

# DIN-Verbraucherrat

The logo consists of the letters 'DIN' in a bold, sans-serif font, centered within a white rectangular box. This box is positioned on the left side of a large, light blue rectangular area that occupies the middle of the page. The background of this area is a solid, light blue color.

Studie

Jahresabrechnungen für  
Wohnungseigentümergeinschaften



# Impressum

Herausgeber:

DIN-Verbraucherrat  
DIN e.V.

Am DIN Platz  
Burggrafenstraße 6  
10787 Berlin

E-Mail: [verbraucherrat@din.de](mailto:verbraucherrat@din.de)

Web: <http://www.din.de/go/verbraucherrat>

Twitter: <https://twitter.com/verbraucherrat>

Gefördert durch:



Bundesministerium  
der Justiz und  
für Verbraucherschutz

aufgrund eines Beschlusses  
des Deutschen Bundestages

Autoren:

Dr. Otmar Lell  
[o.lell@conpolicy.de](mailto:o.lell@conpolicy.de)

Prof. Dr. Christian Thorun  
[c.thorun@conpolicy.de](mailto:c.thorun@conpolicy.de)

ConPolicy GmbH  
Institut für Verbraucherpolitik  
Crellestr. 37  
10827 Berlin

[www.conpolicy.de](http://www.conpolicy.de)

Berlin, November 2021

30. November 2021

# Jahresabrechnungen für Wohnungseigentümergeinschaften

Endbericht

**vorgelegt bei:**

DIN-Verbraucherrat  
Burggrafenstraße 6  
10787 Berlin

**durch:**

ConPolicy GmbH  
Institut für Verbraucherpolitik  
Crellestr. 37  
10827 Berlin  
[www.conpolicy.de](http://www.conpolicy.de)

**Ansprechpartner:**

Dr. Otmar Lell  
[o.ell@conpolicy.de](mailto:o.ell@conpolicy.de)

Prof. Dr. Christian Thorun  
[c.thorun@conpolicy.de](mailto:c.thorun@conpolicy.de)

## Zusammenfassung

**Jahresabrechnungen für Wohnungseigentümergeinschaften** haben für Wohnungseigentümer\*innen eine **große wirtschaftliche Bedeutung**, da sie die Grundlage für Nachzahlungen und Rückzahlungen darstellen. Insofern ist es wichtig, dass Jahresabrechnungen **vollständig, sachlich und rechnerisch richtig und verständlich aufbereitet** sind.

Die Studie hat **punktuellen Defizite bei der Vollständigkeit und bei der sachlichen und rechnerischen Richtigkeit von Jahresabrechnungen** in unterschiedlicher Häufigkeit aufgezeigt. **Allgemein beklagt wurden von Wohnungseigentümer\*innen Schwierigkeiten beim Verständnis der Jahresabrechnungen.** Die Verständlichkeit wird zum einen erschwert durch eine buchhalterische, auf tabellarische Zahlenwiedergabe konzentrierte Darstellungsweise mit Fachbegriffen und Abkürzungen, zum anderen durch die Notwendigkeit, schwer verständliche rechtliche Vorgaben umzusetzen.

Damit Jahresabrechnungen den **Anforderungen der Wohnungseigentümer\*innen** gerecht werden, sollte bei der Erstellung von Jahresabrechnungen **systematisch und schrittweise vorgegangen** werden. Die Richtigkeit des Ergebnisses ist durch **Kontrollrechnungen** zu überprüfen. Auf diese Weise kann die Vollständigkeit sowie sachliche und rechnerische Richtigkeit der Jahresabrechnung gewährleistet werden. Die **Verständlichkeit der Jahresabrechnung** sollte durch ein **zusammenfassendes Deckblatt**, durch die **Anwendung einer einheitlichen Struktur**, durch **textliche Erläuterungen der wichtigsten Rechnungsposten** und durch einen **weitgehenden Verzicht auf Fachbegriffe** verbessert werden.

Diese Anforderungen werden zu einem guten Teil schon durch vorliegende Muster wie die **Musterabrechnung 3.0 des VDI Nordrhein-Westfalen** sowie durch die **Vorgaben von Hausverwaltungssoftware** umgesetzt; mit Blick auf die allgemeine Verständlichkeit ist aber noch Raum für Verbesserungen.

Vor dem Hintergrund dieser Erkenntnisse kann ein **Normungsvorhaben**, das **Struktur und Aufbau, Verständlichkeit, Vollständigkeit und Plausibilitätsprüfung von Jahresabrechnungen** beschreibt und definiert, in diesen Bereichen **allgemeingültige Standards** etablieren. Auf diese Weise kann dem **Informationsbedarf der Eigentümer\*innen Rechnung getragen** werden, und **Rückfragen und Streitigkeiten können verringert werden.**

Darüber hinaus kann eine Norm – ggf. in einem zweiten Schritt – **Handreichungen für besondere Fallkonstellationen** enthalten, die in manchen WEG einschlägig sind. Hierfür ist ein **modularer Aufbau der Norm** sinnvoll in dem Sinne, dass die Handreichungen für besondere Fallkonstellationen nur dann relevant sind, wenn die entsprechende Fallkonstellation auch vorliegt.

## Abstract

**Annual financial statements for condominium associations are of great economic importance for condominium owners**, as they are the basis for **payment obligations**. In this respect, it is important that financial statements are **complete, factually and mathematically correct and comprehensible**.

The study revealed **random findings** that **financial statements were incomplete or factually or mathematically incorrect**. In general, condominium owners complained that the **financial statements were difficult to understand**. On the one hand, this is due to a presentation mode concentrating on **tabular reproduction of figures with technical terms and abbreviations**, and on the other hand difficulties to understand are caused by the necessity to implement **complex legal requirements**.

To ensure that financial accounts meet the **requirements of the condominium owners**, a **systematic and step-by-step approach** should be taken when preparing financial accounts. The correctness of the results should be checked by means of **control calculations**. In this way, financial statements can be ensured to be complete and factually and mathematically correct. To improve **comprehensibility** of the financial accounts, a **summary cover sheet** should be used as well as a **uniform structure**. The most important accounting items should be **explained** with **textual elements**, and **technical terms** should be **avoided** as far as possible.

These requirements are already implemented to a large extent by existing models such as the **model financial statement 3.0 of the VDIV North Rhine-Westphalia as well as by the specifications of property management software**; however, with regard to comprehensibility, there is still room for improvement.

Against the background of these findings, a **standardisation project that describes and defines structure, comprehensibility, completeness and plausibility check** of financial statements can **establish generally applicable standards** in these areas. In this way, the **owners' need for information** can be taken into account and **queries and disputes** can be reduced.

In addition, a standard can - if necessary in a second step - introduce **guidelines for specific case constellations** that are relevant in some condominium associations. For this purpose, a **modular structure** of the standard makes to ensure that the guidelines for specific case constellations can be used if the corresponding case constellation exists.

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Einleitung</b>	<b>6</b>
1.1. Hintergrund	6
1.2. Zielsetzung und Fragestellungen	6
1.3. Methodik	7
1.4. Struktur der Studie	8
<b>2. Rechtliche Grundlagen für die Erstellung von Jahresabrechnungen</b>	<b>9</b>
2.1. Die Jahresabrechnung im Kontext des Wohnungseigentumsrechts	9
2.2. Rechtliche Anforderungen an die Erstellung von Jahresabrechnungen	10
2.3. Bezüge zwischen Wohneigentumsrecht und Mietrecht	15
2.4. Zwischenfazit: Rechtliche Grundlagen für Jahresabrechnungen	17
<b>3. Herausforderungen beim Thema Jahresabrechnungen</b>	<b>18</b>
3.1. Herausforderungen für Wohnungseigentümer*innen	18
3.2. Herausforderungen für Mieter*innen	24
3.3. Herausforderungen für Hausverwaltungen	25
3.4. Zwischenfazit: Herausforderungen beim Thema Jahresabrechnungen	26
<b>4. Anforderungen an eine verbrauchergerechte Jahresabrechnung</b>	<b>28</b>
4.1. Vollständigkeit von Jahresabrechnung und Vermögensbericht	29
4.2. Inhaltliche und rechnerische Richtigkeit von Jahresabrechnung und Vermögensbericht	30
4.3. Verständliche Darstellungsweise der Jahresabrechnung	32
4.4. Erfüllung von konkreten Informationsinteressen	34
4.5. Zwischenfazit: Anforderungen an eine verbrauchergerechte Jahresabrechnung	37

<b>5. Bewertung bestehender Vorlagen und Erstellungshilfen</b>	<b>38</b>
5.1. Musterabrechnung 3.0 des VDIV Nordrhein-Westfalen	38
5.2. Softwarelösungen für Hausverwaltungen	39
5.3. Zwischenfazit: Bewertung bestehender Vorlagen und Erstellungshilfen	41
<b>6. Schlussfolgerungen für eine Norm zu Jahresabrechnungen für Wohnungseigentümergeinschaften</b>	<b>42</b>
6.1. Wirkungsweise der Normung	43
6.2. Normungsbedarfe	45
6.3. Inhaltliche Bausteine einer Norm	46
6.4. Empfehlung für die Ausgestaltung einer Norm für Jahresabrechnungen	50
<b>Anhang: Experteninterviews</b>	<b>51</b>



# 1. Einleitung

## 1.1. Hintergrund

**Jahresabrechnungen** haben für **Wohnungseigentümer\*innen** eine große Bedeutung: Denn hier schlüsselt die Verwaltung einer Wohnungseigentümergeinschaft die jährlichen Ausgaben und Einnahmen auf, aus denen sich neben den Gesamtkosten auch Über- und Nachzahlungen ergeben. Indirekt haben diese Jahresabrechnungen auch für **Mieter\*innen** große Relevanz: Denn sofern die Wohnungseigentümer\*innen ihre Wohnungen vermieten, stellen die in den Jahresabrechnungen als umlagefähig kategorisierten Kosten die Grundlage für die Betriebskostenabrechnungen für Mieter\*innen dar.

Gleichzeitig sind Jahresabrechnungen Gegenstand einer Vielzahl von **Gerichtsprozessen zwischen Wohnungseigentümer\*innenn und Verwaltern**. Auch bei Mieter\*innen ist die Betriebskostenabrechnung häufiger Quell von Rechtsstreitigkeiten.

Die **Novelle des Wohnungseigentümergegesetzes (WoEigG)**<sup>1</sup> des Jahres 2020 betraf daher auch die Vorschriften über die Jahresabrechnung. Ziel der Gesetzesänderung war es, das Streitpotenzial in der Wohnungseigentümergeinschaft zu reduzieren. Darstellung und konkreter Inhalt der Jahresabrechnung bleibt vom Gesetz allerdings weiterhin unregelt. Daher bestehen weiterhin Unklarheiten hinsichtlich der Darstellung der Jahresabrechnung; in der Praxis führen die neuen Vorschriften zu neuen Fragen.

## 1.2. Zielsetzung und Fragestellungen

Vor diesem Hintergrund verfolgt die vorliegende Studie im Auftrag des DIN Verbraucherrats (DIN-VR) das Ziel zu prüfen, inwieweit eine neue **Norm für Jahresabrechnungen von Wohnungseigentümergeinschaften** geeignet ist, zur Transparenz, Nachvollziehbarkeit und Vergleichbarkeit der Jahresabrechnungen beizutragen, und welche Inhalte eine solche Norm ggf. umfassen sollte.

Die Studie umfasst hierfür die folgenden Themenkomplexe und Fragestellungen:

1. **Rechtliche Grundlagen:** Was ist Sinn und Zweck von Jahresabrechnungen im Konstrukt der Wohnungseigentümergeinschaft? Welche konkreten rechtlichen Anforderungen gelten für Jahresabrechnungen laut dem Wohnungseigentümergegesetz und laut der Rechtsprechung? Welche mietrechtlichen Anforderungen haben auf die Ausgestaltung der Jahresabrechnung Einfluss?

---

<sup>1</sup> Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – hier im Folgenden zur Unterscheidung zur Wohnungseigentümergeinschaft abgekürzt als WoEigG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.01.2021 (BGBl. I, S. 34).

2. **Ist-Analyse:** Mit welchen Problemen haben Eigentümer\*innen sowie Mieter\*innen hinsichtlich der Verständlichkeit, Vergleichbarkeit und Überprüfbarkeit derzeit zu kämpfen? Mit welchen Herausforderungen sehen sich Wohnungseigentumsverwaltungen (im Folgenden: WEG-Verwaltungen) bei der Erstellung von Jahresabrechnungen konfrontiert?
3. **Soll-Analyse:** Wie sollte eine Jahresabrechnung unter Berücksichtigung der Informationsbedürfnisse der Wohnungseigentümer\*innen sowie der rechtlichen Anforderungen idealer Weise aussehen?
4. **Abgleich bestehender Vorlagen und Erstellungshilfen:** Inwieweit entsprechen bereits bestehende Vorlagen (z.B. für Musterabrechnungen von Verwalter- und Immobilienverbänden) oder gängige Softwareprogramme den unter 2. identifizierten Anforderungen?
5. **Ableitung von Handlungsoptionen für einen Norm-Vorschlag:** Welcher Bedarf besteht vor dem Hintergrund der gewonnenen Erkenntnisse für eine Norm zu Jahresabrechnungen? Welche Fragen sollten konkret Gegenstände eines Normungsvorhabens sein?

### 1.3. Methodik

**Methodische Grundlage** des Gutachtens ist eine **Kombination von Experteninterviews** und **Marktrecherche**, ergänzt durch eine **Analyse von Rechtsprechung** und **juristischer Fachliteratur**.

Ziel der **Experteninterviews** war es, unterschiedliche Perspektiven, Praxiserfahrungen und Marktkenntnisse in die Analyse von Herausforderungen und Bedarfen beim Thema Jahresabrechnungen einzubeziehen. Gesprächspartner\*innen der Interviews waren Hausverwalter\*innen und Vertreter\*innen von Wohnungseigentümer-, Mieter- und Verwalterverbänden. Im Anhang sind die Gesprächspartner\*innen der Interviews aufgeführt.<sup>2</sup> Ihnen sei herzlich gedankt für ihre Mitwirkung an der Studie.

Die **Marktrecherche** hatte zum Ziel, die Verbraucherwahrnehmung von Jahresabrechnungen durch die Analyse einzelner Abrechnungen sowie durch persönliche Gespräche mit Wohnungseigentümer\*innen direkt zu erfassen. Es wurden **15 Jahresabrechnungen und sieben Betriebskostenabrechnungen analysiert** und anhand der Jahresabrechnungen **persönliche Gespräche mit sieben Wohnungseigentümer\*innen und Beiratsmitgliedern** geführt.

Wegen der großen Bedeutung der rechtlichen Vorgaben für die Erstellung von Jahresabrechnungen wurden ergänzend **Rechtsprechung und juristische Fachliteratur** zum Thema ausgewertet.

---

<sup>2</sup> vgl. Anhang, S. 50. Die Informationen aus den Experteninterviews wurden bei der Erstellung des Gutachtens zugrunde gelegt, die Darstellung und Bewertung der Herausforderungen und Bedarfe liegt aber in der alleinigen Verantwortung der Autoren.

## 1.4. Struktur der Studie

Die Studie beschreibt im ersten Schritt die **rechtlichen Grundlagen** für die Erstellung von Jahresabrechnungen für Wohnungseigentümergeinschaften, da sich aus den rechtlichen Vorgaben Sinn und Zweck der Jahresabrechnung und konkrete Anforderungen für ihre Ausgestaltung ergeben (Kapitel 2).

Im zweiten Schritt werden die **Ergebnisse der Experteninterviews, der persönlichen Gespräche mit Wohnungseigentümer\*innen und der Analyse von Jahresabrechnungen und Betriebskostenabrechnungen** zu den **Herausforderungen** beim Thema Jahresabrechnungen dargestellt (Kapitel 3).

Im dritten Schritt werden aus den Herausforderungen **Anforderungen für eine verbrauchergerechte Jahresabrechnung** abgeleitet (Kapitel 4).

Im vierten Schritt werden bestehende **Vorlagen, Muster und Erstellungshilfen anhand der beschriebenen Anforderungen bewertet** (Kapitel 5).

Im abschließenden fünften Schritt werden aus den gewonnenen Erkenntnissen **Schlussfolgerungen für den Normungsbedarf sowie für den Inhalt eines möglichen Normungsvorhabens** gezogen (Kapitel 6).

## 2. Rechtliche Grundlagen für die Erstellung von Jahresabrechnungen

Die Pflicht zur Erstellung einer Jahresabrechnung für Wohnungseigentümergeinschaften folgt aus dem Wohnungseigentumsgesetz (im Folgenden: WoEigG<sup>3</sup>). Die Rechtsprechung hat darüber hinaus Anforderungen an die Gestaltung und den Inhalt von Jahresabrechnungen entwickelt; praktisch besonders relevant sind ferner die Beziehungen zwischen dem Wohneigentumsrecht und dem Mietrecht.

Im Folgenden werden diese rechtlichen Grundlagen der Jahresabrechnung dargestellt, um ein grundlegendes Verständnis für den vom Gesetzgeber intendierten Sinn und Zweck der Jahresabrechnung und für die Anforderungen der Rechtsprechung zu schaffen. Wie die umfangreiche Rechtsprechung und die darauf basierende Kommentarliteratur<sup>4</sup> belegen, sind Wohnungseigentumsrecht und Mietrecht komplexe Materien, die hier nicht umfassend wiedergegeben werden können. Die Darstellung beschränkt sich daher auf wesentliche Grundzüge.

### 2.1. Die Jahresabrechnung im Kontext des Wohnungseigentumsrechts

Die Jahresabrechnung einer Wohnungseigentümergeinschaft (im Folgenden: WEG) steht im Kontext des Wohnungseigentums als einer besonderen, gemeinschaftlich gebundenen Form des Eigentums.

Das Wohnungseigentum besteht aus dem Sondereigentum an den Räumen der Wohnung, mit dem der/die Wohnungseigentümer\*in grundsätzlich nach Belieben verfahren kann, und dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum der WEG (§ 1 Abs. 2 WoEigG). Über das gemeinschaftliche Eigentum der WEG können die einzelnen Wohnungseigentümer\*innen alleine nicht verfügen, sondern nur gemeinschaftlich über ihren Zusammenschluss in der WEG (§ 18 WoEigG).

Selbstverwaltungsorgan der WEG ist die Wohnungseigentümerversammlung (§ 23 WoEigG). Zur Wahrnehmung der Verwaltungsaufgaben bestellt die WEG einen Verwalter (§§ 19 Abs. 2 Nr. 6, 26 WoEigG), dessen Pflichten und Befugnisse ebenfalls im WoEigG geregelt sind.

---

<sup>3</sup> Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – hier im Folgenden zur Unterscheidung zur Wohnungseigentümergeinschaft abgekürzt als WoEigG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.01.2021 (BGBl. I, S. 34).

<sup>4</sup> Vgl. etwa Hogenschurz, J. (Hrsg.), Beckscher Online-Kommentar WEG, 45. Edition (Stand 1.07.2021); Dötsch, W., Schultzy, H., Zschieschack, F., WEG-Recht 2021: Das neue Wohnungseigentumsrecht; Säcker, F. J., Rixecker, R., Oetker, H., Limper, B. (Hrsg.), Münchener Kommentar zum BGB, Band 8a: WEG n. F.

### Der Verwalter

- erstellt Wirtschaftspläne zur Kalkulation der nötigen Hausgeldvorauszahlungen (§ 28 Abs. 1 WoEigG),
- erstellt die Jahresabrechnung (§ 28 Abs. 2 WoEigG) und den Vermögensbericht (§ 28 Abs. 4 WoEigG),
- leitet die Eigentümerversammlungen (§ 24 Abs. 4 WoEigG) und führt die Beschlussammlung (§ 24 Abs. 8 WoEigG) und
- ist für die Verkehrssicherungspflicht und die laufenden Wartungen und Instandhaltungen gemäß den Eigentümerbeschlüssen verantwortlich (§ 27 WoEigG).

Die Jahresabrechnung ist somit ein zentrales Instrument in der Finanzverfassung der WEG. Ihr Sinn und Zweck besteht darin, Transparenz über die für Instandhaltung und Verwaltung des Gemeinschaftseigentums getätigten Einnahmen und Ausgaben zu schaffen und auf dieser Grundlage Nachschüsse oder Rückzahlungen festzulegen. Ergänzend hierzu dient der im Jahr 2020 neu eingeführte Vermögensbericht dazu, einen Überblick über die Vermögenssituation der WEG zu schaffen.

## 2.2. Rechtliche Anforderungen an die Erstellung von Jahresabrechnungen

### 2.2.1. Anforderungen an Jahresabrechnungen durch das Wohnungseigentumsgesetz

Die gesetzlichen Anforderungen an die Erstellung von Jahresabrechnungen sind in der durch das WoEMoG<sup>5</sup> im Jahr 2020 geänderten Fassung des WoEigG folgendermaßen formuliert:

#### **§ 28 Wirtschaftsplan, Rechnungslegung**

- (1) Die Wohnungseigentümer beschließen über die Vorschüsse zur Kostentragung und zu den nach § 19 Absatz 2 Nummer 4 oder durch Beschluss vorgesehenen Rücklagen. Zu diesem Zweck hat der Verwalter jeweils für ein Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen, der darüber hinaus die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben enthält.
- (2) 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.
- (3) Die Wohnungseigentümer können beschließen, wann Forderungen fällig werden und wie sie zu erfüllen sind.
- (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.

<sup>5</sup> Gesetz zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes und zur Änderung von kosten- und grundbuchrechtlichen Vorschriften (Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz – WEMoG) vom 22.10.2020, in Kraft getreten am 20.12.2021, abgerufen von [https://www.bmiv.de/SharedDocs/Gesetzgebungsverfahren/Dokumente/BGBl\\_WEMoG.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=3](https://www.bmiv.de/SharedDocs/Gesetzgebungsverfahren/Dokumente/BGBl_WEMoG.pdf?__blob=publicationFile&v=3) (6.09.2021).

Mit den Gesetzesänderungen des Jahres 2020 verfolgte der Gesetzgeber laut dem Gesetzentwurf der Bundesregierung **drei Ziele**:<sup>6</sup>

- Erstens sollten die **Vorschriften klarer gefasst** werden, so dass die wesentlichen Inhalte von Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung dem Wortlaut des Gesetzes entnommen werden können.
- Zweitens sollte die Zahl der in der Praxis häufigen **Streitigkeiten** über den Wirtschaftsplan und die Jahresabrechnung **verringert** werden.
- Drittens sollte die Kenntnis der Wohnungseigentümer über die **wirtschaftliche Lage der Gemeinschaft** durch den neu geschaffenen **Vermögensbericht** gestärkt werden.

Die drei Zielsetzungen wurden vom Gesetzgeber **folgendermaßen umgesetzt**:

- Die **Vorschriften über Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung wurden neu geordnet, allerdings nicht detaillierter gefasst**, so dass sich konkrete Anforderungen über Inhalt und Gestaltung der Jahresabrechnung weiterhin vor allem aus der Rechtsprechung ergeben.
- Um gerichtliche Auseinandersetzungen über Jahresabrechnungen zu reduzieren, wurde der **Beschlussgegenstand des WEG-Beschlusses zur Jahresabrechnung auf die Zahlungspflichten reduziert**. Für den Erfolg einer Anfechtungsklage genügt es deshalb nicht mehr, dass lediglich einzelne Teile des Wirtschaftsplans oder der Jahresabrechnung fehlerhaft sind, solange sich dieser Fehler nicht auf die Zahlungspflicht der Wohnungseigentümer auswirkt. Nach alter Rechtslage war die Jahresabrechnung insgesamt Gegenstand eines Beschlusses der WEG. Jetzt bezieht sich der Beschluss nur noch auf die „Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse“. Beschlussgegenstand ist damit nur die „Abrechnungsspitze“, d. h. die Differenz zwischen der in der Einzelabrechnung ermittelten Abrechnungssumme und den für die jeweilige Abrechnungsperiode geschuldeten Vorschüssen.<sup>7</sup> Der Anspruch auf Erstellung einer ordnungsmäßigen Abrechnung besteht trotz dieser Rechtsänderung weiter, die Anfechtungsklage entfällt aber als Druckmittel zur Durchsetzung des Anspruchs.<sup>8</sup>
- Laut § 28 Abs. 4 WoEigG n. F. ist der Verwalter zur Erstellung eines bislang nicht vorgesehenen **Vermögensberichts** verpflichtet. Dieser ist kein Bestandteil der Jahresabrechnung, sondern hiervon losgelöst zu betrachten.<sup>9</sup> Der

---

<sup>6</sup> Bundesregierung (2020), Entwurf eines Gesetzes zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes und zur Änderung von kosten- und grundbuchrechtlichen Vorschriften (Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz – WEMoG), S. 2, 30 und 86. Abgerufen von <https://www.bmiv.de/SharedDocs/Gesetzgebungsverfahren/DE/WEMoG.html> (12.09.2021)

<sup>7</sup> Vgl. zur Definition Casser, M., Worüber beschließen die Eigentümer: Abrechnungssaldo, Abrechnungsspitze oder Abrechnungssumme?, ZWE 2016, S. 242 ff.

<sup>8</sup> Hügel/Elzer WEG § 28 Rn. 2; Breiholdt, K.-P., Große Reform: Knackpunkte im WEMoG, Immobilien vermieten und verwalten (IVV), Heft 5/2021, S. 13 ff.

<sup>9</sup> Bartolome in: Hogenschurz, J. (Hrsg.), Beckscher Online-Kommentar WEG, 45. Edition (Stand 1.07.2021), Rn. 64.

Vermögensbericht muss den **Stand der Instandhaltungsrücklage sowie weiterer Rücklagen** dokumentieren, und er muss darüber hinaus eine **Aufstellung des wesentlichen Vermögens der Gemeinschaft** enthalten. Das wesentliche Vermögen umfasst insbesondere alle Forderungen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegen einzelne Wohnungseigentümer und Dritte (insbesondere Hausgeldschulden einschließlich offener Forderungen zu Rücklagen), alle Verbindlichkeiten (vor allem Bankdarlehen) sowie sonstige Vermögensgegenstände (etwa Brennstoffvorräte).<sup>10</sup>

### 2.2.2. Anforderungen an die Jahresabrechnung laut der Rechtsprechung

Das WoEigG enthält auch in der Neufassung des Jahres 2020 weiterhin keine konkreten Anforderungen an die Ausgestaltung der Abrechnung. Insofern gelten die durch die Rechtsprechung entwickelten Konkretisierungen hierzu fort. Im Folgenden werden **zentrale Grundsätze dieser Rechtsprechung** dargestellt:

#### **Allgemeine Anforderungen an Vollständigkeit, Richtigkeit, Aufbereitung und Verständlichkeit**

In der Jahresabrechnung sind sämtliche tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben inhaltlich zutreffend, geordnet und übersichtlich aufzustellen.<sup>11</sup> Maßstab für die Art und Weise der Darstellung ist hierfür laut der Rechtsprechung, dass die Jahresabrechnung für einen Laien ohne Hinzuziehung fachlicher Unterstützung verständlich ist.<sup>12</sup>

Im Regelfall ist der Verwalter verpflichtet, eine Gesamt- und Einzeljahresabrechnung aufzustellen. Die Gesamtabrechnung bezieht sich auf die Einnahmen und Ausgaben der WEG insgesamt, die Einzelabrechnung auf die auf einzelne Wohnungseigentümer\*innen entfallenden Anteile. Der Verwalter hat hierbei für die Einzeljahresabrechnung unterschiedliche Verteilungsschlüssel zugrunde zu legen, primär den Miteigentumsanteil, teils aber auch eine Verteilung nach Einheiten oder nach der Heizkostenverordnung.<sup>13</sup>

#### **Soll-Abrechnung oder Ist-Abrechnung?**

In Reaktion auf die Rechtsprechung<sup>14</sup> wurde in der Darstellung der Jahresabrechnung die „Abrechnungsspitze“ entwickelt. Diese stellt dar, inwieweit die Einnahmen- und Ausgabensituation dem Wirtschaftsplan entsprach (**Soll-Abrechnung**). Nicht berücksichtigt wird bei der Ausweisung der Abrechnungsspitze, inwieweit die Wohnungseigentümer\*innen ihren Zahlungspflichten tatsächlich nachgekommen sind. Erst in einem zweiten Schritt wird dann das Ergebnis der Jahresabrechnungen mit den tatsächlichen Zahlungen abgeglichen und dann die

---

<sup>10</sup> Bundesregierung (2020), a. a. O. (Fn. 6), S. 89.

<sup>11</sup> BGH NJW 2012, 1434 Rn. 11, 16

<sup>12</sup> Ständige Rechtsprechung, vgl. z. B. BGH NJW 2010, 2127 Rn. 10; vgl. zu weiteren Nachweisen MüKoBGB/Skauradszun, 8. Aufl. 2021, WEG § 28 Rn. 86.

<sup>13</sup> MüKoBGB/Skauradszun, 8. Aufl. 2021, WEG § 28 Rn. 84.

<sup>14</sup> Vgl. BGH V ZR 147/11 vom 9.3.2012; BGH ZWE 2020, 347.

individuelle Zahlungspflicht oder der Rückzahlungsanspruch festgelegt. Dem steht eine Darstellungsweise gegenüber, die schon beim Ergebnis der Einnahmen- und Ausgabenrechnung die tatsächlichen Hausgeldzahlungen berücksichtigt (**Ist-Abrechnung**).

Die Darstellungsweise der Soll-Abrechnung mit der Ausweisung der Abrechnungsspitze hat sich überwiegend durchgesetzt; in Bayern und Baden-Württemberg wurde den Experteninterviews zufolge allerdings zumindest bis zum Inkrafttreten der Novelle des WoEigG weiterhin oft die Ist-Abrechnung verwendet.

Schon vor der Reform des WoEigG des Jahres 2020 hielten viele Stimmen in der Literatur die Darstellungsweise der Ist-Abrechnung für nicht gesetzeskonform.<sup>15</sup> Denn die Verpflichtung der Wohnungseigentümer\*innen, ihr Hausgeld zu entrichten und für etwaige Rückstände aufzukommen, beruhe nicht auf der Jahresabrechnung, sondern auf dem zuvor beschlossenen Wirtschaftsplan. Die WEG habe nicht die Kompetenz, die im Beschluss über den Wirtschaftsplan bereits beschlossenen Zahlungspflichten nochmals zu beschließen,<sup>16</sup> weil dadurch Verjährungsfristen zulasten zahlungspflichtiger Eigentümer\*innen verlängert würden. Diese Rechtsauffassung wird nach der Reform des WoEigG verstärkt für maßgeblich gehalten.<sup>17</sup>

#### **Keine Bilanzierung, sondern Einnahmen-/ Ausgabenrechnung:**

Da die Rechtsprechung für die Verständlichkeit der Jahresabrechnung den Maßstab eines buchhalterisch und betriebswirtschaftlich nicht vorgebildeten Laien zugrundelegt, ist die Jahresabrechnung keine Gewinn- und Verlustrechnung in Form einer Bilanz,<sup>18</sup> sondern sie muss in Form einer Einnahmen-/Ausgabenrechnung bezogen auf das betrachtete Kalenderjahr dargestellt werden.<sup>19</sup> Ein weiteres Argument für die Darstellungsweise in Form der Einnahmen-/Ausgabenrechnung ist der Sinn und Zweck der Jahresabrechnung: Bei der Jahresabrechnung steht das Transparenzinteresse der Wohnungseigentümer\*innen über die Verwendung des gezahlten Hausgeldes im Vordergrund. Die Methode der betriebswirtschaftlichen Bilanzierung ist demgegenüber auf gewinnorientierte Unternehmen zugeschnitten und passt für eine am Ziel der Substanzerhaltung ausgerichtete WEG nicht.<sup>20</sup>

Damit verbunden ist, dass in der Jahresabrechnung auch nicht die geschuldeten, sondern die tatsächlich gezahlten Beträge erfasst werden.<sup>21</sup> Ziel der Jahresabrechnung ist es eben nicht, Klarheit über den Vermögensstand der WEG zu schaffen, sondern über die Geldflüsse. Für die Transparenz über den

---

<sup>15</sup> grundlegend hierzu Casser, M., a. a. O. (Fn. 7), S. 243.

<sup>16</sup> grundlegend hierzu Casser, M., a. a. O. (Fn. 7), S. 244.

<sup>17</sup> VDIV NRW (Hrsg.) (2021), Musterabrechnung 3.0 für Wohnungseigentümergeinschaften.

<sup>18</sup> MüKoBGB/Skauradszun WEG § 28 Rn. 87.

<sup>19</sup> BayObLG NJW-RR 1993, 1166.

<sup>20</sup> BeckOK WEG/Bartholome WEG § 28 Rn. 66.

<sup>21</sup> BGH NJW 2014, 145, Rn. 6.



Vermögenszustand der WEG wurde mit der Novelle des WoEigG der Vermögensbericht neu eingeführt.

### **Bezugszeitraum: Kalenderjahr**

Die Einnahmen-/Ausgabenrechnung muss sich laut der Rechtsprechung strikt auf das jeweils betrachtete Kalenderjahr beziehen. Das heißt, es werden alle Einnahmen und Ausgaben aufgelistet, die innerhalb dieses Jahres eingegangen sind oder getätigt wurden, aber auch nur diese.

Eine Rechnungsabgrenzung, das heißt die buchhalterische Zuordnung der Aufwendungen und Erträge einer Rechnungsperiode zum Zeitpunkt der Leistungserbringung<sup>22</sup>, ist danach in der Regel nicht zulässig<sup>23</sup>. Teilweise hält die Rechtsprechung allerdings Rechnungsabgrenzungsposten für zulässig, wenn diese offen und in übersichtlicher Weise ausgewiesen werden.<sup>24</sup>

### **Sonderfall: Heizkostenabrechnung**

Die Darstellung von Heizkosten in der Jahresabrechnung richtet sich nach den zwingenden Standards der Heizkostenverordnung.<sup>25</sup> Damit ist eine Abweichung von den Grundsätzen der Einnahmen-/Ausgabenrechnung und vom Jährlichkeitsprinzip verbunden. Denn die Heizkostenverordnung schreibt eine verbrauchsabhängige Abrechnung vor – Bezugspunkt der Abrechnung sind damit die durch den Verbrauch entstehenden Kosten und nicht die Zahlungen der WEG für die Brennstoffe.

Laut der Rechtsprechung des BGH gilt die verbrauchsabhängige Ausweisung der Heizkosten allerdings nur für die Einzelabrechnung für die einzelnen Wohnungseigentümer\*innen. Die Heizkosten für die WEG insgesamt sollen demgegenüber nach den Prinzipien der Einnahmen-/Ausgabenrechnung und der Jährlichkeit ausgewiesen werden. Die entstehenden Differenzen zwischen Gesamtabrechnung und Einzelabrechnung sind von der Verwaltung deutlich und verständlich zu erläutern.<sup>26</sup>

### **Unterjähriger Eigentümerwechsel: Fälligkeitstheorie**

Im Falle eines unterjährigen Eigentümerwechsels stellt sich die Frage, wie die finanziellen Verpflichtungen zur Zahlung des Hausgeldes, die Haftung für vorangegangene Zahlungsverpflichtungen und zur Entrichtung von Nachschüssen zwischen Veräußerer\*in und Erwerber\*in zu verteilen sind. Der BGH hat für die Aufteilung der Haftung die Fälligkeitstheorie entwickelt: Maßgeblich für die Haftung sind demnach die Bestimmungen der Eigentümer zur Fälligkeit der

---

<sup>22</sup> <https://de.wikipedia.org/wiki/Rechnungsabgrenzung> (abgerufen 16.09.2021)

<sup>23</sup> BeckOK WEG/Bartholome WEG § 28 Rn. 66; BayObLG, NZM 1999, 133.

<sup>24</sup> LG Nürnberg-Fürth BeckRS 2008, 46587.

<sup>25</sup> Verordnung über Heizkostenabrechnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Oktober 2009 (BGBl. I S. 3250) – HeizkostenV; zu deren Geltung in der Jahresabrechnung vgl. BeckOK WEG/Bartholome WEG § 28 Rn. 91.

<sup>26</sup> BGH NJW 2012, 1434 Rn. 16. Ausführlich zur Behandlung von Heizkosten in der Jahresabrechnung und zur einschlägigen Rechtsprechung BeckOK WEG/Bartholome WEG § 28, Rn. 91-95.

Zahlungsverpflichtungen. Wenn die Zahlungsverpflichtung vor Eigentumserwerb fällig geworden ist, trifft sie den/die Veräußerer\*in, wenn sie nach Eigentumserwerb fällig wird, haftet der/die Erwerber\*in.<sup>27</sup>

## 2.3. Bezüge zwischen Wohneigentumsrecht und Mietrecht

Sofern Wohnungseigentümer\*innen ihre Eigentumswohnung vermieten, bildet die Jahresabrechnung der Wohnungseigentümergeinschaft die Grundlage für die Betriebskostenabrechnung.

### 2.3.1. Umlagefähige Kosten

Welche Kosten Vermieter\*innen auf Mieter\*innen umlegen können, bestimmt sich gemäß § 556 Abs. 1 S. 2 BGB nach der Betriebskostenverordnung (BetrKV)<sup>28</sup>. Betriebskosten sind danach die Kosten, die Wohnungseigentümer\*innen durch das Eigentum oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch der Wohnung sowie der gesamten Wohnanlage laufend entstehen. Dabei handelt es sich um öffentliche Lasten wie die Grundsteuer sowie um verbrauchsabhängige Kosten wie Heizung, Strom, Warmwasser, Müllabfuhr, Aufzug, Winterdienst oder Straßenreinigung (vgl. § 2 der BetrKV).

Allerdings sind die hier genannten Kostenarten nur insoweit umlegbar, als im Mietvertrag alle Einzelpositionen genau und abschließend aufgezählt sind und diese dem Katalog von § 2 der BetrKV entsprechen. Wenn es an einer entsprechenden Vereinbarung im Mietvertrag fehlt, können Vermieter\*innen keine Kostenerstattung von ihren Mieter\*innen verlangen.

Umgekehrt bestimmt die Betriebskostenverordnung abschließend, welche Kosten Vermieter\*innen auf Mieter\*innen abwälzen können. Eine mietvertragliche Vereinbarung, in der weitere Nebenkosten wie etwa Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Instandhaltungsrücklage, Bankgebühren auf Mieter\*innen abgewälzt werden, ist gemäß § 556 Abs. 4 BGB unwirksam, so dass die Mieter\*innen Zahlungen zurückfordern können.

### 2.3.2. Verteilungsschlüssel für die Berechnung der umlagefähigen Kosten

Für Wohnungseigentümer\*innen, die ihre Wohnung vermieten, enthält die Gesetzesnovelle des Jahres 2020 eine wesentliche Erleichterung im Zusammenhang mit der Erstellung von Betriebskostenabrechnungen. Bis zum Inkrafttreten des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes im Jahr 2020 wurde für vermietende Eigentümer\*innen die Erstellung der Betriebskostenabrechnungen

---

<sup>27</sup> M. Pauli in: O. Elzer (Hrsg.) (2021), StichwortKommentar Wohnungseigentumsrecht. Alphabetische Gesamtdarstellung, Stichwort „Fälligkeitstheorie“.

<sup>28</sup> Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1858). Abgerufen von <https://www.gesetze-im-internet.de/betrkv/BINR234700003.html> (13.09.2021).

dadurch erschwert, dass die Verteilerschlüssel für die Jahresabrechnung für Wohnungseigentümer\*innen und für die Betriebskostenabrechnungen auseinanderfielen: Die Jahresabrechnung für Wohnungseigentümer\*innen legte als Verteilerschlüssel in der Regel die Miteigentumsanteile zugrunde, für die Betriebskostenabrechnung für Mieter\*innen dagegen galt die Wohnfläche als Berechnungsgrundlage.<sup>29</sup> Demgegenüber richtet sich jetzt der Abrechnungsmaßstab der Betriebskosten einer vermieteten Eigentumswohnung nach dem Verteilungsschlüssel, der auch zwischen den Wohnungseigentümern gilt (§ 556a Abs. 3 BGB). Die Bewirtschaftungskosten der WEG sind mit den auf den Mieter umlegbaren Betriebskosten somit deckungsgleich. Vermieter\*innen können die Jahresabrechnung folglich als Grundlage der Betriebskostenabrechnung nehmen, ein zeitaufwändiges Umrechnen verschiedener Verteilungsschlüssel entfällt.<sup>30</sup>

### 2.3.3. Berechnungsverfahren für Jahresabrechnungen für Wohnungseigentümer\*innen und Betriebskostenabrechnungen für Mieter\*innen

Nach § 556 Abs. 3 BGB sind Vorauszahlungen für Betriebskosten jährlich abzurechnen. Auf den ersten Blick ergibt sich damit ein Gleichlauf zwischen der Jahresabrechnung für Wohnungseigentümer\*innen und der darauf beruhenden Betriebskostenabrechnung. Bei genauerem Hinsehen kann es aber zu Abweichungen kommen, weil die Jahresabrechnung für Wohnungseigentümer\*innen bei den tatsächlichen Zahlungen ansetzt, die Betriebskostenabrechnung für Mieter\*innen dagegen bei den angefallenen (Verbrauchs-)Kosten. Zu Abweichungen kommt es daher dann, wenn die Zahlungen für die angefallenen Kosten nicht innerhalb des Jahres erbracht werden, auf welches sich die Jahresabrechnung bezieht, sondern früher oder später. Das kann etwa dann der Fall sein, wenn etwa der Hausmeister der Wohnung sein Dezembergehalt erst im Januar des darauffolgenden Jahres erhält.

Um Diskrepanzen zwischen den Jahresabrechnungen für Wohnungseigentümer\*innen und den Betriebskostenabrechnungen für Mieter\*innen zu vermeiden, hält es die Rechtsprechung allerdings auch für die Erstellung der Betriebskostenabrechnung für rechtmäßig, auf die Bezahlung der Rechnungen abzustellen („Abflussprinzip“).<sup>31</sup> Umgekehrt ist bei der Heizkostenabrechnung durch die HeizkostenVO auch für die Jahresabrechnung für Wohnungseigentümer\*innen eine Abrechnung nach der Inanspruchnahme der erbrachten Leistungen vorgeschrieben („Leistungsprinzip“).

---

<sup>29</sup> <https://www.iww.de/mk/wohnungseigentum/weg-reform-wemog-tritt-am-11220-in-kraft-das-aendert-sich-im-wohnungseigentumsgesetz-f134483>

<sup>30</sup> <https://wullkopf-eckelmann.de/wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz-neue-rechte-und-pflichten-fuer-eigentuemer/>

<sup>31</sup> Langenberg in: Schmidt-Futterer (2019), Mietrecht, § 556 BGB, Rn. 304-306.

Auf diese Weise wird trotz unterschiedlicher Ausgangsprinzipien eine Ableitung der Betriebskostenabrechnung aus den umlagefähigen Kosten der Jahresabrechnung ermöglicht.

## 2.4. Zwischenfazit: Rechtliche Grundlagen für Jahresabrechnungen

Die rechtlichen Grundlagen für Jahresabrechnungen wurden vorstehend knapp und vereinfacht dargestellt. Dennoch lässt sich die rechtliche Komplexität der Materie erkennen:

Das Recht steht vor der Herausforderung, **unterschiedlichen Bedürfnissen und Interessen** gleichzeitig gerecht zu werden. So steht etwa das Interesse der WEG an der Sicherung ihrer Instandhaltungskosten mit dem Interesse der Wohnungseigentümer\*innen nach einer kostenbasierten, nur auf das Individuum bezogenen Abrechnung in Widerspruch. Das Interesse an einer laienverständlichen Darstellung der Jahresabrechnung ist schwer vereinbar mit dem Interesse an einer möglichst treffenden Abbildung der wirtschaftlichen Situation der Wohnungseigentümergeinschaft.

Ferner lassen sich **Friktionen zwischen verschiedenen Rechtsmaterien** erkennen, insbesondere zwischen dem Mietrecht und dem Wohnungseigentumsrecht sowie der Einnahmen- und Ausgabenrechnung nach dem Wohnungseigentumsrecht und der Kostenrechnung nach der Heizkostenverordnung.

Die **Novelle des Wohnungseigentumsrechts** aus dem Jahr 2020 hat nur an wenigen Stellen wie bei der Angleichung der Verteilerschlüssel zwischen Wohnungseigentumsrecht und Mietrecht Vereinfachungen gebracht, ansonsten alte Begrifflichkeiten durch neue ersetzt und damit auch **neue Fragen** aufgeworfen. Die reichhaltige, oftmals divergierende Rechtsprechung zur Ausgestaltung der Jahresabrechnungen bleibt davon größtenteils unberührt.

**Insgesamt führt das zu einer komplexen, teilweise inkonsistenten und oftmals uneindeutigen Rechtslage.**

## 3. Herausforderungen beim Thema Jahresabrechnungen

Ziel des folgenden Kapitels ist es, Herausforderungen beim Thema Jahresabrechnungen aus der Perspektive der Wohnungseigentümer\*innen, der Beiräte der WEGs, der indirekt betroffenen Mieter\*innen sowie der Verwalter\*innen zu identifizieren.

Methodische Grundlage der hierfür durchgeführten Bestandsaufnahme sind zum einen die durchgeführten Experteninterviews (vgl. Anhang, S. 51) sowie die Analyse von Rechtsprechung und Literatur. Zum anderen wurden auf der Grundlage von Original-Jahresabrechnungen und Betriebskostenabrechnungen Gespräche mit Wohnungseigentümer\*innen, WEG-Beiräten und Mieter\*innen geführt und ausgewertet.

### 3.1. Herausforderungen für Wohnungseigentümer\*innen

In Gesprächen mit Wohnungseigentümer\*innen wurde die Beschäftigung mit der Jahresabrechnung daher als **emotional belastend** bezeichnet, weil das Thema als wirtschaftlich bedeutsam und potentiell fehleranfällig wahrgenommen wird, gleichzeitig als komplex und unzugänglich. Als vergleichbares Thema wurde die Beschäftigung mit der Steuererklärung genannt.

Herausforderungen für Wohnungseigentümer\*innen sind zum einen tatsächliche Fehler in der Jahresabrechnung (vgl. nachfolgend Abschnitt 3.1.1), zum anderen Verständnisschwierigkeiten, die durch die Art und Weise der Darstellung (vgl. Abschnitt 3.1.2) und durch schwer verständliche rechtliche Vorgaben entstehen (vgl. Abschnitt 3.1.3).

#### 3.1.1. Sachliche Unrichtigkeiten, Unvollständigkeiten und rechnerische Unrichtigkeiten

**Sachliche Unrichtigkeiten** sind der gravierendste mögliche Fehler von Jahresabrechnungen, da sie stets zu unrichtigen Abrechnungen und fehlerhaften Kostenzuordnungen führen. In den Interviews mit Wohnungseigentümer\*innen gab es insoweit nur wenige Berichte. In einem Fall, in dem eine Wohnungseigentümergeinschaft mehrere Häuser umfasste, wurde etwa ein Aufzug versehentlich einem anderen Haus zugerechnet, was der Abrechnung bei aufmerksamem Lesen zu entnehmen war. Das schlug sich in zu hohen Kostenbeiträgen für die Eigentümer\*innen des einen Hauses und korrespondierend zu niedrigen Kostenbeiträgen für die Eigentümer\*innen des anderen Hauses nieder.

Aus den Recherchen blieb unklar, wie häufig solche unrichtigen Kostenzuordnungen in der Praxis auftreten, da sie womöglich häufig unerkannt bleiben. Die Jahresabrechnung alleine reicht oft nicht aus, um eine sachliche Unrichtigkeit festzustellen, da hierfür eine Kenntnis der tatsächlichen Vorgänge und

Gegebenheiten einer konkreten Wohnungseigentümergeinschaft erforderlich ist. Die Aufgabe und die Verantwortung, solche inhaltlichen Unrichtigkeiten festzustellen, trifft somit vor allem den Beirat der Wohnungseigentümergeinschaft. Inwieweit der Beirat hierzu in der Lage ist, hängt nicht zuletzt davon ab, wie konkret und verständlich die einzelnen Posten der Jahresabrechnung aufbereitet sind (vgl. dazu Abschnitt 3.1.2) und inwieweit die dem Beirat vorgelegten Rechnungen und Zahlungsbelege vollständig und richtig zugeordnet sind.

Um ein Bild von Unvollständigkeiten und rechnerischen Unrichtigkeiten von Jahresabrechnungen zu bekommen, wurden im Rahmen des Vorhabens anonym und stichprobenartig die Ergebnisse der Plausibilitätsprüfungen ausgewertet, die im Auftrag des Vereins „Wohnen im Eigentum“ als Service für die Vereinsmitglieder durchgeführt werden. Die Auswertung führte zu folgendem Ergebnis:

**Unvollständigkeiten** traten bei den geprüften Jahresabrechnungen insbesondere dadurch zutage, dass die Darstellung der Bankkontenentwicklung in mehreren Fällen fehlte. Das führt dazu, dass ein Abgleich der Bankkontenentwicklung mit dem Ergebnis der Einnahmen-/Ausgabenrechnung nicht möglich ist. Dadurch ist auch eine Kontrolle der Mittelverwendung überhaupt unmöglich.

**Rechnerische Unrichtigkeiten** in der Jahresabrechnung sind ein deutliches Indiz dafür, dass auch eine sachliche Unrichtigkeit vorliegt. In einigen überprüften Fällen ließen sich die ausgewiesenen Geldflüsse auf den Bankkonten nicht anhand der Einnahmen- und Ausgabenrechnung nachvollziehen. In einem anderen Fall wurden innerhalb derselben Jahresabrechnung unterschiedliche Beträge für Heiz- und Wasserkosten ausgewiesen.

### 3.1.2. Verständnisschwierigkeiten für Wohnungseigentümer\*innen durch Darstellungsweise

Folgende Modalitäten der Darstellung sind bei der Analyse von Jahresabrechnungen und in den Gesprächen mit Wohnungseigentümer\*innen aufgefallen:

#### **Fehlende Erläuterungen**

Aus Sicht von Wohnungseigentümer\*innen ohne betriebswirtschaftliche Vorkenntnisse und Erfahrungen stellen sich schon ganz grundlegende Verständnisschwierigkeiten, wenn die Jahresabrechnung als reines Zahlenwerk abgefasst ist und ergänzende Erklärungen fehlen.

So ist manchmal bereits die Information, ob eine Nachzahlung oder Rückzahlung fällig ist und in welcher Höhe, nur im Tabellenwerk als Rechnungsposten ohne weitere Erläuterung aufgeführt. Den Wohnungseigentümer\*innen bleibt es überlassen, aus einem „Ergebnis“ in Höhe von „+17,40 Euro“ zu schlussfolgern, dass es sich hierbei vermutlich um eine Rückzahlung handelt (vgl. Abbildung 1). In anderen Jahresabrechnungen wird das Ergebnis der Einzelabrechnung doppeldeutig mit „Guthaben/Nachzahlung“ bezeichnet – auch hier ergibt sich nur aus dem Plus- oder Minuszeichen, was gemeint ist.

Zahlungen Abr. Vorjahre	.	12.550,41+	
Periodenfremde Zahlungen	.	22.630,76+	
Zwischensumme		558.831,77-	3.378,60-
gezahlte Wohngelder		697.035,25+	
Vorschüsse gem. WP			3.396,00+
<b>Abrechnungsspitze / Ihr Anteil</b>		<b>138.203,48+</b>	<b>17,40+</b>
<b>Differenz Vorschüsse 2020</b>			
Rückstand / Überzahlung			0,00
<b>Ergebnis</b>		<b>138.203,48+</b>	<b>17,40+</b>

Abbildung 1: Ausweis des individuellen Rückzahlungsanspruchs in einer Jahresabrechnung. Der Rückzahlungsanspruch taucht nur in dieser Form als reiner Rechnungsposten in der Jahresabrechnung auf und wird nicht als solcher bezeichnet. Quelle: Original-Jahresabrechnung

Erschwert wird ein Verständnis der Jahresabrechnung auch dadurch, dass die Struktur des Zahlenwerks und die Darstellungsweise der einzelnen Rechnungsposten regelmäßig nicht erklärt wird. So dürfte beispielsweise nicht jedem betriebswirtschaftlichen Laien klar sein, wie die Kontostände der Bankkonten mit den Ergebnissen der Einnahmen-/Ausgabenrechnung zusammenhängen. Hier wäre etwa ein Hinweis sinnvoll, dass die Differenz der Kontostände zwischen 01.01. und 31.12. des betrachteten Jahres dem Ergebnis der Einnahmen-/Ausgabenrechnung entsprechen muss.

Schließlich werden einzelne Ausgaben oft nur mit generischen Überschriften („durchlaufende Kosten“, „sonstige Betriebskosten“) oder allenfalls mit sehr kurzen Stichworten („Entnahme Instandhaltungsrücklage“) erläutert. Aus diesen allgemeinen Formulierungen wird für die Wohnungseigentümer\*innen regelmäßig nicht verständlich, wofür die Zahlungen eingesetzt wurden.

### Abkürzungen und Fachbegriffe

In vielen Jahresabrechnungen werden Abkürzungen ohne Erläuterungen verwendet. Diese Abkürzungen bezeichnen entweder Bestandteile des Gemeinschaftseigentums („TG“, „WHG“, „Instandhaltung aus RL alle“), oder sie beziehen sich auf rechtliche Kategorien wie Verteilerschlüssel, Gesetze oder steuerrechtliche Kategorien („MEA“, „HKVO“, „KESt“, „SOlZ“, „EStG“) (vgl. Abbildung 2).

	01.01.2020	Zugang	Abgang	Zinsen	KESt	SoIZ	31.12.2020
	Verteilerschlüssel: 5,115/892,882-stel Whg +						
G:	430.044,58	140.987,91	- 28.325,32	126,65	- 31,66	- 1,74	542.800,42
A:	2.463,57	807,67	- 162,27	0,73	- 0,18	- 0,01	3.109,51
	(G=Gesamt, A=Ihr Anteil)						

Abbildung 2: Abkürzungen in Jahresabrechnungen (Quelle: Original-Jahresabrechnung)

Zum Teil werden Abkürzungen auch erläutert, etwa durch Fußnoten oder Sternchen. Solche Erläuterungen werden als hilfreich wahrgenommen, manchmal aber auch als unnötig kompliziert, wenn etwa die Verteilungsschlüssel durch Kennziffern definiert werden, die auf der nächsten Seite erläutert werden (vgl. Abbildung 3).

	Gesamt	Einh.	VTS*	Ihre Einh.	Ihr Anteil
<b>Ausgaben</b>					
<b>Mieterumlagefähige Kosten**</b>					
Sach- u. Haftpflichtversicherungen	5.703,35 €	10.000,00	2	651,85	371,77 €
Niederschlagswasser	1.243,84 €	10.000,00	2	651,85	81,08 €
Allgemeinstrom	979,63 €	10.000,00	2	651,85	63,86 €
Müll	4.048,47 €	10.000,00	2	651,85	263,90 €
Aufzug	2.576,53 €	5.602,83	11	651,85	299,76 €
Heizung Wasser Heizungsnebenkosten	32.651,83 €	32.651,83	5	3.195,28	3.195,28 €
Hausmeister/Hausreinigung	5.544,36 €	10.000,00	2	651,85	361,41 €
<b>*) VTS = Verteilungsschlüssel (Legende)</b>					
1 = Wohnungsanzahl		8 = Anteile ohne Dachgeschoß			
2 = Miteigentumsanteile		11 = Meat VH Aufzug			
5 = Verbrauchskosten		99 = Direktkosten			

Abbildung 3: Erläuterung von Verteilungsschlüsseln durch Kennziffern. Die Erläuterung der Kennziffern zu den Verteilungsschlüsseln findet sich in der Jahresabrechnung auf der der tabellarischen Auflistung nachfolgenden Seite (Quelle: Original-Jahresabrechnung).

Sehr verbreitet ist ferner die Verwendung von Fachbegriffen, die ohne spezielles Vorwissen nicht verständlich sind. Diese Fachbegriffe kommen zum Teil aus der Betriebswirtschaftslehre und aus der Buchhaltung („Rechnungsabgrenzungen“, „periodenfremde Zahlungen“), zum Teil sind es auch spezifische immobilienrechtliche Begriffe („umlagefähige Kosten“) oder spezielles Vokabular des WEG-Rechts („Abrechnungsspitze“, „Saldenverprobung“). Diese Fachbegriffe werden großenteils ohne Erläuterung verwendet.

Manche Jahresabrechnungen sind verwirrend durch irrelevante und unverständliche Erläuterungen („Bei vier Rechnungen gab es noch Klärungsbedarf (...) 1 Rechnung aus 2019 für das Putzen von Hausflurfenstern. Hier gab es einen abgezeichneten Lieferschein vom vorherigen Hausmeister“). Das Verständnis wird auch erschwert durch die unnötige Aufzählung von Nullsummen-Rechnungspos-ten – etwa in Form eines 0,00-Euro-Kostenbetrags für die TV- und Rundfunkver-sorgung bei einem Tiefgaragenstellplatz (vgl. nachfolgende Abbildung 4).

	Verteiler-Schlüssel	Insgesamt EUR	Ihr Anteil EUR
<b>I. Ausgaben - umlagefähig</b>			
Müllgebühren	0/922,836 MEA o. TG/WE1	17.855,80-	0,00
Müll KIK	Müll KIK	123,24-	0,00
Stromkosten	0/961,034 MEA o. TG	7.962,25-	0,00
Wasser / Abwasser	0/879,523 MEA Whg./Hby.	31.667,54-	0,00
Trink-/Schmutzwasser direkt	Wasser/Abwasser direkt JA	2.564,75-	0,00
Entwässerungsgebühren	0/961,034 MEA o. TG	8.721,67-	0,00
Versicherungen	0/961,034 MEA o. TG	19.894,65-	0,00
Hausmeisterkosten	0/961,034 MEA o. TG	67.921,47-	0,00
Hausreinigung	0/961,034 MEA o. TG	25.975,00-	0,00
Liftkosten - Wartung -	0/892,882-stel Whg + Hob	16.451,25-	0,00
Wartungskosten	0/961,034 MEA o. TG	4.027,53-	0,00
TV-und Rundfunkversorgung	0/183 Wohnungen	1.988,94-	0,00
Betriebskosten Tiefgarage	1/214 TG-Stellplätze	11.356,54-	53,07-
Wartung Außenanlage	0/961,034 MEA o. TG	6.809,05-	0,00
Heiz-/Warmwasserkosten lt. HKVO	lt. Messdienst	153.607,47-	0,00
<b>Summe Ausgaben - umlagefähig</b>		<b>376.927,15-</b>	<b>53,07-</b>

Abbildung 4: "umlagefähige Kosten" für Tiefgaragenstellplatz. Quelle: Original-Jahresabrechnung.



### 3.1.3. Verständnisschwierigkeiten für Wohnungseigentümer\*innen durch komplexe rechtliche Anforderungen

Bei der Analyse der rechtlichen Grundlagen wurde deutlich, dass die rechtlichen Grundlagen für die Erstellung von Jahresabrechnungen komplex, teilweise inkonsistent und manchmal uneindeutig sind. Gleichwohl müssen diese rechtlichen Anforderungen bei der Erstellung von Jahresabrechnungen beachtet werden. Das führt zu Verständnisschwierigkeiten bei Wohnungseigentümer\*innen, insbesondere an folgenden Punkten:

#### **Unterscheidung von Abrechnungsspitze und Nachschusspflichten/Rückerstattungsansprüchen**

Für Wohnungseigentümer\*innen ist nicht ersichtlich, warum die „Abrechnungsspitze“ als Beschlussgegenstand der Wohnungseigentümergeinschaft besonders hervorgehoben werden muss („Soll-Abrechnung“, s. o. Abschnitt 2.2.2, S. 12). Das zeigte sich in den Gesprächen mit Wohnungseigentümer\*innen, Beiräten und auch Wohnungsverwaltungen.

Das primäre Informationsinteresse der Wohnungseigentümer\*innen ist darauf gerichtet zu erfahren, ob sie verpflichtet sind, einen Nachschuss zum Hausgeld zu entrichten oder ob sie berechtigt sind, eine Rückerstattung zu fordern, und wie hoch die jeweiligen Beträge sind. Die Rechtsprechung wird aber überwiegend so verstanden, dass die Abrechnungsspitze und individuelle Nachschusspflichten oder Rückerstattungsansprüche in zwei getrennten Schritten auszuweisen seien. Diese Anforderung wird von vielen, wenn auch nicht von allen Verwalter\*innen befolgt (vgl. nachfolgende Beispiele in Abbildung 5 und Abbildung 6).

Erhaltungsrücklage <sup>(4)</sup>	5.000,00	122,70	145,92	23,22 €
	<b>100.793,09</b>	<b>2.317,82</b>	<b>3.081,72</b>	
	<b>Ihr Guthaben aus der Einzelabrechnung:</b>			<b>763,90 €</b>

Das Ergebnis der Jahreseinzelabrechnung wurde auf Basis der laut Wirtschaftsplan geforderten Wohngelder ermittelt, d.h. es wurde die "Abrechnungsspitze" ermittelt. Nachfolgend wird die Abrechnungsspitze mit dem Saldo aus gefordertem und gezahltem Wohngeld verrechnet:

<b>Saldo der Abrechnung</b>			
	<b>Ihr Guthaben aus der Einzelabrechnung:</b>		<b>763,90 €</b>
	<b>Wohngeld lt. Wirtschaftsplan:</b>		<b>3.081,72 €</b>
	Wohngeld-Zahlungen vor dem Abrechnungszeitraum:	0,00 €	
	Wohngeld-Zahlungen in dem Abrechnungszeitraum:	3.081,72 €	
	Wohngeld-Zahlungen nach dem Abrechnungszeitraum:	0,00 €	
	<b>Wohngeld-Zahlungen für den Abrechnungszeitraum:</b>	<b>3.081,72 €</b>	<b>3.081,72 €</b>
	<b>Wohngeld-Saldo im Abrechnungszeitraum:</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>
	<b>Ihr Guthaben:</b>		<b>763,90 €</b>

Abbildung 5: Soll-Abrechnung: getrennte Ausweisung von Abrechnungsspitze und individuellem Rückzahlungsanspruch. Quelle: Original-Jahresabrechnung.

	Verteiler-Schlüssel	Insgesamt EUR	Ihr Anteil EUR
<b>Zusammenfassung</b>			
Sonstige Einnahmen		8.806,00+	74,15+
Umlagefähige Kosten		207.481,47-	1.856,95-
Nicht umlagefähige Kosten		564.274,88-	4.753,60-
Rücklagenentwicklung			2.943,97+
Wohnungsbezogene Kosten		415,60-	0,00
Periodenfremde Kosten		9.076,06-	
<b>Gesamtkosten</b>		<u>772.442,01-</u>	<u>3.592,43-</u>
Wohngeldzahlungen		429.172,59+	3.540,00+
<b>Guthaben/Fehlbetrag</b>		<u>343.269,42-</u>	<u>52,43-</u>

Abbildung 6: Ist-Abrechnung: Ausweisung von individuellem Guthaben/Fehlbetrag als Ergebnis der Jahresabrechnung mit direkter Einbeziehung der Wohngeldzahlungen. Quelle: Original-Jahresabrechnung.

Aus Sicht der interviewten Wohnungseigentümer\*innen bietet der Doppelschritt der „Abrechnungsspitze“ keinen Erkenntnisgewinn, sondern wird als überflüssige Komplikation wahrgenommen. Die zugrunde liegende juristische Erwägung, dass die Beschlusskompetenz der Eigentümergeinschaft nur die Differenz zwischen Wirtschaftsplan und Einnahmen-/Ausgabendifferenz erfasst, nicht aber die Festsetzung von individuellen Zahlungspflichten, war für die interviewten Wohnungseigentümer\*innen weder ersichtlich noch ohne umfassende weitere Erklärungen verständlich.

### Diskrepanzen zwischen Zeitpunkt der Leistungserbringung und Zeitpunkt der Zahlung

Zu verschiedenen Verständnisschwierigkeiten führt der Umgang mit Einnahmen und Ausgaben, die wirtschaftlich einem anderen Zeitraum zuzuordnen sind als dem durch die Abrechnung dargestellten Jahr.

Für Wohnungseigentümer\*innen ist in der Regel die Maßgabe der Rechtsprechung plausibel, dass die Jahresabrechnung eine auf den Jahreszeitraum begrenzte Einnahmen- und Ausgabenrechnung sein müsse. Daher sind für viele Wohnungseigentümer\*innen Auflistungen in der Jahresabrechnung, die unter den Überschriften „periodenfremde Zahlungen“ oder „Rechnungsabgrenzung“ geführt werden, unverständlich, zumal da diese Begriffe regelmäßig ohne Erläuterung verwendet werden und auch die ausgewiesenen Rechnungsposten nicht erklärt werden (vgl. Abbildung 7).

<b>Periodenverschobener Geldfluss</b>			
Rechnungsabgrenzung		-6.015,99	
offene Forderungen/Verbindlichkeiten		70,32	
<b>Summe Periodenverschobener Geldfluss</b>		<b>-5.945,67</b>	<b>-5.945,67</b>
<b>Ausgezahltes Abrechnungsergebnis Vorjahr</b>			<b>-3.704,19</b>
<b>Summe der Ausgaben</b>		<b>-105.442,95</b>	<b>-105.442,95 €</b>

Abbildung 7: Rechnungsposten "Periodenverschobener Geldfluss". Quelle: Original-Jahresabrechnung.

Aus Perspektive der Beiräte, die über die Rechnungsprüfung eine genauere Kenntnis von den wirtschaftlichen Vorgängen in der WEG haben, ist

demgegenüber eine Rechnungsabgrenzung durchaus sinnvoll, um die wirtschaftlichen Vorgänge in der WEG besser einordnen zu können.

Um das an einem Beispiel zu erläutern: Wenn durch ein Versehen das Hausmeistergehalt für den Monat Dezember erst im Januar überwiesen worden ist, dann würde dadurch der Saldo zwischen Einnahmen und Ausgaben für das betrachtete Jahr günstiger ausfallen als das der Fall wäre, wenn man das Hausmeistergehalt noch dem betrachteten Kalenderjahr zuordnen würde. Ohne eine Rechnungsabgrenzung und ohne entsprechende Erläuterung durch den/die Verwalter\*in könnte das dazu führen, dass das Hausgeld für das kommende Jahr herabgesetzt wird – mit dem Ergebnis einer voraussehbaren Nachzahlung im folgenden Jahr.

### **Bezüge zwischen WEG-Recht und Mietrecht**

In der Jahresabrechnung sind die „umlagefähigen Kosten“ der entscheidende Begriff für die Erstellung der Betriebskostenabrechnung für Mieter\*innen. Dieser Begriff wird in vielen Jahresabrechnungen ohne weitere Erläuterungen verwendet. Das kann zu Missverständnissen führen, etwa in dem Sinne, dass es bei der Umlagefähigkeit um Fragen der steuerlichen Absetzbarkeit gehe. Auch sofern die „umlagefähigen Kosten“ auf den Fall der Wohnungsvermietung bezogen werden, ist die Abhängigkeit der Umlagefähigkeit vom Mietvertrag nicht immer klar. Sinnvoll ist daher eine Erläuterung wie die nachfolgende in Abbildung 8:

#### **\*\*) Erläuterung mieterumlagefähige Kosten**

Bei den als mieterumlagefähig ausgewiesenen Kosten handelt es sich – bei Vermietung von Wohnraum – grundsätzlich um Betriebskosten lt. Betriebskostenverordnung. Diese sind im Allgemeinen auf den Mieter umlagefähig, jedoch nur dann, wenn diese im Mietvertrag vereinbart sind und die einschlägigen Vertragsklauseln rechtlich wirksam sind.

Aufgrund der unterschiedlichen Anforderungen von Miet- und Wohnungseigentumsrecht an die Einordnung als Betriebskosten und die Umlagefähigkeit derselben kann für die ordnungsgemäße Darstellung und Bezeichnung der Kostenpositionen im Sinne von §2 der Betriebskostenverordnung keine Gewähr übernommen werden.

Zur genaueren Prüfung aller Kosten auf mietrechtliche Umlagefähigkeit haben Sie als Wohnungs-/Teileigentümer das Recht auf Beleginsicht. Dies umfasst auch die Prüfung der mietrechtlich ggfs. vorgeschriebenen periodengerechten Verteilung der Kosten.

Abbildung 8: Fußnote zur Erläuterung des Begriffs der "umlagefähigen Kosten". Quelle: Original-Jahresabrechnung.

## 3.2. Herausforderungen für Mieter\*innen

Für Mieter\*innen sind die Jahresabrechnungen für Wohnungseigentümergeinschaften indirekt relevant, und zwar in den Fällen, in denen der Mieter oder die Mieterin eine Eigentumswohnung gemietet haben. In diesen Fällen wird die Betriebskostenabrechnung für die Mieter\*innen aus der Jahresabrechnung für die Wohnungseigentümer\*innen abgeleitet.

Aus Sicht der Mieter\*innen stellen sich bei Betriebskostenabrechnungen ähnliche Probleme mit Blick auf Darstellung und Verständlichkeit, wie sie sich aus Sicht der Wohnungseigentümer\*innen bei Jahresabrechnungen stellen. Diese Probleme führen häufig zu Fragen und zu Rechtsstreitigkeiten, wie die Beratungs- und Prozess-Statistik des Mieterbundes belegt: Unter den Mietrechtsberatungen der örtlichen Mietervereine waren im Jahr 2020 Betriebskosten mit 35,2 Prozent der Fälle das am meisten nachgefragte Thema. Bei den Prozessen, die von der

Rechtsschutzversicherung des Deutschen Mieterbundes erfasst waren, waren Streitigkeiten um Betriebskosten mit 17,4 Prozent der Fälle das zweithäufigste Thema nach allgemeinen Vertragsverletzungen mit 29,9 Prozent der Fälle.<sup>32</sup>

Gründe für Rechtsstreitigkeiten über Betriebskosten sind etwa die Umlage von Betriebskosten auf Mieter\*innen ohne Grundlage im Mietvertrag, zu hohe Betriebskosten oder die Umlage von Kosten, die bei genauerer Betrachtung nicht umlagefähig sind.

Insofern haben Streitigkeiten über Betriebskosten im Falle der vermieteten Eigentumswohnung manchmal, aber nicht immer mit Fehlern in der Jahresabrechnung der/s Wohnungseigentümer\*in zu tun. Die Umlage von Betriebskosten ohne Grundlage im Mietvertrag ist etwa alleine vom Vermieter oder der Vermieterin zu verantworten; die Umlage von nicht umlagefähigen Kosten auf Mieter\*innen kann dagegen auf einem Fehler in der Jahresabrechnung beruhen.

Dabei gibt es Grenzfälle, die erst dann zu identifizieren sind, wenn die genaue Mittelverwendung bekannt ist. Wenn Mieter\*innen die Kosten eines Hauswunternehmens in Rechnung gestellt werden, so sind das auf den ersten Blick umlagefähige, da verbrauchsabhängige Kosten. Das stellt sich aber anders dar, wenn das Hauswunternehmen auch Reparaturen durchführt, die der Gebäudeinstandhaltung zuzuordnen sind. In dieser Konkretheit werden die Verwendungszwecke der Hauswartkosten allerdings in der Regel weder in der Jahresabrechnung für Wohnungseigentümer\*innen noch in der Betriebskostenabrechnung für Mieter\*innen ausgewiesen.

Die Frage nach der Einsicht in die Unterlagen der Hausverwaltung stellt sich insofern aus Sicht der Mieter\*innen ebenso wie aus Sicht der Wohnungseigentümer\*innen. Allerdings sind Mieter\*innen hierbei darauf angewiesen, zunächst vom Vermieter oder der Vermieterin Einsicht in die Unterlagen zu verlangen, und diese\*r muss den Einsichtsanspruch gegenüber der Hausverwaltung geltend machen.<sup>33</sup>

### 3.3. Herausforderungen für Hausverwaltungen

Für Hausverwaltungen besteht die Herausforderung darin, die vielfältigen, teilweise inkonsistenten rechtlichen Anforderungen mit dem Interesse der Wohnungseigentümer\*innen an einer verständlichen und transparenten Abrechnung in Einklang zu bringen (s. o. Abschnitt 3.1.3, S. 22 zur Abrechnungsspitze und zur Rechnungsabgrenzung).

---

<sup>32</sup> Deutscher Mieterbund (2020), Deutscher Mieterbund legt Beratungs- und Prozessstatistik 2020 vor. Pressemitteilung vom 29.12.2020. Abgerufen von <https://www.mieterbund.de/presse/pressemeldung-detailansicht/article/59611-deutscher-mieterbund-legt-beratungs-und-prozessstatistik-2020-vor.html> (17.09.2021).

<sup>33</sup> Langenberg, H. / Zehelein, K., (Hrsg.) (2019) Betriebskosten- und Heizkostenrecht, 9. Auflage, Rn. 284-290.

Zusätzlich muss hierbei den Besonderheiten der einzelnen WEG Rechnung getragen werden. Dabei sind einmal die unterschiedlichen Größen von WEG zu berücksichtigen – von sehr kleinen WEG mit zwei bis drei Einheiten bis zu sehr großen mit mehr als tausend Einheiten. Des Weiteren sind Interessenlage und wirtschaftliche Bedingungen von WEG unterschiedlich – etwa in Form von gewerblichen Nutzungen, Nebenanlagen wie Tiefgaragen, deren Kosten eigens aufzuschlüsseln sind, Unterteilungen der WEG in einzelne Wirtschaftseinheiten für unterschiedliche Gebäude, Sonderumlagen und zusätzliche Verteilerschlüssel für Untergruppen von Eigentümer\*innen, die gesondert von der gesamten WEG etwa einen Fahrstuhl nutzen und in Stand halten. Schließlich können WEG Kostenzuordnung, Zahlungsmodalitäten und Verteilerschlüssel in ihren WEG-Verträgen individuell unterschiedlich regeln. Für alle diese besonderen Fallkonstellationen müssen Hausverwaltungen interessengerechte und verständliche Abrechnungsverfahren finden.

Dabei ist der Professionalisierungsgrad von Hausverwaltungen sehr unterschiedlich – von ehrenamtlich oder nebenberuflich geführten WEG bis hin zu großen Immobilienverwaltungsfirmen. Das Berufsbild der Hausverwaltung setzt keine betriebswirtschaftliche oder buchhalterische Qualifikation voraus. Seit 01.08.2018 gilt zwar eine Zulassungspflicht für gewerbliche Immobilienverwalter; diese setzt aber nur Zuverlässigkeit, geordnete Vermögensverhältnisse sowie den Abschluss einer Berufshaftpflichtversicherung voraus. Statt eines ursprünglich vom Gesetzgeber geplanten Sachkundenachweis ist derzeit nur der Nachweis regelmäßiger Fortbildungen erforderlich.<sup>34</sup>

### 3.4. Zwischenfazit: Herausforderungen beim Thema Jahresabrechnungen

**Sachliche Unrichtigkeiten in Jahresabrechnungen wurden von Wohnungseigentümer\*innen und Beiräten eher selten berichtet.** Wenn sie aber auftreten, sind sie ein gravierender Mangel, da sie zu falschen Kostenzuordnungen führen. Im Rahmen dieser Untersuchung konnte nicht geklärt werden, wie häufig sachliche Unrichtigkeiten auftreten. Es ist damit zu rechnen, dass diese, wenn sie existieren, **häufig unentdeckt** bleiben.

**Unvollständigkeiten und rechnerische Unrichtigkeiten** ließen sich insbesondere anhand der Plausibilitätsprüfungen erkennen, die im Auftrag des Vereins Wohnen im Eigentum durchgeführt wurden. Unvollständigkeiten machen es unmöglich, die Mittelverwendung zu überprüfen; rechnerische Unrichtigkeiten sind ein starkes Indiz für sachliche Unrichtigkeiten.

---

<sup>34</sup> Haufe Online Redaktion (2018): Berufszulassung für Immobilienverwalter in Kraft getreten. Artikel vom 1.08.2018. Abgerufen von <https://www.haufe.de/immobilien/wirtschaft-politik/makler-und-verwalter-gesetzentwurf-zur-zulassungsregelung-84342-312042.html> (16.09.2021).

Die in der Praxis am stärksten thematisierte Herausforderung beim Thema Jahresabrechnungen von Seiten der Wohnungseigentümer\*innen war die **mangelnde Verständlichkeit**. Diese Verständlichkeit wird zum einen erschwert durch eine buchhalterische, auf tabellarische Zahlenwiedergabe konzentrierte Darstellungsweise mit Fachbegriffen und Abkürzungen, zum anderen durch die Notwendigkeit, schwer verständliche rechtliche Vorgaben umzusetzen.

Indirekter Art sind die Herausforderungen, die sich aus der Perspektive der Mieter\*innen und der Hausverwaltungen beim Thema Jahresabrechnungen stellen:

Für **Mieter\*innen** ist eine korrekte, für Wohnungseigentümer\*innen verständliche Jahresabrechnung insofern relevant, als sie die **Voraussetzung für eine korrekte, für Mieter\*innen verständliche Betriebskostenabrechnung** ist. Die Anforderungen an die Verständlichkeit sind insoweit die gleichen wie diejenigen, die sich aus Sicht der Wohnungseigentümer\*innen stellen. Thematisch gibt die Betriebskostenabrechnung mit der Beschränkung auf die umlagefähigen Kosten allerdings nur einen Ausschnitt aus der Jahresabrechnung wider.

Den **Verwalter\*innen** fällt die Aufgabe zu, die Erwartungen der Verbraucher\*innen an eine verständliche Abrechnung zu erfüllen, die **wirtschaftliche Situation der WEG zutreffend abzubilden und gleichzeitig den rechtlichen Anforderungen gerecht zu werden**. Diese Aufgabe ist, insbesondere angesichts der Besonderheiten jeder einzelnen WEG, nicht einfach zu bewältigen.

## 4. Anforderungen an eine verbrauchergerechte Jahresabrechnung

Im nachfolgenden Kapitel werden Anforderungen an eine verbrauchergerechte Jahresabrechnung entwickelt. Hierbei wird von **vier Prämissen** ausgegangen:

**Erstens** soll die Jahresabrechnung **vollständig** sein, d. h. sie soll alle rechtlich vorgeschriebenen und aus Sicht der Wohnungseigentümer\*innen erforderlichen Informationen umfassen (s. u. Abschnitt 4.1).

**Zweitens** sollte die Jahresabrechnung **inhaltlich und rechnerisch korrekt** sein. Um dies zu erreichen, sollte eine methodisch saubere Vorgehensweise beachtet werden (s. u. Abschnitt 4.2).

**Drittens** sollte die Jahresabrechnung die im vorangegangenen Kapitel beschriebenen **Verständnisschwierigkeiten vermeiden** und insofern die komplexe Materie möglichst einfach verständlich aufbereiten (s. u. Abschnitt 4.3).

**Viertens** sollte die Jahresabrechnung in positiver Weise **dem Erkenntnisinteresse der Wohnungseigentümer\*innen gerecht werden**. Sie sollte also alle Fragen beantworten, mit denen Wohnungseigentümer\*innen an eine Jahresabrechnung herangehen (s. u. Abschnitt 4.4).

Die Anforderungen an eine verbrauchergerechte Jahresabrechnung werden hierbei **alleine aus Perspektive der Wohnungseigentümer\*innen** entwickelt. Die Perspektive der Mieter\*innen und der Hausverwaltungen wird anders als im vorangegangenen Kapitel nicht eigens thematisiert. Ausschlaggebend hierfür sind folgende Überlegungen:

Die **Perspektive der Mieter\*innen** ist durch die Perspektive der Wohnungseigentümer\*innen miterfasst, da die Betriebskostenabrechnung von einer korrekten und verständlichen Jahresabrechnung abhängt. Erwartungen der Mieter\*innen an die Ausgestaltung der Betriebskostenabrechnung selbst sind nicht Gegenstand dieses Berichts.

Die **Perspektive der Hausverwaltungen** ist bei der Frage einer verbrauchergerechten Darstellung der Jahresabrechnung diejenige der Umsetzung. Den Hausverwaltungen fällt es zu, die Jahresabrechnung verbrauchergerecht zu gestalten. Hierbei stellen sich Fragen nach dem Aufwand und der praktischen Machbarkeit. Diese werden im Rahmen eines Normungsvorhabens relevant sein, sind aber nicht Gegenstand dieser vorbereitenden Untersuchung.

## 4.1. Vollständigkeit von Jahresabrechnung und Vermögensbericht

Die erste zentrale Anforderung aus einer Verbraucherperspektive besteht darin, dass die Jahresabrechnung **vollständig** sein muss. Der Gesetzeslage und der Rechtsprechung zufolge umfasst eine **vollständige Jahresabrechnung** folgende Elemente:<sup>35</sup>

- Die **Gesamtabrechnung** aller abrechnungsrelevanten Einnahmen und Ausgaben mit dem Ergebnis der Abrechnungsspitze für die gesamte WEG (abgeleitet aus der Bankkontenentwicklung).
- Die **Einzelabrechnung** aller abrechnungsrelevanter Einnahmen und Ausgaben für das betreffende Sondereigentum mit dem Ergebnis der Abrechnungsspitzen für die einzelnen Wohnungen (abgeleitet aus der Gesamtabrechnung); um die Plausibilität der Gesamtrechnung zu überprüfen, sollte hier auch eine Übersicht über die Abrechnungsspitzen aller Wohnungen vorgesehen werden.
- Die **Heiz-/Warmwasserkostenabrechnung** und anderer Verbrauchskosten von externen Messdienstleistern, sofern vorhanden.

Dazu kommen folgende Angaben, die für die Jahresabrechnung nicht zwingend vorgeschrieben sind, aber für eine bessere Transparenz und Verständlichkeit in der Jahresabrechnung aufgeführt werden sollten:

- Die **Darstellung der Bankkontenentwicklung**, um den Wohnungseigentümer\*innen eine Schlüssigkeitprüfung der Einnahmen-/Ausgabenrechnung zu ermöglichen (Anfangsbestand des Kontos plus Einnahmen minus Ausgaben = Endbestand des Kontos).<sup>36</sup>
- Die **Entwicklung des Standes der Rücklagen**.<sup>37</sup>
- Eine **Übersicht über die Abrechnungsspitzen aller Wohnungen**, um die Plausibilität der Gesamtrechnung zu überprüfen.<sup>38</sup>

Der **Vermögensbericht**, der mit der Novellierung des WoEigG im Jahr 2020 neu etabliert wurde, hat folgende Informationen zu enthalten<sup>39</sup>:

- den Stand der Rücklagen (nicht deren Entwicklung im Zeitverlauf)
- das wesentliche Gemeinschaftsvermögen (d. h. der Stand der Bankkonten und der Barkassen)

---

<sup>35</sup> Darstellung nach: Verband der Immobilienverwalter Nordrhein-Westfalen (VDIV NRW) (Hrsg.) (2021), Musterabrechnung 3.0 für Wohnungseigentümergeinschaften, sowie Bachmann, D. (2019), Die Standardabrechnung. WEG-Jahresabrechnung: Aufbau und Systematik der periodengerechten WEG-Jahresabrechnung. Plausibilitätskontrolle, S. 15; die Systematik von Bachmann wird vorliegend angepasst an den aktuellen Stand der Gesetzeslage aufgrund der Novelle des WoEigG im Jahr 2020 wiedergegeben.

<sup>36</sup> VDIV NRW (2021), a. a. O. (Fn. 35), S. 9.

<sup>37</sup> VDIV NRW (2021), a. a. O. (Fn. 35), S. 14 f.

<sup>38</sup> VDIV NRW (2021), a. a. O. (Fn. 35), S. 12 f.

<sup>39</sup> Darstellung nach: VDIV NRW (2021), a. a. O. (Fn. 35), S. 15.



- die Geldforderungen (d. h. im Wesentlichen Hausgeld-, Schadensersatz- oder sonstige Erstattungsforderungen)
- Verbindlichkeiten der WEG, soweit diese auf Geld gerichtet sind
- Sachvermögen der WEG
- Immobilienvermögen der WEG (d. h. nicht Sondervermögen der Eigentümer\*innen, sondern eigenes Sondereigentum der WEG, wenn die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer\*innen beispielsweise gemeinschaftliches Eigentum an einer der Wohnungen hält).

## 4.2. Inhaltliche und rechnerische Richtigkeit von Jahresabrechnung und Vermögensbericht

Die zweite zentrale Anforderung aus einer Verbraucherperspektive besteht darin, dass die Jahresabrechnung sowie der Vermögensbericht **inhaltlich und rechnerisch richtig** sein müssen. Der Leitfaden „Die Standardabrechnung“<sup>40</sup> beschreibt ein systematisches Vorgehen zur Erstellung einer inhaltlich und rechnerisch korrekten Jahresabrechnung. Die Beachtung der hier genannten Verfahrensschritte ist ein wichtiges Mittel, um die inhaltliche und rechnerische Richtigkeit zu verbürgen. In verkürzter und vereinfachter Form werden daher diese Schritte nachstehend wiedergegeben.

### Systematische Datenerfassung

Damit die Jahresabrechnung inhaltlich richtig ist, müssen die erforderlichen Daten in einer systematischen Art und Weise vollständig erfasst und in die Jahresabrechnung integriert werden.<sup>41</sup> Dabei handelt es sich zum einen um Stammdaten für das betreffende Objekt, die in aller Regel von Jahr zu Jahr unverändert bleiben, zum anderen um Abrechnungsdaten für das jeweilige Jahr. Die Daten können entweder händisch und manuell oder IT-gestützt und automatisiert erfasst werden.

Erforderliche **Stammdaten** sind

- die Objektbezeichnung (z.B. Bezeichnung der Wohnungseigentümergeinschaft),
- die wirksamen objektspezifischen Umlageschlüssel/Verteilerbasis (z.B. Miteigentumsanteile, Flächen, Messeinrichtungen, externe Abrechnungsdienstleister),
- die Einzeldaten für die Verteilerschlüssel aller betroffenen Wohneinheiten (z.B. Miteigentumsanteile, Flächen, Messeinrichtungen),

---

<sup>40</sup> Bachmann, D. (2019), Die Standardabrechnung. WEG-Jahresabrechnung: Aufbau und Systematik der periodengerechten WEG-Jahresabrechnung. Plausibilitätskontrolle.

<sup>41</sup> Darstellung im Folgenden nach: Bachmann, D. (2019), a. a. O., S. 13 ff.

- Kontaktdaten der Wohnungseigentümer für die Abrechnungsperiode unter Beachtung der Anforderungen der DSBVO (z.B. Eintragung im Grundbuch),
- die Bank-/Kontoverbindung der Wohnungseigentümergeinschaft (z.B. Giro- und Geldanlagekonten),
- die objektspezifischen Einnahmen und Ausgaben (z.B. Sach- und Wohnungskonten, Ertrags- und Aufwandsaufstellungen).

Erforderliche **Abrechnungsdaten** sind:

- das Datum der Einnahmen oder Ausgaben laut Bankkontoauszug,
- bei Einnahmen der Name der/des Einzahlenden (z.B. Wohnungseigentümer, Mieter, Versicherung, etc.),
- der Zweck oder Grund der Einnahme (z.B. Hausgeld, Miete, Erstattung, etc.),
- der Betrag der Einnahme,
- bei Ausgaben der Name des Zahlungsempfängers (z.B. Energielieferant, Handwerker, Wohnungseigentümer, etc.),
- der Zweck der Ausgabe (z.B. Energiebezug, Reparatur, Rückerstattung, etc.) und
- der Betrag der Ausgabe.

### Darstellung der Bankkontenentwicklung

Um die Bankkontenentwicklung darzustellen, müssen sämtliche tatsächlichen Geldflüsse erfasst werden. Die Differenz zwischen dem Kontostand zu Anfang und zu Ende des Jahres muss dem Saldo sämtlicher erfassten Geldflüsse (Einnahmen und Ausgaben) entsprechen (vgl. Abbildung).

<b>Konto-Anfangsbestand</b>	
<b>+ alle Einnahmen</b>	Reine Buchungsvorgänge (z. B. Umbuchungen) Abrechnungsrelevante Einnahmen (z. B. zu verteilenden Einnahmen)
<b>./. alle Ausgaben</b>	Abrechnungsrelevante Ausgaben (z. B. zu verteilenden Ausgaben) Reine Buchungsvorgänge (z. B. Umbuchungen)
<b>= Konto-Endbestand</b>	

Abbildung 9: Schematische Darstellung der Bankkontenentwicklung. Quelle: Hausgrund Institut für Verwalterwesen;<sup>42</sup> Darstellung: ConPolicy.

<sup>42</sup> Bachmann, D. (2019), a. a. O., S. 20.

### Erstellung von Gesamtabrechnung und Einzelabrechnung

Ein Teil der tatsächlichen Geldflüsse sind allerdings keine abrechnungsrelevanten Einnahmen oder Ausgaben, sondern lediglich Umbuchungen, etwa von einem Girokonto auf ein Geldanlagekonto, auf welchem das Guthaben der Instandhaltungsrücklage verwaltet wird. Die Jahresabrechnung weist diese Umbuchungen nicht aus, sondern nur die zu verteilenden Einnahmen und Ausgaben.

Um die Jahresabrechnung zu erstellen, müssen also die Einnahmen und Ausgaben differenziert werden nach reinen Buchungsvorgängen und abrechnungsrelevanten Einnahmen und Ausgaben.

Für die Gesamtabrechnung werden die erfassten abrechnungsrelevanten Einnahmen und Ausgaben für die WEG insgesamt nach Einnahmen- und Ausgabenkategorien eingeteilt und betragsmäßig ausgewiesen.

Für die Einzelabrechnung werden die Ausgaben anhand der jeweils maßgeblichen Verteilerschlüssel auf die einzelnen Wohnungseigentümer\*innen verteilt.

### Plausibilitätsprüfung

Um die rechnerische Richtigkeit der Jahresabrechnung zu überprüfen, sind verschiedene Kontrollrechnungen durchzuführen. Nur wenn die Rechnung zu dem geforderten Ergebnis führt, ist die Jahresabrechnung rechnerisch plausibel – ansonsten sind Korrekturen erforderlich, etwa indem übersehene Einnahmen oder Ausgaben nachgetragen werden. Die Plausibilitätsprüfung beruht auf folgenden Überlegungen:

- Die Darstellung der Bankkontenentwicklung ist dann rechnerisch richtig, wenn der Saldo aller Einnahmen und Ausgaben der Differenz zwischen den Kontoständen zu Anfang und zu Ende des Jahres entspricht.
- Die Gesamtabrechnung ist dann rechnerisch richtig, wenn das Ergebnis der Einnahmen-/Ausgabenrechnung dem in der Bankkontenentwicklung ermittelten Saldo aller abrechnungsrelevanten Einnahmen und Ausgaben entspricht.
- Die Einzelabrechnungen sind dann rechnerisch richtig, wenn der Saldo aller Einzelabrechnungen dem Ergebnis der Gesamtabrechnung entspricht.

## 4.3. Verständliche Darstellungsweise der Jahresabrechnung

Die dritte zentrale Anforderung aus einer Verbraucherperspektive besteht darin, dass die Jahresabrechnung **allgemeinverständlich dargestellt** sein müssen. In den Gesprächen mit Wohnungseigentümer\*innen und WEG-Beiräten zeigten sich besondere Schwierigkeiten gerade bei dieser Anforderung. Insoweit können **Standards aus anderen Bereichen, etwa zur Packungsbeilage für Arzneimittel**<sup>43</sup>,

---

<sup>43</sup> Vgl. hierzu § 11 des Arzneimittelgesetzes sowie die hierzu veröffentlichten Standardtexte.

Hinweise für die verbrauchergerechte Aufbereitung komplexer Sachverhalte geben.

**Zentrale Elemente** hierbei sind

- **Übersichten,**
- **Zusammenfassungen** und
- **einfache Darstellungen ohne Fachsprache.**

Was hieraus für die Informationsaufbereitung in der Jahresabrechnung für Wohnungseigentümergeinschaften folgt, wird nachstehend in Tabellenform dargestellt.

Bedarf für verständliche Informationen	Mittel zur Sicherung von Verständlichkeit	Konkrete Ausgestaltung
<b>Wo finde ich das Wichtigste in Kürze?</b>	<b>Deckblatt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zentrale Aussagen hervorheben und auf der ersten Seite der Jahresabrechnung zusammenfassen.</li> <li>• Formulierung in einfacher Sprache ohne Verwendung von Fachausdrücken: „Sie haben ein Guthaben von 732,34 Euro. Das Guthaben wird Ihnen demnächst auf Ihr Konto xy überwiesen werden“</li> <li>• Wichtige Zahlungen / Einnahmen erläutern, insbesondere durch Bezugnahme auf Beschlüsse der WEG (teure Instandhaltungsmaßnahme, z.B. „Ersatz des Aufzugs wurde durchgeführt wie beschlossen“)</li> </ul>
<b>Wie kann ich mir einen Überblick über die Jahresabrechnung verschaffen?</b>	<b>Übersichtliche, interessengerechte, einheitliche Struktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Überblick und Erläuterung der Struktur auf dem Deckblatt</li> <li>• Gliederung nach den Informationsinteressen der Wohnungseigentümer*innen (siehe nachfolgend unter 4.4)</li> <li>• Einheitliche Struktur nach Informationsinteressen der Wohnungseigentümer*innen</li> </ul>
<b>Was ist mit den einzelnen Rechnungspositionen gemeint?</b>	<b>Konkrete Angaben zu einzelnen Zahlungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erläuterungen zu Kostenpositionen</li> <li>• Aufschlüsselung von einzelnen Kostenbestandteilen</li> <li>• bei IT-gestützter Jahresabrechnung: „Ausklappbare“ Textfelder</li> </ul>
<b>Was heißt „MEA“? Was heißt „Saldenverprobung“?</b>	<b>Erläuterungen von Abkürzungen und Fachausdrücken</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fachausdrücke und Abkürzungen möglichst vermeiden</li> <li>• Wo nicht möglich: Begriffserklärung von Fachausdrücken und Abkürzungen (Fußnote, Glossar, Erläuterung)</li> <li>• Bei IT-gestützter Jahresabrechnung: Begriffserklärung durch ausklappbare Felder oder durch Mouse-over-Textfelder</li> </ul>
<b>Wie hängen die einzelnen Zahlen zusammen?</b>	<b>Bezüge zwischen Zahlen klarstellen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Querverweise im Dokument (z.B. Differenz zwischen Kontostand Jahresbeginn und zu Jahresende muss mit dem Ergebnis der Einnahmen-/Ausgabenrechnung übereinstimmen),</li> <li>• bei digitaler Darstellung über Links möglich</li> </ul>

## 4.4. Erfüllung von konkreten Informationsinteressen

In den Gesprächen mit Wohnungseigentümer\*innen und WEG-Beiräten wurde eruiert, mit welchem **Erkenntnisinteresse** Wohnungseigentümer\*innen und WEG-Beiräte an eine Jahresabrechnung herangehen. Diese Interessen müssen im Mittelpunkt einer verbrauchernahen Abrechnung stehen.

Bezogen auf die konkreten Erkenntnisinteressen werden nachfolgend Anforderungen an eine möglichst **verständliche Darstellung** der **zugehörigen Informationen** entwickelt.

Die Art und Weise der Darstellung muss gleichzeitig allerdings auch den **rechtlichen Anforderungen** entsprechen (s. o. Abschnitt 3.1.3, S. 22 ff.). Das führt manchmal zu Friktionen mit dem Interesse an einer verständlichen Darstellung. Für die dadurch entstehenden Schwierigkeiten sind keine eindeutigen, allgemeingültigen Lösungen möglich, sondern nur Hinweise, wie die Informationen rechtskonform und gleichzeitig verständlich aufbereitet werden können.

Erkenntnisinteresse von Wohnungseigentümer*innen/Beiräten	Erforderliche Informationen zur Erfüllung des Erkenntnisinteresses	Anforderungen an rechtskonforme und verbrauchergerechte Ausgestaltung
<p><b>Wieviel muss ich bezahlen?</b> <b>Wieviel bekomme ich zurück?</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abgleich von Wirtschaftsplan und Einnahmen-/Ausgabenrechnung</li> <li>• Ableitung individueller Rückzahlungsansprüche oder Nachschusspflichten durch Berücksichtigung der individuellen Hausgeldzahlungen</li> </ul>	<p><b>Überwiegende Auffassung: Soll-Abrechnung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Abrechnungsspitze auf Basis des Wirtschaftsplans als Ergebnis der Jahresabrechnung</li> <li>• nachrichtlich Zahlungspflicht /Rückzahlungsanspruch unter Einbeziehung der individuellen Wohngeldzahlung</li> </ul>
<p><b>Was muss ich bezahlen, wenn ich die Wohnung innerhalb des Jahres erworben oder veräußert habe?</b></p>	<p>„Fälligkeitstheorie“: Die Haftungsaufteilung zwischen Veräußerer und Erwerber bestimmt sich nach dem Fälligkeitszeitpunkt der Zahlung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fälligkeit vor Eigentumsübergang: Veräußerer haftet</li> <li>• Fälligkeit nach Eigentumsübergang: Erwerber haftet</li> </ul>	<p>Die rechtlichen Anforderungen sind umzusetzen und den betroffenen Eigentümer*innen durch Erläuterung verständlich zu machen.</p>

Erkenntnisinteresse von Wohnungseigentümer*innen/Beiräten	Erforderliche Informationen zur Erfüllung des Erkenntnisinteresses	Anforderungen an rechtskonforme und verbrauchergerichte Ausgestaltung
<p><b>Wofür wurde das Hausgeld verwendet?</b></p>	<p><b>Einnahmen-/Ausgabenrechnung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wurden insbesondere vereinbarte Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt?</li> <li>• Wurde das Geld wirtschaftlich eingesetzt?</li> <li>• Wie werden Zahlungen ausgewiesen, deren wirtschaftlicher Gegenwert einem anderen Kalenderjahr zuzuordnen ist?</li> </ul>	<p><b>Die Einnahmen und Ausgaben sind bezogen auf das betrachtete Kalenderjahr übersichtlich und verständlich darzustellen. Begleitende Erläuterungen sollten eingesetzt werden, um die Ausgaben einzuordnen und erforderlichenfalls rechtliche Rahmenbedingungen verständlich zu machen.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• besondere Hervorhebung und Erläuterung in Form eines kurzen Satzes</li> <li>• Begründungen für außergewöhnliche Ausgaben in Form eines kurzen Satzes</li> <li>• Veränderungswert zu einzelnen Kostenpositionen im Vergleich zum Vorjahreswert nennen</li> <li>• Einfache Verständlichkeit und Rechtssicherheit sprechen gegen Rechnungsabgrenzungen</li> <li>• Zutreffende Darstellung der wirtschaftlichen Vorgänge mit deren Auswirkungen auf die Höhe des Hausgelds spricht für Rechnungsabgrenzungen</li> <li>• Daher schwierige Balance unter Berücksichtigung der Anforderungen der Rechtsprechung: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ grundsätzlich Ausweis der Zahlungen auf der Basis des Kalenderjahres, grundsätzlich keine Rechnungsabgrenzung zur abweichenden Zuordnung von Zahlungen aus anderen Kalenderjahren</li> <li>○ Ausnahme: Heizkostenverordnung</li> <li>○ ggf. weitere Ausnahme laut Rechtsprechung, wenn Rechnungsabgrenzung erläutert wird</li> <li>○ weiterer Weg: Berücksichtigung von periodenfremden Zahlungen über Bildung von Sonderrücklagen</li> </ul> </li> </ul>

Erkenntnisinteresse von Wohnungseigentümer*innen/Beiräten	Erforderliche Informationen zur Erfüllung des Erkenntnisinteresses	Anforderungen an rechtskonforme und verbrauchergerichte Ausgestaltung
Für Beiräte: Wie kann ich die Verwendung der Mittel überprüfen?	Rechnungsprüfung bei der Verwaltung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rechnungen und Zahlungsbelege müssen stets zusammen geführt werden, um Überprüfung zu erleichtern</li> <li>• Hausverwaltungssoftware erleichtert den Nachweis von Rechnungen und Zahlungsbelegen</li> </ul>
Welche Kosten kann ich auf Mieter*innen umlegen?	Ausweis der umlagefähigen Kosten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Begriffserklärung „umlagefähige Kosten“</li> <li>• Übersetzung der umlagefähigen Kosten in Betriebskostenabrechnung</li> </ul>
Welche Kosten kann ich von der Steuer absetzen?	Ausweis der nach § 35a EStG absetzbaren Kosten für haushaltsnahe Dienstleistungen und Handwerkerleistungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verwalter ist verpflichtet, die Lohnkosten als Bestandteil der Zahlungen auszuweisen, entweder in der Jahresabrechnung oder in einer separaten Bescheinigung</li> <li>• Hierfür kann der Verwalter eine zusätzliche Vergütung verlangen. Ein Beitrag von 25 Euro pro Wohnungseigentümer wurde hierbei als angemessen angesehen.</li> </ul>
Werden verbrauchsabhängige Kosten nach dem vereinbarten Schlüssel auf die Eigentümer*innen verteilt?	<b>Aufschlüsselung der verbrauchsabhängigen Kosten als Bestandteil der Einnahmen-/Ausgabenrechnung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Welcher Schlüssel wurde vereinbart?</li> <li>• Welcher Schlüssel ist überhaupt rechtlich möglich?</li> <li>• Wird der vereinbarte Schlüssel auch tatsächlich angewendet?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausweis und konkrete Erklärung der verwendeten Verteilungsschlüssel, ggf. Bezugnahme auf WEG-Beschlüsse / Verträge</li> <li>• z. B. Hinweis auf verbindlichen Standard nach HeizkostenVO</li> <li>• Überprüfung der Zahlungen anhand des ausgewiesenen Schlüssels</li> </ul>

Erkenntnisinteresse von Wohnungseigentümer*innen/Beiräten	Erforderliche Informationen zur Erfüllung des Erkenntnisinteresses	Anforderungen an rechtskonforme und verbrauchergerichte Ausgestaltung
<p><b>Wie ist der Vermögensbestand der Gemeinschaft?</b></p>	<p><b>Vermögensbericht</b></p> <p>Wie entwickelt sich insbesondere die Instandhaltungsrücklage?</p> <p>Haben alle Eigentümer*innen ihr Hausgeld bezahlt?</p> <p>Wie hoch müsste die Instandhaltungsrücklage eigentlich sein?</p> <p>Welche Verbindlichkeiten hat die Gemeinschaft?</p> <p>Welche Instandhaltungsmaßnahmen sind zu erwarten?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Explizite Erklärungen in Form eines kurzen Satzes für Entnahmen aus der Instandhaltungsrücklage</li> <li>• Ausweis aller Zahlungen für alle Wohnungseigentümer*innen</li> <li>• Ausweis der Soll-Instandhaltungsrücklage</li> <li>• ggf. konkreten Hintergrund der Verbindlichkeiten textlich verdeutlichen</li> <li>• Verweis auf Wirtschaftsplan, ggf. kurze textliche Erläuterung</li> </ul>

#### 4.5. Zwischenfazit: Anforderungen an eine verbrauchergerichte Jahresabrechnung

Um die **Vollständigkeit sowie sachliche und rechnerische Richtigkeit der Jahresabrechnung** zu gewährleisten, ist ein **systematisches, schrittweises Vorgehen erforderlich**: Datenerfassung, Erfassung der Kontostände und der Geldflüsse sowie Qualifizierung und Kategorisierung der einzelnen Einnahmen und Ausgaben. Die Richtigkeit des Ergebnisses ist durch **Kontrollrechnungen** zu überprüfen.

Die **Verständlichkeit der Jahresabrechnung** sollte durch den Einsatz folgender **Gestaltungselemente** verbessert werden:

- **einseitiges Anschreiben** mit eingängiger Zusammenfassung der zentralen Aussagen der Jahresabrechnung
- **einheitliche, aus sich heraus verständliche Struktur**,
- **textliche Erläuterungen** der wichtigsten Rechnungsposten,
- **Verzicht auf Fachbegriffe und Abkürzungen**, wo möglich, ansonsten **Erläuterungen**.



## 5. Bewertung bestehender Vorlagen und Erstellungshilfen

Im Folgenden wird überprüft, inwieweit gebräuchliche Vorlagen für die Erstellung von Jahresabrechnungen den im vorangegangenen Kapitel entwickelten Anforderungen an eine verbrauchergerechte Abrechnung gerecht werden.

Untersucht wird zum einen die **Musterabrechnung des VDIV Nordrhein-Westfalen**, die sich nach den Recherchen und nach dem Feedback der Expert\*innen als praktisch relevantestes Muster<sup>44</sup> für die Erstellung von Jahresabrechnungen herausgestellt hat (vgl. Abschnitt 5.1).

Zum anderen wird überprüft, inwieweit die Anforderungen an eine verbrauchergerichte Jahresabrechnung berücksichtigt werden, wenn bei der Erstellung von Jahresabrechnungen eine **Hausverwalterssoftware** genutzt wird (vgl. Abschnitt 5.2).

### 5.1. Musterabrechnung 3.0 des VDIV Nordrhein-Westfalen

Der **VDIV Nordrhein-Westfalen** hat seine **Musterabrechnung** zum ersten Mal im Jahr 2010 herausgegeben und seitdem zweimal überarbeitet. Die jetzt vorliegende „Musterabrechnung 3.0“<sup>45</sup> dient dazu, die Rechtsänderungen durch die Novellierung des § 28 WoEigG in das Muster zu integrieren. Insbesondere wird ein Muster für die Darstellung des nach der neuen Rechtslage geforderten Vermögensbericht vorgelegt, und es werden Vorschläge für die Verknüpfung der Jahresabrechnung mit dem Vermögensbericht über eine eigene Darstellung der Rücklagen gemacht.

#### **Musterabrechnung 3.0 als Vorlage anhand eines konkreten Ausgangsfalls**

Die Musterabrechnung 3.0 ist ebenso wie früheren Versionen der Musterabrechnung keine allgemeingültige Vorlage für die Erstellung von Jahresabrechnungen. Weil die Ausgangssituation für die Erstellung einer Jahresabrechnung sehr unterschiedlich sein kann, haben sich die Verfasser\*innen der Musterabrechnung entschieden, einen **konkreten Ausgangsfall** zugrunde zu legen. Dabei werden viele Fallkonstellationen miterfasst wie der unterjährige Eigentümerwechsel oder der Unterhalt eines Geräts durch einen Teil der WEG mit entsprechend kleinerem Verteilerschlüssel. Für weitere, besondere Fallkonstellationen wie etwa die

---

<sup>44</sup> Kein „Muster“ für die Erstellung von Jahresabrechnungen, sondern eine Anleitung im Sinne eines strukturierten Vorgehens ist die vom Hausgrund Institut für Verwalterwesen herausgegebene „Standardabrechnung“. Die Standardabrechnung wurde bei der Entwicklung der Anforderungen an eine verbrauchergerichte Jahresabrechnung berücksichtigt (vgl. o. Abschnitt 4.2, S. 29 ff.). Insofern erübrigt sich hier eine Prüfung der Standardabrechnung anhand dieser Anforderungen.

<sup>45</sup> Verband der Immobilienverwalter Nordrhein-Westfalen (VDIV NRW) (Hrsg.) (2021), Musterabrechnung 3.0 für Wohnungseigentümergeinschaften, Oktoberausgabe der Zeitschrift für Miet- und Raumrecht.

Abrechnung von Untergemeinschaften enthält die Musterabrechnung 3.0 jedoch keine Vorschläge.

#### **Bewertung der Musterabrechnung 3.0 anhand der Anforderungen laut Kapitel 4**

Ziel der Musterabrechnung 3.0 ist es, die durch die Gesetzesänderung geschaffenen Freiräume zu nutzen, aber weiterhin die Prüfung der Schlüssigkeit der Abrechnung zu ermöglichen. Im Mittelpunkt stehen daher die Umsetzung der rechtlichen Anforderungen sowie eine Darstellungsform des Zahlenwerks, die es erlaubt, die Zusammenhänge zwischen den verschiedenen rechnerischen Eckdaten der Jahresabrechnung zu erkennen, insbesondere mit Blick auf die Bankkontenentwicklung und die Einnahmen-/Ausgabenrechnung und die Entwicklung der Vermögenssituation und der Rücklagen. Insofern ist die Musterabrechnung eine **gelungene Umsetzung der oben entwickelten Anforderungen an Vollständigkeit und sachliche und rechnerische Richtigkeit** (s. o. Abschnitte 4.1 und 4.2, S. 29 ff.).

Mit Blick auf die **Verständlichkeit** der Jahresabrechnung für Wohnungseigentümer\*innen enthält die Musterabrechnung 3.0 wie hier vorgeschlagen ein **Deckblatt**, das die zentralen Ergebnisse der Jahresabrechnung in allgemein verständlicher Form zusammenfasst. Die Musterabrechnung 3.0 kommt weitgehend **ohne Abkürzungen und Fachbegriffe** aus. Wünschenswert und mit der Musterabrechnung 3.0 vereinbar wäre es allerdings, **zentrale Rechnungsposten textlich zu erläutern**. Außerdem könnten die Querbezüge zwischen den einzelnen Zahlen auch im Text der Jahresabrechnung selbst verdeutlicht werden.

## 5.2. Softwarelösungen für Hausverwaltungen

Soweit Jahresabrechnungen mit Hilfe professioneller Hausverwaltungssoftware erstellt werden, hängt die Darstellung der Jahresabrechnung stark von den Vorgaben der Software ab. Daher sollen diese Vorgaben im Folgenden erläutert werden.

#### **Relevanz von Softwarelösungen für Hausverwaltungen**

Auf dem Markt existieren mittlerweile zahlreiche Angebote für Softwarelösungen für Hausverwaltungen. Unter den größeren Anbietern finden sich etwa

- Domus (Software: DOMUS)
- GFAD (Software: haussoft)
- Haufe (Software: PowerHaus)
- Hausbank München (Software: VS 3)
- HausPerfekt (Software: GENESIS)
- Immoware24 (Software: Immoware24 Hausverwaltungsprogramm) und

- UTS (Software: Karthago)<sup>46</sup>

Softwarelösungen werden inzwischen von den meisten professionellen Hausverwaltungen eingesetzt. Sie kommen daher in den meisten größeren WEG zum Einsatz. In kleineren WEG, wo die Hausverwaltung oft ehrenamtlich von einer/m Wohnungseigentümer/in übernommen wird, werden Jahresabrechnungen dagegen weiterhin oft händisch oder mittels allgemeiner Bürosoftware (Excel) erstellt.

### **Erstellung von Jahresabrechnungen mittels Hausverwaltungssoftware**

Hausverwaltungssoftware unterstützt Hausverwaltungen umfassend IT-technisch. Erfasst werden die Stammdaten der Objekte und Personen und die laufenden Einnahmen und Ausgaben. Die Software unterstützt auch die Rechnungslegung und die Buchführung. Auf diese Weise werden Einnahmen und Ausgaben automatisch für die Zwecke der Jahresabrechnung miterfasst. Die Kontodaten werden ebenfalls von der Hausverwaltungssoftware erfasst. Auf diese Weise ist gesichert, dass das Ergebnis der Einnahmen-/Ausgabenrechnung identisch ist mit der Differenz zwischen Kontostand zu Beginn und zu Ende des Jahres. Allerdings kann das Ergebnis bei rechnerischen Unstimmigkeiten manuell verändert werden. Auf Unstimmigkeiten werden Nutzer\*innen hingewiesen; die Softwarehäuser bieten in unterschiedlicher Ausprägung auch fachlich versiertes Personal oder Hotlines an, um Verwalter\*innen bei Schwierigkeiten mit der Erstellung der Abrechnungen zu unterstützen.

Die informationstechnische Erfassung der Rechnungs- und Zahlungsdaten erlaubt darüber hinaus eine erleichterte Belegprüfung durch den Beirat der WEG: Die Zahlungsdaten können mit der Rechnung verknüpft werden und sind auf diese Weise auch für den Beirat automatisch im richtigen Zusammenhang sichtbar.

Von der Darstellungsweise her orientieren sich die Anbieter von Softwarelösungen teilweise an der Musterabrechnung des VDIV Nordrhein-Westfalen, so etwa UTS mit seinem Softwareangebot Karthago. Die Integration der neuen Musterabrechnung 3.0 in die Software ist bereits angekündigt. Andere Softwareanbieter nutzen juristische Weiterbildungen, Messen und den Austausch mit Fachjurist\*innen, um ihre Lösungen an den aktuellen rechtlichen Anforderungen auszurichten.

Im Interesse einer leichten Verständlichkeit der Jahresabrechnung wird regelmäßig ein Deckblatt mit einer übersichtlichen Zusammenfassung der zentralen Informationen erstellt. Die Darstellungsweise konzentriert sich standardmäßig auf das Zahlenwerk der Jahresabrechnung; textliche Erläuterungen sind abgesehen vom Deckblatt in der Regel nicht vorgesehen.

---

<sup>46</sup> Die Liste ist in alphabetischer Reihenfolge erstellt. Sie wurde zusammengestellt aufgrund von Rückmeldungen aus den Experteninterviews und aufgrund einer Internetrecherche. Die recherchierten öffentlichen verfügbaren Quellen ermöglichen keine Aussage über die Marktanteile der einzelnen Anbieter.

### Individuelle Anpassungen

Die Softwareangebote erlauben den Hausverwaltungen individuelle Variationen bei der Darstellungsweise. So ist in der Verwaltersoftware die Darstellung der Jahresabrechnung in der Form der Soll-Abrechnung mit Ausweisung der Abrechnungsspitze voreingestellt. Teilweise kann aber von der Voreinstellung abgewichen werden, um die Jahresabrechnung als Ist-Abrechnung darzustellen.

Außerdem kann beispielsweise gewählt werden, ob den Wohnungseigentümer\*innen die Hausgeldzahlungen anderer Wohnungseigentümer\*innen (einschließlich der Rückstände) mitgeteilt werden oder nicht.

### Weitergehende Inhalte

Manche Softwarehäuser bieten auch vorgefertigte Angebote für Sondersituationen von WEG an, wie etwa die Abrechnung für mehrere Untergemeinschaften unter dem Dach einer WEG oder die Erfassung mehrerer Instandhaltungsrücklagen.<sup>47</sup> Inwieweit diese Angebote verbrauchergerechte Lösungen für diese besonderen Fallkonstellationen darstellen, konnte im Rahmen dieses Vorhabens allerdings nicht überprüft werden.

Ferner umfassen Softwarelösungen oft auch Angebote, die über die Jahresabrechnung hinaus weitere Informationswünsche von Wohnungseigentümer\*innen erfüllen, insbesondere die Ausweisung von einkommenssteuerrechtlich absetzbaren Kosten für haushaltsnahe Dienstleistungen und Handwerkerrechnungen nach § 35a Einkommenssteuergesetz.<sup>48</sup>

## 5.3. Zwischenfazit: Bewertung bestehender Vorlagen und Erstellungshilfen

Die **Musterabrechnung 3.0** als relevanteste Vorlage für die Erstellung von Jahresabrechnungen stellt eine **gelungene Umsetzung der Anforderungen an die Vollständigkeit** sowie **sachliche und rechnerische Richtigkeit von Jahresabrechnungen** dar.

**Hausverwaltersoftware** prägt inzwischen die Darstellung von Jahresabrechnungen vor allem bei professionellen Hausverwaltungen. Die Softwareangebote **erleichtern** durch die automatisierte Datenerfassung und durch die Verknüpfung von Geldflüssen und Einnahmen-/Ausgabenrechnung die **Erstellung vollständiger und rechnerisch richtiger Jahresabrechnungen**.

Sowohl in der Musterabrechnung 3.0 als auch in den Angeboten der Softwarehäuser wird im Interesse einer leichten **Verständlichkeit** regelmäßig ein **Deckblatt** mit einer Zusammenfassung der wesentlichen Aussagen verwendet. **Textliche Erläuterungen** werden in der Regel allerdings **nicht verwendet**.

---

<sup>47</sup> GFAD, Hausgeldabrechnung – Flexibilität ist Trumpf. Abgerufen von <https://www.haussoft.de/hausverwaltungsoftwarefunktion/hausgeldabrechnung-wirtschaftsplan/> (7.11.2021).

<sup>48</sup> GFAD, ebd.; Immoware24, <https://www.immoware24.de/funktionen/> (7.11.2021).

## 6. Schlussfolgerungen für eine Norm zu Jahresabrechnungen für Wohnungseigentümergeinschaften

Wie im vorherigen Kapitel aufgezeigt existiert mit der Musterabrechnung 3.0 des VDIV NRW eine Vorlage für die Erstellung von Jahresabrechnungen, die viele der hier entwickelten Anforderungen bereits umsetzt. Die Standardabrechnung des Instituts für Verwalterwesen gibt zudem Hinweise für ein planvolles, systematisches Vorgehen bei der Erstellung der Jahresabrechnung. Weitere Unterstützung bieten Softwareangebote für Hausverwaltungen.

Vor dem Hintergrund dieser Unterstützungsangebote stellt sich die Frage, worin der zusätzliche **Mehrwert einer Norm** für die Jahresabrechnung von Wohnungseigentümergeinschaften besteht.

Generell bieten Normen die Möglichkeit, über ein **konsensorientiertes Verfahren unter Beteiligung aller interessierten Kreise Marktrelevanz** zu erzeugen.<sup>49</sup> Diese Wirkungsweise von Normen wird im Folgenden näher erläutert, um generell Verständnis für den Nutzen von Normen und Standards zu schaffen (vgl. Abschnitt 6.1).

Im konkreten Fall der Jahresabrechnungen für Wohnungseigentümergeinschaften ist eine Norm dann sinnvoll, wenn sie eine Antwort auf einen konkreten Normungsbedarf gibt. Daher werden im Folgenden die aus den bisherigen Erkenntnissen abgeleiteten **Normungsbedarfe** aufgezeigt (vgl. Abschnitt 6.2) und anschließend **Bausteine eines Normungsvorhabens** für die unterschiedlichen Normungsbedarfe entwickelt (vgl. Abschnitt 6.3). Hieraus wird eine **abschließende Empfehlung** abgeleitet (vgl. Abschnitt 6.4).

---

<sup>49</sup> DIN, DIN – kurz erklärt. Abgerufen von <https://www.din.de/de/ueber-normen-und-standards/basiswissen> (8.11.2021).

## 6.1. Wirkungsweise der Normung

**Normen und Standards** sind Dokumente, die Anforderungen an Produkte, Dienstleistungen oder Verfahren festlegen. Ihr Ziel ist es, Klarheit über deren Eigenschaften zu erzielen und damit Rationalisierung und Qualitätssicherung zu unterstützen.<sup>50</sup>

In Deutschland wird der Normungsprozess vom Deutschen Institut für Normung e.V. (DIN) organisiert. DIN ist ein eingetragener Verein und wird privatwirtschaftlich getragen.

DIN gewährleistet durch die Beteiligung aller interessierten Kreise, unabhängig von ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit, faire Verfahrensrichtlinien. Diese sind in den Normen der Reihe DIN 820 „Normungsarbeit“ festgelegt und öffentlich einsehbar.<sup>51</sup>

Je nach dem Konsensgrad, d. h. nach der Breite der Beteiligung interessierter Kreise, lassen sich verschiedene Arten von Normen und Standards unterscheiden. Je höher der Konsensgrad, desto höher ist die gesellschaftliche Anerkennung eines Normungsdokuments. Allerdings steigt mit dem Konsensgrad auch die Zeit, die für die Erarbeitung des Normungsdokuments erforderlich ist.

Im Einzelnen veröffentlicht DIN folgende **Typen von Dokumenten**:

### 1. Normen:

Normen entstehen im Konsens. Das bedeutet, die Expert\*innen verständigen sich unter Berücksichtigung des Standes der Technik auf eine gemeinsame Version der Inhalte, die versucht, alle Interessen der Beteiligten zu berücksichtigen und Gegenargumente auszuräumen.

DIN-Normen werden spätestens alle fünf Jahre auf Aktualität überprüft. Entspricht eine Norm nicht mehr dem Stand der Technik, so wird ihr Inhalt überarbeitet oder die Norm zurückgezogen.<sup>52</sup>

### 2. Standards

- **Technische Spezifikationen (TS)**: Eine TS ist das Ergebnis einer Normungsarbeit, das wegen bestimmter Vorbehalte zum Inhalt, wegen des gegenüber einer Norm abweichenden Aufstellungsverfahrens oder mit Rücksicht auf die europäischen Rahmenbedingungen vom DIN nicht als Norm herausgegeben wird.
- **Technischer Report (TR)**: Ein TR ist ein Sachstandsbericht, der Erkenntnisse, Daten usw. aus Normungsvorhaben enthält, die der Information über den Stand der Normung – auch anderer internationaler und

---

<sup>50</sup> <https://www.din.de/de/ueber-normen-und-standards/basiswissen> (Abgerufen 26.11.2021).

<sup>51</sup> <https://www.din.de/de/ueber-normen-und-standards/din-norm/regeln-der-normung-187188> (Abgerufen 26.11.2021).

<sup>52</sup> <https://www.din.de/de/ueber-normen-und-standards/din-norm> (abgerufen 30.11.2021).

regionaler Normungsorganisationen – dient und der bei späteren Normungsarbeiten als Grundlage herangezogen werden kann.

- **DIN SPEC:**<sup>53</sup> Eine DIN SPEC lässt sich innerhalb weniger Monate erstellen und veröffentlichen. Nicht alle Kreise müssen beteiligt werden und sie muss auch nicht unbedingt im Konsens erstellt werden. Nach dem PAS-Verfahren (PAS=Publicly available Specification) erstellte DIN SPEC werden kostenlos als Download über die Homepage des Beuth-Verlags<sup>54</sup> zur Verfügung gestellt.

Alle diese normativen Dokumente haben gemein, dass ihre **Anwendung freiwillig** ist, sie sind nur dann verpflichtend einzuhalten, wenn sie **vertraglich vereinbart wurden oder vom Gesetzgeber unter Bezug genommen** werden (z. B. bauaufsichtlich eingeführte Normen). **Sie können geltende Rechtsvorschriften nicht ändern, ersetzen oder aushebeln.** Eine Norm kann damit auch keine Rechtsfrage klären in dem Sinne, dass sie verbindlich über die Zulässigkeit einer rechtlich umstrittenen Unternehmenspraxis entscheidet. Dies zu entscheiden, ist Aufgabe von Gesetzgeber und Rechtsprechung. **Allerdings können Normen und Standards unbestimmte Rechtsbegriffe untergesetzlich definieren.** Normen konkretisieren den Stand der Technik und schreiben ihn flexibel fort. Da Normen eindeutige (anerkannte) Regeln sind, bietet der Bezug auf Normen in Verträgen Rechtssicherheit. Im Rechtsstreit billigt ein Richter der DIN-Norm regelmäßig den „Beweis des ersten Anscheins“ zu. Dies ist eine widerlegbare Rechtsvermutung, die im Streitfall eine Beweislastumkehr bewirkt.

Werden eine Norm oder ein Standard verwendet, so müssen die entsprechenden Anforderungen auch in Gänze eingehalten werden. Dafür kann dann in der Außendarstellung eine Aussage darüber getroffen werden, dass das **jeweilige Produkt einer bestimmten Norm oder einem bestimmten Standard entspricht.** Eine entsprechende, kostenpflichtige **Bestätigung durch Dritte in Form einer Zertifizierung** ist ebenso möglich.

---

<sup>53</sup> <https://www.din.de/de/forschung-und-innovation/din-spec>

<sup>54</sup> <https://www.beuth.de/de>

## 6.2. Normungsbedarfe

Aufgrund der eben dargestellten Überlegungen zur Wirkungsweise von Normen und Standards wird im Folgenden dargelegt, inwieweit sich aus den Ergebnissen der Studie der **Bedarf für eine Norm oder einen Standard für Jahresabrechnungen** ableiten lässt. Der Begriff der **Norm** wird dabei nachstehend unabhängig vom konkreten Dokumenttyp als **Oberbegriff für alle Normen und Standards** des DIN verwendet.

**Normungsbedarfe** ergeben sich nach den Ergebnissen der Studie aus folgenden Gründen:

1. Die **Darstellungsweise** von Jahresabrechnungen ist heute unterschiedlich; das führt zu Verständnisschwierigkeiten und mangelnder Vergleichbarkeit. Ein **Normungsbedarf** besteht somit in der **Vereinheitlichung der Darstellungsweise**, um Prozesse in der Abstimmung zwischen Hausverwaltungen, Softwareerstellern und Wohnungseigentümer\*innen zu vereinfachen.
2. Aus Verbrauchersicht sind Jahresabrechnungen derzeit häufig **schwer verständlich**. Ein **Normungsbedarf** besteht somit darin, die **Verständlichkeit** durch Anforderungen an die Strukturierung und an die Aufbereitung der Informationen zu verbessern.
3. **Vollständigkeit und rechnerische Richtigkeit** von Jahresabrechnungen werden derzeit **nicht systematisch gewährleistet**. Ein **Normungsbedarf** besteht demnach darin, vorhandene Defizite durch Anforderungen an ein **planvolles schrittweises Vorgehen bei der Erstellung der Jahresabrechnung** und an eine **rechnerische Überprüfung der Abrechnung** zu schließen.
4. Es gibt immer wieder **besondere Fallkonstellationen** für die Erstellung von Jahresabrechnungen, etwa wenn eine Wohnungseigentümergeinschaft mehrere Wirtschaftseinheiten umfasst oder wenn mehrere Wohnungseigentümer\*innen Sondereigentum an einem gemeinsam genutzten Bestandteil der Immobilie haben. Ein **Normungsbedarf** besteht somit darin, Hinweise für **eine korrekte und verständliche Darstellung solcher besonderen Fallkonstellationen** in der Jahresabrechnung zu geben.



## 6.3. Inhaltliche Bausteine einer Norm

Ausgehend von den eben festgehaltenen Normungsbedarfen werden im Folgenden **inhaltliche Bausteine einer Norm für Jahresabrechnungen** von Wohnungseigentümergeinschaften dargestellt, die sich auf die jeweiligen Bedarfe beziehen.

### 6.3.1. Vereinheitlichung der Darstellungsweise

Der **Bedarf nach einer einheitlichen Darstellungsweise von Jahresabrechnungen** stellt sich zum einen für Wohnungseigentümer\*innen, die mehrere Wohnungen in unterschiedlichen WEG besitzen, zum anderen für Hausverwaltungen und Softwarehersteller, die im Interesse der Prozessoptimierung an standardisierten Lösungen interessiert sind.

Allerdings ist eine Vereinheitlichung der Darstellungsweise von Jahresabrechnungen nur dann sinnvoll, wenn die **zugrunde liegenden Sachverhalte vergleichbar** sind. In den Expertengesprächen wurde gerade von Seiten der Verwalter\*innen betont, dass jede Wohnungseigentümergeinschaft unterschiedlich sei und dass auch die Jahresabrechnung auf diese Unterschiede eingehen müsse. Unterschiede zwischen WEG können verschiedene Gründe haben:

- **unterschiedliche tatsächliche Voraussetzungen** – etwa wie viele Wohnungen in einer WEG zusammengefasst sind, ob es eine professionelle Hausverwaltung gibt oder nicht, ob es in der WEG auch Gewerbetreibende gibt oder nicht.
- **Vereinbarungen der Wohnungseigentümergeinschaft** – etwa welche Verteilerschlüssel vereinbart sind oder ob es Sondereigentum gibt, das von einer Untergruppe der Wohnungseigentümer\*innen gemeinsam genutzt und unterhalten wird.

Unabhängig von solchen Unterschieden ist aber eine **einheitliche Darstellungsweise für die grundsätzliche Struktur der Jahresabrechnung, die für eine vollständige Abrechnung erforderlichen Inhalte, die Verfahrensweise der Plausibilitätsprüfung sowie für eine verbrauchergerechte und verständliche Aufbereitung der Inhalte möglich und sinnvoll**. Eine solche einheitliche Darstellungsweise dürfte auch für große und kleine WEG gleichermaßen anwendbar sein. Abweichungen könnten in der Norm kenntlich gemacht werden, wo dies sinnvoll ist.

**Besondere Fallkonstellationen**, die in manchen WEG auftreten, in anderen dagegen nicht, wie die Aufteilung der WEG in mehrere Wirtschaftsgemeinschaften oder die Kombination von Wohnungen und Gewerbetreibenden in einer WEG, könnten Gegenstand von **zusätzlichen Modulen einer Norm** sein. Diese Zusatzmodule würden dann genutzt, wenn die jeweilige Fallkonstellation das erforderlich macht, und sie würden dann eine einheitliche Darstellungsweise für diese Fallkonstellation möglich machen (s. u. Abschnitt 6.3.4).

### 6.3.2. Vollständigkeit und inhaltliche sowie rechnerische Richtigkeit der Jahresabrechnung

Um die **Vollständigkeit der Jahresabrechnung** zu gewährleisten, sollten die Anforderungen übernommen werden, die insoweit in der **Standardabrechnung des Instituts für Verwalterwesen** und in der **Musterabrechnung des VDIV NRW** aufgestellt werden (s. o. Abschnitt 4.1.). Sinnvollerweise sollten neben den inhaltlichen Anforderungen an die Jahresabrechnung selbst auch die inhaltlichen Anforderungen an den Vermögensbericht Gegenstand der Norm sein, wie das auch in der Musterabrechnung 3.0 der Fall ist. Ferner sollte eine Norm unter dem Gesichtspunkt der „**Vollständigkeit**“ auch solche Informationen umfassen, die für die Verständlichkeit der Jahresabrechnung und für die Einschätzung der Vermögenslage wichtig sind, auch wenn sie nicht vorgeschrieben sind – so etwa die Entwicklung des Standes der Rücklagen.<sup>55</sup>

Mit Blick auf die **sachliche und rechnerische Richtigkeit** ist es besonders wichtig, dass bei der Erstellung der Jahresabrechnung wie oben beschrieben **bestimmte Planungsschritte** eingehalten werden (s. o. Abschnitt 4.2). Hierzu sollten die Anforderungen aus der Standardabrechnung des Instituts für Verwalterwesen in die Norm integriert werden.

Ferner sollten **Verfahren zur Prüfung der rechnerischen Plausibilität** einer Jahresabrechnung in die Norm integriert werden. Diese Prüfverfahren können entweder durch menschliches Nachrechnen oder durch die Integration des Prüfverfahrens in eine Hausverwaltungssoftware durchgeführt werden.

### 6.3.3. Verbesserung der Verständlichkeit von Jahresabrechnungen für Wohnungseigentümer\*innen

Jahresabrechnungen sind für Wohnungseigentümer\*innen wie dargestellt deshalb oft schwer verständlich, weil die Darstellung zumeist auf eine tabellarische Zahlenwiedergabe ohne begleitende Erläuterungen beschränkt ist, weil Fachbegriffe und Abkürzungen benutzt werden und weil bei der Erstellung von Jahresabrechnungen rechtliche Vorgaben zu beachten sind, die ihrerseits zum Teil schwer verständlich sind.

Eine Norm für Jahresabrechnungen sollte durch verschiedene Anforderungen dazu beitragen, die Verständlichkeit zu verbessern:

#### **Allgemeine Anforderungen für verständliche Darstellung**

Zunächst sollte die Norm allgemeine Anforderungen für eine verbrauchergerichte und allgemeinverständliche Darstellung aufstellen. Hinweise hierfür kann etwa die Norm DIN EN 82079-1 für die Erstellung von Gebrauchsanleitungen geben. So wird hier dazu geraten, die Leser\*innen entsprechend einer schrittweisen Entwicklung des Verständnisses durch das Dokument zu führen; es werden

---

<sup>55</sup> Vgl. hierzu VDIV NRW (2021), a. a. O. (Fn. 33), S. 14 f.

Empfehlungen zur Strukturierung des Dokuments durch Überschriften gegeben, zur Terminologie und zum Schreibstil.

### **Struktur und Aufbau der Jahresabrechnung**

Dem Interesse der Verbraucher\*innen an der Verständlichkeit der Jahresabrechnung und gleichzeitig dem Interesse der Wirtschaftsakteure an einer einheitlichen Darstellungsweise wäre gedient, wenn die Norm Vorgaben für die Struktur und den Aufbau der Jahresabrechnung treffen würde. Erste Hinweise für eine sinnvolle Struktur lassen sich aus den Interviews mit Wohnungseigentümer\*innen und Expert\*innen sowie aus den untersuchten Vorlagen und Erstellungshilfen ableiten:

- **Deckblatt: Einseitiges Anschreiben** mit eingängiger Zusammenfassung der zentralen Aussagen der Jahresabrechnung
- **Hauptteil: Einnahmen-/Ausgabenrechnung in tabellarischer Form**
  - Einleitende Erklärung und Erläuterung wichtiger Rechnungsposten;
  - Bezugnahme auf Kontostände zu Anfang und Ende des untersuchten Wirtschaftsjahres
  - Darstellung von Gesamtabrechnung und Einzelabrechnung in einer Form, die wechselseitige Bezüge verdeutlicht – entweder in einer gemeinsamen tabellarischen Auflistung (Modell Jahresabrechnung 3.0) oder in zwei unterschiedlichen, aber aufeinander bezogenen Tabellen.
- **Vermögensbericht** gemeinsam mit Jahresabrechnung; dort nachvollziehbare Erläuterung der Entwicklung der Vermögenssituation und insbesondere der Instandhaltungsrücklage.

### **Umgang mit Fachbegriffen und Abkürzungen**

Die Norm sollte darüber hinaus Hinweise und Handreichungen für einen allgemeinverständlichen Umgang mit Fachbegriffen und Abkürzungen enthalten.

Allgemeine Hinweise hierzu können etwa der Norm DIN EN 82079-1 für die Erstellung von Gebrauchsanleitungen entnommen werden (Auflistung und Erklärung unvermeidbarer Fachbegriffe, Akronyme und Abkürzungen, Glossar, gleichbleibende Terminologie).

Zusätzlich sollte eine Norm für Jahresabrechnungen konkrete Definitionen und Erläuterungen für Fachbegriffe enthalten, die üblicherweise in Jahresabrechnungen verwendet werden. Diese Definitionen und Erläuterungen könnten dann in Jahresabrechnungen übernommen werden.

### **Umsetzung schwer verständlicher rechtlicher Vorgaben**

Verständnisschwierigkeiten seitens der Wohnungseigentümer\*innen resultieren auch aus rechtlichen Vorschriften, deren Sinn und Zweck sich erst aus einer

umfangreichen Auseinandersetzung mit Gesetz und Rechtsprechung erschließt. Das betrifft insbesondere folgende Themen:

- die getrennte Ausweisung von individueller Abrechnungsspitze und individueller Rückzahlung/Nachzahlung,
- die Fälligkeitstheorie bei der Zuweisung von Zahlungspflichten beim unterjährigen Eigentümerwechsel und
- die richtige Verfahrensweise bei der Ausweisung von Ausgaben, deren wirtschaftlicher Gegenwert einem anderen Zeitraum zuzurechnen sind als dem betrachteten Wirtschaftsjahr.

Wie oben erläutert, bleibt es einer Norm verwehrt, einfacher verständliche Darstellungsweisen entgegen den Vorgaben von Gesetz und Rechtsprechung vorzugeben. Auch die Klärung der Rechtslage angesichts von divergierender Rechtsprechung und angesichts von Rechtsunsicherheiten durch die Novelle des WoEigG aus dem Jahr 2020 kann nicht Gegenstand eines Normungsvorhabens sein, wohl aber die **Verdeutlichung der Darstellungsweise** in rechtlich gesicherten Bereichen.

#### 6.3.4. Handreichung für besondere Fallkonstellationen

Eine Norm sollte weiterhin Vorgaben für die korrekte und verständliche Darstellung von **besonderen Fallkonstellationen** treffen, die nur in manchen WEG einschlägig sind. Als Beispiele für solche besonderen Fallkonstellationen wurden die **Aufteilung der WEG in mehrere Wirtschaftsgemeinschaften** sowie die **Nutzung und Instandhaltung eines Sondereigentums durch mehrere Wohnungseigentümer\*innen** (z. B. ein Aufzug) erwähnt. In diesen Fällen ergeben sich zusätzliche Schwierigkeiten bei der korrekten Berechnung und bei der verständlichen Ausweisung der individuellen Zahlungsverpflichtungen.

Eine Norm für Jahresabrechnung sollte für solche besonderen Fallkonstellationen **Module** vorsehen, die bei Bedarf genutzt werden, wenn in der jeweiligen WEG der Bedarf hierfür besteht.

## 6.4. Empfehlung für die Ausgestaltung einer Norm für Jahresabrechnungen

Bei Jahresabrechnungen für Wohnungseigentümergeinschaften besteht ein Bedarf nach Normung mit Blick auf die **Einheitlichkeit der Darstellungsweise** sowie mit Blick auf die **Verständlichkeit, Vollständigkeit und Plausibilität**. Um diesen Normungsbedarfen Rechnung zu tragen, sollte eine Norm **Standards für Struktur und Aufbau, Verständlichkeit, Vollständigkeit und Plausibilitätsprüfung von Jahresabrechnungen** etablieren.

Darüber hinaus sollte eine Norm auch **Handreichungen für besondere Fallkonstellationen** enthalten, die in manchen WEG einschlägig sind. Hierfür wäre ein **modularer Aufbau der Norm** sinnvoll in dem Sinne, dass die Handreichungen für besondere Fallkonstellationen nur dann relevant sind, wenn die entsprechende Fallkonstellation auch vorliegt. Um den Aufwand für die Erarbeitung der Norm zu reduzieren, könnten diese besonderen Fallkonstellationen auch einer späteren Revision der Norm vorbehalten werden.

Die resultierende **Grobstruktur für ein Normungsdokument zu Jahresabrechnungen für Wohnungseigentümergeinschaften** ist folgende:

### **Vorwort oder Einleitung**

Hintergrundinformationen darüber, warum dieses Projekt gestartet wird

#### **1. Anwendungsbereich**

Beschreibung, wofür das Dokument dient und Abgrenzung zu den Themen, die nicht in diesem Dokument abgehandelt werden

#### **2. Normative Verweisungen**

Bezugnahme auf andere relevante Normen und Standards, falls vorhanden

#### **3. Begriffe**

Definitionen von Begriffen, die im Text verwendet werden

#### **4. Abkürzungen**

falls notwendig

#### **5. Anforderungen an die Erstellung einer Jahresabrechnung**

Beschreibung strukturierte Herangehensweise, Vollständigkeit, Plausibilitätsprüfung etc. (Grundlage: Standardabrechnung)

#### **6. Aufbau der Jahresabrechnung**

eventuell Muster für WEG (Grundlage: Musterabrechnung des VDIV NRW)

#### **7. Besondere Fallkonstellationen**

(falls gewünscht, dies ggf. auch bei einer späteren Revision der Norm)

## Anhang: Experteninterviews

Im Zeitraum August bis November 2021 wurden Interviews mit Wohnungsverwalter\*innen und Vertretern von Verwalter-, Mieter- und Immobilienverbänden geführt, um deren Sachverstand in das Vorhaben einzubeziehen. Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Personen, die über Experteninterviews an dem Vorhaben mitgewirkt haben.

Name	Vorname	Organisation	Funktion
Bachmann	Dieter	Hausgrund WEG-Verwaltungen GmbH	Geschäftsführer
Heinrich	Gabriele	Wohnen im Eigentum	Vorstand
Jugan	Markus	Immobilienverband Deutschland IVD	Vizepräsident und Vorsitzender des Bundesfachausschusses Immobilienverwalter
Mayenfels	Joachim	UTS - Innovative Softwaresysteme GmbH	Vertriebsleiter
Dr. Möllenstädt	Oliver	Fachverband Immobilienverwalter	Geschäftsführer
Nack	Michael	Wohnen im Eigentum	Rechtsreferent / Rechtsanwalt (Syndikusrechtsanwalt)
Naßl	Rudolf	Hausbank München eG	Mitglied des Vorstands
Schultheis	Astrid	Hausverwalterin	Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Wohnungseigentumsverwaltung
Schwarz	Marco J.	Rechtsanwalt, Kanzlei Schwarz, Thönebe & Kollegen	Mitglied des VDIV-Präsidiums
Wall	Dietmar	Mieterbund	Jurist in der Rechtsabteilung

Nachstehend wird der **Interviewleitfaden** wiedergegeben, der bei den Experteninterviews zugrundegelegt wurde.

## Interviewleitfaden für Experten-Interviews

Jahresabrechnungen für Wohnungseigentümergeinschaften

### Vorbereitung auf das Interview

**Vielen Dank** für Ihre Bereitschaft, an diesem (Telefon-)Interview teilzunehmen.

**Hintergrund** unseres Gesprächs ist eine **Studie im Auftrag des DIN Verbraucherrats**. Ziel der Studie ist es, zu prüfen, ob Normung ein sinnvoller Weg ist, um einheitliche Grundlagen für Jahresabrechnungen zu schaffen, und wenn ja, was Bestandteile eines solchen Normungsvorhabens sein sollten. Zu den Aufgaben des DIN Verbraucherrats können Sie sich hier informieren: <https://www.din.de/de/ueber-normen-und-standards/nutzen-fuer-den-verbraucher/verbraucherrat>; einen Eindruck vom ConPolicy Institut für Verbraucherpolitik gibt Ihnen die Webseite des Instituts: <https://www.conpolicy.de>

**Um die Fachkenntnis, Praxiserfahrungen und die Erwartungen der mit der Thematik befassten Personen einzubeziehen, führen wir eine begrenzte Anzahl von Experteninterviews mit ausgewählten Personen durch.**

Das Interview ist für ca. **30 Minuten** angesetzt. Folgende Fragen stehen im Mittelpunkt:

### Leitfragen

#### 1. Einstieg

- Zur Verwendung der Aussagen in diesem Interview:
  - Dürfen wir in dem Bericht darauf hinweisen, dass wir mit Ihnen gesprochen haben?
  - Wenn Sie nicht wünschen, dass Ihr Name genannt wird, können wir die Institution nennen, die Sie vertreten?
  - Generell beabsichtigen wir nicht, einzelne Aussagen aus den Interviews einzelnen Personen zuzuordnen; die Aussagen aus den Interviews werden allgemein auf die Experteninterviews bezogen. Falls wir im Bericht ausnahmsweise doch eine Aussage Ihnen explizit zuordnen, werden wir Ihnen diese Aussage in der beabsichtigten Formulierung vorlegen und Sie um Ihre Einwilligung bitten. Sind Sie mit dieser Vorgehensweise einverstanden?
- Zu Ihrem Arbeitsumfeld: Was ist Ihre berufliche Funktion bezogen auf das Thema Jahresabrechnungen von Wohnungseigentümergeinschaften? Mit welchen Teilaspekten des Themas sind Sie befasst?

## 2. Inhaltliche Punkte

### 2.1. Herausforderungen beim Thema Jahresabrechnungen

- Welche Herausforderungen sehen Sie für Wohnungsverwaltungen bei der Erstellung von Jahresabrechnungen für Wohnungseigentümergeinschaften?
- Welche Herausforderungen sehen Sie für die Beiräte von Wohnungseigentümergeinschaften bei der Überprüfung von Jahresabrechnungen?
- Welche Herausforderungen sehen Sie für Wohnungseigentümer\*innen beim Verständnis von Jahresabrechnungen?
- Welche Herausforderungen sehen Sie für Mieter\*innen, die auf der Grundlage der Jahresabrechnungen Nebenkostenabrechnungen von Seiten der/des Vermieterin/s erhalten?

### 2.2. Rechtliche Grundlagen

- Sind die Anforderungen des Wohnungseigentumsgesetzes an die Erstellung von Jahresabrechnungen aus Ihrer Sicht hinreichend konkret?
- Welche Veränderungen hat die Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes aus dem Jahr 2020 insoweit gebracht?
- Sind die Herausforderungen beim Thema Jahresabrechnungen durch die Novelle leichter zu bewältigen?
- Welche Anforderungen der Rechtsprechung sind aus Ihrer Sicht besonders wichtig für die Erstellung von Jahresabrechnungen?
- Halten Sie weitere gesetzlichen Rahmenbedingungen für sinnvoll oder erforderlich?

### 2.3. Die ideale Jahresabrechnung

- Wie sollte eine Jahresabrechnung Ihrer Auffassung nach idealerweise gestaltet werden, um den Anforderungen von Wohnungsverwaltungen, Beiräten, Wohnungseigentümergeinschaften und Mieter\*innen gerecht zu werden?
- Welche Anforderungen muss eine solche ideale Jahresabrechnung erfüllen mit Blick auf
  - Vollständigkeit
  - Verständlichkeit
  - Darstellung hinsichtlich Nachvollziehbarkeit und Vergleichbarkeit
  - Plausibilität
  - Finanzielles Gesamtbild
  - Darstellung der Zahlungspflichten?
- Ist Ihnen ein Muster bekannt, das diesen Anforderungen entspricht?



## 2.4. Vorlagen, Muster, Erstellungshilfen und Softwarelösungen für Jahresabrechnungen

- Wie haben sich in der Praxis Vorlagen und Muster für die Erstellung von Jahresabrechnungen bewährt?
- Welche Vorlagen und Muster sind besonders relevant?
- Sind die Vorlagen und Muster aus Ihrer Sicht hinreichend als Hilfestellung, um rechtskonforme, transparente und verständliche Jahresabrechnungen zu erstellen?
- Werden die Vorlagen und Muster Ihrer Erfahrung nach in der Praxis beachtet?
- Sehen Sie die Notwendigkeit, die vorhandenen Vorlagen und Muster unter dem Eindruck des neuen WEG anzupassen?

## 2.5. Normung von Jahresabrechnungen

- Kann Normung aus Ihrer Sicht einen sinnvollen Beitrag leisten, um Wohnungsverwaltungen Hilfestellung bei der Erstellung von Jahresabrechnungen zu bieten und um Jahresabrechnungen für Wohnungseigentümer\*innen besser verständlich und für Beiräte leichter überprüfbar zu machen?
- Was wäre ggf. der Mehrwert einer Norm gegenüber den derzeit vorhandenen Mustern und Vorlagen?
- Welche Bestandteile sollte aus Ihrer Sicht ggf. eine Norm für Jahresabrechnungen von Wohnungseigentümergeinschaften umfassen?

Denkbar wären etwa folgende Bestandteile:

- Definitionen
- Bestandteile der Jahresabrechnung
- Aufbau der Jahresabrechnung (Muster)
- Ableitungen für eine Betriebskostenabrechnung
- Muster für eine Plausibilitätsprüfung

## 3. Kontext und Good Practices

- Welche Informationen zum Thema Jahresabrechnungen, einschlägige Gerichtsentscheidungen und vorbildhafte Verfahrensweisen sind für die Studie weiterhin relevant?

Vielen Dank!