

Mannheim, März 2010 – Michael von Hauff

## **Die Buchhaltung und die Jahresabrechnung des WEG Verwalters im Licht des novellierten WEG, insbesondere die Rolle der Vermögensaufstellung.**

Die Vermögensübersicht (ob freiwillig vom Verwalter geliefert, als Kür oder irgendwann – hoffentlich – vom Gesetzgeber verlangt) ist kein Kompromiß in der Auseinandersetzung zwischen der Form der Jahresabrechnung nach Einzahlungs-Auszahlungsprinzip und der Einnahmen-Ausgaben Abrechnung, wie ich sie seit Jahrzehnten als die EINZIG richtige, der WEG angemessene Form der Abrechnung postuliere.

Der Unterschied zwischen den verschiedenen Formen der Abrechnung sei hier noch einmal kurz erläutert:

Die Einzahlungs- / Auszahlungsvariante im weiteren kurz EZ/AZ genannt, ist folgendermaßen gekennzeichnet:

1. Als Kosten werden nur Abflüsse vom Bankkonto oder Barauszahlungen (Hausmeisterkasse) angesehen.
2. Nicht getätigte Überweisungen und nicht getätigte Barabflüsse werden nicht erfaßt und sind konsequenterweise auch keine Kosten der Rechnungsperiode, die abgerechnet wird.
3. Die EZ/AZ Abrechnung beweist ihre „Vollständigkeit“ und „Richtigkeit“ durch ein simples Rechenmanöver : Anfangsbestand auf dem Bankkonto plus Einzahlungen auf das Bankkonto minus Auszahlungen vom Bankkonto muß zum Jahresende den neuen Saldo auf dem Bankkonto ergeben.  
In einer Formel : **AB + EZ – AZ = EB** wobei AB und EB dem nachweisbaren Bankauszug entsprechen müssen. Wir wollen diese schöne Formel die Milchmädchenformel, kurz **MM-Formel** nennen!
4. Diese Form des Rechnungswesens kennt keine Abgrenzungen, da die reine Geldflußbetrachtung alle Arten von Kostenbetrachtungen im Sinne eines Werteverzehrs anschließt.

2

Diese Form, so wird argumentiert, sei so einfach und klar, daß jeder Wohnungseigentümer sie verstehen könne. Weiter wird behauptet, daß alle anderen Arten der Darstellung den Wohnungseigentümer überforderten. Er sei dann gezwungen, sich zusätzlicher beratender Hilfe zu bedienen. Da ihm dies nicht zuzumuten sei, verlangt die Rechtsprechung eine strenge Beachtung dieses EZ/AZ Prinzips. Es lebe die MM-Formel! (Fremdgeldkonto Juristen) Sie hat im Rechnungswesen etwa die Relevanz wie die Aussage, daß bei richtiger Anwendung des Minutenzeigers eine Stunde immer 60 Minuten hat. Die Verprobung scheint einfach, man beginnt um 14 Uhr, zählt im Minutentakt auf 60 und kommt tatsächlich um 15 Uhr an!

Dieses Prinzip stößt aber sehr schnell an seine eigenen Grenzen und ist, eben weil es so schön einfach aussieht, hervorragend zur Manipulation, zum Verlust für die Wohnungseigentümer ja sogar zum Betrug geeignet.

Dazu einige wenige Beispiele:

Beispiel 1: Manipulation:

*Der Verwalter will sich lieb Kind bei den Eigentümern machen. Seine Wiederwahl steht an. Sein hervorragend juristisch geschulter aber im Rechnungswesen unerfahrener Beirat (Judex non calculat...) hat gewissenhaft alle getätigten Ausgaben geprüft, hat die Verprobung nach der obigen Methode vorgenommen, hat sich davon überzeugt, daß die ausgewiesenen Bankkontostände mit den Bankauszügen übereinstimmen und gibt einen positiven Bericht bei der Jahresversammlung ab. Besonders hebt er hervor, daß auf Grund der sparsamen Haushaltsführung der Wirtschaftsplan unterschritten werden konnte und jeder Eigentümer mit einer Gutschrift rechnen kann. Leider hat er systembedingt keine Information darüber, daß der Verwalter Rechnungen in erheblicher Höhe bewußt erst im neuen Rechnungsjahr bezahlt hat und damit nur scheinbar die Kosten = Geldabflüsse niedrig waren. Das bittere Erwachen kommt erst im nächsten Jahr. Niemand kann aber dem Verwalter einen Vorwurf machen, da er in Fischen gehört hat, daß diese Abrechnungsweise richtig und die einzig zugelassene ist. Der Beirat beschließt in seiner Verzweiflung, damit solches nicht wieder vorkommt, künftig einen Wirtschaftsfachmann zur Prüfung der Jahresabrechnung hinzuzuziehen!!*

Beispiel 2: Schaden für die Eigentümer

*Der Verwalter rechnet die Heizkosten jährlich mit Hilfe einer Heizkostenmeßdienstfirma ab. Diese stellt immer im Jahr nach der Ablesung eine Rechnung für ihre Bemühung. Also für die Ablesung 2006 im Jahr 2007, für die Ablesung 2007 im Jahr 2008 usw. Der Verwalter bezahlt diese Rechnung auch immer ganz pünktlich und verteilt sie als sonstige Kosten in der Abrechnung des Kalenderjahres, in dem er sie bezahlt hat. Da sind sie abgeflossen, da sind sie zu „Kosten“ geworden. Der juristisch versierte aber kaufmännisch wenig interessierte Beirat prüft die Abrechnung, stößt auf die korrekte Rechnung und die korrekte Zahlung. Die Kosten sind im Verhältnis zu allen anderen Kosten nicht hoch und so werden sie in der Abrechnung im Rahmen des Kontos „sonstige Kosten“ mit erfaßt und nach MEAT in der Jahresabrechnung allen Eigentümern belastet. Das fällt, weil diese Position sehr gering ist, niemandem auf, ja es fragt niemand danach. Die Sache hat nur einen Haken. Im Rahmen der Heizkostenabrechnung des Vorjahres sind allen Nutzern die-*

*se Kosten bereits in ihrer Einzelabrechnung verteilt worden. Damit zahlen die Nutzer diese Kosten de facto zweimal: Einmal in der Einzelabrechnung des Jahres 2007 und einmal als sonstige Kosten im Jahre 2008. Die Verprobung – nach der obigen MM - Formel ergibt aber keinen Fehler.*

Die beiden ersten Beispiele sind noch verhältnismäßig harmlos. Der Eigentümer zahlt im ersten Fall nicht mehr als er bei korrekter Rechnungslegung nach dem Einnahmen-Ausgaben Prinzip gezahlt hätte, nur zu einem überraschend anderen Zeitpunkt und im zweiten Fall zahlt er zwar mehr, aber dieses Geld kommt dem Verband zugute, also indirekt ihm. Schlimm ist der dritte Fall zu dem die MM-Formel einlädt.

### Beispiel 3: Unterschlagung

*Die WEG hat einen größeren Wasserschaden. Der Verwalter sorgt dafür, daß dieser Schaden von sorgfältigen Handwerkern schnellstens behoben wird. Noch wenige Tage vor dem Jahreswechsel ist alles wieder im Lot. Die Handwerker erhalten – auch da ist der VW sehr korrekt – noch vor dem 31.12.07 ihr Geld. Getreu der MM-Formel sind diese Geldabflüsse Kosten, die in der Jahresabrechnung 2007, welche im Frühjahr 2008 erstellt und den Eigentümern zugeleitet wird, Kosten des Jahres 2007. Unser Beirat hat geprüft und alles in Ordnung gefunden.*

*Im Jahre 2008 zahlt die Versicherung über den Verwalter das Geld zurück. Dieser findet, daß das Geld bei ihm besser Verwendung findet als bei den ohnehin reichen Wohnungseigentümern und behält es. Da es keine Aufstellung über Forderungen und Verbindlichkeiten der WEG gibt und dummerweise auch noch der Beirat gewechselt hat, prüft der nächste Beirat die Bücher 2008 wieder nach der MM-Formel und, siehe da, alles stimmt. Der Beirat gibt einen lobenden Bericht, denn jede Ausgabe war belegt und die MM-Formel ging voll auf.*

Aber selbst wenn alle Menschen gut und mit hervorragendem Gedächtnis ausgestattet wären, müßte man feststellen, daß die MM-Formel ungeeignet ist. Und das muß nicht einmal ein Anhänger und Verfechter der Einnahmen-Ausgaben Abrechnung wie der Verfasser es tut. Das eben stellt die Rechtsprechung selbst fest. Gerade die sonst so eiserne Verfechter der MM-Methode durchbrechen ihr eigenes Prinzip, indem sie die abgegrenzte Abrechnung bei den Heizkosten verlangen.

Die letzte Gasrechnung für den Dezember und die Rechnung für Heizöl soll und darf nicht nach dem MM-Formel Prinzip behandelt werden. Die MM-Formel ist aber einem Luftballon sehr ähnlich. Man muß nur ein Löchlein hineinpieksen, schon platzt das Ganze. Nimmt man nämlich die Kosten (beachte: Hier ist es nicht der Überweisungsträger!) für das noch nicht verbrannte Heizöl aus den sonst per Überweisungsträger<sup>1</sup> definierten Kosten heraus, ist die einfache Überprüfung nicht mehr möglich. Dann ist nämlich **AB + EZ – „AZ“ nicht gleich EB**, weil AZ um den Faktor gemindert ist, der den nicht verbrauchten Teil des Heizöls<sup>2</sup> darstellt. Dazu kommt selbstverständlich die Rechnung für den Meßdienst, die erst im Januar bezahlte Rechnung für Heizungswartung des alten Jahres, der Lohn, die Lohnsteuer und die Sozialabgaben für den Hausmeister, soweit Heizungsbetreuung betroffen

<sup>1</sup> Der vornehme Ausdruck für Überweisungsträger in der Rechtsprechung für WEG ist „tatsächliche Ausgabe“

<sup>2</sup> Bewertet nach einer Methode die auf jeden Fall erklärungsbedürftig ist. Wer von uns wird schon in der Schule mit der FIFO Methode vertraut gemacht?

4

ist, des Monats Dezember, die die MM-Formel weiter von der ursprünglichen Eindeutigkeit wegführt. Die neue (pervertierte!) MM-Formel heißt jetzt:

***AB + EZ – Gesamtausgaben = EB - bewerteter Ölbestand + noch nicht bezahlte Meßdienstrechnung + Differenzwasserkosten + Wartungskosten Heizung.***

Selbstverständlich ist der Eigentümer in der Lage, diese Feinheiten ohne weitere Erläuterungen zu verstehen.

Diese vielleicht etwas spitz vorgetragenen Ausführungen sollen nur deutlich machen, mit welchem Widerwillen jeder professionelle Verwalter die gebetsmühlenartigen Behauptungen, diese Abrechnungsform sei klar, unmißverständlich, richtig und durchsichtig hören muß, statt daß man sich endlich bequem zugeben, daß diese Abrechnungsform vom Ansatz her gescheitert und völlig unbrauchbar ist.

Wenn die gleichen Meinungsmacher den Kampf um eine sachgerechte Darstellung des Rechnungswesens der WEG auch noch bewußt oder aus Unkenntnis verzerrt darstellen und behaupten, die „Profis“ wollten eine Bilanzierung und eine G + V Abrechnung, dann wird es vollends ärgerlich. Bilanz und G+V gehören wesentlich zum gewerblich Handelnden. Die WEG ist und bleibt kein auf Erwerb ausgerichtetes Gebilde. Deshalb kommt für sie weder G + V noch Bilanz in Frage.

Die von Profi-Verwaltern seit Jahrzehnten geforderte Abrechnungsweise geht nicht von Bankbewegungen sondern von Einnahmen und Ausgaben aus. Eine Einnahme ist eine Vermögensvermehrung (und nicht notwendigerweise eine Geldvermehrung) und jede Ausgabe ist eine Vermögenminderung (und wiederum nicht notwendigerweise eine Geldverminderung). Normalerweise sind Geldzuflüsse, seien sie bar oder auf dem Konto, auch Vermögensmehrungen. Geldabflüsse sind normalerweise Vermögenminderungen. Das muß aber nicht so sein, und auf die richtige Darstellung kommt es deshalb wesentlich an.

Dazu ein einfaches Beispiel:

*Der Sohn wechselt seinen Studienplatz. Um ihm beim Umzug finanziell unter die Arme zu greifen, schickt ihm der Papa einen Scheck über 500 € mit einem lieben Brief, er möge dieses Geld bei passender Gelegenheit zurückzahlen.*

*Ist er jetzt „reicher“ geworden? Nein, denn seiner Geldvermehrung auf seinem Girokonto steht eine Schuld seinem Vater gegenüber in gleicher Höhe.*

*Wohl aber ist sein Girokonto verbessert.*

*Er hat also eine Einzahlung auf sein Girokonto erhalten, aber keine Einnahme.*

*Die kleine Geschichte geht weiter:*

*Zu Weihnachten schreibt ihm der Papa wieder einen Brief, in dem er ihm als Geschenk die Schuld von 500 € erläßt.*

*Jetzt hat sich sein Vermögen tatsächlich um 500 € vermehrt.*

Sein Bankkonto hat sich aber an Weihnachten nicht verändert.

Es handelt sich also jetzt um eine Einnahme, aber um keine Einzahlung.

Ende der kleinen Geschichte. Das Prinzip wird aber klar. Es gibt Einzahlungen, die sind Einnahmen, es gibt Einzahlungen, die sind keine Einnahmen, es gibt Auszahlungen, die sind Ausgaben und es gibt Auszahlungen, die sind keine Ausgaben. Und umgekehrt. Unterscheidet man zwischen Einzahlungen und Einnahmen und zwischen Auszahlungen und Ausgaben, sind alle logischen Schleifen, zu denen man in der reinen EZ/AZ Abrechnung bisher gezwungen ist, hinfällig. Dann gibt es keine logischen Ausnahmen. Dann gibt es keine „tatsächlichen“ Einnahmen und „tatsächlichen“ Ausgaben. (was für eine gräßliche Worthülse!) Dann gibt es Einnahmen und Ausgaben. Daneben gibt es Forderungen und Verbindlichkeiten.

Das Ganze ist so aufgebaut:

	Einnahmen Ausgaben Rechnung		
Einnahmen	Wohngelder	50.000 €	fest
	Waschmarken	1.000 €	fest
	Zinsen	1.500 €	abgrenzen
	Miete (Dach)	2.500 €	abgrenzen
Summe Einnahmen		55.000 €	
Ausgaben	Wasser	5.000 €	abgrenzen
	Strom	1.500 €	abgrenzen
	Müll	2.000 €	abgrenzen
	Heizung	15.000 €	abgrenzen
	Hausmeister	10.000 €	abgrenzen
	Hausreinigung	3.000 €	abgrenzen
	Lfd. Reparaturen	4.000 €	fest
	Gartenpflege	1.000 €	abgrenzen
	Aufzugswartung	3.000 €	fest
	Honorar für Verwalter	7.000 €	abgrenzen
	Zuweisung Rücklage	5.000 €	abgrenzen
Summe Ausgaben		56.500 €	

Nachzahlung an die WEG in der Summe aller WE entspricht der saldierten Nachforderung des Verbandes an die Mitglieder oder dem Jahresgesamtergebnis		-1.500 €	
Vermögensübersicht zum 31.12.2008			
Forderungen	Bankkonto am 31.12.08 Giro	3.500 €	
	Festgeld am 31.12.08	20.000 €	
	Zinsgutschrift Bank f 2008	1.500 €	
	Nachzahlung der WE	1.500 €	
	VS Schaden vom 15.12.09 Allianz	3.000 €	
	Überzahlung Stadtwerke Wasser	2.000 €	
	Heizölbestand nach FIFO	4.000 €	
Summe Forderungen		35.500 €	
Verbindlichkeiten	Heizöl Müller und Sohn	6.000 €	
	Nachzahlung Stadtw Strom	1.000 €	
	Messdienst (Brunata) für 2008	1.500 €	
	Finanzamt Lohnsteuer 12.08	160 €	
	Verwalter Sondergebühren 2008	1.000 €	
	Bestand Rücklage 31.12.08	25.840 €	
Summe Verbindlichkeiten		35.500 €	

Zum Vergleich das Ganze in der MM- Formel Version, wie die kameralistisch orientierten Juristen es gerne hätten:

	Einnahmen	Ausgaben	Rechnung	
Einnahmen	Wohngelder		50.000 €	
	Waschmarken		1.000 €	
	Zinsen aus 2007		1.500 €	
	Miete (Dach) aus 2007		2.500 €	
Summe Einnahmen			55.000 €	

Ausgaben	Wasser	3.000 €	
	Strom	500 €	
	Müll	2.000 €	
	Heizung	13.000 €	
	Heizungsnebenkosten	0 €	
	Hausmeister	10.840 €	
	Hausreinigung	3.000 €	
	Lfd Reparaturen	4.000 €	
	Gartenpflege	1.000 €	
	Aufzugswartung	3.000 €	
	Verwalterhonorar	6.000 €	
	Zuweisung Rücklage	5.000 €	
Summe Ausgaben		51.340 €	
Guthaben der Eigentümer		3.660 €	
	Vermögensübersicht zum 31.12.2008 (wird nicht geliefert, da nicht verlangt!)		
Forderungen	Bankkonto am 31.12.08 Giro	3.500 €	
	Festgeld am 31.12.08	20.000 €	
	Zinsgutschrift Bank f 2008	nicht ausgewiesen	
	Nachzahlung der WE	nicht ausgewiesen	
	VS Schaden vom 15.12.09 Allianz	nicht ausgewiesen	
	Überzahlung Stadtwerke Wasser	nicht ausgewiesen	
	Heizölbestand nach FIFO	nicht ausgewiesen	
Summe Forderungen		23.500 €	
Verbindlichkeiten	Heizöl Müller und Sohn	nicht ausgewiesen	
	Nachzahlung Stadtwerke Strom	nicht ausgewiesen	
	Messdienst (Brunata) für 2008	nicht ausgewiesen	
	Finanzamt Lohnsteuer 12.08	nicht ausgewiesen	
	Verwalter Sondergebühren 2008	nicht ausgewiesen	
	Bestand Rücklage 31.12.08	unbekannt, Geld siehe oben	

Summe Verbindlichkeiten	0 €	
-------------------------	-----	--

Verprobung nach MM Formel:

Anfangsbestand des Kontos auf der Bank 1.1.2008	-160 €
Zuzahlungen	55.000 €
Auszahlungen	51.340 €
Bestand Bank am 31.12.08	3.500 €

Entwicklung des fälschlicherweise als Rücklagenkonto bezeichneten Festgeldkontos	
Stand 1.1.08	13.500 €
Zuzahlungen im Jahre 2008	5.000 €
Zinsen aus 2007	1.500 €
Endbestand des Kontos 31.12.08	20.000 €

Es fällt in der Gegenüberstellung folgendes auf:

1. der tatsächliche Bestand an Instandhaltungsrücklage kann in der zweiten Version nicht ermittelt werden, da nur der zufällige Bestand an Geld ausgewiesen ist, nicht aber der Betrag, den die WE über Jahre hinweg zum Zweck der Instandhaltung dem Verband zur Verfügung gestellt haben, vermehrt um Zinsen, vermindert um Entnahmen.
2. Das Ergebnis der EZ/AZ Abrechnung weicht erheblich vom Ergebnis der Einnahmen-Ausgaben Abrechnung ab. Die beiden Verfahren können nicht miteinander vermischt werden.
3. Die MM-Verprobung stimmt natürlich. Sie stimmt nämlich immer, wenn der Computer nicht falsch gerechnet hat.

Anhand der zweiten Abrechnung möge der Verwalter bitte folgende Fragen beantworten:

Zu welchen Zinssätzen war das Geld der WEG im Geschäftsjahr 2008 angelegt?

Mit welchen Wasserkosten hat die WEG in 2009 aus der Erfahrung 2008 zu rechnen?

Mit welchen Stromkosten hat die WEG in 2009 aus der Erfahrung 2008 zu rechnen?

Wie hoch sind die jährlichen Kosten für den Hausmeister?

Wie hoch ist die Instandhaltungsrücklage wenn alle Forderungen und Verbindlichkeiten geregelt sind?



Mit welchen Geldabflüssen muß ich als Eigentümer rechnen, die bereits fällig sind?

Alle diese Fragen sind mit der MM-Formel Abrechnung nicht zu beantworten.

Es wurden zum leichteren Verständnis aus dem „WEG – neu“ die wesentlichen Stellen zusammengefaßt und um die im § 16 WEG ausdrücklich angesprochenen Inhalte des 556 BGB erweitert. Grau unterlegt sind die dabei wichtig scheinenden Aussagen des novellierten WEG, kursiv geschrieben die Anmerkungen des Verfassers.

## Anlage

### § 10 Allgemeine Grundsätze (*auszugsweise zitiert*)

Inhaber der Rechte und Pflichten nach den Vorschriften dieses Gesetzes, insbesondere des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums, sind die Wohnungseigentümer, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich bestimmt ist.

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann im Rahmen der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gegenüber Dritten und Wohnungseigentümern selbst Rechte erwerben und Pflichten eingehen. Sie ist Inhaberin der als Gemeinschaft gesetzlich begründeten und rechtsgeschäftlich erworbenen Rechte und Pflichten. Sie übt die gemeinschaftsbezogenen Rechte der Wohnungseigentümer aus und nimmt die gemeinschaftsbezogenen Pflichten der Wohnungseigentümer wahr, ebenso sonstige Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer, soweit diese gemeinschaftlich geltend gemacht werden können oder zu erfüllen sind. Die Gemeinschaft muß die Bezeichnung „Wohnungseigentümergeinschaft“, gefolgt von der bestimmten Angabe des gemeinschaftlichen Grundstücks führen. Sie kann vor Gericht klagen und verklagt werden.

Das **Verwaltungsvermögen** gehört der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Es besteht aus den im Rahmen der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gesetzlich begründeten und rechtsgeschäftlich erworbenen Sachen und Rechten sowie den entstandenen Verbindlichkeiten. Zu dem Verwaltungsvermögen gehören insbesondere die Ansprüche und Befugnisse aus Rechtsverhältnissen mit Dritten und mit Wohnungseigentümern sowie die **eingenommenen Gelder**. Vereinigen sich sämtliche Wohnungseigentumsrechte in einer Person, geht das Verwaltungsvermögen auf den Eigentümer des Grundstücks über.

Jeder Wohnungseigentümer haftet einem Gläubiger nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils (§ 16 Abs. 1 Satz 2) für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, die während seiner Zugehörigkeit zur Gemeinschaft entstanden oder während dieses Zeitraums fällig geworden sind; für die Haftung nach Veräußerung des Wohnungseigentums ist § 160 des Handelsgesetzbuches entsprechend anzuwenden.

Scheidet ein Gesellschafter aus der Gesellschaft aus, so haftet er für ihre bis dahin begründeten Verbindlichkeiten, wenn sie vor Ablauf von fünf Jahren nach dem Ausscheiden fällig und daraus Ansprüche gegen ihn in einer in § 197 Abs. 1 Nr. 3 bis 5 des Bürgerlichen Gesetzbuchs bezeichneten Art festgestellt sind oder eine gerichtliche oder behördliche Vollstreckungshandlung vorgenommen oder beantragt wird; bei öffentlich-rechtlichen Verbindlichkeiten genügt der Erlass eines Verwaltungsakts. Die Frist beginnt mit dem Ende des Tages, an dem das Ausscheiden in das Handelsregister des für den Sitz der Gesellschaft zuständigen Gerichts eingetragen wird. Die für die Verjährung geltenden §§ 204, 206, 210, 211 und 212 Abs. 2 und 3 des Bürgerlichen Gesetzbuches sind entsprechend anzuwenden.

*Hierzu zwei Bemerkungen:*

*1. Haften darf er, soll er, muß er, aber kennen soll er die Verbindlichkeiten nicht, da der Verwalter keine Vermögensübersicht in konkludenter Form erstellen soll! Wie soll er sie also erfahren und auf Vollständigkeit prüfen?*

*2. An dieser Stelle wird auch auf das HGB Bezug genommen, HGB ist ein Gesetz bekanntlich für den kaufmännischen Bereich, mit Spezialvorschriften für Kaufleute! Vorschriften, von denen man erwarten muß, daß der Nicht-Kaufmann Wohnungseigentümer sie nicht kennt.*

## **§ 16 Nutzungen, Lasten und Kosten**

(1) Jedem Wohnungseigentümer gebührt ein seinem Anteil entsprechender Bruchteil der Nutzungen des gemeinschaftlichen Eigentums. Der Anteil bestimmt sich nach dem gemäß § 47 der Grundbuchordnung im Grundbuch eingetragenen Verhältnis der Miteigentumsanteile.

(2) Jeder Wohnungseigentümer ist den anderen Wohnungseigentümern gegenüber verpflichtet, die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, sonstigen Verwaltung und eines gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums nach dem Verhältnis seines Anteils (Absatz 1 Satz 2) zu tragen.

(3) Die Wohnungseigentümer können abweichend von Absatz 2 durch Stimmenmehrheit beschließen, dass die Betriebskosten des gemeinschaftlichen Eigentums oder des Sondereigentums im Sinne des § 556 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches, die nicht unmittelbar gegenüber Dritten abgerechnet werden, und die Kosten der Verwaltung nach Verbrauch oder Verursachung erfasst und nach diesem oder nach einem anderen Maßstab verteilt werden, soweit dies ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht.

*Sobald Kosten nach Verursachung erfasst werden, zwingt dies dazu, sie nicht nach Zahlung der Rechnung sondern nach Werteverzehr zu erfassen, also wie in der Heizkostenabrechnung das nicht verbrauchte Heizöl nicht in die Kosten der Jahresabrechnung eingeht, andererseits aber die Kosten des Messdienstes auch schon in den Kosten des abzurech-*

11

*nenden Jahres erfasst werden müssen, auch wenn sie noch nicht bezahlt sind, so sind in diesem Fall sowohl Müllgebühren, als auch Stromkosten, als auch Kaltwasserkosten zu erfassen, auch wenn sie noch nicht bezahlt sind.*

*556 BGB ist weiter unten zitiert.*

## **28 Wirtschaftsplan, Rechnungslegung**

### 3 Gesetze verweisen aus 5 Artikeln auf § 28

(1) Der Verwalter hat jeweils für ein Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen. Der Wirtschaftsplan enthält:

1. die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums;
2. die anteilmäßige Verpflichtung der Wohnungseigentümer zur Lasten- und Kostentragung;
3. die Beitragsleistung der Wohnungseigentümer zu der in § 21 Abs. 5 Nr. 4 vorgesehenen Instandhaltungsrückstellung.

(2) Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, nach Abruf durch den Verwalter dem beschlossenen Wirtschaftsplan entsprechende Vorschüsse zu leisten.

(3) Der Verwalter hat nach Ablauf des Kalenderjahrs eine Abrechnung aufzustellen.

## **§ 556**

### **Vereinbarungen über Betriebskosten**

(1) Die Vertragsparteien können vereinbaren, dass der Mieter Betriebskosten im Sinne des § 19 Abs. 2 des Wohnraumförderungsgesetzes trägt. Bis zum Erlass der Verordnung nach § 19 Abs. 2 Satz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes ist hinsichtlich der Betriebskosten nach Satz 1 § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung anzuwenden.

*Hier steht nicht Banküberweisungen oder Schecks oder Barzahlung auch nicht der merkwürdige Begriff „tatsächliche Ausgaben“ sondern Kosten. Kosten haben etwas mit Werteverzehr zu tun. Deshalb ist es mietrechtlich auch unerheblich ob der Vermieter die Kosten tatsächlich in Geldbewegungen umgesetzt hat oder nicht.*