

# Wichtige Rechtsprechungen zur Verwalterabrechnung, die man kennen sollte

Wer eine Jahresabrechnung des Verwalters als Beirat prüfen muss aber, aber auch jeder Wohnungseigentümer sollte die wichtigsten Urteile in diesem Bereich kennen, die u.a. sind:

## ***Beschluss über Jahresabrechnung und Wirtschaftplan bindet nur den im Grundbuch eingetragenen Wohnungseigentümer - BGH V ZR 113/11***

Auch eine auf den Vorbesitzer ausgestellte Teiljahresabrechnung verpflichtet den Eigentümer, der bei der Beschlussfassung als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist. Der Beschluss der Eigentümer wäre sonst eine unzulässige Verpflichtung eines Dritten, was nicht möglich ist.

## ***Tatsächliche und geschuldete Zahlungen der Wohnungseigentümer auf die Instandhaltungsrücklage (IR) sind in der Jahresgesamt- und -einzelabrechnung weder als Ausgabe noch als sonstige Kosten zu buchen - BGH V ZR 44/09***

Diese Entscheidung hat die frühere Darstellungsweise der IR verändert, denn dadurch sind einer Abrechnung nun

- a) die tatsächlichen Zahlungen der Wohnungseigentümer (Ist-Zahlungen) und
  - b) zusätzlich auch die geschuldeten Zahlungen anzugeben (Soll-Zahlungen).
- Dadurch sind jetzt Zahlrückstände der Eigentümer auf die Rücklage erkennbar.

Jedoch Vorsicht:

Nicht nur Zahlrückstände können den tatsächlich vorhandenen Geldbetrag der Rücklage schmälern, sondern auch erforderliche vorläufige Zugriffe auf das Rücklagengeld zur Zahlung von anderen Verwaltungsschulden.

Solche vorläufigen Zugriffe hat der BGH (V ZR 10/87) gestattet. Danach ist es eine Ermessensentscheidung, wie kurzfristige Liquiditätsprobleme ausgeglichen werden, z.B. die Finanzierung von unerwarteten Mehrausgaben gegenüber den Wirtschaftsplan oder Hausgeldrückstände.

## ***Die Jahresabrechnung muss für den Wohnungseigentümer verständlich sein - BGH V ZR 271/12***

Auch ohne Hinzuziehung eines Fachmannes muss die Abrechnung für einen Eigentümer verständlich sein. Sie muss dem Eigentümer ermöglichen, die wirtschaftliche Situation der Wohnungseigentümergeinschaft zu erfassen und aufzeigen, für was die eingezahlten Hausgeldern verwendet wurden und ob sie nach den Vorgaben des Wirtschaftsplanes und der Beschlüsse eingesetzt wurden.

Ein Vermögensstatus ist nicht Bestandteil der Jahresabrechnung und auch nicht Gegenstand der Genehmigung.

## ***Nachzahlungen auf Hausgeldrückstände aus Vorjahren sind in der Gesamtabrechnung als Einnahmen aus Hausgeldzahlungen einzustellen - BGH V ZR 271/12***

Eine Aufschlüsselung nach Abrechnungszeiträumen, für die die Zahlung geschuldet war, ist in der Darstellung als eingegangene Hausgeldzahlung nicht zwingend erforderlich, denn die Jahresabrechnung ist eine reine Einnahmen/Ausgaben- Rechnung. (Kritik: Der BGH verhindert damit den Überblick, der Schuldentilgung).

## ***Die Fehlerhaftigkeit einzelner Kostenposition kann zur Teilungültigkeit führen - BGH V ZR 193/11***

Liegen nur einzelne fehlerhafte Verteilungen vor, so dass die Restabrechnung nachvollziehbar erhalten bleibt, so ist die Gesamtabrechnung nicht für ungültig zu erklären. Die Anfechtung kann deshalb auf einen abtrennbaren Teil des Beschlusses beschränkt

werden, wenn es sich um einen rechnerisch selbständigen und abgrenzbaren Teil der Abrechnung handelt.

***Entstandene Zahlansprüche können nicht nochmals beschlossen werden - BGH V ZR 147/11***

Eine erneute Beschlussfassung über bereits rechtsgültig beschlossene Ansprüche ist nicht möglich. Es fehlt die Beschlusskompetenz, so dass solch ein Beschluss nichtig wäre. Rückstände aus vorherigen Abrechnungen können also nicht innerhalb einer folgenden Jahresabrechnung neu begründet werden.

***Heizkosten sind nach verbrauchter Brennstoffmenge umzulegen und die Heizkostenverordnung gilt für Wohnungseigentümer unmittelbar. Es bedarf keiner Vereinbarung oder Beschlussfassung darüber - BGH V ZR 251/10 (siehe auch Mietrecht BGH VIII ZR 156/11)***

1. Die Entscheidung stellt klar, dass die Eigentümer keine Vereinbarung oder einen Beschluss über die Anwendung der Heizkostenverordnung benötigen (die Ansicht des Landgerichts München I ist somit falsch). Es gilt § 3 Abs. 1 HkVO.
2. In der Einzelabrechnung muss der tatsächliche Verbrauch eingestellt werden. In die Gesamtabrechnung dagegen die gesamten Geldausgaben im Abrechnungsjahr für den Einkauf der Energie nach dem Geldabfluss. Durch Abgrenzungsposten ist das verständlich darzustellen.

***Bei rechnerischer Unschlüssigkeit, ist die Jahresabrechnung aufzuheben - LG Berlin 55 S 346/11***

Das Gericht war der Auffassung - so wie das LG Hamburg vorher auch schon - dass sich der Kontostand am Jahresende aus dem Anfangsbestand plus Einnahmen abzüglich Ausgaben ergeben muss.

***Die Darstellung der Gesamteinnahmen in Abrechnung ist erforderlich - LG Frankfurt 2-13 S 27/13***

Jeder Eigentümer muss die Nachvollziehbarkeit der Abrechnung prüfen können. Dies ist nur der Fall, wenn Anfangsbestand, Einnahmen, Ausgaben und der Endbestand in der Abrechnung vorhanden sind. Fehlen diese Bestandteile, so ist die Abrechnung für ungültig zu erklären. Ein Ergänzungsanspruch genügt nicht.

***Wer einer baulichen Veränderung nicht zustimmt, hat keine Kosten dafür zu zahlen - BGH V ZR 65/11***

Es ging um den Fall, wo ein Eigentümer einer baulichen Veränderung gemäß § 22 Abs. 1 WEG nicht zugestimmt hatte. Hat er nicht zugestimmt, so ist er grundsätzlich von den Kosten dieser baulichen Veränderung befreit.

Es kommt nicht darauf an, ob seine Zustimmung erforderlich war oder nicht (Absage an Münchner Landgerichts- Außenseitermeinung).

Danach steht die Bestandskraft des Beschlusses zur baulichen Veränderung einem Anspruch auf Kostenbefreiung nicht entgegen. Voraussetzung ist aber dabei, dass der bestandskräftige Beschluss nicht mit einer Kostenregelung verbunden war.

***Kosten der vollständigen Fenstererneuerung ist Sache der Gemeinschaft - BGH ZR 174/11***

Auch wenn die Fenster laut Teilungserklärung vom einzelnen Eigentümer instand zuhalten sind mit Ausnahme des Außenanstrichs, so ist die vollständige Erneuerung der Fenster Kostensache der Gemeinschaft. Der Begriff "instandhalten" in der Teilungserklärung ist so zu verstehen, dass damit nur die übliche Pflege gemeint ist aber nicht die der komplette Austausch.

***Hebeanlage eines Duplexstellplatzes kann Sondereigentum sein - BGH V ZR/11***

Wenn die zum Stellplatz gehörende Hebeanlage keine weiteren Garagenstellplätze mit betreibt, so gilt die Zuordnung der Teilungserklärung zum Sondereigentum.

Gemeinschaftseigentum nach § 5 Abs. 2 WEG wäre die Hebeanlage nur dann, wenn sie dem Gebrauch weiterer Eigentümer dient.

Bisher wurden Hebebühne und Fahrbleche mehrheitlich in der Rechtsliteratur zwingend als Gemeinschaftseigentums angesehen.

***Kostentrageregelung in Teilungserklärung über Balkonsanierung kann auch die Instandhaltung der Teile des Gemeinschaftseigentums umfassen - BGH V ZR 9/12***

Wenn eine Regelung der Teilungserklärung sämtliche Kosten im Zusammenhang mit der Balkonsanierung demjenigen zuweist, der einen Balkon allein gebrauchen kann, so ist dies so auszulegen, dass er auch die Sanierung der gemeinschaftlichen Teile des Balkons zu bezahlen hat. Vor einem Beschluss der Eigentümer ist also grundsätzlich die Teilungserklärung zu prüfen.

***Geringfügige Abrechnungsfehler sind hinzunehmen - LG Berlin 85 S 64/12***

Sind in einer Abrechnung geringfügige Fehler (hier Mehraufwand von 1,10 € bei Heizungsabrechnung) vorhanden, so führt das nicht zur Unwirksamkeit der Abrechnung.

***Die rückwirkende Änderung eines Verteilungsschlüssels ist nicht möglich - LG Berlin 85 S 177/12***

Die Eigentümer haben die Wohnfläche für Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen nachträglich geändert, jetzt mit 50% der Fläche angesetzt. Ferner sollten die verbrauchsabhängigen Kosten nicht nach Miteigentumsanteilen, sondern jetzt auch nach Wohnfläche verteilt werden.

Der Wirtschaftsplan war bereits bestandkräftig.

Das Landgericht Berlin sieht keine Möglichkeit zur nachträglichen Änderung, wenn der Abrechnungszeitraum bereits abgelaufen ist..

***Nochmals: Auch rückwirkenden Änderung des Heizkostenverteilungsschlüssels ist unzulässig - LG Hamburg 318 S 66/13***

Solch eine nachträgliche Änderung verstößt gegen das "Rückwirkungsverbot".

Nach § 6 Abs. 4 Satz 3 der HeizkostenVO sind die Festlegungen nur mit Wirkung zum Beginn eines Abrechnungszeitraum zulässig.

***Wer ist für die Erstellung der Abrechnung und des Wirtschaftsplans bei einem Verwalterwechsel zuständig – BGH I ZB 5/16 vom 23.6.2016***

a) Die Verurteilung des Verwalters einer Wohnungseigentümergeinschaft zur Erstellung einer Jahresabrechnung nach § 28 Abs. 3 WEG für Kalenderjahre, in denen er die Verwaltung geführt hat, ist als Verurteilung zur Vornahme einer nicht vertretbaren Handlung gemäß § 888 Abs. 1 Satz 1 ZPO durch Androhung von Zwangsmitteln und nicht als Verurteilung zur Vornahme einer vertretbaren Handlung gemäß § 887 Abs. 1 ZPO im Wege der Ersatzmaßnahme zu vollstrecken.

b) Die Verurteilung des Verwalters einer Wohnungseigentümergeinschaft zur Erstellung eines Wirtschaftsplans für ein Kalenderjahr nach § 28 Abs. 1 WEG ist nicht zu vollstrecken, wenn dieses Kalender Jahr zum Zeitpunkt der Zwangsvollstreckung abgelaufen ist.

**Hinweis:**

Zusätzlich zur Rechtsprechung sollten aber auch die praktischen Schritte bekannt sein, wie man solch eine Abrechnungsprüfung organisiert und vornimmt.

Solche Hinweise enthält ein Schulungs-Manuskript der **BEIRATS-Akademie** mit erforderlichen Anleitungen und Arbeitshilfen sowie einen TOP-Antrag zur Kostenreduzierung für die Zukunft.

Das Schulungsmanuskript ist für 15,- € Kopier- und Portoauslagen erhältlich.

**Bestelladresse**

Tel.: 09154/1602, E-Mail: hausgeld-vergleich@t-online.de