnahmen und Ausgaben enthält.*

# 1. Wirtschaftsplan / Jahresabrechnung

Wird gegen die Beschlussvorbereitungspflicht aus Satz 2 verstoßen, beschließen die Wohnungseigentümer aber dennoch nach Satz 1 über die dort genannten Zahlungspflichten, **macht allein dies den Beschluss nicht fehlerhaft.**

Da der Beschlussgegenstand jeweils auf die Zahlungspflichten reduziert wird, genügt es für den Erfolg einer Anfechtungsklage deshalb nicht mehr, dass lediglich einzelne Teile der Abrechnung fehlerhaft ist, solange sich dieser Fehler nicht auf die Zahlungspflicht der Wohnungseigentümer auswirkt.

Drucksache 19/18791 , S. 76



# 1. Wirtschaftsplan / Jahresabrechnung

## **Beispiel:**

Für die Abrechnungsversammlung wird den Eigentümern durch den Verwalter nur die jeweilige Einzelabrechnung zugesandt. Eine Gesamtabrechnung fehlt.

Deshalb ficht Eigentümer A die Beschlussfassung zur Jahresabrechnung an.

Er meint, für die Beschlussfassung hätte es keine ausreichende Grundlage gegeben.

# 1. Wirtschaftsplan / Jahresabrechnung

## **§ 28 Abs. 2 WEG Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung, Vermögensbericht**

Nach Ablauf des Kalenderjahres beschließen die Wohnungseigentümer über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse. Zu diesem Zweck hat der Verwalter eine Abrechnung über den Wirtschaftsplan (Jahresabrechnung) aufzustellen, die darüber hinaus die Einnahmen und Ausgaben enthält.

# 1. Wirtschaftsplan / Jahresabrechnung

„ § 28 Absatz 2 Satz 1 regelt den Gegenstand des Beschlusses über die Jahresabrechnung. *Gegenstand dieses Beschlusses ist die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung beschlossener Vorschüsse. Beschlussgegenstand sind also nur Zahlungspflichten, die zum Ausgleich einer Unter- oder Überdeckung aus dem Wirtschaftsplan erforderlich sind.*

*Damit wird klargestellt, dass das zugrundeliegende Zahlenwerk, aus dem der Betrag dieser Zahlungspflichten abgeleitet wird, nicht Gegenstand des Beschlusses ist, sondern nur seiner Vorbereitung dient (vergleiche § 28 Absatz 2 Satz 2).“*

Drucksache 19/18791, S. 77

# 1. Wirtschaftsplan / Jahresabrechnung

Das Abrechnungswerk des Verwalter bildet **die Tatsachengrundlage** für den Beschluss der Eigentümer.

Wird auf Basis einer unzureichenden Tatsachengrundlagen eine Zahlungspflicht beschlossen, widerspricht dies den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung. ....

**Die Eigentümer müssen auch nach geltendem Recht hinreichend Möglichkeit haben, das ihnen zur Beschlussfassung vorgelegte Zahlenwerk der Jahresabrechnungen auf (Ergebnis-) Richtigkeit zu prüfen.** Nur dann können sie auf Grundlage der Erkenntnisse aus dieser Prüfungs-möglichkeit fundiert entscheiden, ob sie die sich ergebenden Zahlungspflichten beschließen oder die Beschlussfassung ablehnen wollen.

AG Köln, Urteil vom 19.07.2021 – 215 C 6/21

# 1. Wirtschaftsplan / Jahresabrechnung

Selbst wenn nach der Novellierung des WEG das Rechenwerk also nicht mehr Gegenstand der Jahresabrechnung ist, so haben die Eigentümer dennoch einen Anspruch auf Erstellung einer mangelfreien Jahresabrechnung. **Ein Beschluss ist aufgrund erheblicher Mängel der Jahresabrechnung materiell rechtswidrig und insgesamt für ungültig zu erklären.**

AG Tostedt Urt. v. 14.09.2021 5 C 178/20

# 1. Wirtschaftsplan / Jahresabrechnung

Ermittlung der Zahlungspflicht für den Sondereigentümer aus der Abrechnung:

**Gesamtabrechnung** (= Alle Einnahmen und Ausgaben der Gemeinschaft im Wirtschaftsjahr)

Abgrenzung der Verbrauchskosten (BGH, Urt. v. 17. 2. 2012 – V ZR 251/10 für die Heizkostenabrechnung) für die Einzelabrechnungen.

Instandhaltungsrücklage wird nicht abgerechnet (BGH, Urteil vom 4. 12. 2009 - V ZR 44/09)

Umlage der ermittelten Kosten auf den Eigentümer zum geltenden Verteilerschlüssel, abzüglich Soll – Zahlung des Eigentümers in der **Einzelabrechnung**.

# 1. Wirtschaftsplan / Jahresabrechnung

Die Jahresabrechnung ist nach der Konstruktion des Gesetzes schlicht eine Anpassung der mit dem Wirtschaftsplan geplanten Aus- und Einnahmen an den tatsächlichen Aufwand.

Insofern bewirkt der Beschluss über die Jahresabrechnung entweder eine Reduktion der Verbindlichkeiten aus dem Wirtschaftsplan (= Anpassung der beschlossenen Vorschüsse) oder aber eine über den Wirtschaftsplan hinausgehende Forderung (= Nachschüsse).

## Der Fall Jahresabrechnung II

§ 18 der Gemeinschaftsordnung regelt:

*(1) Jede Untergemeinschaft regelt ihre Angelegenheiten nach Maßgabe der Teilungserklärung selbst.*

*(2) Sämtliche in den Untergemeinschaften anfallenden Kosten tragen die jeweiligen Eigentümer bzw. Sondernutzungsberechtigten in den Untergemeinschaften. Es sind - soweit möglich - gesonderte Rücklagen zu bilden sowie die Gebäude gesondert abzurechnen.*

In der Jahresabrechnung wird über die Entnahme und Verwendung der Erhaltungsrücklage für ein Objekt der Untergemeinschaft durch alle Eigentümer beschlossen. Eigentümer A meint, nur die betroffene Untergemeinschaft habe hierzu die Beschlusskompetenz und nicht alle Eigentümer dürften abstimmen.



## Das Problem

Die Bestimmung in § 10 Abs. 2 Satz 2 WEG, ermöglicht es, in einer Gemeinschaftsordnung Untergemeinschaften mit eigener Verwaltungszuständigkeit und selbständiger Beschlussfassungskompetenz ihrer Mitglieder zu errichten. Zulässig sind von den gesetzlichen Bestimmungen abweichende Stimmrechtsregelungen für Beschlüsse über Wirtschaftspläne und Jahresabschlüsse, nach der allein die Mitglieder der Untergemeinschaft anstelle aller Wohnungseigentümer über die auf das jeweilige Haus entfallenden Kostenpositionen zu entscheiden haben.

Ist in der Gemeinschaftsordnung ausdrücklich bestimmt, dass die Kosten und Lasten für die Untergemeinschaften nicht nur getrennt zu ermitteln und abzurechnen sind, sondern für jede Untergemeinschaft – soweit rechtlich zulässig – selbständig verwaltet werden sollen, hat der Verwalter hausbezogene Wirtschaftspläne und Jahresabrechnungen aufzustellen und den Untergemeinschaften zur Beschlussfassung vorzulegen.

BGH Urteil v. 20. 7. 2012 – V ZR 231/11

## Die Lösung

Änderung der Rechtsprechung:

Dem Wohnungseigentumsrecht ist ein Nebeneinander von Teiljahresabrechnungen fremd.

Aus der **Gesamtabrechnung** abgeleitete Einzelabrechnung dienen dazu, eine (einheitliche) Abrechnungsspitze im Verhältnis zwischen den Wohnungseigentümern und der Gemeinschaft zu ermitteln; in diese fließen stets auch Kosten ein, die – zB Verwalter- oder Kontoführungskosten - die Gesamtgemeinschaft betreffen.

Weiter müssen auch etwaige Abrechnungsmängel in einem einheitlichen Verfahren geklärt werden.

Daher kann die Gemeinschaft nur gemeinsam über die Gesamtabrechnung befinden.

## Die Lösung

Was die **Einzelabrechnungen** angeht, sind diese insoweit Sache der Gesamtgemeinschaft, als es um die Verteilung derjenigen Kosten geht, die sämtliche Wohnungseigentümer betreffen. Untergemeinschaften können daher allenfalls dazu befugt sein, die ausschließlich ihre Mitglieder betreffenden Kosten in den Einzelabrechnungen zu verteilen.

Da der Summe der Einzelabrechnungen eine (einheitliche) Abrechnungsspitze festgelegt werden muss und in diese Kostenpositionen sowohl der Gesamtgemeinschaft als auch der Untergemeinschaft einfließen, könnte allerdings in Betracht kommen, dass nach einer ersten Beschlussfassung der Gesamtgemeinschaft und einer zweiten der Untergemeinschaften die abschließende Beschlussfassung durch die Gesamtgemeinschaft erfolgen muss.

BGH 16.07.2021 – V ZR 163/20

## 2. Umlageschlüssel

### **Beispiel**

Die Gemeinschaftsordnung enthält **keine Regelung** zur Kostentragung für die Erhaltung des Gemeinschaftseigentums.

Daraus folgt, dass nach der gesetzlichen Anordnung die Kosten für die Erhaltung des Gemeinschaftseigentums von allen Eigentümern getragen werden müssen.

Eigentümer A schlägt in der Versammlung vor, dass zukünftig die Kosten der Erhaltung der Fenster von demjenigen Eigentümer getragen werden sollen, in dessen Sondereigentum sich die Fenster befinden.

Geht das ?

## 2. Umlageschlüssel

### **Beispiel:**

Die Gemeinschaftsordnung enthält **eine Regelung** zur Kostentragung für die Erhaltung des Gemeinschaftseigentums.

Danach sollen die Kosten für die Erhaltung von Fenstern von demjenigen Eigentümer getragen werden, in dessen Sondereigentum sich die Fenster befinden

Eigentümer A schlägt in der Versammlung vor, dass zukünftig die Kosten der Erhaltung der Fenster von allen Eigentümern getragen werden sollen, egal wo sich das Fenster befindet.

Geht das ?

## 2. Umlageschlüssel

### **§ 16 Abs. 1 WEG Nutzungen und Kosten**

Die Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, insbesondere der Verwaltung und des gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums, hat jeder Wohnungseigentümer nach dem Verhältnis seines Anteils (Absatz 1 Satz 2) zu tragen.

Die Wohnungseigentümer können für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten eine von Satz 1 oder von einer Vereinbarung abweichende Verteilung beschließen.

## 2. Umlageschlüssel

*Der neue § 16 Absatz 2 Satz 2 regelt die Kompetenz der Wohnungseigentümer, eine Kostenverteilung zu beschließen, die von § 16 Absatz 2 Satz 1 oder einer Vereinbarung abweicht. Die Vorschrift betrifft sämtliche Kosten mit Ausnahme solcher, die auf baulichen Veränderungen nach § 20 WEG beruhen.*

Drucksache 19/18791 S. 55

Die Norm gilt für die Kostenverteilung im Einzelfall, ermöglicht es aber auch auf Dauer Kostenverteilungsschlüssel zu ändern.

## 2. Umlageschlüssel

### **Beispiel:**

In der Gemeinschaftsordnung ist geregelt, dass die Kosten der Tiefgarage, einschließlich aller dort der Garage dienenden Anlagen, alleine von den Eigentümern mit Stellplätzen getragen werden sollen.

Das Tiefgaragentor muss repariert werden.

Können nun wegen § 16 Abs. 2 WEG alle Eigentümer, auch die ohne Stellplatz beteiligt werden ?



## 2. Umlageschlüssel

### **§ 16 Abs. 1 WEG Nutzungen und Kosten**

Die Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, insbesondere der Verwaltung und des gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums, hat jeder Wohnungseigentümer nach dem Verhältnis seines Anteils (Absatz 1 Satz 2) zu tragen.

Die Wohnungseigentümer können für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten eine von Satz 1 oder von einer Vereinbarung abweichende Verteilung beschließen.

## 2. Umlageschlüssel

§ 16 Abs. 3 WEG a.F. begründete **nicht die Befugnis**, einen Wohnungseigentümer, der nach einer bestehenden Vereinbarung von der Tragung bestimmter Kosten oder der Kostentragungspflicht insgesamt befreit ist, **durch Beschluss erstmals** an den Kosten zu beteiligen.

BGH, Urt. v. 1. 6. 2012 – V ZR 225/11

Dagegen wird heute unter anderem wegen des geänderten Wortlauts sowie der gesetzgeberischen Intention einer umfassenden Öffnungsklausel die Ansicht vertreten, Abs. 2 S. 2 ermöglicht es nunmehr auch, durch Beschluss bislang an den Kosten durch Vereinbarung freigestellte Eigentümer an den Kosten zu beteiligen.

**Eindeutig dazu ist aber heute nichts.**

### 3. Vermögensbericht

#### **§ 28 WEG Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung, Vermögensbericht**

.....

(4) Der Verwalter hat nach Ablauf eines Kalenderjahres einen Vermögensbericht zu erstellen, der den Stand der in Absatz 1 Satz 1 bezeichneten Rücklagen und eine Aufstellung des wesentlichen Gemeinschaftsvermögens enthält.

Der Vermögensbericht ist jedem Wohnungseigentümer zur Verfügung zu stellen.

### 3. Vermögensbericht

§ 28 Absatz 4 schafft einen Informationsanspruch eines jeden Wohnungseigentümers gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, der durch den Verwalter zu erfüllen ist. Die Wohnungseigentümer sollen dadurch ein möglichst genaues Bild über die wirtschaftliche Lage der Gemeinschaft erhalten.

Drucksache 19/18791 S. 77f.

### 3. Vermögensbericht

#### Inhalt des Vermögensberichtes:

- Stand der Erhaltungsrücklage (= Ist-Stand des tatsächlich vorhandenen Vermögens, das für die Erhaltung beziehungsweise andere Zwecke reserviert ist)
- alle Forderungen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegen einzelne Wohnungseigentümer und Dritte (insbesondere Hausgeldschulden einschließlich offener Forderungen zu Rücklagen)
- alle Verbindlichkeiten (vor allem Bankdarlehen)
- sonstige Vermögensgegenstände (etwa Brennstoffvorräte)

Drucksache 19/18791 S. 77f.

### 3. Vermögensbericht

Das **Vermögen ist dabei lediglich aufzustellen**, also zu benennen. Die einzelnen Vermögensgegenstände müssen nicht bewertet werden; **Geldforderungen und -verbindlichkeiten sind betragsmäßig anzugeben**.

In den Vermögensbericht müssen **nur die wesentlichen Vermögensgegenstände** aufgenommen werden. Unwesentlich sind Vermögensgegenstände, die für die wirtschaftliche Lage der Gemeinschaft unerheblich sind. Eine betragsmäßige Grenze sieht der Entwurf hierfür nicht vor; sie hängt insbesondere von der Größe der Gemeinschaft ab.

Drucksache 19/18791 S. 77f.

### 3. Vermögensbericht

Nach dem Wortlaut der Norm, vermittelt diese den Eindruck, als ob der Vermögensbericht zu Beginn des jeweiligen Kalenderjahres für das Vorjahr fällig wird, d.h. im Januar eines jeden Jahres den Eigentümern zur Verfügung zu stellen ist.

Eine solche „Fälligkeit“ wird man aber mit Blick auf die Entwurfsbegründung nicht annehmen dürfen.

*„Der Vermögensbericht ist jedem Wohnungseigentümer zur Verfügung zu stellen. Wie das geschieht, schreibt der Entwurf nicht vor. Denkbar ist etwa **eine Übersendung per Post oder E-Mail zusammen mit der Jahresabrechnung**, aber auch die **Einstellung auf eine Internetseite**“*

Drucksache 19/18791 S. 77f.

Ende dieses Teiles