

# Häufige Probleme bei der Wohngeldabrechnung

Dr. Marcel M. Sauren, RA/StB/vBP, Aachen

## A. Einführung

Die Wohngeldabrechnung ist neben der Wohnungseigentümerversammlung das Hauptthema, welches jeden Verwalter jährlich betrifft. Hier Fehler zu vermeiden ist ein Hauptanliegen eines jeden Verwalters. Deshalb werden häufige im Zusammenhang mit der Abrechnung entstehende Fragen im folgenden besprochen.

## B. Haftungssystem

### I. Vorbemerkung

Seit Anfang der 90 Jahre hat sich das Haftungssystem für Wohnungsgeld im WEG völlig geändert. Ausgangspunkt hierfür waren mehrere BGH Entscheidungen, deren Ineinandergreifen schwer zu erkennen ist. Dies soll versucht werden im nachfolgenden darzustellen. Die Rechtslage betrifft die bereits bestehende Gemeinschaft.

### II. Wohnungseigentümer

Ausgangspunkt der Betrachtung muss die Gesetzesvorschrift des § 16 Abs. 2 WEG sein, die den Wohnungseigentümer zur Zahlung verpflichtet.

Entsprechende Vorschriften finden sich beim Stimmrecht (§ 25 Abs. 2 WEG) und bei der Gerichtszuweisung (§ 43 WEG). Der BGH hat bei der Frage des Stimmrechts und der Haftung (Rpfleger 1989, 366) allein den eingetragenen Eigentümer für zuständig angesehen und damit endgültig dem bis dahin geltenden Rechtsinstitut des werdenden bzw. faktischen Wohnungseigentümers den Todesstoß versetzt.

Diese BGH-Entscheidungen bringt insoweit Rechtsklarheit, als

1. nur der eingetragene Wohnungseigentümer als Verpflichteter i.S. von §§ 16 Abs. 2, 25 Abs. 2, 43 WEG anzusehen ist (mit gewissen Einschränkungen, siehe BayObLG, NJW-RR 1987, 270, NJW 1990, 3216);
2. keine gesamtschuldnerische Haftung zwischen Veräußerer und Erwerber für denselben Zeitraum aus demselben Rechtsgrund gegeben ist (z. B. Wirtschaftsplan oder Jahresabrechnung).

Insbesondere die letzte Schlussfolgerung ist für die Praxis mit erheblichen Problemen verbunden, wie die Ausführungen noch zeigen werden.

### III. Zahlungspflicht

#### 1. System des BGH

Ist damit geklärt, dass grundsätzlich Verpflichteter nur der im Grundbuch Eingetragene ist, so stellt sich die Frage von welchem Wohnungseigentümer die gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft zu leistende Zahlungsverpflichtungen erfüllt werden müssen, d. h. ob der Zeitpunkt der Haftungsbegründung seitens der Gemeinschaft identisch ist mit derjenigen des einzelnen Wohnungseigentümers. Diese Auffassung hatte der BGH (NJW 1985, 2717) ursprünglich vertreten und zusätzlich, dass der Erwerber keinesfalls für Rückstände, auch nicht während des laufenden Wirtschaftsjahres, haftet. Dies bedeutete, dass für Vorschüsse bzw. Abrechnungen aus Zeiten des Rechtsvorgängers, die während der Zeit des Rechtsnachfolgers beschlossen wurden, nur der Rechtsvorgänger haftet. Damit musste die Jahresabrechnung jeweils aufgeteilt werden (BayObLG, Rpfleger 1985, 111).

Diese Rechtsauffassung hat der BGH dann in seiner Entscheidung vom 21. April 1988 (DWE 1988, 135 = NJW 1988, 1910) korrigiert und festgestellt, dass für die Verbindlichkeiten der Wohnungseigentümer untereinander allein der Zeitpunkt der Beschlussfassung maßgeblich ist.

#### 2. Ausgangspunkt: Beschlussfassungszeitpunkt

Die erste Schlussfolgerung aus der Rechtsprechung bedeutet, dass für eine Jahresabrechnung nur derjenige haftet, der im Beschlusszeitpunkt Wohnungseigentümer ist.

Das Argument des BGH's hierzu war, dass der betreffende Wohnungseigentümer das Stimmrecht in der Versammlung habe und er es damit in der Hand habe, durch Zustimmung, Ablehnung ggf. Anfechtung die Jahresabrechnung zu akzeptieren oder abzulehnen.

Das bedeutet, dass der Erwerber auch dann haftet, wenn es sich um Nachforderungen aus Abrechnungen für frühere Jahre handelt, soweit nur der die Forderung begründende Beschluss nach Umschreibung gefasst wird.

Diese Entscheidung hat erhebliche Bedeutung für die Gemeinschaft insbesondere für den Verwalter. Dieser hat nunmehr nicht mehr eine zeitraubende Zwischenabrechnung vorzunehmen, sondern kann die Forderung/Guthaben z. B. aus der Jahresabrechnung,

an den im Beschlusszeitpunkt im Grundbuch eingetragenen Wohnungseigentümer richten. Zudem kann die Abrechnung wohnungsbezogen ohne Unterteilung auf einzelne Wohnungseigentümer erfolgen.

Das entscheidende Argument der BGH-Entscheidung aus dem Jahre 1985 war, dass sich die Gemeinschaft damit u. U. den Schuldner selbst aussuchen könne, indem sie den Zeitpunkt der Versammlung bestimme. Dieses Kriterium war für die neuere BGH-Entscheidung deshalb kein Argument mehr, weil im Einzelfall der Einwand des Rechtsmissbrauchs möglich wäre.

Nach dem LG Hamburg (DWE 1990, 33) liegt allein darin, dass angeblich vor Eintragung des neuen Wohnungseigentümers über die Abrechnung hätte beschlossen werden können, kein solcher Rechtsmissbrauch. Vielmehr müsste nach dem BGH (NJW 1988, 1910) hinzukommen, dass die Abrechnung zu einem unredlichen Zweck hinausgeschoben wurde, wovon bei einem Abwarten bis zum Eintritt eines finanzkräftigen Schuldners zu denken wäre.

Nach dem BayObLG (DWE 1991, 156; Rpfleger 1995, 123) ist der Einwand vom Erwerber durch Anfechtung gegen die nach dem Eigentumswechsel beschlossene Jahresabrechnung geltend zu machen. Der Eigentümerbeschluss über die Jahresabrechnung ist aber nicht wegen Sittenwidrigkeit nichtig.

3. Während des Abrechnungsjahres ausgeschiedener Wohnungseigentümer  
Die vorgenannten Grundsätze sind von den Obergerichten und dem BGH in der Folgezeit auch für den Fall des während des Abrechnungsjahres ausgeschiedenen Wohnungseigentümers angewendet worden:

Der ausgeschiedene Wohnungseigentümer haftet danach im Jahre des Ausscheidens nur für die während seiner Zugehörigkeit in der Gemeinschaft beschlossenen und fällig gewordenen Beiträge zum Wirtschaftsplan (z. B. OLG Köln, WuM 1989, 97; KG, WuM 1991, 61). Scheidet der Wohnungseigentümer während des Jahres (z. B. am 15.12.) aus, so ist er nach dem BGH (NJW 1996, 725) nur zur Zahlung der Vorschüsse verpflichtet, die sich aus dem Wirtschaftsplan ergaben.

Der BGH stellt darauf ab, dass die Jahresabrechnung u.a. erhebliche Kostenansätze für den Ausfall von Wohnungsgeld, Instandhaltungskosten, Rechtsanwaltskosten, die Regulierung von Schäden sowie die Versicherung der Gebäude enthält, die dem Rechtsnachfolger ebenso zugute kommen, wie die in Ansatz gebrachte Instandhaltungsrücklage. Dem Rechtsnachfolger sei im übrigen unbenommen, im Innenverhältnis mit dem Veräußerer eine günstigere Regelung für sich zu vereinbaren.

Zusammenfassung: Nach dem BGH (NJW 1983, 1615) haftet der Veräußerer auf jeden Fall bis zur Umschreibung im Grundbuch für alle bis dahin fällig werdenden Beträge inklusive der rückständigen Vorschüsse im Sinne von § 28 Abs. 2.

#### a) Weiterhaftung

Diese Haftung des ausgeschiedenen Wohnungseigentümers besteht nach dem BGH (1996, a.a.O.) und der weitaus überwiegenden Anzahl der Obergerichte (KG, WuM 1990, 615; BayObLG, WE 1990, 362 und 405; OLG Stuttgart, NJW-RR 1989, 654, OLG Düsseldorf DWE 1990, 104) auch nach seinem Ausscheiden und Beschlussfassung über die Jahresabrechnung fort. Deckert (Die Eigentumswohnung Gruppe 2 S. 2715 und Müller, WE 1991, 190, 192) wendet sich dagegen mit dem Argument, dass nach der Rechtsprechung (z. B. BayObLG WE 1986, 104 mit Anm. Weitnauer = DWE 1986, 95) nach Beschlussfassung über die Jahresabrechnung ein Anspruch auf Wohnungsgeldzahlung nicht mehr (allein) auf den Wirtschaftsplan gestützt werden kann. Der Anspruch aus dem Wirtschaftsplan wird quasi hinfällig und muss auch während eines evtl. anhängigen Gerichtsverfahrens auf die Jahresabrechnung umgestellt werden.

Dieses Meinung übersieht aber zwei wesentliche Punkte:

- aa. Das BayObLG hat ausdrücklich in seinem Beschluss vom 30. April 1986 (WE 1986, 104) im Leitsatz bereits die Einschränkung gemacht, dass dies gelte, „sofern nicht in der Zwischenzeit ein Eigentümerwechsel stattgefunden hat“ und damit die hier diskutierte Frage zumindest offengelassen.
- bb. Der Wirtschaftsplan verliert keinesfalls in vollem Umfang mit der Genehmigung über die Jahresabrechnung seine Wirkung, vielmehr hat das BayObLG (a.a.O., S. 107), in Übereinstimmung mit Hauger (PiG 25, 223) festgestellt,

dass er z. B. für die Zinsen, Mahnkosten und die übrigen Verzugsschäden (z. B. Rechtsanwaltskosten) weiterhin seine Gültigkeit behält.

Damit kann die Rechtsprechung zur Hinfälligkeit des Wirtschaftsplans bei der Jahresabrechnung keine Argumente zur Ablehnung der hier vertreten Meinung sein. Deshalb hat sich der BGH (NJW 1996, 725) ihr auch nicht angeschlossen.

#### b) Überlappung

Die Frage der Überlappung von Vorschüssen mit der Jahresabrechnung bedeutet, ob der Erwerber nur für den Saldo aus Abrechnungsergebnissen minus beschlossenen Vorschüssen oder minus der tatsächlichen gezahlten Vorschüsse (sog. Abrechnungsspitze) haftet.

Insbesondere Hauger (PiG 25, 223 und Weitnauer/Hauger 8. Aufl. § 16 Rdnr., 45 ff) hat sich schon frühzeitig dafür eingesetzt, dass der Erwerber nur für den Betrag haftet, der bei ordnungsgemäßer Erfüllung der Vorschüsse durch den Rechtsvorgänger entsteht und dies damit begründet, dass der Alteigentümer nur bei Fälligkeit Schuldner sei und nicht der Erwerber. Dies ist das Problem, ob die Jahresabrechnung ersetzende oder bestärkende Funktion gegenüber dem Wirtschaftsplan hat. Der BGH (NJW 1994, 1866) hat sich für den Fall des Konkurses der Auffassung von Hauger angeschlossen und bei der Haftung des Konkursverwalters nur eine bestärkende Funktion der Jahresabrechnung gegenüber dem Wirtschaftsplan angenommen, mit der Folge, dass der Konkursverwalter nur für die Zeit des Bestehens des Konkursverfahrens haftet, selbst wenn die Jahresabrechnung bestandskräftig geworden ist.

Nach der BGH-Entscheidung (NJW 1994, 1866) hat das OLG Düsseldorf im Konkursfalle (WE 1996, 275) sich dem BGH angeschlossen.

Der BGH (NJW 1999, 3713; hierzu Sauren, NJW 2000, 1536) hat sie dann auch auf den Verkaufsfall ausgedehnt. Nach dem BGH ist sie sogar nichtig, es sei den der Beschluss bezog konkret auch den Saldo mit ein. Diese Haftung entfällt auch nicht deshalb, weil der Rückstand in die Abrechnung des Erwerbers aufgenommen wurde (BayObLG, DWE 1991, 14).

#### 4. Problem der Fälligkeit

Wie oben gesehen kann der Zeitpunkt entscheidend sein. Damit stellt sich die Frage, wer haftet, wenn per Beschluss die Fälligkeit hinausgeschoben wird und während dieses Zeitraums die Eigentumsumschreibung erfolgt.

Das OLG Hamm hat sich für die Frage einer Sonderumlage der Fälligkeitstheorie angeschlossen (OLG Hamm, ZMR 1996, 337; so auch Bub, FW V, 90). Die damit verbundene Problematik liegt darin, dass nach Kaufvertragschluss der Verkäufer Beschlüsse mit fassen kann, die der Käufer dann finanziell zu tragen hat und ihm keine Möglichkeit der Anfechtung gegeben ist.

#### 5. Sonderumlagen

Im Wohnanlagen geschieht es häufig, dass außergewöhnliche Maßnahmen, wie z. B. größere Instandhaltung, Heizungsreparaturen etc., nicht mit dem laufenden Wohnungsgeld verrechnet und angefordert werden, sondern gesondert erhoben und abgerechnet werden. Wie bei dem Wohnungsgeld wird dann ein Vorschuss gefordert, der oft erst Jahre später, nach Fertigstellung der Maßnahme abgerechnet wird.

Auch hier stellt sich die Frage der Haftung. Die Entscheidungsfindung ist identisch wie bei dem Wirtschaftsplan und der Jahresabrechnung:

Zunächst hat derjenige zu zahlen, der bei Beschluss Eigentümer ist bzw. bei Fälligkeit (so ausdrücklich OLG Hamm ZMR 1996, 337). Bei Nichtzahlung entfällt die Haftung nicht, der alte Eigentümer muss weiter zahlen.

#### 6. Zwangsversteigerung

Hier gelten die vorgenannten Grundsätze entsprechend (vgl. Hauger WE 1989, 15, Sauren DWE 1989, 39), nur dass der Zeitpunkt des Zuschlages und nicht die Eintragung im Grundbuch entscheidende Wirkung zukommt und der Ersteher ab dann haftet (LG Hamburg DWE 1990, 33).

#### 7. Insolvenz

In der Beurteilung des Wohngeldes vor und nach Insolvenzeröffnung ist man sich einig:

Vor Insolvenz angefallenes Wohnungsgeld stellt eine nicht bevorrechtigte Insolvenzforderung dar (BGH, NJW 1986, 3206).

Nach Insolvenzeröffnung entstehende Beitragspflichten sind Massekosten und müssen vom Insolvenzverwalter beglichen werden (BGH, a.a.O.).

Da damit die Insolvenzforderungen in der Regel ausfallen, aber diese Gelder notwendig sind für die Aufrechterhaltung des Betriebes der Anlage sind, müssen Sonderumlagen beschlossen werden, die naturgemäß auch den Insolvenzverwalter treffen.

Ein Beschluss der eine sogenannte Umwandlung von Insolvenzforderungen in Massekosten beinhaltet, ist ursprünglich von der Rechtsprechung (z. B. OLG Stuttgart; OLGZ 1980, 70) als nichtig angesehen worden. Der BGH (DWE 1989, 130; bestätigend BayObLG, WuM 1990, 89) ist dem in Anschluss an Hauger und Weitnauer (z. B. DNotZ 1989, 156) nicht gefolgt, vielmehr ihn als nach der ordnungsgemäßen Verwaltung geboten angesehen.

Das entscheidende Argument war, dass die Werterhaltung der Anlage im Interesse aller auch des Insolvenzverwalters wäre, da eine Wertminderung auch die Insolvenzmasse treffen würde. Der Insolvenzverwalter ist aber nicht verpflichtet den gesamten Saldo einer Jahresabrechnung zu begleichen, sondern nur die sogenannte Abrechnungsspitze (BGH NJW 1994, 1866). Selbst wenn die Jahresabrechnung vom ihm nicht angefochten wurde.

#### 8. Zwangsverwaltung

Die Rechtsprechung hat die oben niedergelegten Grundsätze konsequent auf die Zwangsverwaltung ausgedehnt. Für vor der Anordnung beschlossene Abrechnungen haftet der Zwangsverwalter nicht, sondern für alle danach. Das bedeutet, dass er nur die Abrechnungsspitze aus der Jahresabrechnung zu begleichen hat, selbst wenn er einen Zeitraum vor der Anordnung betrifft (so ausdrücklich BGH, NJW 1994, 1866). Der Zwangsverwalter muss aus den Nutzungen vorab diese Gelder zur Verfügung stellen. Nach dem OLG Düsseldorf (DWE 1990, 149) gilt das auch für eine Sonderumlage, die zur Deckung des Wohngeldausfalles vor Anordnung der Zwangsverwaltung erhoben wird. Diese Regelung gilt nach dem LG Köln (Rpfler 1987, 325) nur solange, wie er Mittel z. B. Mieteinnahmen zur Verfügung hat.

Ansonsten hat der Gläubiger die für die Zahlung erforderlichen Beträge vorzuschießen (LG Oldenburg, Rpfler 1987, 326). Die Anordnung der Zwangsverwaltung lässt die Haftung des Wohnungseigentümers unberührt, er haftet nach dem OLG Köln (DWE 1989, 30) neben dem Zwangsverwalter weiter.

## **C. Einbeziehung von Altsalden – Buchführung richtig einrichten**

### I. Anforderung der Rechtsprechung

Voraussetzung für eine korrekte Verwaltung einer Anlage ist ein **geordnetes Rechnungs- und Finanzwesen** (siehe Bub, PiG 39, 27 ff.). Dem Rechnungswesen des Verwalters sollte eine **ordnungsgemäße** Buchführung zugrunde liegen, weil für das Vertrauensverhältnis zwischen Verwalter und Wohnungseigentümer eine konkrete und übersichtliche Buchführung mitentscheidend ist. Diese Buchführung muss den Grundsätzen der ordnungsgemäßen Buchführung entsprechen (Bub, a.a.O.; Seuß, PiG 27, 21 f.). Sie muss lückenlos, zeitnah und aussagekräftig sein, so dass sie den allg. Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Buchhaltung entspricht, aus der WP, Jahresabrechnungen und die Rechnungslegung entwickelt und abgeleitet werden können.

Die Buchführung dient nicht nur der **Information** über die wirtschaftliche Entwicklung der Wohnungseigentümergeinschaft, sondern auch der **Beweiskraft** über die ordnungsgemäße Tätigkeit des Verwalters. Was Gegenstand der Buchführung sein muss, ergibt sich erst aus der Aufgabe des Verwalters. Bei kleineren Wohnungseigentümer-gemeinschaften kann es durchaus genügen, dass einmal im Jahr Ausgaben und Einnahmen zusammengerechnet werden.

Auch ist die sog. doppelte Buchführung (alle Vorfälle werden auf zwei Konten verbucht und damit für eine bessere Kontrolle doppelt erfasst) selbst im Steuerrecht nicht Pflicht, wenn auch zweckmäßig.

Nur vor diesem Hintergrund kann dem BayObLG (ZMR 1985, 212) zugestimmt werden, wenn es ausführt, dass es zu den Verwalterpflichten gehört, die im Laufe des Jahres anfallenden Unterlagen zu sammeln und in einer Buchführung zu erfassen, die dann wiederum Grundlage der Erstellung der Jahresabrechnung ist.

Die Buchführung muss alle **Geldbewegungen** erfassen sowie eine einfache und lückenlose Kontrolle der Tätigkeit des Verwalters ermöglichen. Dabei gilt der allg. Grundsatz „keine Buchung ohne Beleg“. Die Belege werden chronologisch nummeriert und abgeheftet. Bei der Buchung wird dann jeweils die Belegnummer vermerkt, damit sowohl der Beleg als auch die Buchung auffindbar sind. Sinnvoll ist die Ablage der Rechnungen zu den dazugehörigen Belegen. Hierdurch wird die schnelle Überprüfbarkeit der Buchungsvorgänge anhand der dazugehörigen Belege gewährleistet.

Darüber hinaus wird für jede **Kostenart** und jedes Wohnungseigentum bzw. jeden Wohnungseigentümer (je nach Kostentragung lt. Vereinbarung) empfohlen, ein **Konto** einzurichten.



Die Aufbearbeitung mit Hilfe von PC ist inzwischen üblich. Die angebotenen Programme können derzeit den Anforderungen der Rechtsprechung regelmäßig nicht genügen.

Die **Buchführungsarbeiten** müssen schließlich **zeitnah erfolgen**. Dies bedeutet, dass möglichst während des laufenden Jahres die Arbeiten durchgeführt werden und keinesfalls deshalb im März des darauffolgenden Jahres noch nicht abgeschlossen sein dürfen (BayObLG, ZMR 1985, 212). Der Verwalter hat nach der Rechtsprechung die Verpflichtung, die Verwaltung so einzurichten, dass die Wohnungseigentümer in der Lage sind, ihre Prüfungsbefugnisse selbst auszuüben (BayObLGZ 1975, 369, 372). Die Buchführung des Verwalters genügt den Erfordernissen einer ordnungsgemäßen Verwaltung nur, wenn sie für die Wohnungseigentümer bei einer diesen zumutbaren Sorgfalt verständlich und dadurch nachprüfbar ist (BayObLG, NJW-RR 1988, 18). Genügt die Buchführung dem nicht, ist der Verwalter den Wohnungseigentümern zum Schadensersatz verpflichtet (BayObLG, a.a.O., S. 18).

## II. Beispiel Altsalden

Ein Beispiel für eine unrichtige Aufarbeitung bzw. unrichtige Buchführung ist regelmäßig die Einbeziehung von Altsalden. Offensichtlich werden regelmäßig Bilanzprogramme genommen, die in die neuen Jahren die Altbestände mit übernehmen. Zu diesen Altbeständen gehören regelmäßig auch Altsalden von Wohnungseigentümerkonten. Die Aufnahme von Saldenpositionen in die Abrechnung ist jedoch unzulässig (vgl. BayObLG, NJW-RR 1992, 1169; KG, WE 1993, 194). Deshalb hat der Verwalter alles zu vermeiden, damit Altsalden nicht übernommen werden. Hierauf ist bereits unbedingt bei der Einführung der Buchführung bzw. bei der Anschaffung des EDV-Programms zu achten. Wichtig ist deshalb, dass Altjahr zu schließen und im Neujahr, insbesondere bei den Konten der Wohnungseigentümer, mit „0“ zu beginnen. Die richtige Übernahme lautet dann, dass die mit der Jahresabrechnung beschlossenen Beträgen im „Haben“ und „Soll“ eingestellt werden, so dass auch zu diesem Zeitpunkt dann der richtige Beitragsschuldner ermittelt werden kann. Ansonsten tauchen nämlich mit den Saldenpositionen bei beschlossenen Jahresabrechnungen erhebliche Probleme auf. Da die Saldenpositionen in die Abrechnung aufgenommen werden, werden sie notwendigerweise nach der Rechtsprechung auch zum Verfahrensgegenstand des gerichtlichen Verfahrens (KG, ZMR 1996, 150). Kommt es dann auch noch in der Zwischenzeit zu einem Eigentümerwechsel, ist häufig im gerichtlichen Verfahren die Verwirrung komplett.

Werden dann in der Gesamt- oder Einzelabrechnung Altsalden, z. B. des Veräußeres, aus einer vor Erwerb beschlossenen Abrechnung übernommen, so ist dann fraglich, ob es sich nur um eine Kontenstandsmitteilung handeln soll oder ob die Wohnungs-eigentümer eine eigenständige Zahlungsverpflichtung des Erwerbers begründen wollten (vgl. z. B. OLK Köln, WE 1995, 221; BayObLG, ZMR 1997, 249, NZM 2000, 52). Wollte die Gemeinschaft tatsächlich dass der Erwerber für die Rückstände haftet, ist dann die Frage, die sich im gerichtlichen Verfahren stellt. Dies führt dann zu Anfechtungen seitens der Erwerber, die regelmäßig dann die Abrechnung aufgehoben erhalten. Aufgrund der strengen Rechtsprechung, insbesondere des Bundesgerichtshofs (vgl. z. B. NJW 1997, 2956), muss der Verwalter heute damit rechnen, dass er mit den Verfahrenskosten des gerichtlichen Verfahrens belangt wird, weil er durch seine unrichtige Abrechnung das Verfahren provoziert hat.

#### **D. Die vier notwendigen Bestandteile einer Abrechnung**

1.

Unter Verwalten hört man heute häufig, dass die Abrechnung aus einem Bestandteil bestehen würde, nämlich aus der Gesamtabrechnung.

Noch häufiger jedoch, dass sie aus zwei Bestandteilen besteht, und zwar Gesamt- und Einzelabrechnung. Regelmäßig liest man in Protokollen, dass die Jahresabrechnung beschlossen worden ist. Hier sind mehrere Fehler festzustellen.

Zunächst ist die Jahresabrechnung nicht individualisiert, d. h. wenn mehrere Abrechnungsvorschläge vorgelegt wurden, weiß nachher niemand, welche Abrechnung beschlossen worden ist. Dies ist dann häufig Gegenstand eines Streites, insbesondere in gerichtlichen Verfahren. Deshalb ist eine Individualisierung unbedingt erforderlich, z. B. durch Mitteilung des Saldos. Darüber hinaus ist regelmäßig in den Protokollen nicht die Verabschiedung der Einzelabrechnung festzustellen. Diese ist jedoch auch Bestandteil der Abrechnung.

2.

Tatsächlich hat die Jahresabrechnung nach der Rechtsprechung vier Bestandteile, nämlich neben der Gesamt- und Einzelabrechnung noch die Darstellung der Rücklage, ggf. mit Konten, und eine Darstellung der Bestände der Girokonten der Gemeinschaft.

Diese beiden Bestandteile der Jahresabrechnung werden häufig nicht oder nur unterentwickelt wider gegeben. Im Einzelnen:

a)

Die **Entwicklung** der **Rücklage** inkl. Zinserträge, Entnahmen und Einlagen (KG, DWE 1986, 27). Dabei muss die Rücklage stets in Gestalt von Kontenguthaben vorhanden sein (BayObLG, DWE 1994, 154). Es muss auch angegeben werden, wo und wie die Rücklage angelegt ist (Bank, Konto, Zinssatz etc.), denn die Wohnungseigentümer müssen die Möglichkeit zur Überprüfung haben (OLG Düsseldorf, WE 1997, 313). Sind die Kontostände niedriger als die Rücklage, muss die Abrechnung falsch sein (BayObLG, DWE 1994, 154).

b)

Die **Darstellung** der **Bestandskonten** inkl. evtl. vorhandener Kasse (OLG Hamm, ZMR 2001, 1001; BayObLG, NZM 2000, 281). Diese Konten (z. B. Rücklage, Girokonto, Außenstände) sind mit ihrem Bestand zu Beginn und Ende des Wirtschaftsjahres sowie mit Zugängen (ggf. inkl. Zinsen) und Abgängen anzugeben (BayObLG, NJW-RR 1992, 1169, WuM 1993, 485).

Dies bedeutet auch deren Entwicklung. Werden die tatsächlichen Einnahmen/Ausgaben in der Abrechnungsperiode nämlich vollständig in die Abrechnung aufgenommen, so stimmt deren Differenz mit der Differenz der Anfangs- und Endbestände der Bankkonten ggf. der Barkasse überein, über die diese Umsätze getätigt wurden.

Die Angaben zu den Konten sind daher erforderlich, um die rechnerische Schlüssigkeit der gesamten Einzelabrechnung darzulegen. Diese sog. **Kontenabstimmung** indiziert dann die rechnerische Richtigkeit der Gesamtabrechnung (OLG Hamm, ZMR 2001, 1001; WE 1997, 194, 196). Dabei ist zu berücksichtigen, dass eine aus sich heraus verständliche Aufstellung der Einnahmen/Ausgaben nicht schon dann vorliegt, wenn sich die Verbuchung der Einnahmen- oder Ausgabenpositionen erst aus anderen Unterlagen ergibt, die zur Einsicht bereit gehalten werden (BayObLG, NJW-RR 1989, 1163, 1164).

Dies bedeutet, dass bei dieser Kontendarstellung der Verwalter Korrekturposten, die das Zu- und Abflusssystem durchbrechen, hier berücksichtigen muss (Köhler, ZMR 1998, 334), z. B. HKV und Rücklagenzu- und abfluss, ansonsten die rechnerische Richtigkeit nicht gegeben sein kann.

c)

Nach dem OLG Düsseldorf (v. 12.08.1994, 3 Wx 157/94; ZMR 1997, 323) wird bei auf- oder abgezinsten **Wertpapieren**, z. B. Bundesschatzbrief Typ B, die Auflistung des Bruttoansatzes (also mit Zinsen) in der Mitteilung über den Kontostand verlangt, obwohl diese Zinsen der Gemeinschaft noch nicht zugeflossen sind. Das OLG Düsseldorf (a.a.O.) verlangt auch die Angabe des tatsächlichen Wertes, z. B. der Wert der Wertpapiere zum Stichtag. Wenn die Jahresabrechnung nur Zufluss und Abfluss beinhaltet, so können Zinsen, die nicht zugeflossen sind, auch nicht aufgenommen werden (ablehnend auch Drasdo, ZMR 1997, 324; Bub, FW III, 107). Ansonsten bedarf es in der Abrechnung einer Aufnahme einer Position bei Einnahmen-/Ausgaben Verluste aus Wertpapieranlagen. Zudem müssten dann in Zukunft alle rechnerischen Zinsen vereinnahmt werden, z. B. auch die Verzugszinsen von einzelnen Wohnungseigentümer. Es ist aber anerkannt, dass solche Forderungen nicht in die Abrechnung aufzunehmen sind.

### **E. Forderungen, Verbindlichkeit, Rechnungsabgrenzung in der Abrechnung**

1.

Die Rechtsprechung sieht in der Jahresabrechnung eine gegliederte Zusammenstellung aller tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben der gesamten Anlage. Sie ist keine Bilanz (BayObLG, NJW-RR 1993, 1166; KG, NJW-RR 1993, 1104; Sauren, WE 1993, 62, 1994, 172; a.A. Jennißen, Anm. 69) oder Vermögensrechnung (BayObLG, NJW-RR 1987, 595), sondern eine geordnete und verständliche, inhaltlich zutreffende Aufstellung aller Einnahmen und Ausgaben (BayObLG, NJW-RR 1988, 81; OLG Hamm, ZMR 1997, 251) unter Darlegung der Kontostände (OLG Frankfurt, WE 1986, 138; KG, NJW-RR 1987, 1160). Deshalb hat die Abrechnung grundsätzlich nach den tatsächlichen Ist-Beträgen, also den im Jahr geleisteten Zahlungen zu erfolgen, Sollbeträge (sog. Verbindlichkeiten) sind nicht aufzunehmen (Bay-ObLG, NZM 2000, 280; NJW-RR 1992, 1431).

2.

Damit dürfen Forderungen und Verbindlichkeiten nicht angesetzt werden. (BayObLG, WE 1995, 91; Sauren, WE 1993, 62). Das KG (NJW-RR 1993, 1104; WE 1994, 271 m. abl. Anm. Deckert) will dies bei Wahrung der „Klarheit und Übersichtlichkeit“ erlauben. Dies ist abzulehnen, da dies kein brauchbares Kriterium für die Praxis ist (Sauren, WE 1993, 62; BayObLG, WE 1995, 91; BPM, Rn 66).

3.

**Rechnungsabgrenzungsposten** (d. h. Abgrenzung wegen Zahlungen für das folgende Jahr oder für das vergangene Jahr) sind nicht aufzunehmen (OLG Celle, DWE 1987, 1104; z. B. Versicherungsprämie, BayObLG, ZMR 1998, 792; a.A. Jennißen, ZWE 2002, 19, hierzu zu Recht Drasdo, ZWE 2002, 166), ohne Vereinbarung (OLG Zweibrücken, ZMR 1999, 66), Beschluss nicht ausreichend (BayObLG, NZM 2000, 873).

4. Erste Ausnahme, Heizkosten (s. Deckert, WE 1994, 225; Gruber, NZM 2000, 842):

Die Heizkostenabrechnung ist nach der Heizkostenverordnung (HKV) zu erstellen und deshalb erfolgt eine Ausnahme vom Abflussprinzip (vgl. OLG Hamm, ZWE 2001, 446). Hier ist zu beachten:

Solange **keine Messeinrichtungen** vorhanden sind, ist eine verbrauchsunabhängige Abrechnung kein Verstoß gegen ordnungsgemäße Verwaltung; es besteht aber Anspruch jedes Wohnungseigentümers auf Anbringung dieser Einrichtungen (BayObLG, ZMR 2000, 853).

Ist das Verfahren formal nach HKV erfolgt, aber wegen großer Erfassungsfehler ungeeignet, so kommt eine Ungültigkeitserklärung der Abrechnung nach BayObLG (ZMR 1998, 177) nicht in Betracht, sondern nur Anspruch auf Korrektur bestimmter Maßnahmen oder Schadensersatzanspruch gegen die anderen Wohnungseigentümer. Diese Auffassung ist abzulehnen, da die HKV kein Selbstzweck ist, sondern gewährleisten soll, dass materiell richtig abgerechnet wird.

Bei **Heizöl** kann es z. B. vorkommen, dass in einem Jahr mehr Heizöl eingekauft als verbraucht wird. Das BayObLG (NJW-RR 1988, 81) hat die Einstellung des tatsächlichen Verbrauchs gebilligt, wenn dieser höher ist als die Ausgaben. Es hat auch gebilligt (WE 1991, 360), wenn die höheren Kosten des Kaufs anstelle der Verbrauchskosten eingestellt werden. Der letzten Entscheidung kann nicht zugestimmt werden, da nicht in einem Jahr von den tatsächlichen Ausgaben und im nächsten von den Verbrauchszahlen ausgegangen werden kann. Damit ist eine Kontinuität nicht zu erreichen (siehe BayObLG, NJW-RR 1988, 81). Des Weiteren ist bei Heizöl zu beachten, dass der Bestand zum Ende des Jahres zu ermitteln und abzugrenzen ist.

#### 5. Mehrhausanlagen

Eine getrennte Abrechnung über Heizkosten bei einer Mehrhausanlage kommt nur bei Bestehen einer Vereinbarung oder bestandskräftigem Beschluss in Frage (BayObLG, WE 1994, 304).

#### 6. Mehrjährige Zusammenfassung der Jahresabrechnung

Nach dem BayObLG (NJW-RR 1992, 1431) dürfen im übrigen die Heizkosten nur dann für mehrere Jahre zusammengefasst werden, wenn dies die Gemeinschaftsordnung zulässt oder wenn wegen Fehlens von Zählerablesungen und Verbrauchsmessungen eine jährliche Abrechnung unmöglich ist (ebenso KG, WuM 1994, 402). Ist ein Raum bei der Verteilung unberücksichtigt geblieben, ist die Jahresabrechnung nur hinsichtlich der Einzelabrechnung für ungültig zu erklären (BayObLG, ZMR 1999, 185). Ist der tatsächliche Verbrauch wegen eines Defektes des Messgerätes nicht ermittelbar, so ist neue Abrechnung mit Schätzung gemäß § 9 a I HKV nicht zu beanstanden (OLG Düsseldorf, NZM 2000, 875) oder bei unterlassener Ablesung den Durchschnittswert der vergangenen Jahre anzusetzen (BayObLG, ZMR 2001, 815) Bei Dachgeschosswohnung ist diese zwar einer höheren Sonneneinstrahlung ausgesetzt, andererseits ist der Mittheizeffekt dort geringer (OLG Düsseldorf, a.a.O.).

Eine vorläufige Abrechnung der Heizkosten ist nach OLG Köln zulässig, wenn der Ausgang eine Rechtsstreits abgewartet werden soll (ZMR 2001, 661).

#### 7. Berücksichtigung der Kosten

Bei den Heizkosten ist zu beachten, dass die Ablesekosten dem richtigen Jahr zugerechnet werden. Häufiger Fehler.

#### 8. Zweite Ausnahme: Kalt- und Abwasser nach Verbrauch:

Soweit diese nach Verbrauch abzurechnen sind, ist zwischen dem individuellen und dem gemeinschaftlichen Verbrauch zu unterscheiden. Nach dem BayObLG (WuM 2002, 333) ist für den Fall, dass in der Abrechnungsperiode diese gebraucht wurde, aber nicht bezahlt, Rechnungsabgrenzungsposten entsprechend dem im Vorjahr geleisteten Zahlung für den Verbrauch im Abrechnungsjahr und entsprechend dem im Abrechnungsjahr für den Verbrauch im Folgejahr geleisteten Zahlung zu bilden, wenn die Gemeinschaft nicht nach dem Kalenderjahr die Rechnung erstellt.

9.

Bitte beachten Sie, dass die Rechtsprechung sehr streng und eng ist. Forderungen und Verbindlichkeiten, Rechnungsabgrenzungsposten haben bis auf die oben dargestellten beiden Ausnahmen nichts in der Jahresabrechnung nach der Rechtsprechung zu suchen. Dies ist mit erheblichen Problemen für den Verwalter verbunden, da er dafür einzustehen hat und haftet. Allein der Umstand, dass diese Positionen in die Abrechnung aufgenommen worden sind, führte regelmäßig dazu, dass die Abrechnungen nach Anfechtung aufgehoben werden. Auch hier droht wieder dem Verwalter dass er vom Gericht die Kosten der Verfahren auferlegt bekommt, weil er diese Verfahren durch unrichtige Abrechnungen provoziert hat. Darüber hinaus ist in diesem Zusammenhang zu beachten, dass der Verwalter für eine richtige Abrechnung zu sorgen hat, denn der vermietende Wohnungseigentümer ist darauf angewiesen.

#### **F. Umsatzsteuer**

**Mehrwertsteuer bzw. Umsatzsteuer** (vgl. Sauren, ZMR 1997, 700; FV 1, 50 ff.): Hier können Probleme in 3facher Hinsicht auftreten:

**aa)** Hat ein **Wohnungseigentümer** oder Teilungserklärung sein Wohnungseigentum oder Teilungserklärung umsatzsteuerlich vermietet und will er deshalb aus seinem Wohngeld die Vorsteuer geltend machen, so muss die Wohnungseigentümergeinschaft gegenüber dem einzelnen Wohnungseigentümer zur Mehrwertsteuer **optieren** (§§ 14 Nr. 13, 9 UStG; siehe Sauren BB 1986, 436; Schellenberger BB 1987, 1648). Dazu bedarf es eines Beschlusses (OLG Hamm, NJW-RR 1992, 232). Ohne Beschluss grundsätzlich nicht, auch wenn es sich um ein sog. Bauherrenmodell handelt (BayObLG, WuM 1996, 656). Ein Anspruch eines einzelnen Wohnungseigentümer gegen die Wohnungseigentümergeinschaft besteht nur, wenn die anderen Wohnungseigentümer auch von Kostennachteilen freigestellt werden (Sauren, a.a.O., S. 437; BayObLG, a.a.O.). Es ist Pflicht des Verwalters, die Umsatzsteuerbeträge gesondert auszuweisen, denn den Beschluss über die Option hat der Verwalter durchzuführen (gem. § 27 Abs. 1 Nr. 1; Merle, PiG 21, 115), für den er sich nach entsprechendem Beschluss eines Steuerberaters bedienen kann.

**bb)** Weniger bekannt ist, dass auch die **Wohnungseigentümergeinschaft** eine sog. **Umsatzsteueroption** ausüben kann. Dies ist dann der Fall, wenn Gemeinschaftseigentum vermietet ist, z. B. Stellplätze, Schwimmbad, Teileigentum. Ist der Mieter dann umsatzsteuerpflichtig,

ist es in der Regel für ihn ohne Bedeutung, ob er die Miete zzgl. Umsatzsteuer schuldet oder nicht. Durch die Option kann die Gemeinschaft, die in den Kosten enthaltene Vorsteuer (z. B. bei Gas, Wasser, Strom, Schornsteinfeger etc.) geltend machen. Dann muss eine entsprechende Umsatzsteuererklärung von der Wohnungseigentümergeinschaft abgegeben werden, denn die Wohnungseigentümergeinschaft ist im Sinne des Umsatzsteuergesetzes Unternehmer. Hierzu kann sich der Verwalter nach einem entsprechenden Beschluss eines Steuerberaters bedienen.

**cc) Stellplatzvermietung** (Sauren, WE 1994, 262): Seit dem 01.01.1992 ist die Vermietung von Plätzen für das Abstellen von Fahrzeugen zwingend umsatzsteuerpflichtig. Hierzu zählen neben den Garagen nicht nur Autoabstellplätze, sondern auch solche für Fahrräder, Motorräder, Wohnwagen oder Reisemobile. Damit muss der Verwalter grundsätzlich von dem erhaltenen Geld die derzeit 16 % Umsatzsteuer, ggf. nach Verrechnung der auf den Stellplätzen entfallenen Vorsteuer, an das Finanzamt abführen.

Dies wird regelmäßig nicht getan. Folgende Auswege gibt es:

Eine Umsatzsteuerpflicht für die Vermietung von Stellplätzen entfällt, wenn die Vermietung des Stellplatzes eine sog. Nebenleistung wäre und die Hauptleistung eine steuerfreie Vermietung. Dies käme dann in Betracht, wenn die Gemeinschaft den Stellplatz zumindest mit einer Wohnung vermieten würde, dann müsste die Wohnung jedoch in Gemeinschaftseigentum stehen (vgl. Sauren, ZMR 1997, 500). Ein weiterer Ausweg ist dann gegeben, wenn die Gemeinschaft nur Kleinunternehmer ist, d. h. keinen größeren Umsatz als Euro 17.250,00 pro Jahr hat (vgl. Sauren, FV1, 51).

### **G. Sonderprobleme: Unberechtigte Ausgaben abrechnen**

**Kosten die nicht die Anlage betreffen:** Fraglich ist geworden, ob alle **tatsächlich geleisteten** oder nur alle mit dem Gemeinschaftseigentum in Verbindung stehenden Einnahmen/Ausgaben einzusetzen sind. Nach anfänglicher Diskussion ist die Rechtsprechung (KG, NJW-RR 1992, 845; BayObLG, NZM 1999, 504; ZMR 2001, 907; ggf. BGH, NJW 1997, 2106, 2108) nunmehr der Auffassung, dass alle Einnahmen und Ausgaben ohne Rücksicht darauf einzustellen sind, ob sie zu Recht getätigt wurden (Demharter, ZWE 2001, 586). Das gilt nach dem BayObLG (a.a.O.) auch für Ausgaben, die für WEG-Verfahren oder für das Sondereigentum einzelner Wohnungseigentümer getätigt wurden (BayObLG, WuM 1996, 795). Dem ist nicht zu folgen (Sauren, DWE 1990, 26), da gem. Abs. 1 nur die Ausgaben, die das Gemeinschaftseigentum betreffen, anzusetzen sind. Des Weiteren ist § 259 BGB zu beachten.



Dieser § gilt auch für den Verwalter. Hiernach besteht ein Anspruch auf in sich verständliche Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben. Darunter fallen nur die mit dem Auftrag tatsächlich in Zusammenhang stehenden Ausgaben. Einem Testament-vollstrecker würde man keine Rechnungslegung abnehmen, wenn sie eine „Hawaiireise des Testamentsverwalters“ beinhalten würde, nur der WEG-Verwalter darf sie machen und auch noch in die Abrechnung einstellen, nur muss er sie über das Konto bezahlt haben. Man stelle sich vor, der Vermieter würde in seiner Nebenkostenabrechnung die Reise ebenfalls mitaufnehmen, da sie über das Mietkonto bezahlt wäre. Rechtlich gilt aber für diese genauso § 259 BGB wie für die JA (vgl. BGH, NJW 1982, 573). Entgegen Drasdo (DWE 1990, 46) würde die Abrechnung auch dann rechnerisch richtig, wenn der Verwalter als Verpflichteter angesehen würde. Er müsste dies nur in der Jahresabrechnung zum Ausdruck bringen. Wieweit diese Rechtsprechung geht, zeigt sich deutlich am Beispiel der Entlastung.

Diese nimmt mit dem Beschluss über die Jahresabrechnung die Entlastung an (z. B. OLG Düsseldorf, ZWE 2001, 270), obwohl sie unterschlagenes Geld beinhalten kann! Damit müssen die Wohnungseigentümer nunmehr bei ihrem eigenen Beschluss klarstellen, dass sie keine Entlastung wollen, ansonsten haben sie nach der Rechtsprechung dem Verwalter die Unterschlagung auch noch gebilligt und sie erhalten ihr Geld nicht einmal zurück!

Der Verwalter ist deshalb verpflichtet, diese Ausgaben auszuschließen, bei strittigen Punkten sind sie anzusetzen.

## **H. Folgen von unrichtigen Abrechnungen für den Verwalter: Zwangsweise Abberufung?**

### **1. Zwangsweise Abberufung**

Die Frage der Zwangsweisen Abberufung des Verwalters sei es aufgrund von Mehrheitsbeschluss, sei es aufgrund von Anfechtungen für Neu- oder Wiederbestellung betrifft jeden Verwalter. Sie ist deshalb von äußerster Wichtigkeit.

Nach § 26 Abs. 1 Satz 1 WEG beschließen die Wohnungseigentümer über die Abberufung des Verwalters mit der Mehrheit. Die Abberufung ist nach § 26 Abs. 1 Satz 3 aus wichtigem Grund jederzeit möglich. Gleichzeitig ist bei der Neu- oder Wiederbestellung eines Verwalters eine Anfechtung dann erfolgreich, wenn gegen die in Aussicht genommene Person ein wichtiger Grund vorliegt (vgl. statt vieler Sauren, WEG, 4. Auflage, § 26 Rdnr. 32 m.w.N.).

## 2. Wichtiger Grund

Ein wichtiger Grund liegt nach der Rechtsprechung dann vor, wenn unter Berücksichtigung aller Umstände, auch unter Berücksichtigung der Interessen des Verwalters, den Wohnungseigentümern die Fortsetzung der Zusammenarbeit mit dem Verwalter nicht zugemutet werden kann und deshalb das erforderliche Vertrauensverhältnis zerstört ist (vgl. BayObLG, WE 1996, 237, 239 m.w.N.).

## 3. Wichtiger Grund bei der Jahresabrechnung

Bezogen auf die Jahresabrechnung muss festgehalten werden, dass die Pflichten des Verwalters bisher in der Rechtsprechung nur spärliche berücksichtigt worden sind. Der Verwalter hat gem. § 28 Abs. 3 WEG nach Ablauf des Kalenderjahres eine Abrechnung über die Einnahmen und Ausgaben zu erstellen und die Belege vorzulegen.

Die Abrechnung muss dabei vollständig, übersichtlich und nachvollziehbar sein (vgl. BayObLG, WE 1996, 237, 239). Sie muss sämtliche Einnahmen und Ausgaben des betreffenden Jahres enthalten. Ein Verwalter, der sich hartnäckig weigert die Jahresabrechnung entsprechend den von dem Gericht vorgenommenen Auslegungen als Einnahmen- und Ausgabenrechnung vorzunehmen, kann sich damit als ungeeignet nach dem BayObLG (WE 1993, 276) erweisen.

Die zeitgemäße Abrechnung gehört zur ordnungsmäßigen Verwaltung. Sie ermöglicht die Überprüfung der einzelnen Rechnungsposten, die nach längerem Zeitablauf nicht mehr gewährleistet oder zumindest stark erschwert ist. Das BayObLG in einem Beschluss 1995 hat (WE 1996, 238) einen wichtigen Grund darin gesehen, dass ein Verwalter entstandene Ausgaben nicht in die Jahresabrechnung des betreffenden Jahres eingestellt hat, sondern sie erst mehrere Jahre später einstellte. Da der Verwalter in diesem Fall auch auf Anfragen der Wohnungseigentümer keine Erklärung hierzu abgegeben hatte, berechtigt dieses Verhalten nach dem BayObLG zu einem wichtigem Grunde.

Hinsichtlich der verspäteten Vorlage der Jahresabrechnung gibt es eine Entscheidung des OLG Karlsruhe (WE 1998, 191), die in einer Vorlage 15 Monaten nach Ende des Wirtschaftsjahres ebenfalls einen wichtigen Grund sieht.

## 4. Bisher nur formale Gründe

Diese Entscheidungen, die bisher nur zu formalen Gründen ergangen sind, sagen aber noch nichts über die Frage aus, wann ein wichtiger Grund vorliegt,

wenn der Verwalter eine ganz- oder teilweise falsche Jahresabrechnung aufstellt. Falsche Jahresabrechnungen sind in diesem Zusammenhang mit materiell falschen, d. h. inhaltlich falschen Abrechnungen gemeint.

#### 5. Inhaltliche Unrichtigkeit der Jahresabrechnung

In dem einzigen bisher bekannten Fall des OLG Köln (NJW-RR 1988, 1622) sind durch das Amtsgericht die beiden letzten Jahresabrechnungen rechtskräftig aufgehoben worden. Das Landgericht hatte hierzu alleine die Ansicht vertreten, allein das Abrechnungsfehler unterlaufen seien rechtfertigt noch nicht die Annahme einer groben Pflichtverletzung. Diese Ansicht konnte der Senat nicht teilen. Vielmehr kommt es nach dem Senat auf die einzelnen Umstände, insbesondere auf die Schwere und die Anzahl der Abrechnungsfehler sowie deren Ursachen, an.

Der Senat sodann wörtlich.

„Eine grobe Pflichtverletzung wird jedenfalls dann zu bejahen sein, wenn der Verwalter in der Abrechnung beim Verteilen der Kosten einen Umlageschlüssel zugrunde legt, der weder den Bestimmungen der Teilungserklärung entspricht noch durch eine Vereinbarung der Wohnungseigentümer gedeckt sei. Eine solche Vorgehensweise gebe Veranlassung an dem Verwalter ernsthaft zu zweifeln. Dies gilt auch im Hinblick auf die strengeren Anforderungen, die an die Ungültigkeitserklärung einer durch Mehrheitsbeschluss erfolgten Verwalterbestellung zu stellen sind. Grund hierfür wäre, dass der gewählte Abrechnungsmodus im Widerspruch zu dem erklärten Willen sämtlicher Wohnungseigentümer liegen würde, die hier Unmissverständlich in der Gemeinschaftsordnung zum Ausdruck gekommen ist. Die Regelung der Teilungserklärung sei der Disposition einer Mehrheit von Wohnungseigentümer entzogen. Eine solche fehlerhafte Abrechnung könnte im Rahmen der Anfechtung einer Verwalterbestellung allenfalls dann anders verurteilt werden,

wenn die Mehrheit der Eigentümer in einer zwar fehlerhaften jedoch inzwischen bindenden Beschluss ausdrücklich einen Änderungsabrechnungsmodus gebilligt hätten, so dass dieser Mehrheitsbeschluss die Teilungserklärung jedenfalls zeitweise überlagert“ (Zitat KG vom 24.06.96, WuM 647).

Ob eine objektiv erheblich fehlerhafte Abrechnung des Verwalters subjektiv entschuldbar oder zumindest nachvollziehbar sei, sei eine Frage des Einzelfalles und deshalb vom Landgericht zu überprüfen.

#### 6. Würdigung

Das OLG Köln geht meines Erachtens hier den richtigen Weg und sieht dann einen wichtigen Grund als gegeben, wenn der Verwalter gegen Entscheidungen der Gemeinschaft verstößt, die einen Mehrheitsbeschluss normalerweise nicht zugänglich sind. Dies bedeutet regelmäßig alle Vereinbarungen der Wohnungseigentümer.

Verstößt der Verwalter bei seiner Abrechnung gegen Vereinbarungen der Wohnungseigentümer, so liegt nach dem OLG Köln ein wichtiger Grund vor.

So klar und deutlich diese Aussage des OLG Köln ist, so problematisch ist sie auch für jeden Verwalter.

Welcher Verwalter hat nicht schon einmal gegen eine Vereinbarung der Wohnungseigentümer bei der Jahresabrechnung verstoßen. Soll tatsächlich in dem Verstoß gegen eine Vereinbarung ein wichtiger Grund vorliegen. Auch hier geht meines Erachtens das OLG Köln den richtigen Weg, dass es diese Grundsätze aufstellt, jedoch jedes mal im Einzelfall die Würdigung durch die Tatsacheninstanz vornehmen lassen will.

Dies bedeutet, dass ein Verstoß gegen eine Vereinbarung einen wichtigen Grund indiziert, also regelmäßig unterstellt. Es ist dann Aufgabe des Verwalters den Verstoß objektiv oder subjektiv zu entkräften mit den entsprechenden Beweislastregeln.

Die Rechtsprechung hat diese Grundsätze übernommen. So hat es die Abrechnungsfehler, die durch die sog. Jahrhundertentscheidung entstanden sind, nicht als subjektiv vorwerfbar angesehen (BayObLG, NZM 2001, 757).

## 7. Zusammenfassung

Durch die vorliegende Entscheidung des OLG Köln wurde zum erstenmal auch die Frage des wichtigen Grundes bei der Zwangsweisen Abberufung des Verwalters hinsichtlich der materiell, d. h. inhaltlichen Unrichtigkeit der Jahresabrechnung angesprochen. Das OLG Köln sieht einen solchen Grund dann regelmäßig vorliegen, wenn der Verwalter gegen Vereinbarungen der Wohnungseigentümer bei der Abrechnung verstoßen hat. Dies wird für die Verwalter in Zukunft ein größere Problematik mitbringen, denn eine entsprechende schnellere Abberufung ist nach diesem Beschluss des OLG Köln möglich.