

Jahresabrechnung

Überblick

Die Erstellung der Jahresabrechnung ist eine der wesentlichsten Pflichten des Verwalters, die ihre gesetzliche Grundlage in [§ 28 Abs. 3 WEG](#) i. V. m. [§§ 675 Abs. 1, 666 und 259 BGB](#) findet. Die Jahresabrechnung ist eine zeitnah zu erstellende geordnete Aufstellung der Einnahmen und Ausgaben des betreffenden Wirtschaftsjahrs. Sie muss übersichtlich und für einen nicht geschulten Wohnungseigentümer ohne Hinzuziehung eines sachverständigen Dritten nachvollziehbar sein. Das System der Einnahmen-Ausgaben-Rechnung wird diesen Anforderungen nach herrschender Meinung am ehesten gerecht.

1 Allgemeine Grundsätze

Die Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes, insbesondere dessen [§ 28 WEG](#), enthalten lediglich wenige Bestimmungen über die vom **Verwalter** zu erstellende Jahresabrechnung. Die Einzelheiten zum Umfang und Formbild der Jahresabrechnung sind von der Rechtsprechung und im Schrifttum entwickelt worden.

1.1 Einnahmen-Ausgaben-Prinzip

Die Jahresabrechnung ist nach ganz überwiegender Auffassung eine reine Einnahmen-Ausgaben-Rechnung (im Sinne einer Einzahlungs- und Auszahlungsrechnung). Dies wird

zum einen mit der Verwendung der Begriffe "Einnahmen und Ausgaben" in [§ 28 Abs. 1 WEG](#) begründet. Zum anderen gilt eine Einnahmen-Ausgaben-Rechnung gegenüber einer durch periodengerechte Abgrenzung ermittelten Abrechnung als leichter nachvollziehbar. Es wird darauf abgestellt, dass der Wohnungseigentümer als Adressat der Abrechnung in der Lage sein muss, diese ohne Hinzuziehung eines sachverständigen Dritten (z. B. Steuerberater oder Buchprüfer) nachzuvollziehen.

Auch hinsichtlich der Anforderungen an den WEG-Verwalter ist die Einnahmen-Ausgaben-Abrechnung als problemloser einzustufen.

Achtung

Ausnahme vom Einnahmen-Ausgaben-Prinzip

Ausnahmen vom Einnahmen-Ausgaben-Prinzip werden lediglich durch die Heizkostenverordnung für die verbrauchsabhängig abzurechnenden Heizungs- (und Warmwasser-)kosten zwingend vorgeschrieben (s. "Heizkostenabrechnung").

Weiterhin werden in der Verwaltungspraxis Zuführungen zur **Instandhaltungsrücklage** ([§ 21 Abs. 5 Nr. 4 WEG](#)) überwiegend als Soll-Buchung vorgenommen. Bereits diese Durchbrechung des Einnahmen-Ausgaben-Prinzips ist in der Rechtsprechung der Obergerichte umstritten.

Eine weitergehende Möglichkeit der Vornahme periodengerechter Abgrenzungen wird von vielen Eigentümern im Hinblick auf vorzunehmende Mietnebenkostenabrechnungen gewünscht und von Verwaltern im Sinne einer höherwertigen Dienstleistung auch angeboten. Hierzu bedarf es jedoch regelmäßig einer **Vereinbarung**, bei entsprechender Öffnungsklausel in der Gemeinschaftsordnung eines Beschlusses der Wohnungseigentümer (s. "**Abgrenzung**"). Befürworter der periodengerechten Abgrenzung in der Jahresabrechnung verweisen auf den Kostenbegriff in [§ 16 WEG](#) (vgl. Happ, ZMR 2001, 260).

1.2 Zeitnahe Erstellung

Die Jahresabrechnung ist nach Ablauf des **Wirtschaftsjahrs** zeitnah zu erstellen und der Eigentümergemeinschaft zur Beschlussfassung vorzulegen. Die Jahresabrechnung hat nach ca. 3 bis spätestens 6 Monaten des Folgejahres zu erfolgen (Bärmann/Pick/Merle 9. Auflage).

Praxis-Tipp

Abrechnung nach Möglichkeit bis Ende April vorlegen

Da sich für alle beteiligten Eigentümer aus der Jahresabrechnung in der Regel steuerlich relevante Daten ergeben (Einkunftsart Vermietung und Verpachtung für vermietende Eigentümer, ggf. Einkünfte aus Kapitalvermögen bei Anfall von Zinserträgen für alle Eigentümer), ist der Termin Ende April bereits im Hinblick auf die Frist zur Abgabe der Einkommensteuererklärung (31. Mai des Folgejahrs) sinnvoll.

In der Verwaltungspraxis wird es häufig nicht möglich sein, die Beschlussfassung über die Jahresabrechnung bereits bis Ende April herbeizuführen. Zumindest in Wohnungseigentumsanlagen mit zentraler Heizungsanlage ist die Verwaltung auf die Vorlage der **Heizkostenabrechnung**, in der Regel durch ein Drittunternehmen, angewiesen. Die hierfür einzukalkulierende Zeit ist aufgrund möglicher Verzögerungen bei der Vorlage der Ablesewerte (Nachablesungen) sowie der bei den Wärmedienstunternehmen auftretenden saisonalen Spitzenbelastung im Frühjahr nicht zu knapp zu kalkulieren.

Hinweis

Belegprüfung durch den Verwaltungsbeirat

Weiterhin ist zu beachten, dass nach Vervollständigung der Jahresabrechnung (Abschlussbuchungen, Einarbeitung Heizkostenabrechnung) die Belegprüfung durch den **Verwaltungsbeirat** stattzufinden hat und ein Termin für die Durchführung der **Eigentümerversammlung** vereinbart werden muss, zu dem eine Einladungsfrist einzuhalten ist. Die gesetzliche Frist von mindestens einer Woche (**§ 24 Abs. 4 WEG**) ist dabei in vielen Eigentümergemeinschaften durch die **Gemeinschaftsordnung** oder den **Verwaltervertrag** auf mindestens zwei Wochen verlängert worden. Bei noch längeren Ladungsfristen findet sich häufig die Bestimmung, dass der Versand der Abrechnungsunterlagen und des Wirtschaftsplanentwurfs auch noch bis zu zwei Wochen vor der Eigentümerversammlung erfolgen kann.

Für professionelle und spezialisierte WEG-Verwalter ist die Konsequenz aus diesen Restriktionen, dass ein Abhalten sämtlicher Eigentümerversammlungen, i. E. Vorlage und Genehmigung aller Jahresabrechnungen, bis Ende April des Folgejahrs nicht möglich ist, da hinsichtlich der Terminierung der Eigentümerversammlung Rücksichten zu nehmen sind (z. B. Osterferien).

Praxis-Tipp

Terminierung von Eigentümerversammlungen

Es bietet sich an, in den Verwaltervertrag eine Klausel etwa folgenden Inhalts aufzunehmen:

Die Durchführung der ordentlichen Eigentümerversammlung einschließlich Vorlage der Jahresabrechnung hat in der ersten Jahreshälfte bzw. vor den Schulsommerferien zu

erfolgen. Nach Möglichkeit soll die Eigentümerversammlung spätestens Ende April stattfinden. Sollte sich der Versammlungstermin aus anderen Gründen verspäten, obwohl die Gesamt- und Einzelabrechnungen fertig gestellt und geprüft sind, ist die Abrechnung umgehend nach erfolgter Prüfung durch den Verwaltungsbeirat zu versenden.

2 Umfang und Inhalt der Jahresabrechnung

Das von Rechtsprechung und Schrifttum fortentwickelte Formbild der Jahresabrechnung besteht aus der Gesamtabrechnung, einer Einzelabrechnung für jeden Eigentümer, einer Darstellung der Entwicklung der Instandhaltungsrücklage sowie einer Darstellung der Entwicklung der Bankkonten.

Dabei wird gefordert, dass diese Komponenten der Jahresabrechnung eine geordnete und übersichtliche, inhaltlich zutreffende Aufstellung der Einnahmen und Ausgaben des jeweiligen Wirtschaftsjahrs widerspiegeln.

2.1 Gesamtabrechnung

Die Gesamtabrechnung ist die gegliederte Zusammenstellung der tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben der WEG.

2.1.1 Ausgaben

Bei Ausgaben ist begrifflich zu unterscheiden nach Ausgaben, die Bewirtschaftungskosten sind, und Ausgaben, die sich aus der Auszahlung von Abrechnungsguthaben der Vorperiode ergeben. In die Gesamtabrechnung im engeren Sinne, aus der sich die Einzelabrechnung (s. u. 2.2) herleitet, sind die Ausgaben im Sinne von Bewirtschaftungskosten aufzunehmen. Die typischerweise hier anfallenden Ausgabenpositionen lauten:

- Gebäudeversicherung
- Haus- und Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung (ggf. Gewässerschadenhaftpflicht)
- Glasversicherung
- Abfallbeseitigung
- Straßenreinigung
- Kanalgebühren befestigte Fläche
- Schmutzwassergebühren
- Frischwasserversorgung
- Allgemeinstrom
- Heiz- und Warmwasserkosten
- Hausmeister
- Hausreinigung
- Gartenpflege
- Wartung Aufzugsanlagen
- Wartung sonstiger technischer Einrichtungen (Notstromaggregat/Feuerschutzeinrichtungen etc.)
- Gebühren Kabel-TV (oder Satelliten-TV-Anlage)
- Verwalterhonorar

- Sonstige administrative Kosten (z. B. Saalmiete Eigentümerversammlung/Beglaubigung Protokoll)
- Kosten Geldverkehr
- Auslagen/Vergütung Verwaltungsbeirat (ggf. Vermögensschadenhaftpflicht)
- Schädlingsbekämpfung
- Anschaffungen (z. B. Waschmaschine/Rasentraktor)
- laufende Instandsetzung (u. U. getrennt nach Gewerken)
- Zuführung zur Instandhaltungsrücklage

Hinweis

Gliederung der Bewirtschaftungskosten

Die Gliederung der Bewirtschaftungskosten soll aus Gründen der Vergleichbarkeit der im Wirtschaftsplan entsprechen. Eine Aufgliederung gemäß § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung (s. "Betriebskosten") nach Umlagefähigkeit auf Mieter ist nicht zwingend vorgeschrieben, sollte jedoch als Arbeitserleichterung für vermietende Eigentümer - möglichst unter Ausweis einer Zwischensumme - vorgenommen werden.

Entsprechend dem Einnahmen-Ausgaben-Prinzip sind in die Gesamtabrechnung auch Ausgaben aufzunehmen, die unberechtigt getätigt wurden, im Extremfall bis hin zu veruntreuten Geldern.

2.1.2 Einnahmen

Analog zur Ausgabenseite ist hier begrifflich zu unterscheiden zwischen:

1. aus der Bewirtschaftung des Objekts erzielten gemeinschaftlichen Einnahmen, wie z. B. Zinserträgen, Mieteinnahmen aus der Vermietung von im Gemeinschaftseigentum stehenden **Stellplätzen** oder Gemeinschaftsräumen (z. B. als Partyraum), Verkauf von Waschmünzen oder (in neuerer Zeit) Vermietung von Dachflächen an Mobilfunkbetreiber;
2. Hausgeldvorauszahlungen auf der Basis des Wirtschaftsplans;
3. Einnahmen, die sich aus der Begleichung von Nachzahlungssalden aus Vorjahren ergeben, bzw. Einnahmen, die sich aus der Auflösung von im Vorjahr gebildeten Abgrenzungspositionen ergeben (s. "**Heizkostenabrechnung**").

Die beiden erstgenannten Einnahmearten sind für das Abrechnungsergebnis des Wirtschaftsjahrs unmittelbar relevant (s. u. Einzelabrechnung), die unter Nr. 3 genannten Einnahmearten sind bei der Darstellung der Entwicklung des gemeinschaftlichen Girokontos darzustellen.

2.2 Einzelabrechnung

Aus der Gesamtabrechnung leitet sich als notwendiger Bestandteil der gesamten Jahresabrechnung durch Aufteilung des Ergebnisses auf die Wohnungseigentümer die Einzelabrechnung ab.

Hinweis

Nur einen Wohnungseigentümer betreffende Ausgaben

Ausgaben der Gemeinschaft, die nur einen Wohnungseigentümer betreffen, können in die Jahresgesamtabrechnung aufgenommen und vollständig in die Einzelabrechnung des betreffenden Wohnungseigentümers eingestellt und damit auch bestandskräftig festgelegt werden (KG, Beschluss v. 26.3.2003, 24 W 189/02).

2.2.1 Mechanismus der Abrechnungserstellung

Die Einzelabrechnung wird aus der Gesamtabrechnung abgeleitet, indem durch Anwendung des jeweils einschlägigen Verteilungsschlüssels der Kostenbetrag pro Wohnungs-/Teileigentum ermittelt wird. Die Summe der über alle Kostenarten ermittelten Jahresgesamtkosten wird mit den vom Eigentümer geleisteten Hausgeldvorauszahlungen saldiert und führt zum Einzelabrechnungsergebnis (Guthaben/Nachzahlung).

2.2.1.1 Kostenverteilung

Das Wohnungseigentumsgesetz setzt in **§ 16 Abs. 2 WEG** das Verhältnis der Miteigentumsanteile als Kostenverteilungsmaßstab fest. Diese Vorschrift ist durch **Vereinbarung** abdingbar. So wird in vielen Gemeinschaftsordnungen eine abweichende Kostenverteilung vereinbart, die für unterschiedliche Kostenarten verschiedene Verteilungsschlüssel vorsieht, die dem Gerechtigkeitsempfinden der Eigentümer eher entsprechen oder aus anderen Gründen praktikabler erscheinen. So wird z. B. häufig eine Verteilung umlagefähiger Betriebskosten im Verhältnis der Wohnflächen bevorzugt, um vermietenden Eigentümern eine problemlosere Weiterbelastung dieser Kosten im Rahmen der Nebenkostenabrechnung an ihren Mieter zu ermöglichen. Für Kostenpositionen wie Verwalterhonorar und Kabel-TV-Gebühren wird oft eine Verteilung nach Anzahl der Wohnungen/Garagen (bzw. Anzahl der tatsächlichen Nutzer) als gerechter empfunden.

In der Praxis ist oft zu beobachten, dass eine solche Kostenverteilung unzulässigerweise in Abweichung von den Regeln der **Gemeinschaftsordnung** durchgeführt wird. Jeder Verwalter muss sich über das Anfechtungs- und damit verbundene Kostenrisiko einer solchen Vorgehensweise bewusst sein und entsprechende Vorkehrungen treffen.

Praxis-Tipp

Kostenverteilungsregelungen

Für den Fall, dass Eigentümergeinschaften Kostenverteilungsregelungen praktizieren wollen, die der Gemeinschaftsordnung widersprechen, und die Teilungserklärung keine so genannte Öffnungsklausel enthält, sollte sich der Verwalter im Verwaltervertrag anweisen lassen, diese Abrechnungspraxis fortzusetzen und einen entsprechenden Haftungsausschluss für Kosten von Beschlussanfechtungsverfahren vereinbaren.

Praxis-Beispiel

Verteilung des Verwalterhonorars in Abweichung von der Gemeinschaftsordnung

Abweichung von der Gemeinschaftsordnung

Die Eigentümergeinschaft wünscht die Verteilung des Verwalterhonorars entsprechend der im Verwaltervertrag beschriebenen Kalkulation des Verwalters (xx,xx EUR pro Wohnung x,xx EUR pro Stellplatz monatlich zzgl. Umsatzsteuer); die Gemeinschaftsordnung sieht eine Verteilung aller Kosten im Verhältnis der Miteigentumsanteile vor und enthält keine Öffnungsklausel, die die Änderung der Kostenverteilung durch einfachen (oder qualifizierten) Mehrheitsbeschluss erlaubt.

2.2.1.2 Hausgeldvorauszahlungen

Die Einzelabrechnung hat entsprechend dem Einnahmen-Ausgaben-Prinzip grundsätzlich die tatsächlich in der Abrechnungsperiode geleisteten Vorauszahlungen jedes Eigentümers auszuweisen. Dabei sind Zahlungen für ein Wirtschaftsjahr, die erst im Folgejahr geleistet werden, außer Acht zu lassen, Zahlungen, die vorfällig für das Folgejahr geleistet werden, in die Einzelabrechnung des Berichtsjahrs mit aufzunehmen. Diese wohl noch herrschende Rechtsmeinung wird zunehmend bestritten und führt in der Praxis zu wenig befriedigenden Ergebnissen (s. "**Abgrenzung**"). Nicht in die Einzelabrechnung mit aufzunehmen sind Salden aus Vorjahren (s. "**Buchhaltung**"). Eine Mitteilung über den Vorjahressaldo und den ggf. erfolgten Ausgleich desselben kann jedoch in der Einzelabrechnung nachrichtlich erfolgen.

2.2.2 Adressat der Einzelabrechnung - Abrechnungszeitraum

Die Abrechnung hat der Verwalter stets gegenüber demjenigen vorzunehmen, der am Tag der Beschlussfassung über die Abrechnung (in der Regel ordentliche Eigentümerversammlung des Folgejahrs) Eigentümer ist (Grundbucheintragung!).

Für jedes **Sondereigentum** wird somit eine einheitliche Abrechnung für das **Wirtschaftsjahr** erstellt, unabhängig davon, ob ein Eigentümerwechsel eingetreten ist.

Achtung

Mit neuem Eigentümer abrechnen

Stets ist mit dem neuen Eigentümer abzurechnen, auch wenn sich ein Eigentümerwechsel erst im laufenden Jahr - also vom 1.1. bis zum Termin der Eigentümerversammlung - vollzogen hat.

Diese Vorgehensweise, die auf einer 1988 vom BGH entwickelten Rechtsprechung basiert (vgl. BGH, Beschluss v. 21.4.1988, V ZB 10/87, NJW 1988, 1910), stellt für die Verwaltungspraxis eine erhebliche Arbeitserleichterung gegenüber der vormals üblichen zeitanteiligen Abrechnung dar. Sie stößt jedoch oft bei Eigentümern, die erstmalig eine Eigentumswohnung erwerben, zunächst auf Unverständnis. Auch wenn mittlerweile die meisten notariellen Kaufverträge Standardformulierungen über einen internen Ausgleich zwischen Veräußerer und Erwerber bezüglich des Abrechnungsergebnisses enthalten, empfiehlt sich für Verwalter, den neu in eine Gemeinschaft eintretenden Eigentümer im Begrüßungsschreiben auf die einheitliche Abrechnung hinzuweisen.

Hinweis

Haftung des Erwerbers auf Abrechnungsspitze

Im Fall rückständiger Vorauszahlungen des Voreigentümers (oft bei Ausscheiden durch Zwangsversteigerung) ist die Haftung des Erwerbers auf die so genannte "Abrechnungsspitze" beschränkt. Als Abrechnungsspitze wird die Differenz aus den auf das Sondereigentum entfallenden Kosten und dem Vorauszahlungssoll lt. Wirtschaftsplan verstanden (s. "Erwerberhaftung"). Die Beschränkung der Haftung auf die Abrechnungsspitze gilt dabei ausdrücklich für alle Arten des Erwerbs und bedarf keiner Geltendmachung des Anspruchs im Wege eines Beschlussanfechtungsverfahrens.

(Zur Klarstellung der Rechtslage im Beschluss vgl. unten Ziff. 3; zur Darstellung der ggf. auftretenden Durchbrechung des Einnahmen-Ausgaben-Prinzips vgl. unten Ziff. 2.4.2 Vermögensstatus.)

2.2.3 Summe der Einzelabrechnungen

Das Gesamtjahresergebnis (Summe Bewirtschaftungskosten verringert um Gemeinschaftserlöse, saldiert mit eingenommenen Hausgeldvorauszahlungen) lässt sich nach Ermittlung der Einzelabrechnungen auch aus der Summe der Einzelabrechnungssalden ermitteln. Die Vorlage einer so genannten "Summe der Einzelabrechnungen" ist vorgeschrieben. Umstritten ist die Art der Bekanntgabe gegenüber den Eigentümern. Als Mindestanforderung kann gelten, dass die Summe der Einzelabrechnungen nicht nur in den Büroräumen der Verwaltung eingesehen werden kann, sondern auch während der Eigentümerversammlung ausliegt. Eine Übersendung an alle Eigentümer mit dem Abrechnungspaket erscheint zweckmäßig, wenn die Summe der Einzelabrechnungen sich in stark aggregierter Form aus der Abrechnungssoftware generieren lässt (vgl. Musterabrechnung in Abschnitt 6).

Die Summe der Einzelabrechnungen ermöglicht zum einen eine Kontrolle der rechnerischen Richtigkeit der Aufteilung der gesamten Bewirtschaftungskosten auf alle Sondereigentumseinheiten, zum anderen legt sie offen, in welchem Maße die Eigentümer ihrer Verpflichtung zur Erbringung von Hausgeldvorauszahlungen nachgekommen sind.

Hinweis

Kein Verstoß gegen Datenschutzbestimmungen

Der dadurch erfolgende Ausweis säumiger Zahler verstößt nicht gegen Datenschutzbestimmungen (s. "Datenschutz"); auf die namentliche Benennung der Wohnungseigentümer kann jedoch verzichtet werden, wenn eine Identifizierung über die Nummerierung der Sondereigentumseinheiten (Eigentümerkonto) möglich ist.

2.3 Die Darstellung der Rücklagenentwicklung

Die gemäß § 21 Abs. 5 Nr. 4 WEG zu bildende Instandhaltungsrücklage muss hinsichtlich ihrer Entwicklung im Wirtschaftsjahr in der Jahresabrechnung dargestellt werden. Diese Darstellung beinhaltet den Anfangsbestand (Saldovortrag), die Zuführung gemäß Wirtschaftsplan, ggf. weitere Zuführungen durch Zinserträge sowie Entnahmen (entsprechend der Zweckbestimmung der Instandhaltungsrücklage für periodisch auftretenden Instandhaltungsaufwand). Nach allgemeiner Auffassung in der Verwaltungspraxis erfolgt die Bildung der Instandhaltungsrücklage durch einen Buchungsvorgang:

Der Verwalter stellt in der Jahresabrechnung den im Wirtschaftsplan ausgewiesenen Rücklagenzuführungsbetrag wie eine Kostenposition ein (Buchung per Kostenkonto an Vermögenskonto, s. "Buchhaltung"). Aus dieser Vorgehensweise folgt, dass dem Vermögenswert Instandhaltungsrücklage zum Abrechnungstichtag nicht zwingend ein verzinslich angelegter Geldbetrag in derselben Höhe gegenübersteht.

Mit dem Argument der Zweckgebundenheit der Instandhaltungsrücklage wird daher in Literatur und Rechtsprechung teilweise die Auffassung vertreten, die in der Jahresabrechnung ausgewiesene Zuführung zur Instandhaltungsrücklage könne - unabhängig vom Ansatz im Wirtschaftsplan - lediglich in der Höhe erfolgen, wie auch tatsächlich Geldbeträge einer verzinslichen Anlage zugeführt wurden. Diese Auffassung ist abzulehnen, da sie dazu führt, dass die Bildung der Instandhaltungsrücklage den Zufälligkeiten des Zahlungsverkehrs im Hinblick auf die Liquiditätssituation unterworfen ist und nicht mehr der Willensbildung der Eigentümer (Angemessenheit!) unterliegt (für nähere Einzelheiten sowie auch zur Frage der angemessenen Höhe der Rücklagenbildung s. "Instandhaltungsrücklage").

2.3.1 Zinserträge

Die aus der verzinslichen Anlage von Liquiditätsüberschüssen erzielten Zinserträge können neben der Zuführung gemäß Wirtschaftsplan der Instandhaltungsrücklage zugebucht werden. Alternativ können sie als Einnahmen in die Gesamt- und Einzelabrechnung aufgenommen werden. Diese Frage unterliegt der Willensbildung der Eigentümergemeinschaft. Für die Verbuchung bei der Instandhaltungsrücklage spricht die Tatsache, dass die verzinslich angelegten Liquiditätsüberschüsse in der Regel aus der Instandhaltungsrücklage resultieren.

Hinweis

Zinsabschlagsteuer

Die anteiligen Zinserträge stellen für alle Eigentümer, deren Wohnung sich im Privatvermögen befindet, unabhängig von der Nutzungsart, steuerpflichtige Einkünfte aus Kapitalvermögen (R 161 II EStR) dar. Bei einer Anlage in Deutschland wird regelmäßig Zinsabschlagsteuer einbehalten, da die Eigentümergemeinschaft keinen Freistellungsauftrag erteilen kann. Unter diesem Aspekt bietet sich der Ausweis der Zinserträge nach dem Brutto-Prinzip an:

Brutto-Zinsertrag als Einnahme, Zinsabschlagsteuer als Ausgabe verbuchen (vgl. Rücklagenentwicklung in Musterabrechnung, s. u. Ziffer 5). Eine Netto-Verbuchung des Zinsertrags bei der Rücklagenentwicklung kommt dann in Betracht, wenn eine zusätzliche Aufstellung der steuerlich relevanten Daten der Jahresabrechnung beigefügt wird (zum Besteuerungsverfahren s. "[Instandhaltungsrücklage](#)").

2.3.2 Entnahmen

Die Entnahme aus der Instandhaltungsrücklage bedarf eines Beschlusses. Sie stellt ebenso wie die Zuführung zur Rücklage einen Buchungsvorgang dar. Es ist daher nicht erforderlich, dass der Betrag, der für eine Sanierungsmaßnahme der Rücklage entnommen werden soll, unmittelbar von dem für die Geldanlage der Instandhaltungsrücklage geführten Konto gezahlt wird.

Aus steuerlicher Sicht ist die anteilige Entnahme aus der Instandhaltungsrücklage für Eigentümer, die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielen, als Werbungskosten abzugsfähig - im Gegenzug ist die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage nicht zu berücksichtigen, da sie als Sparvorgang qualifiziert wird (BFH, Urteil v. 26.1.1988, IX R 119/83, BStBl II 1988, 577). Auch wenn wohnungseigentumsrechtlich die Jahresabrechnung lediglich die Darstellung der Instandhaltungsrücklage insgesamt auszuweisen braucht, hat der einzelne Eigentümer einen Anspruch gegen den Verwalter auf Ausweis der auf ihn entfallenden anteiligen Entnahme. Wie für den Ausweis von Zinserträgen (vgl. oben 2.3.1) gilt auch hier, dass die Anteilsberechnung analog zur Gesamt- und Einzelabrechnung unmittelbar bei der Darstellung der Rücklagenentwicklung vorgenommen wird (vgl. unten Musterabrechnung). Alternativ ist die Möglichkeit gegeben, die anteiligen Entnahmen in einer zusätzlichen Tabelle zur Jahresabrechnung, etwa als Sammelbescheinigung für alle Beteiligten, auszuweisen.

Praxis-Tipp

Funktionen von Hausverwaltersoftware

Bei Anschaffung einer Hausverwaltungssoftware ist darauf zu achten, dass Funktionen zum Ausweis steuerlich relevanter Daten in übersichtlicher Form enthalten sind, sodass

dem Eigentümer eine unmittelbare Einarbeitung in seine Steuererklärung ermöglicht wird.

2.4 Plausibilitätskontrolle der Gesamtabrechnung

2.4.1 Kontenstände/Gesamteinnahmen/Gesamtausgaben

Nach herrschender Rechtsmeinung ist in der Jahresabrechnung die Entwicklung des Bankkontos der Gemeinschaft darzustellen.

Darstellung der Entwicklung des Bankkontos der Gemeinschaft

Kontostand per 1.1.
zzgl. Gesamteinnahmen
abzgl. Gesamtausgaben
= Kontostand per 31.12.

(Darstellung der Entwicklung des Bankkontos der Gemeinschaft)

Über die Identitätsgleichung soll eine Plausibilitätskontrolle der rechnerischen Richtigkeit der Gesamtabrechnung möglich sein. Diese Möglichkeit der Plausibilitätskontrolle anhand der Kontenentwicklung wird im Gegenzug als Argument für die Einnahmen-Ausgaben-Rechnung als das der Jahresabrechnung zugrunde liegende Prinzip verwendet. Die Kontenstände zu Beginn und Ende des Wirtschaftsjahrs sind in den **Beschluss** über die Jahresabrechnung aufzunehmen.

Bei näherer Betrachtung zeigt sich, dass die gewünschte Plausibilitätskontrolle selbst bei weitgehender Beachtung des Einnahmen-Ausgaben-Prinzips nicht unproblematisch ist. Die Gesamtausgaben im Sinne aller im Berichtsjahr über das Gemeinschaftskonto getätigten Auszahlungen beinhalten zum einen die Ausgaben im engeren Sinne (s. o. 2.1.1), die Bewirtschaftungskosten sind, zum anderen die Ausgaben, die sich aus dem Ausgleich von Vorjahressalden ergeben (Guthabenausschüttung). Die Gesamteinnahmen beinhalten die Einzahlungen, die Gegenstand der Gesamt- und Einzelabrechnungen sind (gemeinschaftliche Erlöse und Hausgeldvorauszahlungen, s. o. 2.1.2), zum anderen erhaltene Zahlungen auf Vorjahresabrechnungen (Nachzahlungen). Darüber hinaus treten bei einer zentralen Heizungsanlage (s. "Heizkostenabrechnung ") Abgrenzungspositionen auf, die die Nachvollziehbarkeit der Kontenentwicklung erschweren.

Um - im Sinne einer Plausibilitätskontrolle - eine Projektion der so genannten Gesamtausgaben und -einnahmen auf die Zahlen der Gesamt- und Einzelabrechnungen zu ermöglichen, ist die Gleichung für die Entwicklung des Bankkontos wie folgt zu erweitern:

Erweiterte Darstellung der Entwicklung des Bankkontos der Gemeinschaft

Kontostand per 1.1.
zzgl. Einnahmen aus Hausgeldvorauszahlungen
zzgl. Einnahmen durch gemeinschaftliche Erlöse
zzgl./abzgl. Auflösung von Abgrenzungsposten Heizung Vorjahr

abzgl. Ausgaben für abgerechnete Bewirtschaftungskosten
abzgl. Ausgaben durch Auszahlung von Vorjahresguthaben
zzgl./abzgl. Bildung Abgrenzungsposten Heizung laufendes Jahr
= Kontostand per 31.12.

(Erweiterte Darstellung der Entwicklung des Bankkontos der Gemeinschaft)

Hinweis

Abgrenzungspositionen begrenzen

Je mehr periodengerechte Abgrenzungspositionen gebildet werden (s. "Abgrenzung"), umso weniger ist die Darstellung der Kontenentwicklung geeignet, eine für den Laien nachvollziehbare Plausibilitätskontrolle der Gesamt- und Einzelabrechnung zu ermöglichen.

Fehlt die Angabe der Kontenstände/-entwicklung in der Jahresabrechnung, führt die Anfechtung des Genehmigungsbeschlusses lediglich zu einem Abrechnungsergänzungsanspruch (teilweise Aufhebung des Beschlusses).

2.4.2 Vermögensstatus

Eine weitere Möglichkeit einer Plausibilitätskontrolle der rechnerischen Richtigkeit der Gesamtabrechnung bietet die Aufstellung eines Vermögensstatus auf den Schlusstag des **Wirtschaftsjahres**. Im Schrifttum vielfach als zwingender Bestandteil der Jahresabrechnung gefordert, wird der Vermögensstatus von der herrschenden Rechtsprechung als freiwillige Leistung des Verwalters angesehen, die nicht Gegenstand des Beschlusses über die Jahresabrechnung ist.

Plausibilitätskontrolle

Geldbestände	(Banksalden, ggf. Kassenbestand)
zzgl. Forderungen	(z. B. Nachzahlungen Vorjahr/Guthaben Abrechnung Fernwärme/rückständige Hausgeldvorauszahlungen ausgeschiedener Eigentümer)
zzgl. Aktive Rechnungsabgrenzung	(z. B. Heizölbestand)
abzgl. Verbindlichkeiten	(z. B. Guthaben Vorjahr/Gaslieferung Dezember/Kosten Wärmedienst)
abzgl. Passive Rechnungsabgrenzung	(z. B. Simulationsabrechnung Gas oder Fernwärme (s. " Heizkostenabrechnung ")
= Nettovermögen (= Instandhaltungsrücklage)	

(Plausibilitätskontrolle)

Über die Gleichung weist der Vermögensstatus ebenfalls die rechnerische Richtigkeit der Gesamtabrechnung nach und erfüllt darüber hinaus betriebswirtschaftlich wesentliche Funktionen. Systematische Einflüsse auf die Liquiditätsstruktur des Rücklagevermögens in Abhängigkeit von der Art der Heizungsanlage (Liquiditätsbindung durch Ölbevorratung oder Liquiditätsschonung durch monatliche Abrechnung von Gaslieferungen) und

Forderungen, die ausfallbedroht sind (Rückstände ausgeschiedener Eigentümer, s. "Erwerberhaftung"), werden offen gelegt.

Hinweis

Überlegenheit des Vermögensstatus

Hinsichtlich seiner Aussagekraft wird der Vermögensstatus in der Verwaltungspraxis überwiegend als der Entwicklung des Banksaldos überlegen angesehen. Dem formalen Mangel des Vermögensstatus, nicht den Banksaldo zu Beginn des Wirtschaftsjahrs auszuweisen, kann dadurch begegnet werden, dass der Vermögensstatus auf den Schlusstag des Vorjahres (definitiv identisch mit einem Status auf den Beginn des Referenzjahres) ebenfalls der Abrechnung beigelegt wird.

3 Beschluss über die Genehmigung der Jahresabrechnung

Die endgültige Kostentragungspflicht für das abgerechnete Wirtschaftsjahr wird gemäß § 28 Abs. 5 WEG erst mit dem Beschluss über die Abrechnung begründet. Dabei bedarf es eines ausdrücklichen Beschlusses sowohl über die Gesamtabrechnung als auch über die Einzelabrechnungen. Insbesondere setzt die - ggf. gerichtliche - Geltendmachung eines Nachzahlungsbetrags aus der Abrechnung einen Beschluss über die Einzelabrechnungen voraus.

Hinweis

Unterlassene Vorprüfung durch Verwaltungsbeirat

Die Vorprüfung der Jahresabrechnung durch den Verwaltungsbeirat stellt keine Gültigkeitsvoraussetzung für den Abrechnungsbeschluss dar. Das Unterlassen der Vorprüfung des Beirats bildet auch keinen formalen Anfechtungsgrund (KG, Beschluss v. 25.8.2003, 24 W 110/02).

Hinweis

Aufnahme klarstellender Formulierungen

Klarstellende Formulierungen können in den Beschlusstext mit aufgenommen werden. Als Muster für eine Beschlussfassung über die Jahresabrechnung bietet sich folgender Vorschlag im Rahmen des zuständigen Tagesordnungspunkts an:

Praxis-Beispiel

Beschlussbeispiel zur Jahresabrechnung:

- Beschlusstext
- TOP X - Genehmigung der Gesamt- und Einzelwohngeldabrechnung 20..
- Erläuterung der Abrechnung durch die Verwaltung
- Stellungnahme/Prüfbericht des Verwaltungsbeirats
- Erörterung
- Beschlussfassung
- Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt:
 - die Gesamthausgeldabrechnung 20.. abschließend mit Gesamtkosten in Höhe von xxxxxx,xx EUR in der vorliegenden Fassung mit vorbezeichneten Kontoständen per 1.1. und 31.12.20.. zu genehmigen,

- die auf der Grundlage dieser Gesamthausgeldabrechnung erstellten Einzelhausgeldabrechnungen 20., insbesondere hinsichtlich der dort vorgenommenen Verteilung der Bewirtschaftungskosten und Einnahmen sowie des Einzelabrechnungssaldos zu genehmigen sowie
- die vorliegende Darstellung der Instandhaltungsrücklage hinsichtlich aller vorgenommenen Verbuchungen, der Gesamtzuführung in Höhe von xxxxx,xx EUR der Anlageform und des Anlagezeitpunkts sowie des hieraus festgestellten Rücklagevermögens per 31.12.20.. in Höhe von xxxxxx,xx EUR zu genehmigen.
- Soweit der Abrechnungszeitraum einen neuen Eigentümer/Erwerber betrifft, der im Abrechnungszeitraum noch nicht oder nur teilweise Eigentümer war, haftet dieser Neueigentümer aus der Abrechnung nur auf die Abrechnungsspitze bzw. nicht gezahlte Hausgelder für den Zeitraum ab Beginn seiner Eigentümerstellung (Grundbucheintragung). Dieselbe Haftungsbeschränkung gilt für Zwangsverwalter/Insolvenzverwalter bzgl. der Hausgelder, die vor Eröffnung des Zwangsverwaltungsverfahrens/Insolvenzverfahrens fällig geworden sind (Beschluss Nr. xx20..).
- Ja-Stimmen: xxx, Nein-Stimmen: xxx, Enthaltungen: xxx

Hinweis

Genehmigung der Gesamt- und Einzelabrechnung

Damit ist die Gesamt- und Einzelabrechnung 20.. mehrheitlich/einstimmig genehmigt. Dieser Beschluss und das Abstimmungsergebnis werden vom Versammlungsleiter verkündet.

Achtung

"Dachgemeinschaft" kann nicht beschließen

Über Jahresabrechnungen und Wirtschaftspläne einzelner selbstständiger Wohnungseigentümergeinschaften kann eine aus allen Wohnungseigentümern dieser Gemeinschaft gebildete "Dachgemeinschaft" - also eine Eigentümergeinschaft für die Gesamtanlage - nicht wirksam beschließen (OLG Düsseldorf, Beschluss v. 2.4.2003, 3 Wx 223/02). Ein derartiges Vorgehen widerspricht nämlich den Vorgaben des Wohnungseigentumsgesetzes. Gemäß [§§ 28 Abs. 5, 23 Abs. 1 WEG](#) beschließen die Wohnungseigentümer über die vom Verwalter vorgelegte Jahresabrechnung und den Wirtschaftsplan mit Stimmenmehrheit. Hierbei ist aber strikt darauf zu achten, dass die Abstimmung durch Wohnungseigentümer im Rechtssinne, also solche Eigentümer erfolgt, die einen Miteigentumsanteil an einem Grundstück inne haben und diese über die mit diesem Grundstück verbundenen Angelegenheiten abstimmen. Es können demnach nur solche Wohnungseigentümer beschließen, die konkret am einzelnen Wohnblock einen Miteigentumsanteil haben und Wohnungseigentümer genau dieser Wohnungseigentümergeinschaft sind.

4 Ergänzungen der Jahresabrechnung

Über den Mindestumfang des Abrechnungspakets hinaus gehende Darstellungen können durch die Eigentümer durch [Beschluss](#) festgelegt werden. Bei Abschluss des Verwaltervertrags sollte die Vergütung für solche Sonderleistungen vereinbart werden. In vielen Fällen werden Zusatzleistungen zur Abrechnung vom Verwalter freiwillig erbracht.

4.1 Bericht zur Jahresabrechnung

Praxis-Tipp

Erläuterungen zur Jahresabrechnung

Die Jahresabrechnung stellt regelmäßig einen erläuterungsbedürftigen Teil der Arbeit des Verwalters dar. Es empfiehlt sich, mit der Einladung zur Eigentümerversammlung Erläuterungen und Beschlussvorschläge zu versenden, in denen auf Inhalte der Jahresabrechnung eingegangen wird.

Hierzu gehören Erklärungen zu Abweichungen von den Ansätzen im Wirtschaftsplan (Beispiel: Einsparung bei Heizkosten nach Wärmedämmungsmaßnahmen), Berichterstattung über die Modalitäten der Geldanlage von Liquiditätsüberschüssen (s. "**Instandhaltungsrücklage** ") oder die Zahlungsdisziplin der Miteigentümer (Zahlungsausfälle in % des Wirtschaftsplanvolumens/Beitreibungsmaßnahmen Rückstände). Diese ergänzenden Angaben zur Jahresabrechnung stellen kein Erfordernis dar, vereinfachen jedoch die Verwaltungsarbeit in der Praxis, da die Eigentümerversammlung sich zügiger durchführen lässt und weniger telefonische oder schriftliche Rückfragen im Vorfeld zu erwarten sind.

4.2 Zusammenstellung steuerlich relevanter Daten

Aus der Jahresabrechnung resultieren für die Eigentümer regelmäßig steuerlich relevante Daten:

- Für alle Eigentümer stellen - unabhängig von der Nutzungsart der Wohnung - Zinseinnahmen steuerpflichtige Einkünfte dar.
- Der anteilige Einbehalt an Zinsabschlagsteuer kann bei entsprechendem Ausweis in der Jahresabrechnung (Kopie der erforderlichen Steuerbescheinigung der Bank ist erforderlich) auf die persönliche Steuerschuld angerechnet werden.
- Bei Erzielung von Vermietungseinkünften sind von den Hausgeldzahlungen die anteiligen Zuführungen zur Instandhaltungsrücklage in Abzug zu bringen. Im Gegenzug sind die anteiligen Entnahmen aus der Instandhaltungsrücklage steuerlich abzugsfähig.
- Der Anteil am Rücklagevermögen ist bei Veräußerung des Wohnungseigentums von der Grunderwerbsteuer befreit.
- Sofern die vom Verwalter verwendete Abrechnungssoftware diese steuerlich relevanten Daten nicht automatisch ausweist (vgl. Musterabrechnung in Abschnitt 5), sollten diese in einer Ergänzungstabelle zur Jahresabrechnung dargestellt werden.

Praxis-Tipp

EDV-Programm

Bei Anschaffung eines EDV-Programms zur Hausgeldabrechnung sollte darauf geachtet werden, welche Funktionen im Hinblick auf die Darstellung steuerlich relevanter Sachverhalte vom Programm erfüllt werden.

4.3 Längsschnittanalysen der Kostenentwicklung

Von vielen Eigentümern wird im Rahmen der Jahresabrechnung eine Gegenüberstellung der Kosten des abgelaufenen Wirtschaftsjahrs mit denen der Vorjahre gewünscht. Bei Bedarf (ggf. als Zusatzleistung im Verwaltervertrag vereinbaren) bietet sich die Darstellung in tabellarischer Form an, wobei der Aggregationsgrad der Kostenpositionen höher sein kann als in der Gesamt- und Einzelabrechnung. In die Tabelle können Kennziffern eingearbeitet werden (Beispiel: Kosten pro m² Wohnfläche), die Vergleiche zu anderen Liegenschaften ermöglichen.

Checkliste zur Jahresabrechnung

Jahresabrechnung

Sind für alle Kosten- und Erlöskonten die zutreffenden Verteilungsschlüssel eingegeben?

Wirksame Beschlüsse/Vereinbarungen beachten, die die Kostenverteilungsregelungen der Gemeinschaftsordnung abändern!

Ablaufplanung: beabsichtigter Versammlungstermin - Einladungsfrist - Termin Belegprüfung - Vorlage Heizkostenabrechnung

Erwerberhaftung: Haben Eigentümerwechsel stattgefunden, bei denen aufgrund von Rückständen des Voreigentümers die neue Rechtsprechung zur Beschränkung der Haftung des Erwerbers auf die Abrechnungsspitze zum Tragen kommt? Wurden Wohnungen in der Abrechnungsperiode unter Zwangsverwaltung gestellt? Wurde über das Vermögen eines Miteigentümers ein Insolvenzverfahren eröffnet?

Sind Ergänzungsrechnungen zur Jahresabrechnung vertraglich vereinbart?
Kostenentwicklung.