



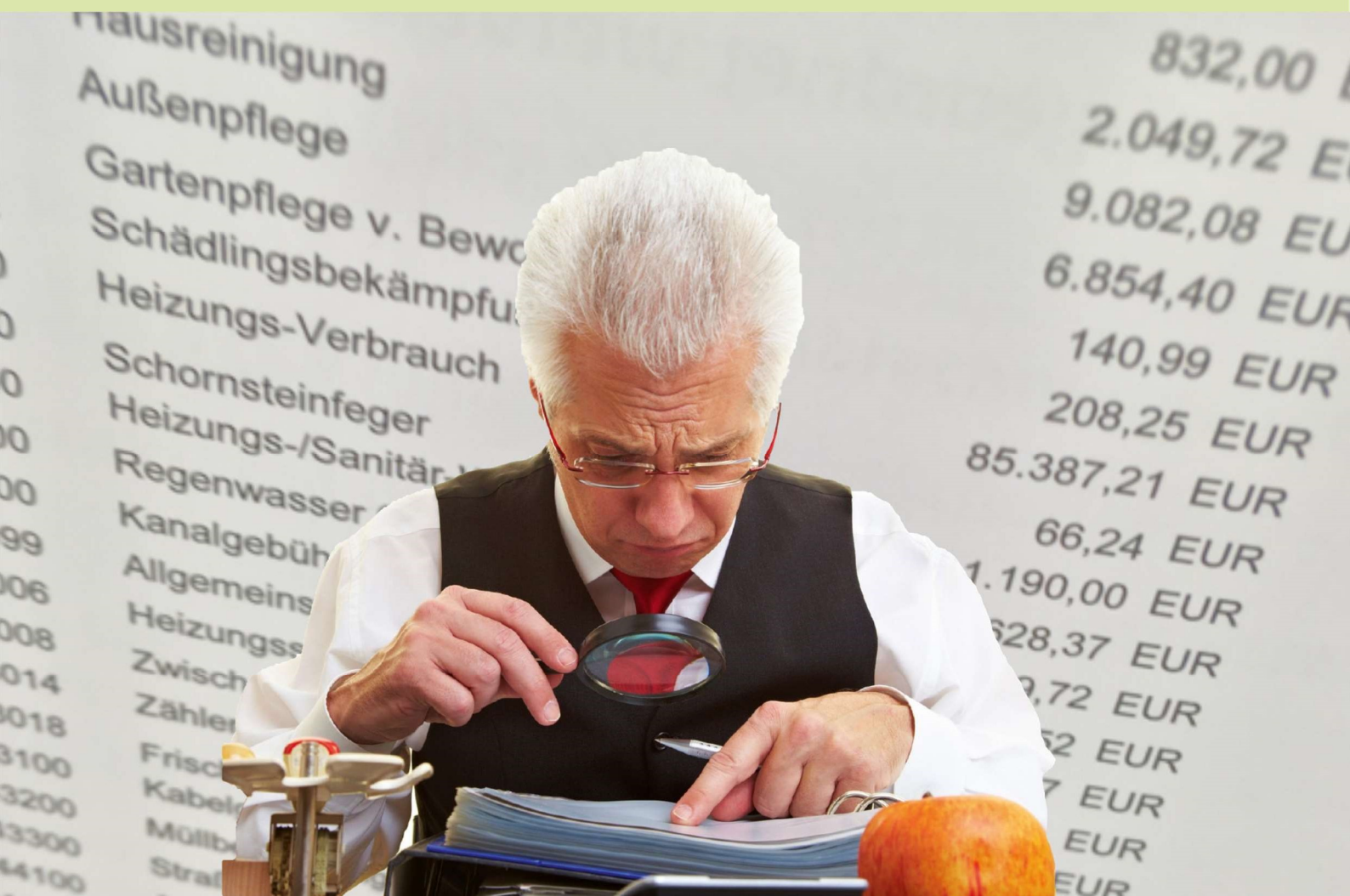
**wohnen
im eigentum**

die wohneigentümer e.V.

Ergebnisse

der bundesweiten Online-Befragung von WOHNUNGSEIGENTÜMER*innen

Wie gut verstehen Sie Ihre Jahresabrechnung? und Was halten Sie von einer DIN-Norm Jahresabrechnung?



Inhaltsverzeichnis

Die Jahresabrechnung.....	
Einführung.....	3
Zusammenfassung	6
I. Teilnehmerstruktur	10
II. Fragen zu Vorkenntnissen und Vorgehensweisen	12
III. Fragen zur Qualität der letzten zwei Jahresabrechnungen	22
IV. Ihre Meinung zu einer DIN-Norm „Jahresabrechnungen und Vermögensbericht“	33
Anhang: Freitextantworten mit kurzer Auswertung.....	38

Daten & Fakten zur Umfrage

- 1.630 Teilnehmende aus 1.540 WEGs mit mindestens 68.000 Wohnungen
- Für nur 50 % der Befragten sind die Jahresabrechnungen verständlich und nachvollziehbar gegliedert, nur für 42 % insgesamt gut verständlich.
- Nur 51 % der Befragten können die Jahresabrechnung rechnerisch überprüfen.
- 57 % erhalten alle erforderlichen Bestandteile der Jahresabrechnung und 56 % den Vermögensbericht, über 40% erhalten keine vollständige oder eine intransparente Jahresabrechnung.
- Bis zu 56 % geben an, dass textliche Erläuterungen, Lese- und Orientierungshilfen sowie allgemeinverständliche und –verbindliche Begriffsbestimmungen wichtig wären.
- 86 % halten eine DIN-Norm für Jahresabrechnungen für unbedingt erforderlich oder von Vorteil.
- In 643 Freitextantworten mit direktem Bezug zur Fragestellung schilderten Teilnehmende ihre persönlichen Erfahrungen, äußerten Verbesserungsvorschläge, gaben Praxistipps weiter und stellten Forderungen für die DIN-Norm auf.

Einführung

Mit den Jahresabrechnungen sollen die Eigentümer von ca. 10 Mio. Eigentumswohnungen in Deutschland über die Einnahmen und Ausgaben der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) des letzten Jahres sowie über deren Rücklagen informiert werden. Die Abrechnungen müssen nach § 28 WEGesetz jährlich von den Verwaltungen erstellt werden und sind – zusammen mit dem Wirtschaftsplan und dem Vermögensbericht - für die Eigentümer*innen somit **die** wichtigen Rechenschaftsberichte über die Finanz- und Vermögenslage der WEG und über die Zahlungspflichten (Nachzahlungen oder Überzahlungen des geleisteten Hausgeldes) der einzelnen Miteigentümer*innen. Jahresabrechnungen werden allein für die Eigentümer*innen erstellt. Sie sind die Zielgruppe, die Adressaten der Jahresabrechnungen, die „hinter dem Verband WEG stehen“, der sozusagen der Auftraggeber gegenüber der Verwaltung und der Verpflichtete gegenüber den Eigentümer*innen ist. Aus diesen Gründen ist es wichtig, dass Jahresabrechnungen und Vermögensberichte vollständig, sachlich und rechnerisch richtig und verständlich aufbereitet den Eigentümer*innen vorgelegt werden.

Trotz der hohen Relevanz der Jahresabrechnungen für die WEG-Verwaltung und die Wohnungseigentümer*innen gibt es zum Wirtschaftsplan und zur Jahresabrechnung nur wenige gesetzliche Vorgaben in § 28 WEGesetz¹. Die Interpretation der wenigen Vorgaben wird der Rechtsprechung überlassen, die sich in der Regel immer nur mit Einzelaspekten befassen kann. Für das im Laufe der Jahrzehnte immer komplizierter werdende Gesamtwerk wurden keine Verordnungen, Normen oder sonstige Regelwerke entwickelt. So bleibt die Ausgestaltung und Erläuterung der wenigen Vorgaben aus Gesetz und Rechtsprechung den Verwaltungen und den Softwareunternehmen, die spezielle EDV-Programme für die Verwaltungen entwickeln, überlassen.

Dies führt in der Praxis dazu, dass die komplexen Abrechnungen – die aus verschiedenen Bestandteilen (Modulen) und damit mehreren Tabellen bestehen, die sich aufeinander beziehen – je nach Verwaltungsunternehmen unterschiedlich aufgebaut sind: mal einfacher, mal

¹ Das neue WEGesetz hat im § 28 WEGesetz zwar etwas mehr Klarheit geschaffen bzgl. Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung und einige Verbesserungen gebracht, z.B. den Informationsanspruch der Wohnungseigentümer auf einen Vermögensbericht eingeführt, aber keine konkreten Anforderungen an die Gestaltung und die konkreten Inhalte von Jahresabrechnungen vorgegeben. In der Begründung zum Gesetzentwurf zum WEMoG (Bundestags-Drucksache 19/18791, II Nr. 8, S. 29) heißt es:

„Der Entwurf sieht eine deutliche Vereinfachung der rechtlichen Vorgaben für Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung vor (§ 28 WEG-E). Denn gerichtliche Auseinandersetzungen in diesem Bereich sind vergleichsweise häufig. Dies liegt auch daran, dass die geltenden gesetzlichen Vorschriften unklar gefasst sind. So ist bislang etwa nicht gesetzlich geregelt, welche Bestandteile die Jahresabrechnung hat und was konkret Gegenstand des Beschlusses über die Jahresabrechnung ist. Weil auch die Gerichte zu diesen Fragen nicht immer einheitlich entscheiden, besteht in der Praxis Rechtsunsicherheit. Aus diesem Grund sieht der Entwurf eine Konkretisierung der maßgeblichen Vorschriften vor.“

D.h. im Ergebnis sind jetzt im neuen WEGesetz zwar das Verhältnis zwischen Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung konkretisiert und Bestandteile der Jahresabrechnung genannt (Wirtschaftsplan als Grundlage, Vermögensbericht) und der Beschlussgegenstand der Jahresabrechnung konkretisiert. Diese Vorgaben reichen aber nicht aus, um eine Vereinheitlichung, Vergleichbarkeit, Transparenz und Nachvollziehbarkeit herzustellen. Sie sind alles andere als eigentümer- und verbrauchergerecht. Allein den 1. Satz in § 28 Abs. 2 WEGesetz „beschließen die Wohnungseigentümer über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse.“ werden nur wenige Wohnungseigentümer*innen direkt verstehen.

komplizierter. Es führt auch dazu, dass Fachbegriffe nicht einheitlich verwendet werden, Tabellen nicht erklärt sind und manche Verwaltungen freiwillig Ergänzungen und Erläuterungen vornehmen, während andere Verwaltungen Angaben unterlassen. Die Jahresabrechnungen für WEGs sind nicht einheitlich aufgebaut, nur schwer vergleichbar, häufig intransparent und fehleranfällig. Der Markt kann es nicht richten.

Anlass und Zielsetzung der Online-Befragung

Viele Wohnungseigentümer*innen klagen seit Jahren über eine fehlende Nachvollziehbarkeit und Verständlichkeit der ihnen vorliegenden Abrechnungen. Viele Wohnungseigentümer*innen sind mit der Überprüfung und dem Nachrechnen der Abrechnungen überfordert. Der „König Kunde“ hat sich hier bisher nicht durchsetzen können.

Eine aktuelle wissenschaftliche Studie - die vom DIN-Verbraucherrat herausgegebene und von ConPolicy erarbeitete Studie „Jahresabrechnungen für Wohnungseigentümergeinschaften“² von 2022 - belegt diese Problematik. Sie basiert auf Recherchen juristischer Fachliteratur, Analysen der Rechtsprechung, Verbändebefragungen, Analysen einiger Jahresabrechnungen und Gesprächen mit einigen Wohnungseigentümer*innen. Eine Befragung der Wohnungseigentümer*innen über ihre Erfahrungen mit Jahresabrechnungen gibt es darüber hinaus bisher nicht. Das Fehlen weiterer wissenschaftlicher Studien und Befragungen der Wohnungseigentümer*innen lässt Rückschlüsse auf die geringe bis fehlende Beachtung der Wohnungseigentümer*innen und des Wohnungseigentums in der sozial-, stadt- und wohnwissenschaftlichen Forschung zu.

Mangels weiterer wissenschaftlicher und empirischer Studien zur Qualität von Jahresabrechnungen und zum Bedarf an Abrechnungen, die zum besseren Verständnis und zur einfachen Nachvollziehbarkeit für die Eigentümer*innen beitragen, hat der Verbraucherverband Wohnen im Eigentum (WiE) diese Umfrage durchgeführt. **Ziel der direkten Befragung von Wohnungseigentümer*innen** ist es, quantitative Erkenntnisse zu erhalten, welche Erfahrungen Wohnungseigentümer*innen mit Jahresabrechnungen gemacht haben und wie sie diese verstehen, einschätzen und bewerten. Ausgerichtet ist diese Umfrage auch auf die Ermittlung des Bedarfes nach einer Standardisierung der Jahresabrechnungen und Vermögensberichte zwecks Vereinheitlichung, Vervollständigung und Verständlichkeit für die Wohnungseigentümer*innen. Erwünscht waren auch Handlungsoptionen für die Normungsarbeit und Ideen für eine verbrauchergerechte Norm.

Methodik und Aufbau der Umfrage

Sinn und Zweck dieser Umfrage ist es, die Wohnungseigentümer*innen als „Experten in eigener Sache“ zu befragen. Ihr Wissen über und ihre Erfahrungen mit Jahresabrechnungen, ihre Bewertung der Abrechnungen, ihre Problemsicht und ihre Vorschläge zur Verbesserung von Jahresabrechnungen sollten ermittelt werden, darüber hinaus ihre Einschätzungen zu einer DIN-Norm über Jahresabrechnungen und Vermögensberichte eingeholt werden. Für diese umfassende Befragung von Wohnungseigentümer*innen wurde ein Online-Fragebogen mit 30 Fragen entwickelt und über die Website von Wohnen im Eigentum zur Verfügung gestellt.

² <https://www.din.de/resource/blob/858666/514e0d36e4df9316e79c075dd7d5499a/studie-des-din-vr-jahres-abrechnungen-wohnungseigentue-mergemeinschaften-2022-data.pdf>

Der Fragebogen war inhaltlich wie zeitlich umfangreich und anspruchsvoll gestaltet, die Frageführung erfolgte vom Allgemeinen zum Konkreten.

Die Umfrage besteht aus vier Teilen:

Nach Erfassung einiger wichtiger Daten zu den Teilnehmenden, ihren WEGs, zu ihren Vorkenntnissen und Vorgehensweisen zur Prüfung von Jahresabrechnungen in Teil I (Fragen 1 – 6) wird in Teil II nach den Erfahrungen und Problemen mit Jahresabrechnungen gefragt. Hier geht es in den Fragen 7-10 um Unterstützungsleistungen und Aktivitäten der Verwaltungen, in den Fragen 11-16 werden Fragen zu den Bestandteilen der Jahresabrechnung gestellt. Abgefragt wird, welche Module den Wohnungseigentümer*innen vorgelegt oder eben nicht ausgehändigt werden – Anschreiben, Gesamtabrechnung, Einzelabrechnung, Übersicht über die Abrechnungsergebnisse und Abrechnungsspitzen, Darstellung der Entwicklung der Rücklagen (Erhaltungsrücklage), Vermögensbericht. Haben die Eigentümer*innen nach eigenen Aussagen bestimmte Elemente oder Module nicht erhalten, ist das Gesamtwerk „Jahresabrechnung“ entweder nicht vollständig und nicht nachvollziehbar oder die Bestandteile (und die darin enthaltenen Daten) bzw. der Aufbau der Abrechnung sind nicht erkennbar und das „Zusammenspiel“ der einzelnen Bestandteile wird nicht wahrgenommen. Eine intransparente Jahresabrechnung muss als deutliches Defizit gewertet werden.

In Teil III werden die Fragen 17 – 25 zur Qualität der (letzten zwei) Jahresabrechnungen gestellt, es wird nach rechnerischen und sachlichen Fehlern sowie Verbesserungsvorschläge gefragt.

In Teil IV wird zuerst nach den Erwartungen und Vorstellungen über eine DIN-Norm Jahresabrechnung und Vermögensbericht gefragt, dann nach der persönlichen Meinung zu einer DIN-Norm.

Zum besseren Verständnis der Umfrage und damit keine Missverständnisse auftreten, werden wichtige Begriffe direkt im Online-Fragebogen erläutert - wie z.B. „Abrechnungsspitze“ – und deutlich umrandet hervorgehoben.

Über 20.000 Wohnungseigentümer*innen zur Teilnahme angefragt

WiE fragte über 20.000 Wohnungseigentümer*innen direkt per eMail an, sich an der ersten bundesweiten Online-Befragung zu Jahresabrechnungen zu beteiligen – Mitglieder wie Nicht-Mitglieder von WiE. Sie konnten sich an der Befragung von Dezember 2021 bis April 2022 beteiligen und wurden gebeten, den Umfragelink auch an andere Miteigentümer*innen oder befreundete Wohnungseigentümer*innen weiterzuleiten. Außerdem wurde der Aufruf in zwei Tageszeitungen aufgenommen.

Zusammenfassung

Die Teilnehmenden

An der Umfrage haben sich **1.630 Personen beteiligt**, dies entspricht einer Teilnehmerquote von etwa 8 % bei einer Anfrage bei mehr als 20.000 Wohnungseigentümer*innen. Die Fragen zu einer DIN-Norm Jahresabrechnung und Vermögensbericht haben über 95% der Befragten beantwortet.

Diese insgesamt **gute Beteiligung** ermöglicht fundierte Erkenntnisse mit einer hohen Aussagekraft.

Die Teilnehmenden stammen aus dem gesamten Bundesgebiet, 1.071 Teilnehmende haben ihre PLZ angegeben, dies war eine freiwillige Angabe. Danach sind die urbanen PLZ-Gebiete wie 1xxxx, 2xxxx, 4xxxx, 5xxxx, 8xxxx relativ gleichmäßig stark vertreten, die PLZ-Gebiete 0xxxx, 3xxxx, 9xxxx mit großen ländlichen Räumen eher schwach.

Von den 1.630 Teilnehmenden sind **95,2% Wohnungseigentümer*innen, 42,10% Verwaltungsbeiratsmitglieder**, 5,5% Verwalter*innen, 3,8% Angehörige, 2,5 % Rechtsanwälte etc. Die hohe Zahl der Wohnungseigentümer*innen belegt, dass sich diese Umfrage gezielt an die Wohnungseigentümer*innen gerichtet und diese auch erreicht hat. Die hohe Zahl der Verwaltungsbeiratsmitglieder ist nachvollziehbar, da ja gerade sie sich intensiv mit den Jahresabrechnungen befassen (müssen) und daher ein besonders großes Interesse an der Problematik und an Verbesserungen haben. Sie verfügen nicht immer, aber oft, über das meiste Fachwissen hierzu.

Die Befragten sind **Eigentümer*innen in 1.540 WEGs mit mindestens 68.000 Wohnungen** bzw. Teileigentumseinheiten. Die kleinsten WEGs bestehen aus 2 Wohnungen, die drei größten WEGs umfassen 486 Wohnungen, 978 Wohnungen und etwas mehr als 1.000 Wohnungen. 71 % aller WEGs haben eine Größe von 2 bis 50 Wohnungen. Die durchschnittliche WEG-Größe liegt demnach bei 42,4 Wohnungen. Das bedeutet, die bundesweite Streuung der WEGs nach Postleitzahl und Größe (Wohnungsanzahl) ist in dieser Befragung gut abgebildet bzw. wiedergegeben.

Wohnungseigentümer*innen sind nicht gleich Wohnungseigentümer*innen. Ihr Wissen, ihre Erfahrungen, ihre Finanzen und ihre Interessen sind höchst unterschiedlich.

Zur Einordnung und Einschätzung der Antworten ist es daher wichtig, Informationen über den Wissens- und Erfahrungsstand der Wohnungseigentümer*innen zu erhalten. **55,5% der Befragten geben an, über ein gutes bis sehr gutes Wissen über Jahresabrechnungen zu verfügen**, 52% erklären, keine Probleme mit dem Verständnis von Jahresabrechnungen zu haben und 77 % prüfen und rechnen nach eigenen Angaben immer alles nach. Anhand der Selbsteinschätzungen als auch der sonstigen Antworten ist erkennbar: **an dieser Online-Befragung haben sich Eigentümer*innen beteiligt, die über (viel) Erfahrung mit der Prüfung von Jahresabrechnungen verfügen**, sich auskennen und Jahresabrechnungen gut einschätzen können. Dieser hohe Prozentsatz gut informierter Wohnungseigentümer*innen ist eine gute Voraussetzung für eine Befragung über die Qualität von Jahresabrechnungen und die Notwendigkeit einer DIN-Norm.

Erkenntnisse über den Umgang mit Jahresabrechnungen

77 % der Befragten (Frage 5) prüfen und rechnen alles nach, fast 40 % prüfen, aber erwarten selbsterklärende und leicht verständliche Jahresabrechnungen. 6% der Teilnehmenden überprüfen die Jahresabrechnung nicht.

Eine hohe Anzahl der Befragten wird bei Problemen und Fragen (Frage 6) aktiv: die allermeisten wenden sich folgerichtig an die für die Jahresabrechnung verantwortliche Verwaltung und 70% der Befragten geben an, dass ihre Verwaltung ihnen für Fragen vor der Eigentümerversammlung zur Verfügung steht. Deutlich weniger (28 %) suchen die Unterstützung ihrer Miteigentümer*innen und noch weniger Eigentümer*innen nehmen externe professionelle Beratung in Anspruch. Für die Behebung grundlegender Verständnisprobleme reicht das Angebot der Verwaltungen allerdings in vielen Fällen nicht aus, wie die weiteren Fragen und Antworten belegen. Nur in 14% der WEGs bieten die Verwaltungen separate Besprechungstermine zur Jahresabrechnung vor der Eigentümerversammlung an. 30% der Befragten erhalten keine oder nur unzureichende Antworten auf ihre Fragen. Überwiegend defizitär ist die Aufklärung der Wohnungseigentümer*innen über wichtige gesetzliche Änderungen zur Jahresabrechnung ausgefallen: Nur 32% der Befragten sind vor der Eigentümerversammlung über die gesetzlichen Änderungen der Beschlussfassung mit dem neuen WEGesetz informiert worden (Frage 8), 34% haben einen schriftlichen Formulierungsvorschlag für den neuen Beschlussantrag über die Abrechnung erhalten (Frage 9). Hier sind zu wenig Verwaltungen ihrer Bringschuld – Wohnungseigentümer*innen über gesetzliche und rechtliche Änderungen zu informieren – nachgekommen. Zusammenfassend bedeutet das: **die Mehrheit der befragten Wohnungseigentümer*innen erhält wenig grundlegende Erläuterungen, Erklärungen und weitergehende Informationen proaktiv von den Verwaltungen.**

Mit den Fragen 11 – 16 wird ermittelt, ob die Jahresabrechnungen vollständig, also mit allen zur Überprüfung erforderlichen Bestandteilen und Daten, übergeben werden oder ob diese nach Aussagen der Eigentümer*innen unvollständig sind oder erscheinen. Zusammengefasst: etwas **mehr als die Hälfte der Befragten erhalten alle relevanten Abrechnungsbestandteile** (Einnahmen-/Ausgabenrechnung, Einzelabrechnung, Entwicklung der Erhaltungsrücklagen u.a.) und **56 % außerdem den Vermögensbericht**. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass über 40% der Teilnehmenden entweder keine vollständige Jahresabrechnung erhalten haben oder dass die Struktur der Jahresabrechnung insgesamt so undurchsichtig ist, dass bestimmte Bausteine nicht erkannt werden und das „Zusammenspiel“ der einzelnen Module nicht wahrgenommen wird. In beiden Fällen ist die Jahresabrechnung unvollständig und intransparent. Eine aus welchen Gründen auch immer intransparente Jahresabrechnung muss als deutliches Defizit gewertet werden. Der Anteil der Teilnehmer*innen, die nicht oder nicht so genau wissen, welche Jahresabrechnungs-Bausteine sie erhalten haben, bewegt sich in einem geringen einstelligen Bereich zwischen 3,3 % und 10,1%. Bereits diese Prozentsätze sprechen deutlich für die Einführung einer DIN-Norm.

Zur Qualität von Jahresabrechnungen

Zur Qualität von Jahresabrechnungen (die Fragen 17-23 beziehen sich auf die zwei letzten Abrechnungen):

Nur für 51 % der Befragten sind die Jahresabrechnungen verständlich und nachvollziehbar gegliedert und aufgebaut, für 42% insgesamt gut verständlich.

Diese Angaben sind fast deckungsgleich mit der folgenden Frage, ob die Befragten die Jahresabrechnung rechnerisch überprüfen können (Frage 18). 51% bestätigen dies.

Als Gründe für die volle oder teilweise Unverständlichkeit der Jahresabrechnungen (Frage 19) wird angegeben (Mehrfachnennungen waren hier möglich): 32 % sehen die Ursache in fehlenden Interpretationshilfen, 28 % in fehlenden Erläuterungen und Verweisen sowie 20% in fehlenden Formeln zum Nachrechnen. 18% begründen dies damit, dass die Erhaltungsrücklage nur unzureichend aufgeführt wird und Veränderungen nicht nachprüfbar sind. 18% geben an, dass ihnen nicht alle wichtigen Teile der Jahresabrechnung vorgelegen haben. Zusätzlich zu den Defiziten, die zu unverständlichen oder schwer nachvollziehbaren Abrechnungen führen, werden rechnerische Fehler (Frage 20) bemängelt: die Schlüssigkeitsformel – Bankkontostände Anfang des Jahres plus Einnahmen minus Ausgaben gleich Bankkontostand Ende des Jahres – gehe nicht auf, Beträge würden fehlen, Zwischenergebnisse rechnerisch nicht stimmen, Überträge nicht passen.

Des Weiteren werden inhaltliche Fehler ausgemacht: nicht für alle Ausgaben liegen Belege vor (25 %), Kostenpositionen fehlen (18 %) sowie Forderungen oder Verbindlichkeiten im Vermögensbericht (20 %). Vorgaben aus der Beschluss-Sammlung werden nicht umgesetzt (19 %), Kostenverteilungsschlüssel sind fehlerhaft (16 %). Weitere Angaben dazu siehe Frage 21.

Gründe für fehlende Nachvollziehbarkeit der Erhaltungsrücklage nennt Frage 22: Knapp 25% haben nur den IST-Stand vorliegen, knapp 15% nur den SOLL-Stand der Rücklage. Beiden Antwort-Gruppen fehlen somit Informationen, um die Entwicklung zu entschlüsseln. 8% geben an, dass in der Rücklage Geld fehlt, aber nicht festgestellt werden kann, wo dieses geblieben ist. 7 % geben an, dass ihre WEG kein separates Rücklagen-Bankkonto hat, so dass allein deshalb die genaue Feststellung der Rücklage schwierig ist.

Für Wohnungseigentümer*innen sind diese Befragungsergebnisse zur Qualität von Jahresabrechnungen kein Grund, sich „beruhigt zurückzulehnen“ und keine akzeptable Perspektive für ein „Weiter so“. Vielmehr zeigt sich hier **akuter Handlungsbedarf zur Optimierung - für Nachvollziehbarkeit, Transparenz, erleichterte Überprüfung und Fehlersuche, Vereinheitlichung, Vergleichbarkeit**. Vereinheitlichung schafft dabei Transparenz für alle Eigentümer*innen, nicht nur diejenigen, die mehrere Eigentumswohnungen besitzen. Selbst die Betriebskostenabrechnungen für Mieter*innen werden damit verständlicher und vergleichbarer. Unter Berücksichtigung der Selbsteinschätzungen, dass mehr als die Hälfte der Befragten über einen hohen bis sehr hohen Wissensstand über Jahresabrechnungen verfügen, kann davon ausgegangen werden, dass diese Einschätzungen und Bewertungen bei einer repräsentativen Befragung von Wohnungseigentümer*innen noch erheblich negativer ausfallen würde.

WiE hat einige **Vorschläge zur Verbesserung** von Jahresabrechnungen vorgegeben, in den Freitextantworten zur Frage 25 konnten Wohnungseigentümer*innen weitere nennen. Bis zu 56 % bestätigten, dass **textliche Erläuterungen, Lese- und Orientierungshilfen sowie allgemeinverständliche und –verbindliche Begriffsbestimmungen wichtig** wären. Ebenso fehlen ihnen Formeln zur Schlüssigkeitsprüfung und die Erläuterung rechtlicher Vorgaben. Abzuleiten ist auch der Wunsch nach mehr Unterstützung seitens der Verwaltungen bei der Prüfung der Abrechnungen und bei der Fehlerbehebung.

Sehr hohe Befürwortung einer DIN-Norm Jahresabrechnung und Vermögensbericht

Nach diesen Antworten ist die hohe Befürwortung einer DIN-Norm (Frage 29) nicht verwunderlich: **86 % halten eine DIN-Norm für unbedingt erforderlich oder von Vorteil.**

Dieser Frage gehen erst einmal zwei Fragen zu den Erwartungen an eine eigentümergeorientierte DIN-Norm und über die Vorstellungen nach dem Nutzen einer DIN-Norm voraus. So konnten sich die Befragten mit ihren Erwartungen, was eine solche Norm leisten kann, soll oder nicht leisten kann, auseinandersetzen, ehe sie nach ihrer Meinung zu und Ihrem Wunsch nach einer DIN-Norm Jahresabrechnung und Vermögensbericht befragt werden.

Wohnen im Eigentum (WiE) wertet diese Antwort als ein starkes Argument für sein Engagement zur Einrichtung und Mitarbeit in einem Normungsausschuss Jahresabrechnung und Vermögensbericht.

I. Teilnehmerstruktur

Frage 1.1:

Wie groß ist Ihre Wohnungseigentümergeinschaft? (1.618 Antworten)

- ▶ An der WiE-Umfrage haben sich 1.630 Personen beteiligt. Sie sind nach dem Abzug von Doppelungen (Erklärung s.u.) Eigentümer*innen in 1.540 WEGs mit mindestens 68.000 Wohnungen.
- ▶ Die kleinste WEG umfasst 2, die größte etwas über 1.000 Wohnungen.
- ▶ Die drei größten, in der Umfrage „vertretenen“ WEGs haben etwas mehr als 1.000, genau 978 und 486 Wohnungen.

WEG Größe	Anzahl
2 bis 9 Einheiten	379
10 bis 20 Einheiten	359
21 bis 50 Einheiten	405
51 bis 100 Einheiten	195
101 bis 200 Einheiten	115
über 200 Einheiten	165
keine Angaben	12
	1630

Nach Abzug von Dopplungen heißt: Wenn WEGs mit der gleichen WEG-Größe und derselben fünfstelligen Postleitzahl zwei- oder sogar mehrmals vorkommen, wird angenommen, dass es sich um dieselbe WEG handelt. In diesen Fällen – in 90 Fällen trat diese Konstellation zweimal auf - wurde nur eine WEG gezählt.

Der Verweis auf die WEG ist in vielen Fragen berechtigt, viele Antworten können nicht nur als individuelle Einschätzung / Bewertung angesehen werden, sondern lassen sich auf die jeweilige WEG übertragen, wenn es sich um Tätigkeiten oder Aussagen handelt, die die gesamte WEG betreffen und wenn damit Beiratstätigkeiten verbunden sind.

Die Ergebnisse haben angesichts dieser breiten Streuung Gültigkeit für WEGs aller Größen.

Frage 1.2:

Herkunft - Verraten Sie uns Ihre Postleitzahl? (1071 Antworten)

Die Antwort auf diese Frage war aus Datenschutzgründen als freiwillige Angabe gekennzeichnet worden. Aus diesem Grund haben nur etwas über 1.000 Befragte hierzu Angaben gemacht.

- ▶ Bei denjenigen, die ihre Postleitzahl angegeben haben, waren keine ausgeprägten regionalen Schwerpunkte erkennbar.
- ▶ Die meisten Antworten kamen aus den PLZ-Gebieten 5xxxx (155), 1xxxx (146), und 8xxxx (144), die wenigsten aus den PLZ Gebieten 0xxxx (30) und 9xxxx (55).

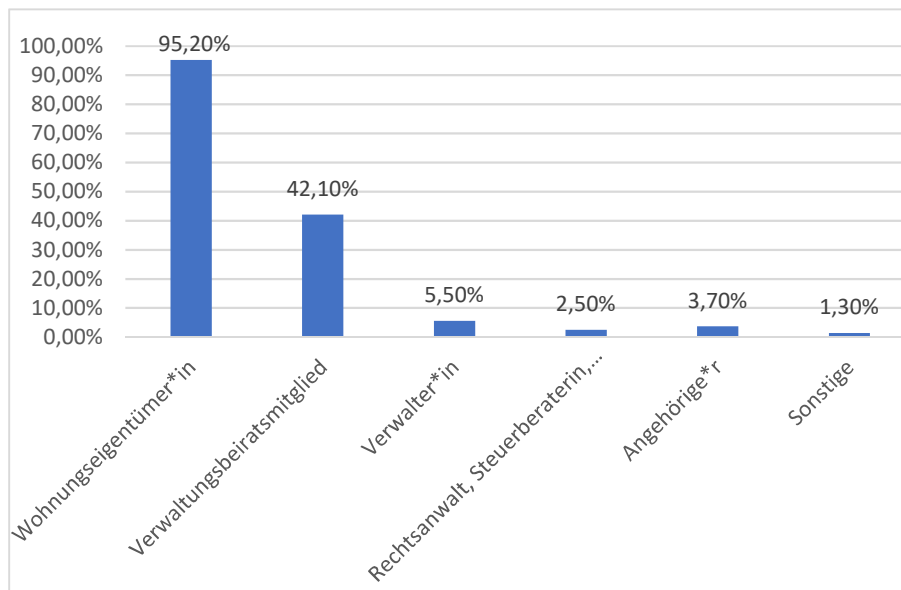
PLZ-Gebiet	Anzahl
1	146
2	105
3	73
4	122
5	155
6	121
7	120
8	144
9	55
0	30
Gesamt	1071

Die Teilnehmenden stammen aus dem **gesamten Bundesgebiet**, Über 1.000 Teilnehmende haben ihre PLZ angegeben. Danach sind die urbanen PLZ-Gebiete wie 1xxxx, 2xxxx, 4xxxx, 5xxxx, 8xxxx relativ gleichmäßig stark vertreten, die PLZ-Gebiete 0xxxx, 3xxxx, 9xxxx mit großen ländlichen Räumen eher schwach.

Die Umfrageergebnisse sind somit für das gesamte Bundesgebiet aussagekräftig.

Frage 2:

Persönliche Angaben Mehrfachnennungen möglich (1.630 Antworten)



- ▶ 95,2% der Teilnehmenden sind Wohnungseigentümer*innen,
- ▶ 42,1% sind Verwaltungsbeiräte.
- ▶ 5,5% der Teilnehmenden sind Verwalter*innen.

Die hohe Zahl an Wohnungseigentümer*innen bestätigt, dass die Zielgruppe erreicht wurde. Die hohe Zahl an Beiratsmitgliedern stellt klar, dass sich hier im Wesentlichen die Miteigentümer*innen an der Umfrage beteiligt haben, die auch für die Prüfung der Jahresabrechnung zuständig sind. Allerdings befassen sich auch an die 60% Wohnungseigentümer*innen „ohne Amt“ mit der Überprüfung von Jahresabrechnungen. Ob die 4,8% Verwalter*innen und 2,8% Rechtsanwälte auch Eigentümer*innen sind, lässt sich aus dieser Befragung nicht erkennen, ist aber wahrscheinlich.

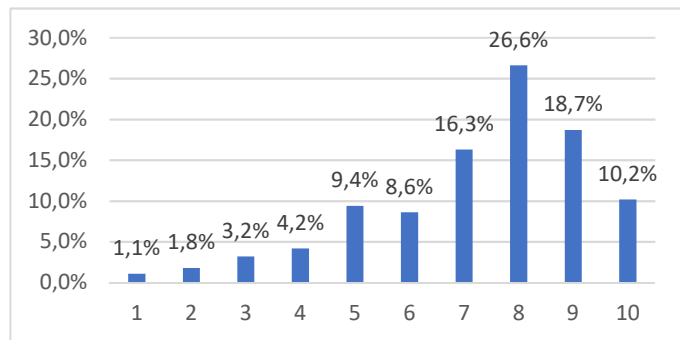
Damit gibt diese Online-Umfrage nicht die Ansichten und Erfahrungen aller Wohnungseigentümer*innen wieder. Sie ist nicht repräsentativ, dies war auch nicht das Ziel. Eventuell kann sie repräsentativ für Beiratsmitglieder sein. Der Wissensstand aller Wohnungseigentümer*innen würde sicherlich geringer ausfallen, die Fragen zur Verständlichkeit deutlich negativer.

II. Fragen zu Vorkenntnissen und Vorgehensweisen

Frage 3:

Wie hoch schätzen Sie Ihr Wissen zur Beurteilung von Jahresabrechnungen auf einer Skala von 1 (sehr wenig Wissen) bis 10 (sehr gut informiert) ein? (1.623 Antworten)

- ▶ 55,5 % der Teilnehmenden geben an, über ein gutes bis sehr gutes Wissen über Jahresabrechnungen zu verfügen. Sie kreuzten die Punkte 8 bis 10 an.
- ▶ 21,5 % der Befragten gaben ein mittleres Wissen an. Punkte 4 – 7.
- ▶ Nur 10,3 Prozent geben an, über sehr wenig bis wenig Wissen zu verfügen (Skala: 1 bis 4).



Wohnungseigentümer*innen sind nicht gleich Wohnungseigentümer*innen. Ihr Wissen, ihre Erfahrungen, ihre Finanzen und ihre Interessen sind höchst unterschiedlich.

Zur **Einordnung und Einschätzung der Antworten** ist es daher wichtig, zu erfahren, ob es sich bei den Befragten mehrheitlich um Eigentümer*innen mit viel oder wenig Wissen und Erfahrungen in der Prüfung von Jahresabrechnungen handelt. Denn es macht einen großen Unterschied, ob ein langjähriges Beiratsmitglied, das über Jahre die Abrechnung geprüft hat, oder ein „Neueinsteiger“ ins Wohnungseigentum, also ein Ersterwerber, behauptet, die Jahresabrechnung nicht zu verstehen.

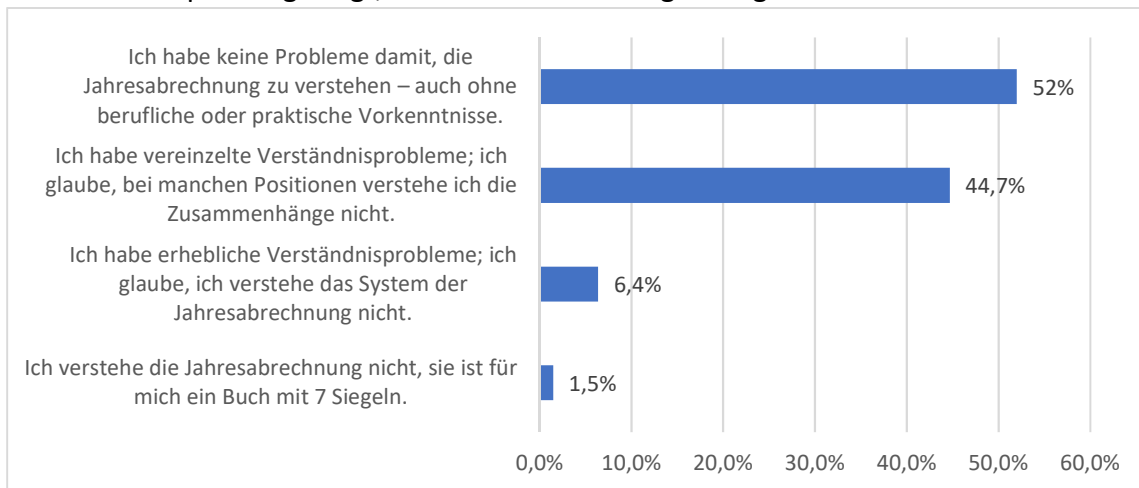
Ob diese Selbsteinschätzung objektiv genau zutrifft, war nicht Ziel oder Gegenstand der Befragung. Das Ergebnis zeigt aber an – auch anhand der Antworten bzw. Freiangaben –, dass hier Wohnungseigentümer*innen mit Kenntnissen, Erfahrung und daraus abgeleiteten konkreten Erwartungen aktiv waren. Die Bandbreite ihrer Erfahrungen wird u.a. in den Freitext-Antworten der Fragen 23, 25 und 30 deutlich.

Die hohe Beteiligung von Eigentümer*innen mit einem guten bis sehr guten Wissen über Jahresabrechnungen legt nahe, dass sie die ihnen vorliegenden Jahresabrechnungen korrekt einschätzen. Da über 40% der Befragten Verwaltungsbeiratsmitglieder sind, ist dies ebenfalls zu erwarten.

Frage 4:

Welche Aussage trifft auf Sie zu? Mehrfachnennungen möglich (1.619 Antworten)

Die folgenden Fragen werden vom Allgemeinen zum Speziellen entwickelt. Bevor konkrete Fragen zur Prüfung und zur Bewertung von Jahresabrechnungen gestellt werden, wird hier nach der Kompetenz gefragt, die Jahresabrechnungen insgesamt zu verstehen.

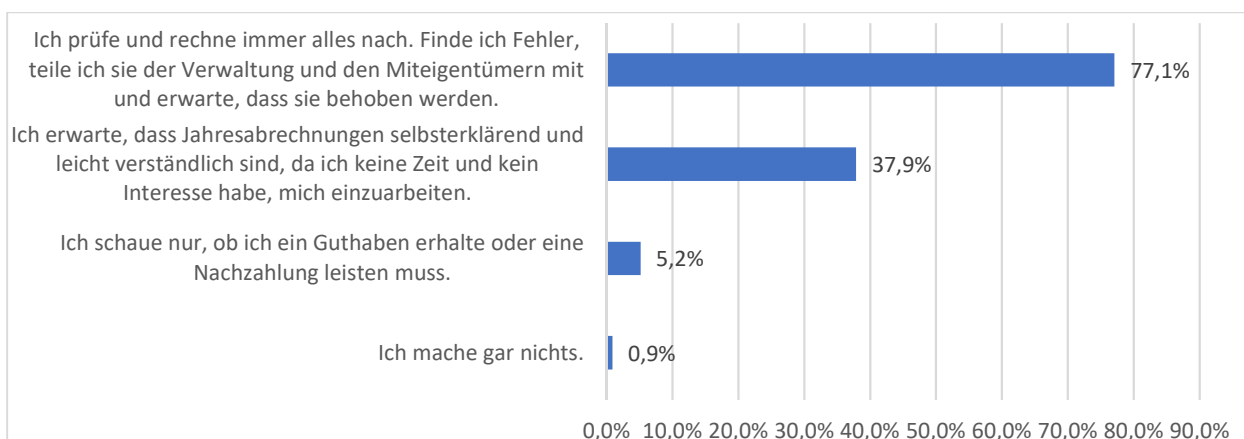


Grob zusammengefasst, verstehen die Hälfte der Teilnehmer ihre oder allgemein Jahresabrechnungen problemlos, 45 % haben Probleme in unterschiedlichem Umfang mit den Jahresabrechnungen. Diese Gewichtung entspricht in etwa den Antworten der Frage 3.

Frage 5:

Wie gehen Sie mit Ihren Jahresabrechnungen um? Mehrfachnennungen möglich (1.617 Antworten)

Die Fragen wurden möglichst einfach und allgemeinverständlich formuliert. Mehrfachnennungen waren möglich.

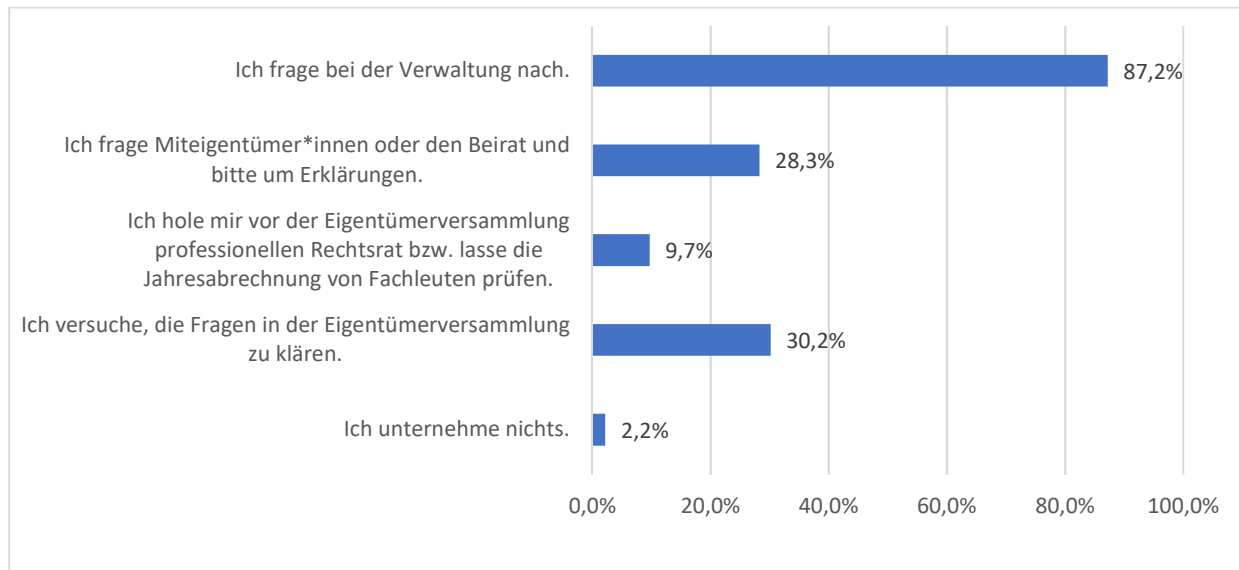


Wenn 77 % der Befragten die Abrechnung so genau prüfen, wird viel Engagement deutlich. Bei Fehlern wird die Kooperation mit der Verwaltung gesucht und erwartet.

Fast 40 % der Befragten erwarten eine selbsterklärende, leicht verständliche Abrechnung. Dies ist eine deutliche Anforderung an die Normung.

Frage 6:

Falls Sie Probleme mit der Jahresabrechnung haben: Was unternehmen Sie? Mehrfachnennungen möglich (1.601 Antworten)



Hier wurde nur nach den Strategien der Teilnehmenden gefragt, nicht nach dem konkreten Vorgehen und dem Erfolg Ihrer Nachfragen.

Positiv zu vermerken ist, dass eine hohe Anzahl der Befragten im Problemfall aktiv wird. Fast jede oder jeder (88%) wendet sich an die Verwaltung. Ein folgerichtiges Vorgehen, da diese die Abrechnung erstellt und dafür verantwortlich ist. Dadurch wird aber nicht deutlich, in welchem Umfang und wie oft sie sich tatsächlich an die Verwaltung wenden und ob die Fragen dann erfolgreich und erwartungsgemäß bearbeitet werden. Parallel versuchen 58 % der Befragten, ihre Miteigentümer*innen bzw. den Beirat zu befragen und/oder ihre Fragen in der Eigentümerversammlung zu klären.

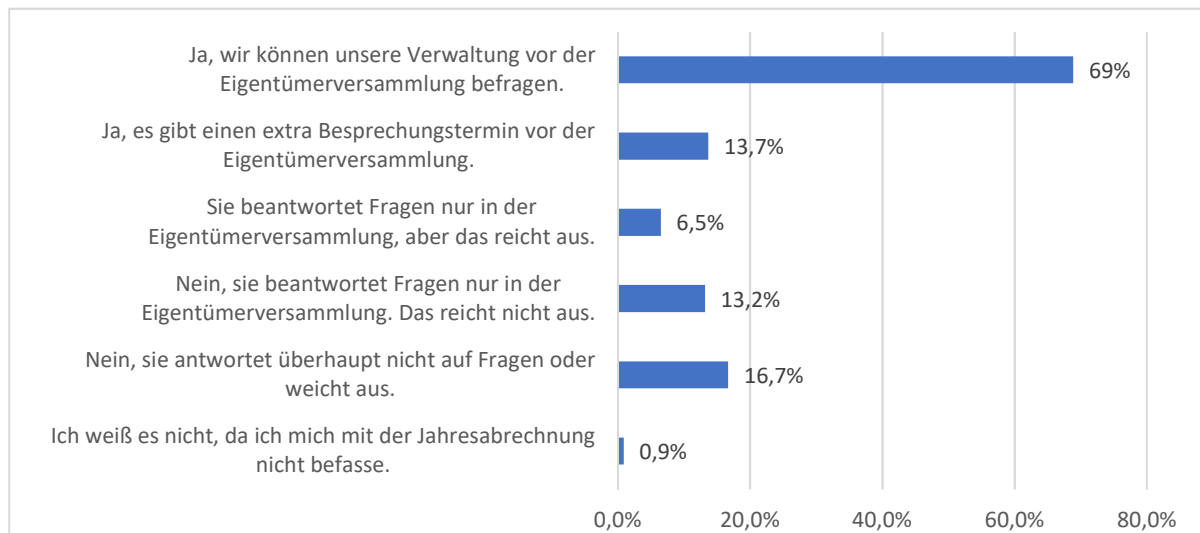
Positiv zu bemerken ist, dass nur 2 % nichts unternehmen. Bei einer repräsentativen Befragung würde dieser Prozentsatz vermutlich deutlich höher ausfallen.

Frage 7:

Steht Ihnen Ihre Verwaltung für Fragen zur Abrechnung vor der Eigentümerversammlung zur Verfügung? Mehrfachnennungen möglich (1.609 Antworten)

Mehrfachnennungen sind möglich.

Hier geht es um die Bereitschaft der Verwaltung zur Kooperation und damit zur Beantwortung der Fragen.



Erstaunliche 69 % geben an, dass sie ihre Verwaltung vor der Versammlung befragen können. Hier sind sicherlich schwerpunktmäßig Beiratsnachfragen gemeint (42 % der Befragten geben an, Mitglied im Verwaltungsbeirat zu sein) und nicht, dass alle Eigentümer individuell ihre Verwaltung vor der Eigentümerversammlung anrufen und zu Unklarheiten, unverständlichen Zahlen oder Fehlern befragen können. Vielleicht verdeutlicht die Antwort auch, dass aktive, engagierte Eigentümer*innen mehr Aufmerksamkeit erhalten.

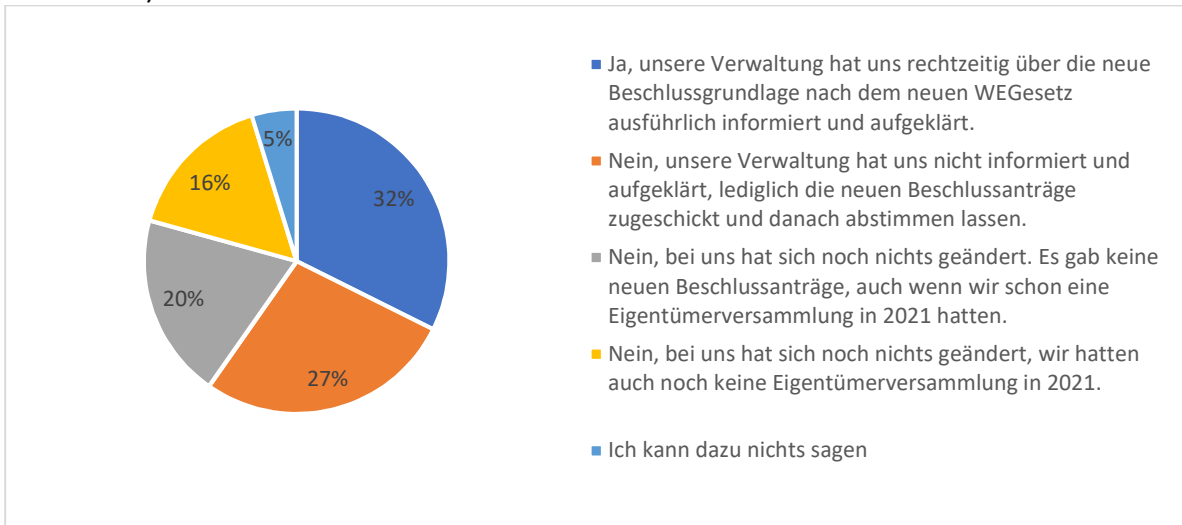
Insgesamt 30% sind mit den Antworten – und auch Nicht-Antworten - der Verwaltung nicht zufrieden.

Nur in 14% der WEGs bieten Verwaltungen Besprechungstermine zur Jahresabrechnung vor der eigentlichen Eigentümerversammlung an. Undifferenziert bleibt, ob es sich hier um Besprechungstermine der Verwaltung nur mit den Beiräten oder um Angebote für alle Wohnungseigentümer*innen handelt. Diese an sich gute Vorgehensweise sollte in der Praxis mehr Anwendung finden – auch wenn der Kreis der Teilnehmenden in manchen WEGs nicht sehr groß sein sollte. Dieses Vorgehen würde die Diskussion und die Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung erleichtern, die zeitliche Dauer der Eigentümerversammlungen verkürzen, vielleicht auch die Atmosphäre zwischen Verwaltungen und manchen Eigentümer*innen verbessern helfen etc.

Empfehlung an die Beiräte: Treten Sie mit diesem Vorschlag an die Verwaltung heran.

Frage 8:

Hat Ihre Verwaltung Sie rechtzeitig vor der Eigentümerversammlung über die neuen gesetzlichen Vorgaben zur Beschlussfassung über die Jahresabrechnung informiert? (1.619 Antworten)



Mit dem neuen Wohnungseigentumsgesetz ist der „Beschlussgegenstand“ über die Jahresabrechnung geändert worden. Die Wohnungseigentümer*innen beschließen jetzt nicht mehr über die gesamte Jahresabrechnung, also das gesamte Zahlenwerk, sondern nur noch über die „Anforderung von Nachschüssen oder „die Anpassung der Vorschüsse“, also über Nachzahlungen oder Überzahlungen für zu wenig oder zu viel gezahltes Hausgeld. Damit die Wohnungseigentümer*innen aber die Abrechnungsspitzen nachrechnen und nachvollziehen können, muss ihnen weiterhin die gesamte Jahresabrechnung, also die Gesamtabrechnung, die Einzelabrechnungen und eine Übersicht über die Abrechnungsergebnisse und Abrechnungsspitzen sowie die Entwicklung der Erhaltungsrücklage vorgelegt werden. Diese Übersichtsliste ist gesetzlich nicht vorgeschrieben, aber zwangsläufig erforderlich, wenn die Abrechnungsspitzen überprüft werden sollen.

Definition der Abrechnungsspitze

Die Abrechnungsspitze wird ermittelt aus dem Abrechnungsergebnis³ der Einzelabrechnung abzüglich des SOLL-Hausgeldes nach dem Wirtschaftsplan. Die Abrechnungsspitze kann ein Überschuss sein oder eine Nachzahlung erforderlich machen.

Diese und weitere gesetzliche Änderungen beim Wirtschaftsplan und bei der Jahresabrechnung müssen den Wohnungseigentümer*innen bekannt sein. Eine Bringschuld der Verwaltungen, denn sie sind verpflichtet, die Wohnungseigentümer*innen über neue gesetzliche oder rechtliche Änderungen zu informieren. Da diese gesetzlichen Änderungen seit der Jahresabrechnung 2020 gelten, also in der Eigentümerversammlung 2021 erstmalig zum Tragen kommen, wird hier die Frage nach der Information der Eigentümer*innen über diese wichtige Änderung vor der Eigentümerversammlung gestellt. Die Verwaltungen hätten alle Woh-

³ Das Abrechnungsergebnis (= Abrechnungssumme) ist die anteilige Umlegung der angefallenen Kosten (der Bewirtschaftungskosten und der Erhaltungsrücklage) auf die einzelnen Wohnungen.

Wohnungseigentümer*innen entweder schon vorher schriftlich oder spätestens in der Eigentümerversammlung mündlich auf die Änderungen, also die geänderten Rechte und Pflichten aufklären müssen.

Das Ergebnis ist ernüchternd: Wenn **nur in 59 % der WEGs den Befragten bekannt war, dass sie über den anderen Beschlussgegenstand abstimmen, dann zeigen sich hier erhebliche Informations- und Aufklärungsdefizite.** Zu berücksichtigen sind bei dieser Antwort die 16% an Befragten, die in 2021 keine Eigentümerversammlung hatten und denen in den meisten Fällen dann auch noch keine Jahresabrechnung für 2020 vorliegen wird.

Wenn es nach 20 % der Befragten in ihren WEGs keine neuen, also anderslautenden Beschlussanträge gab, also die Eigentümer*innen in 2021 (die meisten Eigentümerversammlungen haben 2022 noch nicht stattgefunden) nach dem „alten“ WEGesetz über die Jahresabrechnung 2020 abgestimmt haben, dann wären diese Beschlüsse eigentlich nichtig. Da aber Teil dieses falschen Beschlusses auch die Abrechnungsspitze ist, wird wohl kaum jemand allein deshalb die WEG verklagen.

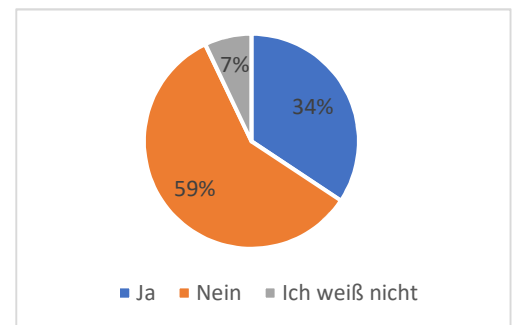
Frage 9:

Haben Sie zusammen mit der Einladung zur Eigentümerversammlung in 2021 einen Formulierungsvorschlag für den Beschlussantrag über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung von Vorschüssen erhalten? (1.600 Antworten)

Natürlich kann der Beschlussantrag über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung von Vorschüssen auch mündlich in der Eigentümerversammlung formuliert werden. Aber wenn die Wohnungseigentümer*innen nicht schon vor der Eigentümerversammlung über die Änderung des Beschlussgegenstandes zur Jahresabrechnung informiert werden, dann sollten sie wenigstens mit der Einladung zur Eigentümerversammlung einen Formulierungsvorschlag (mit Erläuterung) für die Abstimmung in der Versammlung erhalten haben –

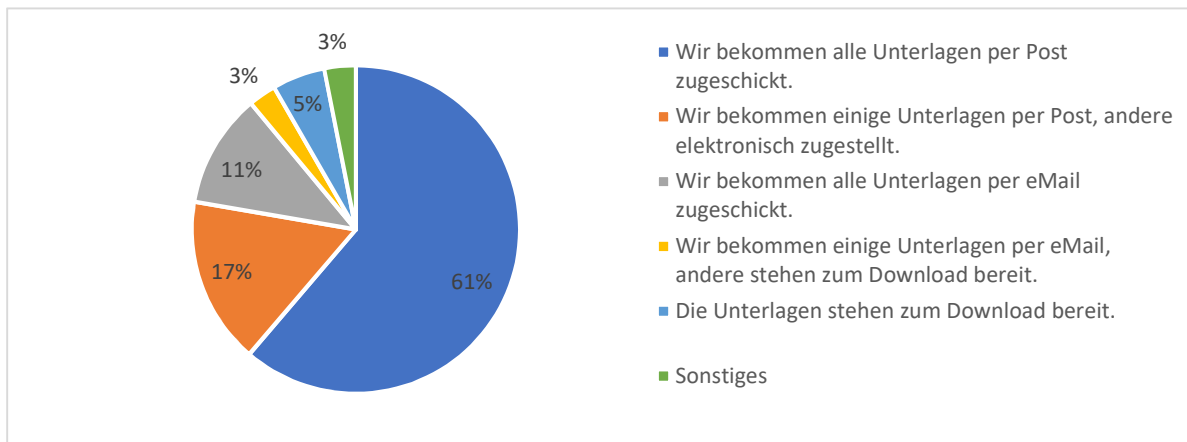
um sie über die Konsequenzen der gesetzlichen Änderung zu informieren und damit sie sich auf die Neuerungen einstellen können. Aber auch über diesen Weg sind wohl erstaunlich wenige Wohnungseigentümer*innen – nur 34 % der Befragten - informiert worden.

Nach den Antworten scheint mehr als die Hälfte der Verwaltungen ihren Informationspflichten nicht nachgekommen zu sein.



Frage 10:

Wie bekommen Sie die Unterlagen zur Eigentümerversammlung und zur Jahresabrechnung zugestellt? (1.623 Antworten)



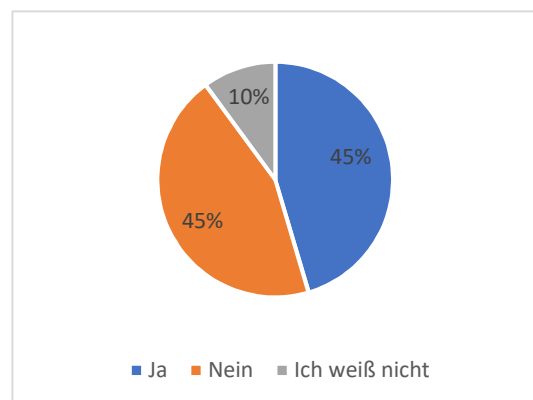
Da es in WEGs einen relativ großen Anteil an älteren Menschen gibt, die sich nicht mehr mit PCs, Internet und eMail-Kommunikation befassen wollen und können, war zu erwarten, dass die Unterlagen zur Eigentümerversammlung zumindest für diese Gruppe weiterhin noch per Post zugeschickt werden.

Frage 11:

Enthält Ihre Jahresabrechnung ein Anschreiben mit der Abrechnungsspitze? (1607 Antworten)

Ein Anschreiben mit der Mitteilung ihrer Abrechnungsspitze ist keine zwingende Vorgabe, sondern dient allein den Eigentümer*innen zum schnellen Überblick – auch um daraus zu errechnen, ob sie etwas nachzahlen müssen oder zurückerstattet bekommen. Oft wird zusätzlich auch der Abrechnungssaldo mitgeteilt, wenn z.B. eine Differenz zwischen SOLL- und IST-Vorauszahlungen besteht.

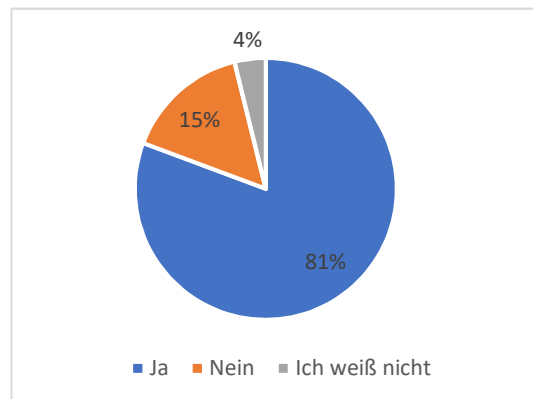
Wird kein Anschreiben vorgelegt, heißt das nicht, dass die Abrechnungsspitzen nicht berechnet und ermittelt wurden, sondern, dass die einzelnen Eigentümer*innen die Abrechnungsspitze der Einzelabrechnung entnehmen müssen. Ebenso muss sie in der Übersicht über alle Abrechnungsspitzen aufgeführt sein.



Frage 12:

Enthält Ihre Jahresabrechnung eine Einnahmen-/ Ausgabenrechnung (Gesamtabrechnung) einschließlich der Kontostände zum 01.01. und 31.12. des Abrechnungsjahres? (1.610 Antworten)

Immerhin 81 % geben an, eine Gesamtabrechnung (Bezeichnung im WEGesetz: Einnahme- / Ausgabenrechnung) einschließlich der Kontenstände erhalten zu haben. 15,8 % erklären, keine Gesamtabrechnung bekommen zu haben. Die Hintergründe für diese Antworten können hier nicht erklärt werden, eventuell verbergen sich unter den 15,8 % auch Befragte, die für 2020 noch keine Abrechnung erhalten haben oder Eigentümer*innen, die die Zusammenfassung von Gesamt- und Einzelabrechnung nicht erkannt haben. Zum Teil sind Verwalter*innen wohl auch der Auffassung, dass keine Gesamtabrechnung vorzulegen sei. Das entspricht aber nicht herrschenden Literatur, wonach die Gesamtabrechnung das „Herzstück der Jahresabrechnung“⁴ ist bzw. im Regelfall die Pflicht besteht, „eine Gesamt- und Einzeljahresabrechnung aufzustellen“⁵.



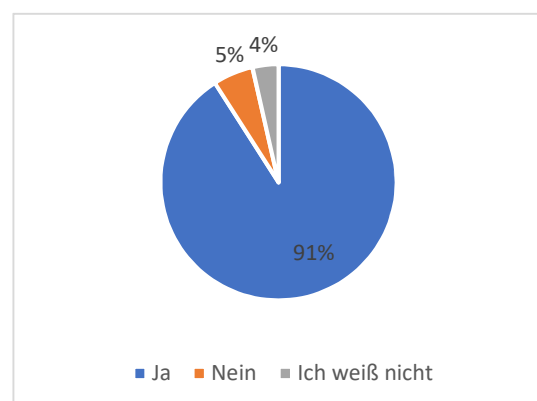
Im neuen WEGesetz wurde nicht explizit mit aufgenommen, dass in der Gesamtabrechnung die Jahresanfangs- und Jahresendbestände der Bankkonten aufgeführt sein müssen. Im Vermögensbericht müssen diese Angaben zu finden sein. Damit Beiräte oder einzelne Wohnungseigentümer*innen die Schlüssigkeit und Richtigkeit der Jahresabrechnung einfach prüfen und nachrechnen können, sollten diese Angaben weiterhin in der Gesamtabrechnung aufgeführt werden. Ggf. muss die WEG einen Beschluss darüber herbeiführen, wie ihre Jahresabrechnung aussehen soll und welche Angaben sie wo aufgeführt haben will.

Frage 13:

Enthält Ihre Jahresabrechnung eine Einzelabrechnung? (1.610 Antworten)

Die Vorlage einer Jahresabrechnung ohne Einzelabrechnung ist höchst ungewöhnlich und wäre nach dem neuen Recht nur denkbar und zulässig, wenn sich alle individuellen Zahlungspflichten aus der Gesamtabrechnung ergäben, was nur bei Kleinstgemeinschaften vorstellbar ist⁶.

Ggf. verbergen sich unter den 5,8 % Befragten auch Eigentümer*innen, die für 2020 noch keine Abrechnung erhalten haben. Oder die Einzelabrechnung ist in der Gesamtabrechnung versteckt.



⁴ Jennißen, WEG, § 28 Rz. 137

⁵ Münchener Kommentar/Skauradszun, WEG, § 28 Rz. 84

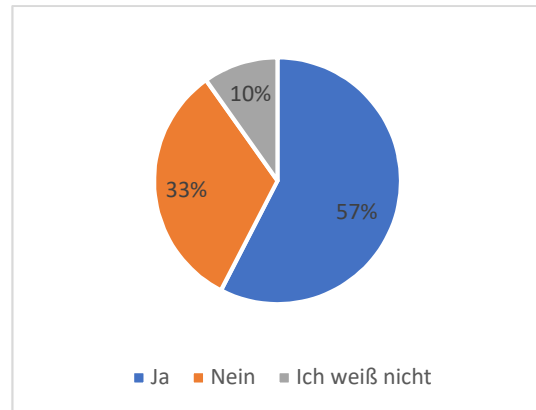
⁶ vgl. Münchener Kommentar, a.a.O.

Frage 14:

Enthält Ihre Jahresabrechnung eine Übersicht über alle Abrechnungsergebnisse und Abrechnungsspitzen?⁷ (1.598 Antworten)

Nur 57% der Befragten erhalten Jahresabrechnungen mit einer Übersichtsliste über die Abrechnungsergebnisse und Abrechnungsspitzen. Diese Liste ist nach dem neuen WEGesetz nicht ausdrücklich vorgeschrieben, muss aber allen Wohnungseigentümer*innen vorliegen, da der Beschlussantrag nach dem neuen WEGesetz nur noch über die Einforderung von Nachschüssen (Nachzahlungen) oder die Anpassung von Vorschüssen (Überzahlungen) erfolgt. Die Schlüssigkeit dieser „Spitzen“ lassen sich nur über solch eine Liste nachvollziehen und nachrechnen. Den 32,8% der Befragten, die diese Übersicht nicht erhalten, werden wichtige Informationen vorenthalten.

WIE-Tipp: Wenn Ihre WEG keine Übersicht über alle Abrechnungsergebnisse und Abrechnungsspitzen zusammen mit der Jahresabrechnung erhält, dann sollte Ihre WEG einen Beschluss zur Vorlage in zukünftigen Jahresabrechnungen darüber fassen.



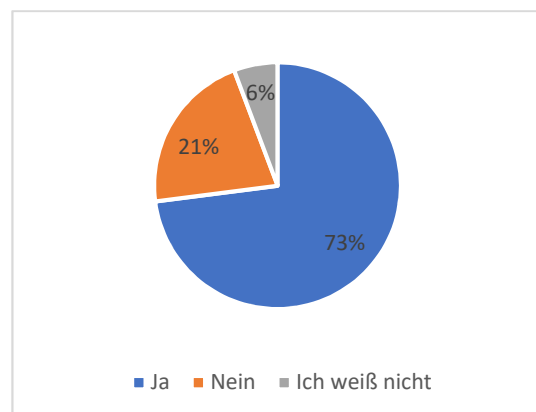
Frage 15:

Enthält Ihre Jahresabrechnung eine Darstellung der Entwicklung der Erhaltungsrücklage (also der SOLL- und IST-Rücklage)?⁸ (1.604 Antworten)

Neben der Erhaltungsrücklage können WEGs auch per Beschluss weitere Rücklagen bilden. Aus Gründen der Vereinfachung wurde hier nur nach der Erhaltungsrücklage gefragt.

Anzunehmen ist, dass die 21,2%, die keine solche Übersicht erhalten, nur über die IST-Rücklage informiert werden. Nach dem neuen WEGesetz ist nur die Nennung der IST-Rücklage gesetzlich vorgegeben.

Trotzdem können WEGs von Ihren Verwaltungen weiterhin die Angabe des SOLL-Stands und die Darstellung der Entwicklung erwarten bzw. diese beschließen oder im Verwaltervertrag vereinbaren. Vorteile bzw. Argumente dafür sind:



⁷ Anmerkung: Die Bezeichnungen „Abrechnungsergebnisse“ und „Abrechnungsspitzen“ wurden im online-Fragebogen - deutlich hervorgehoben - erklärt. Von daher wird davon ausgegangen, dass alle Teilnehmenden wissen, was damit gemeint ist.

⁸ Diese Begriffe wurden im Online-Fragebogen deutlich sichtbar erklärt.

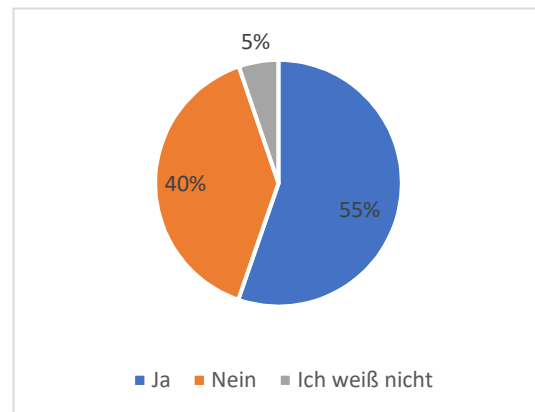
Wird es unterlassen, die SOLL-Rücklagen in der Abrechnung aufzuführen, wird es schwer sein, die über die Jahre entstehenden oder entstandenen Rücklagen-Rückstände und Entnahmen nachzuverfolgen. Oft sind dann Schuldner nicht mehr auffindbar, Mahnverfahren laufen ins Leere. Dies kann zu Intransparenz, Unregelmäßigkeiten und Ungerechtigkeiten führen. Wird die Rücklage hingegen jedes Jahr kontrolliert und wird darauf geachtet, dass fehlende Beträge nachgezahlt und zweckfremde Verwendungen (z.B. zur kurzfristigen Bezahlung hoher Heizölrechnungen oder der Versicherungen zu Beginn des Kalenderjahres) vom Geschäftskonto auf das Rücklagenkonto zurücküberwiesen werden, dann kann es nicht zu einer wachsenden Differenz zwischen IST- und SOLL-Rücklagen – auf Kosten der korrekt zahlenden Wohnungseigentümer*innen – kommen.

Frage 16:

Haben Sie zusammen mit der Jahresabrechnung einen Vermögensbericht erhalten? (1.613 Antworten)

Nur 55,6 % haben ihn erhalten. Nach diesen Angaben hat sich der Vermögensbericht, der erst mit dem neuen WEGesetz gesetzlich eingeführt wurde, immer noch nicht durchgesetzt.

Bis Ende 2020 war der Vermögensstatus (wie der Vermögensbericht bis zur Gesetzesreform bezeichnet wurde) eine freiwillige Leistung der Verwaltung. Inzwischen haben Wohnungseigentümer*innen darauf einen Informationsanspruch und bereits mit der Abrechnung für das Jahr 2020 hätten eigentlich alle Eigentümer*innen diese Darstellung der Vermögenslage der WEG erhalten müssen. Das mindestens 40 % der Befragten wohl keinen Vermögensbericht erhalten haben, spricht nicht für eine ordnungsgemäße WEG-Verwaltung.



WiE-Empfehlung: Wohnungseigentümer*innen haben einen Anspruch auf Vorlage des Vermögensberichts aus § 28 Abs. 4 Satz 2 i.V.m. § 18 Abs. 2 WEGesetz. Der Anspruch richtet sich aber gegen die Gemeinschaft, als deren Organ die Verwaltung ihn zur Verfügung stellen muss. Kommt die Verwaltung diesem Anspruch nicht nach, sollte – was ohnehin empfehlenswert ist – per Beschluss klargestellt werden, dass Jahresabrechnung und Vermögensbericht gleichzeitig zu erstellen und allen Eigentümer*innen zu übersenden sind. Einen solchen Beschluss sollten Sie dann auf die Tagesordnung setzen lassen. Wird dann trotzdem kein Vermögensbericht übersandt oder kommt ein derartiger Beschluss nicht zustande, kommt es darauf an, ob der Vermögensbericht existiert und nur nicht übersandt wird – dann können Sie ihn durch Einsichtnahme in die Verwaltungsunterlagen erhalten. Weigert sich die Verwaltung aber, einen Vermögensbericht zu erstellen, wäre der nächste Schritt eine Klage der WEG gegen die Verwaltung oder – falls die WEG nichts unternimmt - eine Leistungsklage Ihrerseits gegen die WEG.

III. Fragen zur Qualität der letzten zwei Jahresabrechnungen

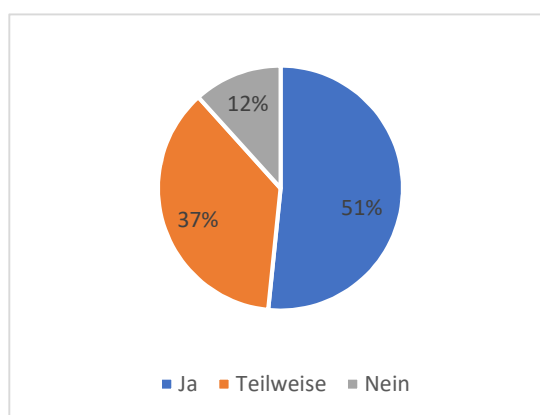
Die Qualität von Abrechnungen kann von Jahr zu Jahr unterschiedlich ausfallen, insbesondere nach einem Verwaltungswechsel. Deshalb wird hier ein Zeitrahmen von „die letzten 2 Jahresabrechnungen“ vorgegeben. Das können die Jahresabrechnungen 2019 und 2020 oder auch 2020 und 2021 sein, je nachdem ob die WEG bereits die Abrechnungen für 2021 erhalten hat.

Frage 17:

Ist Ihre Jahresabrechnung verständlich und nachvollziehbar gegliedert und aufgebaut?
(1.616 Antworten)

Wenn fast die Hälfte der Jahresabrechnungen als unverständlich oder teilweise unverständlich bewertet werden, dann fällt diese Gesamtbeurteilung nicht positiv aus. Gerade, wenn diese Bewertung von Wohnungseigentümer*innen getroffen wird, die sich als Wissende und Erfahrene einstufen. Bereits hier zeigt sich der Bedarf an standardisierten Anforderungen für Jahresabrechnungen.

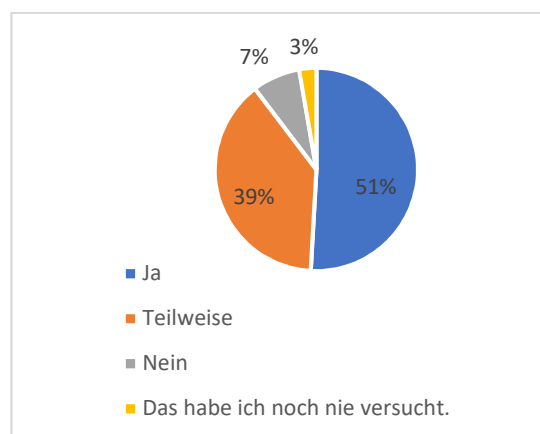
Dieses Urteil soll in seiner Pauschalität nicht undifferenziert bleiben. In Frage 19 werden deshalb Gründe für die fehlende Verständlichkeit vorgegeben, in der Freitextfrage 23 können die Befragten weitere Gründe angeben.



Frage 18:

Können Sie Ihre Jahresabrechnung rechnerisch überprüfen? (1.614 Antworten)

Jahresabrechnungen müssen in vollem Umfang überprüft und nachgerechnet werden können. Sie sind ein Zusammenspiel mehrerer Bausteine oder Module und vieler einzelner und zusammengefasster Buchungspositionen. Es gibt Überträge und die Zwischenrechnungen sind aufeinander abgestimmt. Stimmt ein Glied dieser Kette nicht, können sich daraus Fehler oder Defizite in (allen) anderen Teilen ergeben. Aus diesem Grund müssen Jahresabrechnungen vollständig überprüfbar sein. Wenn 46,5 % aller Teilnehmenden ihre Jahresabrechnungen nicht oder nur teilweise gegenrechnen können, dann ist dies (nicht nur aber auch) ein wichtiges Argument für eine DIN-Norm.

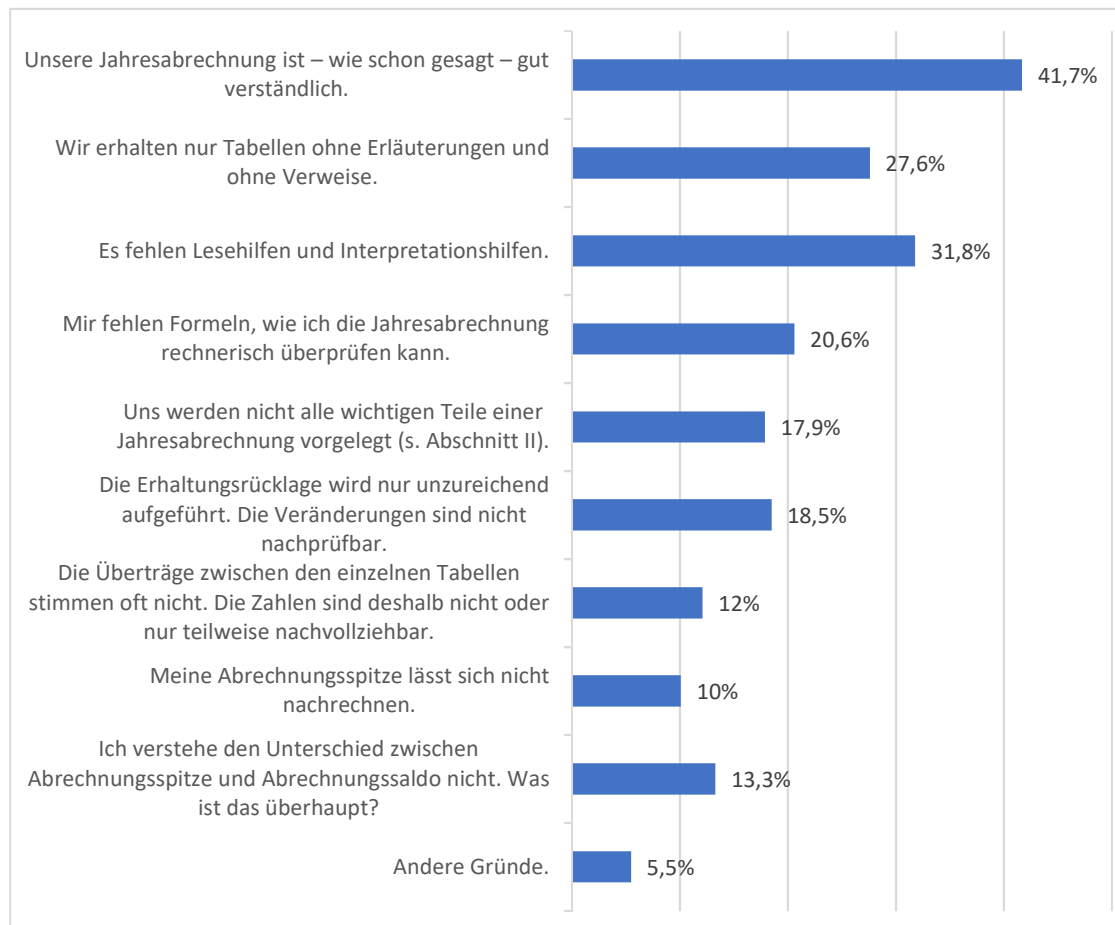


In Frage 20 wird nach häufigen Rechenfehlern gefragt, in der Freitextfrage 23 können die Befragten weitere Gründe angeben.

Frage 19:

Falls Sie Ihre Jahresabrechnung nicht oder nur teilweise verstehen. Was meinen Sie, woran es liegt? Mehrfachantworten möglich (1.517 Antworten)

Frage 19 dient der Konkretisierung der Fragen 17 und 18. Hier wird nach den Gründen für negative Bewertungen gefragt. Mehrfachnennungen sind möglich.



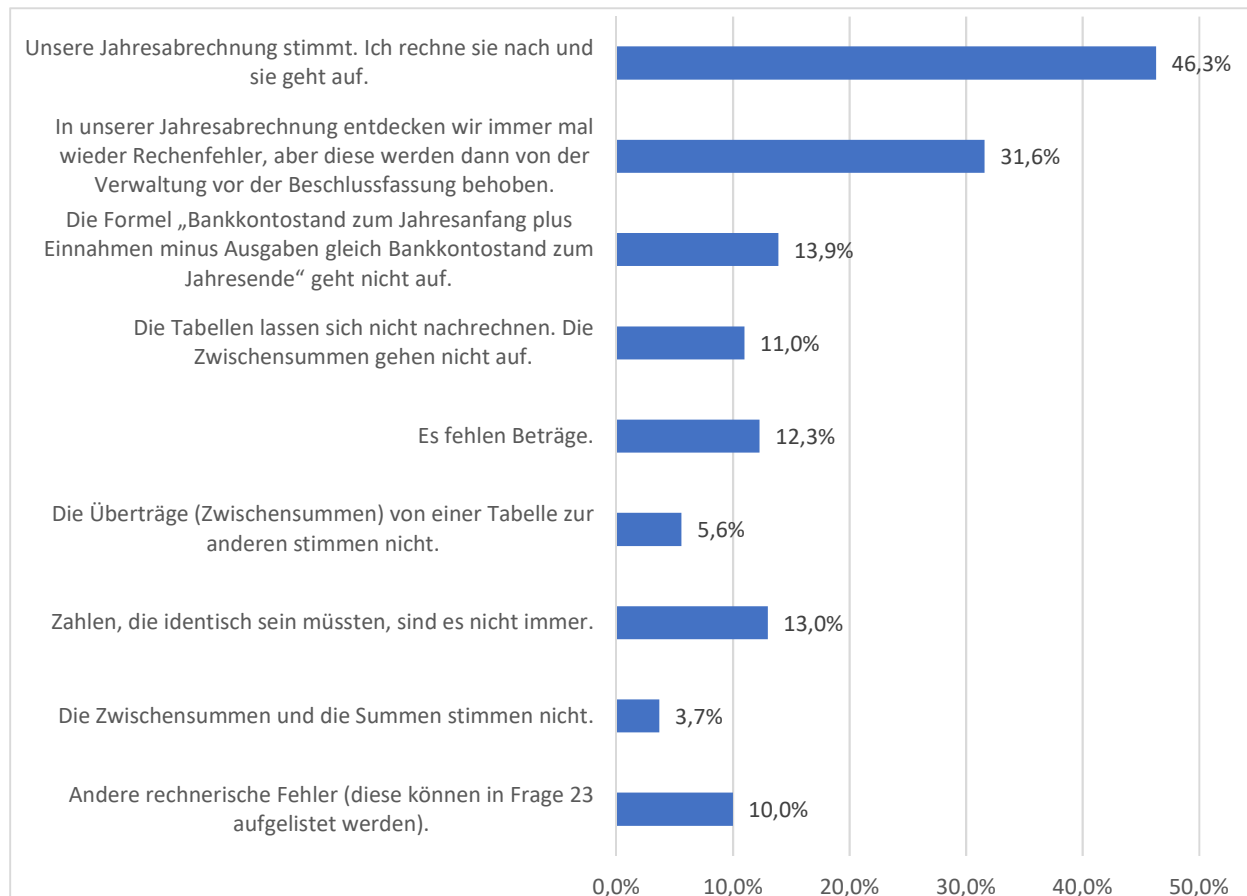
Die Befragten, die mit ihrer Jahresabrechnung vollumfänglich zufrieden sind, konnten diese Aussage hier noch einmal bestätigen. Die positiven Antworten fallen hier deutlich geringer aus als in Frage 17 – möglicherweise, weil hier differenziert nach Schwachstellen gefragt wird und damit das Problembewusstsein für Schwachstellen geschärft wird.

Gehäuft wird das Fehlen textlicher Erläuterungen kritisiert, sei es in Form von Interpretationshilfen, Lesehilfen, Gliederungen, Verweisen etc. Nicht nachvollziehbare und errechenbare Schlüssigkeiten verweisen auf inhaltliche, sachliche Fehler, fehlende Bezüge und fehlende Formeln. Ebenso wird bei dieser Frage wie auch in den Antworten auf andere Fragen immer wieder das Problem der fehlenden Kenntnis buchhalterischer und immobilienwirt-

schaftlicher Fachbegriffe deutlich, die nicht erklärt und auch unterschiedlich benutzt werden. Es kann nicht erwartet werden, dass Wohnungseigentümer*innen über Buchhaltungskennnisse verfügen.

Frage 20:

Unsere Jahresabrechnung hat(te) folgende rechnerische Fehler... (1.436 Antworten)



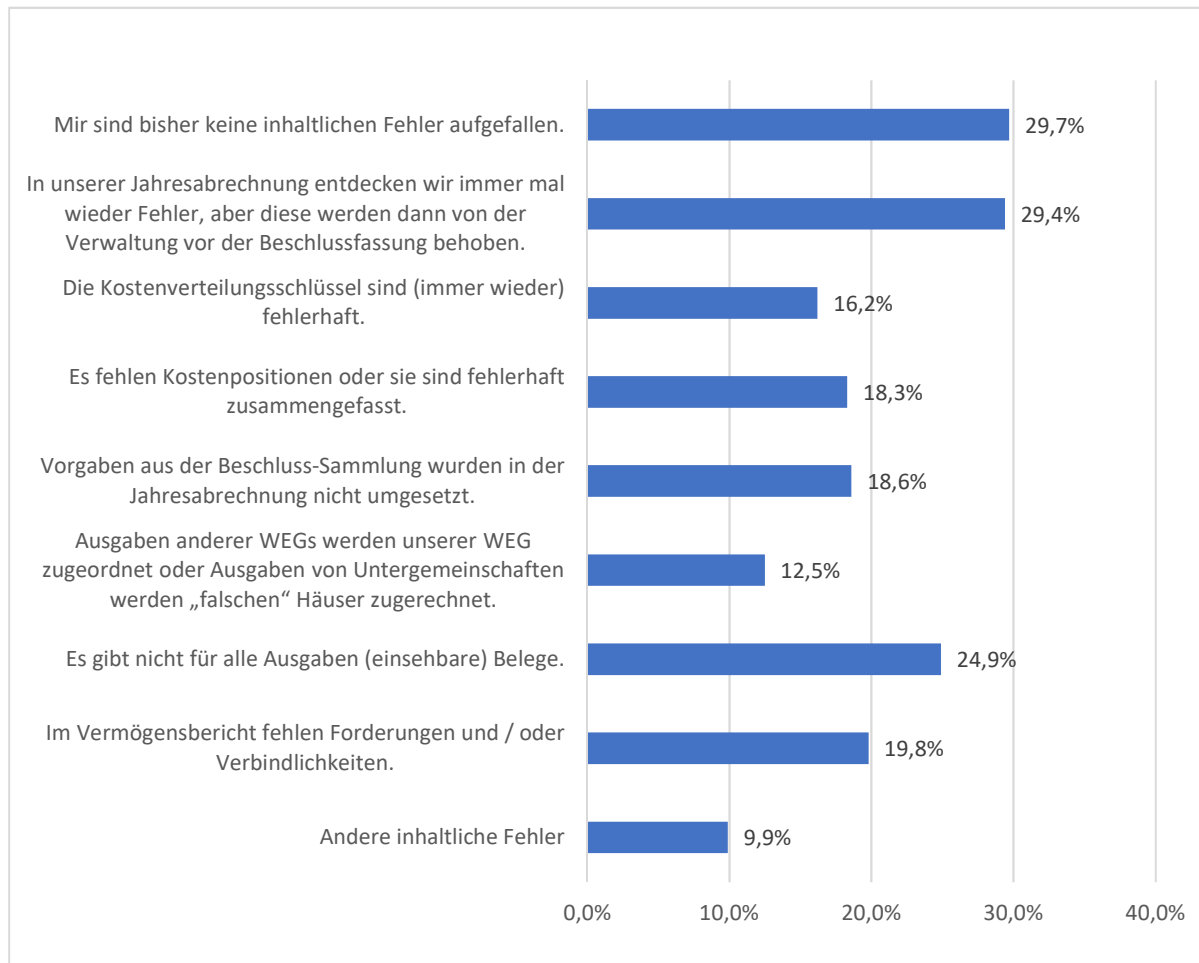
Mit Frage 20 wird die Suche nach rechnerischen Fehlern und Defiziten weiter konkretisiert, in Frage 21 wird nach konkreten inhaltlichen Fehlern und Defiziten in den Jahresabrechnungen gefragt.

Knapp die Hälfte der Befragten bestätigten, dass ihre Jahresabrechnungen rechnerisch korrekt und stimmig sind. Weitere 31,6 % geben an, dass die Jahresabrechnungen immer mal wieder Fehler enthalten, die dann von der Verwaltung vor der Eigentümerversammlung behoben werden. Diese Antwort belegt einerseits, wie wichtig die Prüfungen nach dem „4-Augen-Prinzip“ durch den Beirat und durch aktive Miteigentümer*innen sind. D.h. ein Drittel an Fehlern scheinen über diesen Prüfschritt erkannt und behoben zu werden. Damit scheinen 78 % der Jahresabrechnungen aufgrund der Zusammenarbeit von Verwaltung und Eigentümer*innen die Eigentümerversammlungen rechnerisch fehlerfrei zu passieren. Ob immer alle Rechenfehler erkannt werden, sei dahingestellt. Im Umkehrschluss weist nach diesen Aussagen jede 5. Jahresabrechnung rechnerische Fehler auf.

Rechenfehler wird es immer geben, denn „wo gehobelt wird, da fallen Späne“. Umso wichtiger ist es, ein übersichtliches, nachvollziehbares Zahlenwerk vorliegen zu haben und passende Formeln zum Gegenrechnen, zur Schlüssigkeitsprüfung.

Frage 21:

Unsere Jahresabrechnung hat(te) folgende inhaltliche Fehler... Mehrfachnennungen möglich (1.396 Antworten)



Die inhaltlichen Fehler und Defizite überwiegen die Rechenfehler deutlich. Nur 30 % aller Befragten sind in den vorliegenden Jahresabrechnungen keine inhaltlichen Fehler aufgefallen. Damit fallen die positiven Antworten auch hier deutlich geringer aus als in Frage 17 – sehr wahrscheinlich, weil auch hier differenziert nach Schwachstellen gefragt wird und damit das Problembewusstsein für Schwachstellen geschärft wird. Ebenso scheint hier zu gelten, dass etwa 60 % der Jahresabrechnungen aufgrund der Zusammenarbeit von Verwaltung und Eigentümer*innen die Eigentümerversammlungen inhaltlich fehlerfrei oder mit geringeren Fehlern passieren. Im Umkehrschluss scheint damit jede 3. Jahresabrechnung inhaltliche Fehler aufzuweisen. Damit ist die Anzahl der inhaltlichen Fehler höher als die der Rechenfehler. Die Angaben erscheinen plausibel.

Frage 22:

Zur Erhaltungsrücklage (bis zum 30.11.2020 als Instandhaltungsrücklage bezeichnet) (1.490 Antworten)

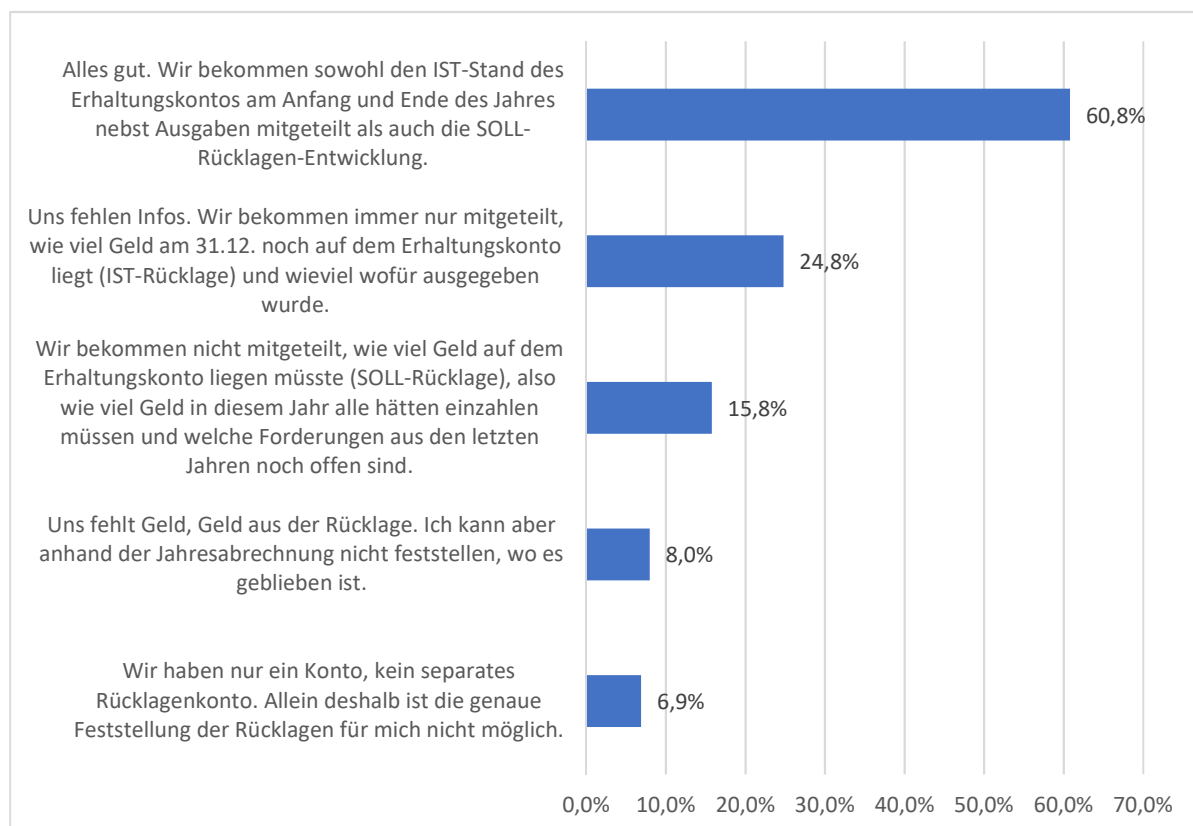
Mehrfachnennungen waren möglich.

Diese Frage wird von 8% der Befragten übersprungen, gegebenenfalls aufgrund einiger vergleichsweise ähnlichen Antwortvorgaben - wenn auch mit anderer Intention - wie in Frage 15. Dies kann ein Grund für die etwas geringer ausfallenden positiven Antworten sein. Ca. 40 % der Befragten erhalten nach eigenen Angaben keine vollständigen Informationen über die Erhaltungsrücklage.

Unregelmäßigkeiten zeigen 8% der Befragten an. In diesen Fällen ist der Beirat gefordert und verpflichtet, diese aufzuklären. Wenn bisher nichts unternommen wurde, sollten Miteigentümer*innen ihn ansprechen oder – wenn es keinen (aktiven) Beirat gibt - selbst (möglichst als Gruppe) recherchieren.

Ein separates Rücklagen-Bankkonto ist kein „Muss“ für eine WEG, aber von Vorteil. Gibt es kein separates Rücklagen-Bankkonto, dann ist die Verwaltung verpflichtet, die Rücklagen in der Jahresabrechnung auszuweisen und im Vermögensbericht darauf hinzuweisen. Zur Gegenprüfung der Jahresabrechnung und zum Abgleich mit dem Geschäftskonto schafft ein separates Rücklagen-Bankkonto Transparenz für die Eigentümer*innen und erleichtert die Prüfung.

Der WiE-Tipp: Sollte Ihre WEG über kein separates Rücklagen-Bankkonto verfügen, dann sollte die WEG in der nächsten Eigentümerversammlung darüber einen Beschluss fassen und die Verwaltung beauftragen, ein Festgeld-Konto einzurichten. Der Beirat sollte bzw. muss dafür ebenso wie für das Geschäftskonto die Online-Einsichtnahme erhalten.



Frage 23:

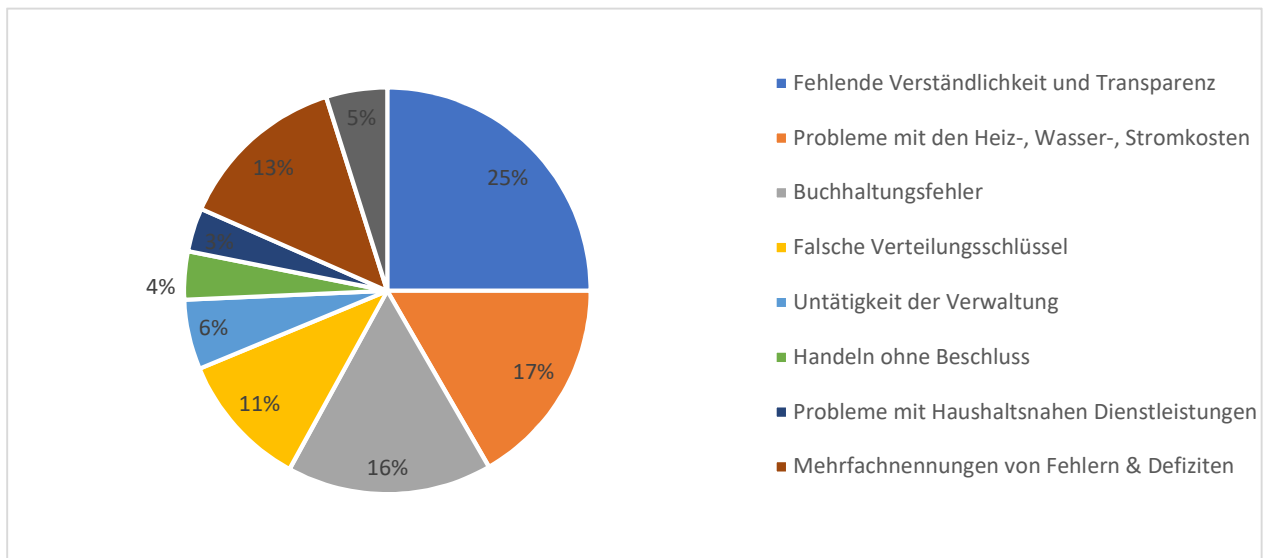
Was für sachliche, rechnerische oder inhaltliche Fehler sind Ihnen sonst noch in Jahresabrechnungen begegnet? (503 Antworten, davon 308 mit konkretem Bezug zur Fragestellung)

Wie gab Wohnungseigentümer*innen in Ergänzung zu Frage 21 die Gelegenheit, in einer Freitextantwort weitere Probleme, Defizite und Fehler, die ihnen bei der Prüfung ihrer Jahresabrechnungen aufgefallen sind, genauer zu beschreiben. Damit soll ein konkreteres und vielfältigeres Bild der Problemlage von Jahresabrechnungen, der Zusammenarbeit mit der Verwaltung im Zusammenhang mit der Jahresabrechnung und dem Umgang der WEG mit ihren Jahresabrechnungen gezeichnet werden.

Nach der Abgrenzung von Kommentaren allgemeiner Natur verbleiben 308 Freitextantworten, die in der Auswertung zur Frage 23 berücksichtigt werden.

Davon sind 255 Antworten in folgende **sieben Problemfelder** eingeordnet:

Fehlende Verständlichkeit und Transparenz; Probleme mit den Heiz-, Wasser-, Stromkosten; Buchhaltungsfehler; Falsche Kostenverteilungsschlüssel; Untätigkeit der Verwaltung; Handeln ohne Beschluss; Probleme mit Haushaltsnahen Dienstleistungen.



Im Folgenden ein paar Beispiele⁹:

„Die Abrechnung sieht jedes Jahr anders aus. Sie ist schwer nachzuprüfen und enthält Fehler. Was nie aufgeführt wird, ist, wie sich die "Erhaltung" und "Erhaltung aus Rücklage" zusammensetzt - eine Summe bis zu 10.000 €! Meiner diesbezüglichen Bitte in der Eigentümerversammlung wird einfach nicht nachgekommen. Eine DIN-Vorschrift (oder zumindest Empfehlung) wäre ganz großartig!“

⁹ Alle Freitextantworten zu Frage 23 mit detaillierterer Auswertung finden Sie im Anhang.

„Die Heizkostenabrechnung ist immer wieder unplausibel und fehlerhaft, z.B. negative Zählerstände, Nullverbräuche einzelner Wohneinheiten etc....“

„Fehlerhafte Zuordnung zu einzelnen Abrechnungspositionen (teilweise von Jahr zu Jahr abwechselnd). Forderungen an Dritte (nicht Eigentümer) wurden nicht eingefordert und somit vergessen! Rechnungen, die bereits im Vorjahr beglichen worden sind, wurden im Abrechnungsjahr (meist Januar/Februar) nochmal bezahlt.“

„(1.) Die Anzahl der Wohnungen wurde falsch gezählt. (2.) Verteilungsschlüssel wurden falsch angewendet.“

„Wir haben seit zwei Jahren keine Abrechnung erhalten. Die letzte war grob fehlerhaft und wir mussten den Verwalter wechseln. Die neue Verwaltung hat erst jetzt die Unterlagen von der alten Verwaltung bekommen und arbeitet die Rückstände auf.“

„Die Hausverwaltung hat eigenmächtig Geld (15.000 EURO) für besondere Verwalter-Leistungen entnommen (Erstellen der Jahresabrechnung aus dem Vorjahr bei Verwalterwechsel zum 01.01.) ohne die Eigentümerversammlung im Vorhinein darüber zu informieren. Bei der Prüfung der Jahresabrechnung wurde es vom damaligen Beirat "übersehen". Bei der Eigentümerversammlung wurde der Posten von einem Eigentümer beanstandet. Weil der Betrag aber "ordnungsgemäß" als Ausgabe gebucht worden ist, konnte die Genehmigung der Abrechnung nicht verhindert werden. Jetzt müsste die Eigentümergemeinschaft gegen den Hausverwalter klagen, um das Geld zurück zu bekommen. Viele Eigentümer sind dazu aber nicht bereit und scheuen die Anwaltskosten (320 EURO/h).“¹⁰

Weitere 39 Befragte, die eine Vielzahl von Fehlern benennen, sind der Sammelkategorie **„Mehrfachnennungen von Fehlern“** zugeordnet. Hier ein besonders prägnantes Beispiel:

„Falsche Heizkostenabrechnung zugewiesen, Hausgeldbeträge nicht komplett berücksichtigt. Bei Ihrer Umfrage liste ich Ihnen als gequälter Eigentümer mit den Sachkenntnissen eines Verwalters hier einige auf:

- *unzulässige Zusammenfassung von verschiedenen Kostenarten*
- *ohne vorliegende Rechnungen nicht nachvollziehbares Splitting in Arbeits- und Lohnanteil*
- *Bescheinigung § 35a EStG formwidrig*
- *Ausgaben für Sondereigentum werden nicht ausgewiesen und Regressansprüche gehen unter*
- *Regress gegen Verwalter, z.B. wg. Mahngebühren, wird (von diesem selbst, Ergänzung von WiE) unterdrückt und auch bei umlagefähigen Kosten nicht rausgerechnet*
- *Reparaturanteile inkl. Zeitanteil werden aus umlegbaren Positionen nicht herausgerechnet*
- *keine Plausibilitätskontrolle der Zählerstände bei Verbrauchsabrechnungen*
- *kein Einzelnachweis der Hausgeldzahlungen im Wirtschaftsjahr (besonders wichtig bei Eigentümerwechsel und Abrechnung nur gegenüber neuem Eigentümer gemäß Teilungserklärung)*
- *Buchungsfehler beim Ausgleich der Nachschüsse/Vorschüsse nach Beschluss gegenüber den einzelnen Eigentümern, die eine Prüfung der Kontostände Soll/Ist im Folgejahr zur hochkarätigen Deaktivarbeit machen*
- *keine nachvollziehbaren Kontrollrechnungen*
- *Vermögensbericht ist nicht vorhanden bzw. wird verweigert.*
- *Ausgaben zu Lasten der Erhaltungsrücklage werden unzulässig als Ausgaben in den Bewirtschaftungskosten gebucht.*
- *Rundungsdifferenzen und auch größere Abrechnungsdifferenzen werden nicht ausgewiesen, sondern "unsichtbar" verteilt.*

¹⁰ Die hier genannten Rechtsanwaltskosten liegen weit über dem üblichen Stundensatz.

- Es wird immer noch unzulässig abgegrenzt!
- Die "Langfassung" der Einnahme-Ausgabenrechnung wird verweigert => keine Summenkontrolle möglich.
- Versicherungsfälle werden nicht ordnungsmäßig dargestellt, Erstattungen nicht getrennt nach Schadenfall gebucht.
- Kontrollinstrumente fehlen, nur ein sehr routinierter Rechnungsprüfer kommt auf die Spur.
- Die Abrechnungen sind für einen Laien in keiner Weise nachvollziehbar und insbesondere die fehlende Gegenüberstellung der SOLL- und IST-Erhaltungsrücklage öffnet Türen für Unregelmäßigkeiten.
- Es wird unzureichende Software eingesetzt, die auf Mietverwaltung programmiert ist und nicht die Anforderungen einer WEG-Verwaltung erfüllt.

Die Liste könnte erweitert werden. Eine DIN insbesondere für den Vermögensbericht wäre wünschenswert, eine geregelte Ausbildung wäre noch viel wichtiger.“

14 Kommentare, in denen Wohnungseigentümer*innen besondere Erfahrungen mit der Jahresabrechnung schildern oder Vorschläge zur Lösung von Problemen haben, wurden unter „**Interessante Kommentare und Vorschläge**“ eingeordnet.

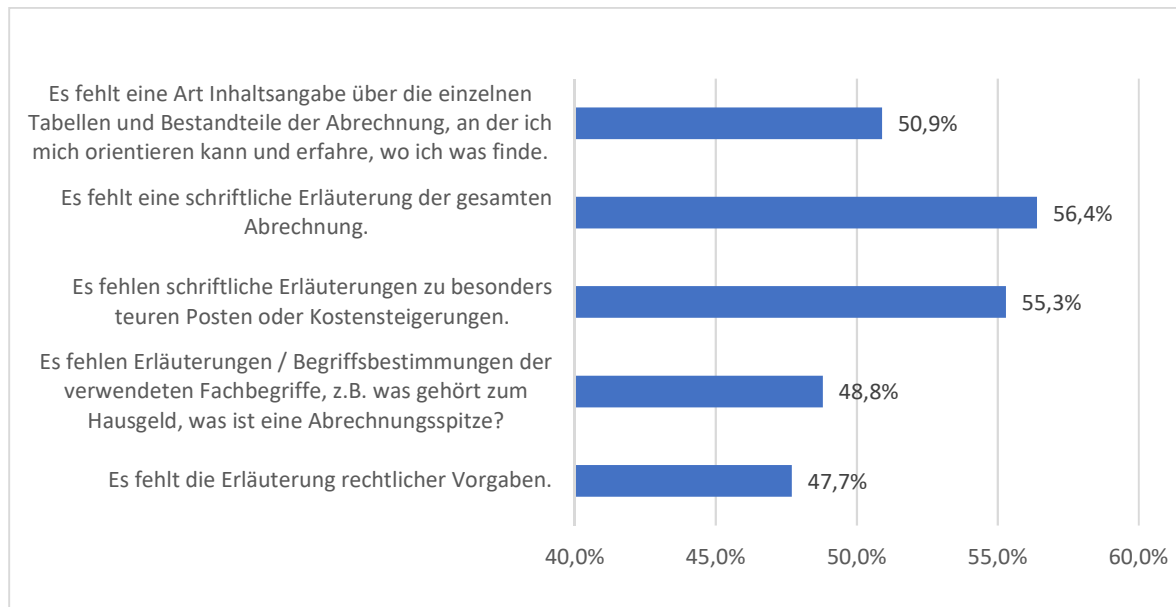
*„Da ich im Verwaltungsbeirat auch mit der Belegprüfung befasst bin, habe ich einen ziemlich guten Überblick über alle Konten. Wir haben z.B. im Verwaltervertrag geregelt, dass **Entnahmen aus dem Erhaltungskonto der Genehmigung des Beiratsvorsitzenden** bedürfen. Auch bekommen wir **nach jeder Entnahme einen Bankauszug**. Ebenso haben wir geregelt, dass für Ausgaben für die Instandhaltung bestimmte Wertgrenzen von der Verwaltung einzuhalten sind. Klappt zwar nicht immer, aber meistens.“*

An den konkreten Schilderungen der Probleme in den Freitextantworten wird deutlich, dass Fehler in der Jahresabrechnung vorkommen. Umso wichtiger ist es, Eigentümer*innen zu befähigen, ohne buchhalterische Kenntnisse eine Jahresabrechnung prüfen zu können, um diese Fehler zu identifizieren. Auch auf Verwalterseite kann eine einheitliche Vorgabe helfen, viele Konflikte im Vorfeld auszuräumen.

Frage 24:

Welche Ergänzungen oder Verbesserungen würden Sie sich wünschen, damit die Jahresabrechnungen für Sie verständlicher und vergleichbar werden? (1.200 Antworten)

Mehrfachantworten waren möglich.



In dieser Frage wird nach Verbesserungsvorschlägen für Jahresabrechnungen gefragt. Von erstaunlich vielen Befragten – fast immer 50 % - werden die Antwortvorgaben als Anforderungen an Jahresabrechnungen bestätigt.

Erneut wird festgestellt, dass es nicht ausreicht, Tabellen und Zahlenreihen vorzulegen, sondern dass textliche Erläuterungen, Interpretationshilfen etc. zum Verständnis der Abrechnung erforderlich sind. Dies gilt auch für die in den Jahresabrechnungen verwendeten Fachbegriffe, die aus der Buchhaltung oder der Immobilienwirtschaft stammen. Diese Fachbegriffe werden außerdem – so die Erfahrung von Wohnen im Eigentum - nicht von allen Verwaltungen bedeutungsgleich verwendet. Buchhalterisch nicht vorgebildete Wohnungseigentümer*innen werden Fachbegriffe wie Abrechnungsspitze, Abrechnungssaldo, Periodenvergleich etc. nicht verstehen. Sie benötigen textliche allgemeinverständliche Erklärungen und das jedes Jahr aufs Neue.

Nur 1.200 Befragte haben diese Frage beantwortet, 430 Teilnehmende nicht. Als Gründe für das „Überspringen“ der Frage wird zum einen die Ähnlichkeit dieser Frage mit Frage 19 vermutet (in Frage 19 geht es um die Verständnisursachen „Was fehlt?“ hier im Umkehrschluss um die Frage nach Verbesserungsvorschläge „Was brauchen Sie zum besseren Verständnis?“), zum anderen, weil konkrete weitere Praxistipps und gute Ideen in der Freitextfrage 25 mitgeteilt werden konnten.

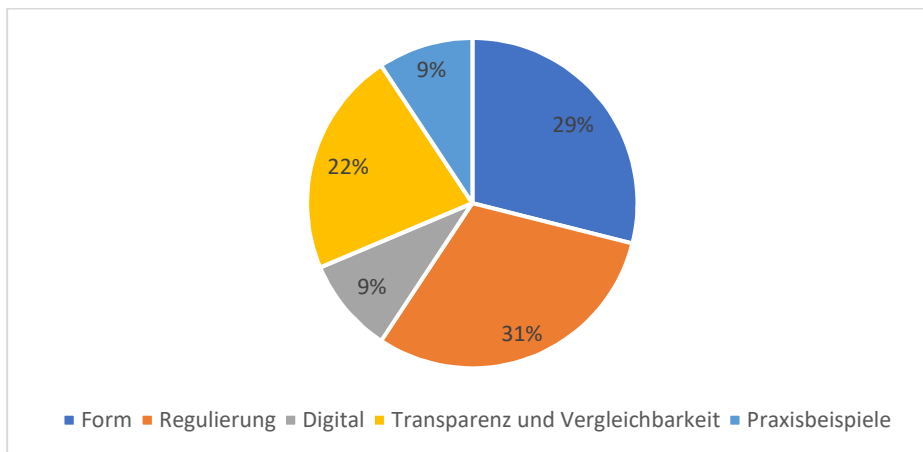
Frage 25: Haben Sie weitere gute Ideen oder Praxistipps zur Verbesserung der Jahresabrechnung?

Mit dieser offenen Frage sollen weitere Praxistipps und gute Ideen zur Verbesserung der Jahresabrechnungen erfasst werden, unter anderem als Handlungsoption für die Normung und als mögliche Anforderungen an eine DIN-Norm.

Insgesamt haben 405 Teilnehmer*innen mit mindestens einem Satz auf die Frage geantwortet, wobei 204 von ihnen als qualifiziert eingestuft wurden.

Die Antworten werden in **fünf „Themenkomplexe“** eingeordnet:

Vorschläge zur formellen Ausgestaltung, Verbesserungspotenziale im Hinblick auf die Digitalisierung der Jahresabrechnung, Einheitliche Regulierung der Abrechnung, Hinweise zur Transparenz & Vergleichbarkeit. Zusätzlich gab es vereinzelt Kommentare zu den praktischen Erfahrungen in der eigenen WEG. Hierzu zählen sowohl Erfahrungsberichte als auch Praxistipps. Diese und weitere Kommentare sind für die Lesenden unter „**Praxisbeispiele**“ zusammengefasst.



Einige Freitextantworten zur Frage 25¹¹:

„Ganz wichtig scheint mir, dass die Aufstellung bzw. Darstellung aller relevanten Fakten bundesweit einheitlich sind. Das bedeutet, dass die Abrechnung wie z. B. die Steuererklärung in der Darstellung bundesweit gleich ist. Gleich welches EDV Programm!! Grundsätzlich gehört ein Anschreiben mit dem Ergebnis der Einzelabrechnung also Vorschuss/Nachschuss dazu. Der Vermögensbericht sollte gegliedert sein nach finanziellen Mitteln, bewegliche Güter und feststehende Anlagen, Grundstücke bzw. Stellplätze usw.“

„Die Hausgeld-Abrechnung sollte sich mehr an der GuV (Gewinn- und Verlustrechnung, Erläuterung WiE) orientieren und vereinheitlicht werden. Ich habe mehrere Wohnungen im Bestand. Jeder Verwalter rechnet das Hausgeld anders ab. Ich sitze einige Stunden an jeder Abrechnung, um diese nachvollziehen zu können. Ich bin beruflich ein Profi. Ein normaler Eigentümer oder ältere Miteigentümer sind nicht in der Lage, diese Abrechnungen zu überprüfen...“

„Fortlaufenden Vergleich immer wiederkehrender Posten über die Jahre führen, um "Ausreißer" schnell zu erkennen.“

¹¹ Alle Freitextantworten zu Frage 25 mit detaillierterer Auswertung finden Sie im Anhang.

„Die Jahresabrechnung ändert sich von Jahr zu Jahr. Posten werden umbenannt oder anders zusammengefasst. Ein Vergleich mit den Vorjahren ist dadurch schwierig. Extreme Kostensteigerungen werden nicht erklärt.“

„Es fehlt eine lückenlose Gesamtabrechnung, d. h. Darstellung aller Einnahmen und Ausgaben als einfache Einnahme-/Ausgaberechnung! Diese müsste unabdingbare Pflicht und auch einklagbar sein. Nach neuer Rechtsprechung ist das ja angeblich nicht mehr möglich!“

„Einführung einer Sachüberprüfungsmöglichkeit unabhängig von Berufskammern, z. B. beim Verbraucherschutz.“

„Weniger Listen wären mir lieber. Es sind mittlerweile 20 Seiten nur für eine Abrechnung.“

„Mit zusätzlichen Erläuterungen wird eine Abrechnung noch umfangreicher, die Seiten sind jetzt schon sehr gefüllt. Unsere Verwaltung gibt sich ja Mühe mit großen Überschriften und Nummerierung. Erläuterungen Online zu verschicken wird bei uns vorläufig keine Zustimmung finden, da die meisten Miteigentümer sehr betagt sind.“

„Monatliche kumulative Darstellung von Planzahlungsverlauf und Ist-Buchungsverlauf mit Betrachtung von Rücklagenentwicklung und Liquiditätsverlauf/Hochrechnung“

„Ich würde es begrüßen, wenn aus der Abrechnung eindeutig zu erkennen ist, welche Beträge bei der Steuererklärung als Verwaltungskosten/Betriebskosten und welche als Erhaltungsaufwand zu übernehmen sind. Weiterhin wäre es schön, wenn alle Kosten, die an Mieter umgelegt werden können, auf einen Blick ersichtlich sind.“

Die vielen Vorschläge der Umfrageteilnehmer*innen zu Frage 25 bestätigen erneut den mehrheitlich geäußerten Wunsch nach mehr Vereinheitlichung der Jahresabrechnung bzw. der ihr zugrundeliegenden Prozesse.

IV. Ihre Meinung zu einer DIN-Norm „Jahresabrechnungen und Vermögensbericht“

Nach einer intensiven Auseinandersetzung mit den Bestandteilen, den Inhalten, Qualitäten, Defiziten, Fehlern etc. ihrer Jahresabrechnungen werden die Teilnehmenden zum Abschluss der Befragung mit der Frage konfrontiert, ob sie die Entwicklung und Veröffentlichung einer DIN-Norm „Jahresabrechnung und Vermögensbericht“ befürworten. Die Antwort fiel, um es vorwegzunehmen, mehr als eindeutig aus: **86 % der Befragten sprechen sich eindeutig für eine DIN-Norm Jahresabrechnung und Vermögensbericht aus.** Dieser Frage werden zwei Fragen vorangestellt: Eine Frage

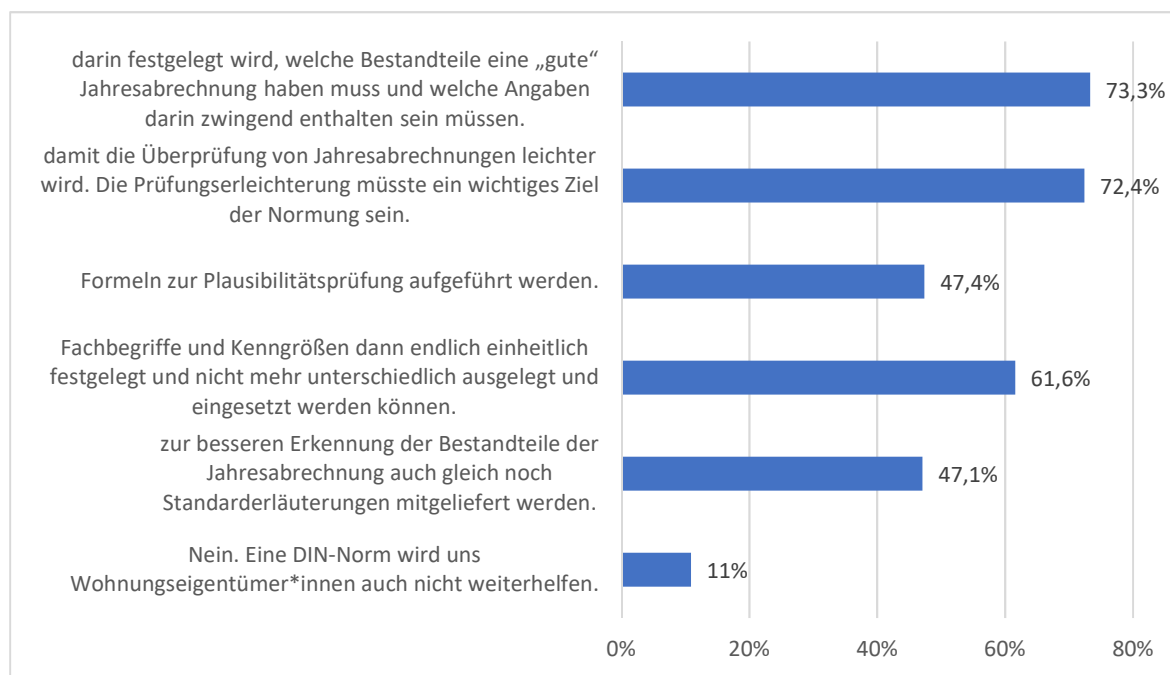
- nach dem für sie als Eigentümer*innen erwarteten Nutzen einer DIN-Norm, d.h. nach den Erwartungen und Anforderungen der Eigentümer*innen an eine verbrauchergerichte DIN-Norm, und eine weitere
- nach den weiteren Vorteilen einer solchen DIN-Norm.

Damit sollte gewährleistet werden, dass die Befragten nicht nur spontan antworten, sondern sich auch mit dem Sinn und Zweck einer DIN-Norm kurz auseinandersetzen.

Den drei Fragen folgt auch hier eine offene Frage nach weiteren Argumenten für oder gegen eine DIN-Norm.

Frage 26:

Was müsste eine DIN-Norm „Jahresabrechnung und Vermögensbericht“ leisten, damit sie für Sie als Wohnungseigentümer*in von Nutzen sein könnte? Mehrfachnennungen möglich (1.545 Antworten)



An eine eigentümergegerechte Jahresabrechnung besteht eine hohe Erwartungshaltung. Wohnungseigentümer*innen verbinden damit deutliche Erleichterungen bei den Prüfarbeiten –

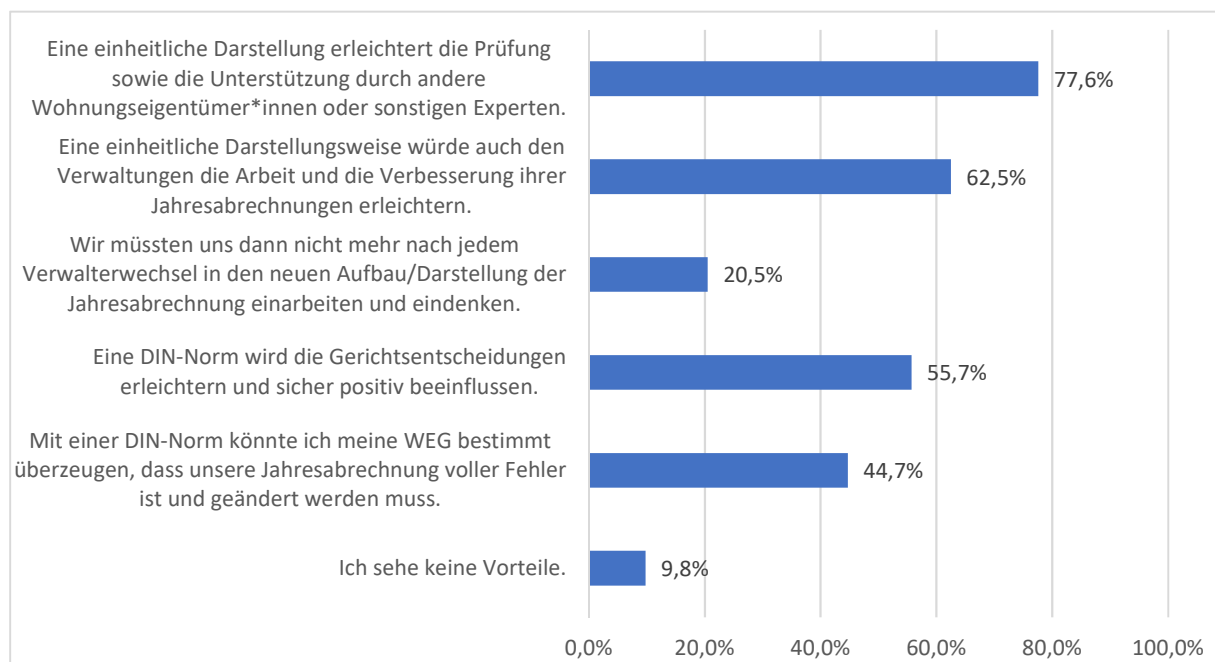
dass sie weniger Zeit in die Prüfung der Jahresabrechnung investieren müssen, die Jahresabrechnung besser oder überhaupt verstehen und ihnen die Fehlersuche erleichtert wird. Diese Erwartungen und Anforderungen übertragen sie dann natürlich auch auf eine eigentümergegerechte DIN-Norm.

Fast alle Antwortvorgaben werden deshalb mit mindestens 47% bestätigt, also gewünscht. Nur 11% der Befragten sind der Meinung, dass eine DIN-Norm ihnen, also den Eigentümer*innen, nicht weiterhelfen wird. Gefordert wird (die Antworten hier in der Reihenfolge von hohen bis mittlerer Prozentangaben):

- die Festlegung der zwingend vorzulegenden Bestandteile der Jahresabrechnungen;
- zwingende inhaltliche Vorgaben;
- Erleichterungen bei der Überprüfung von Jahresabrechnungen;
- einheitliche, verständliche Begriffsdefinitionen;
- schriftliche, textliche Standarderläuterungen;
- Formeln zur Plausibilitätsprüfung.
- Weitere Anforderungen formulieren Befragte in der Freitextfrage Nr. 30.

Frage 27:

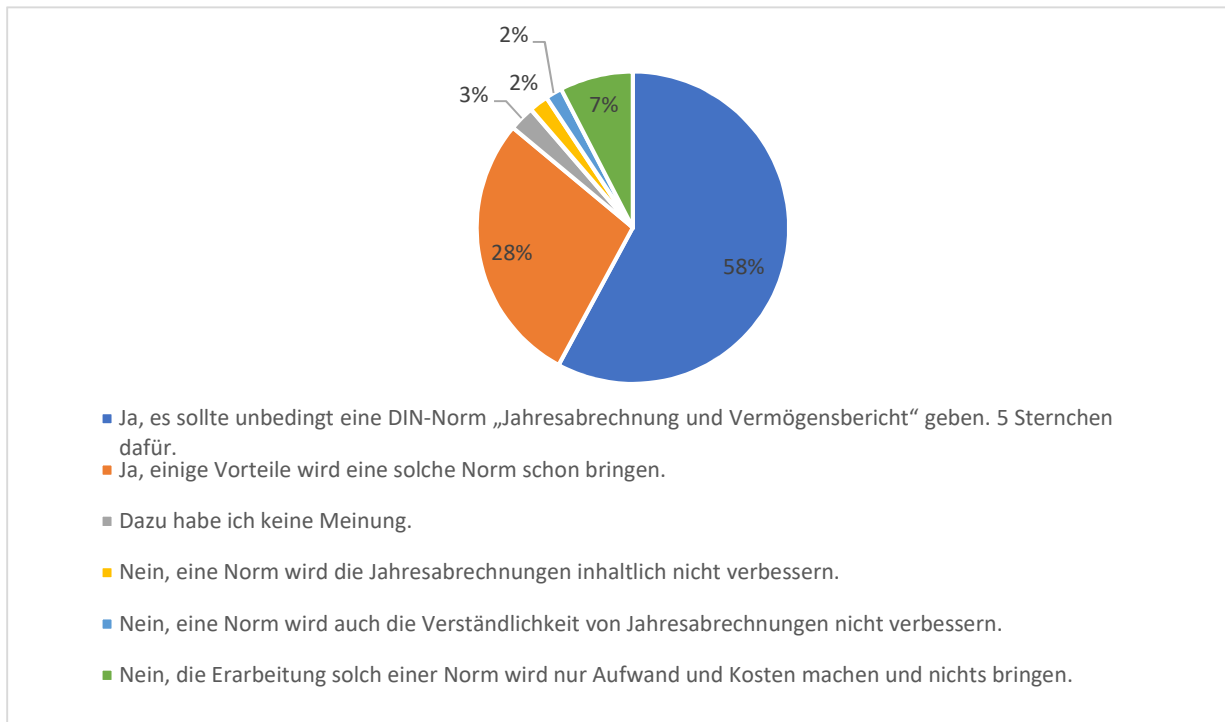
Wofür könnte eine DIN-Norm Jahresabrechnung (indirekt) noch von Vorteil sein? Mehrfachnennungen möglich (1.533 Antworten)



Hier wird um die Einschätzung gebeten, inwieweit eine DIN-Norm auch für andere Beteiligte oder Betroffene - die Verwaltungen, die Miteigentümer*innen bzw. die WEG, die Gerichte - von Nutzen sein kann und inwieweit damit die Interessen der Eigentümer*innen besser vertreten werden können. Auch diese Antwortvorgaben werden in hohem Maße, wenn auch differenzierter, mitgetragen. Weniger als 10% der Befragten sehen hier keine Vorteile.

Frage 28:

Fazit: Würden Sie die Erarbeitung und Veröffentlichung einer DIN-Norm „Jahresabrechnung und Vermögensbericht“ befürworten? (1.565 Antworten)



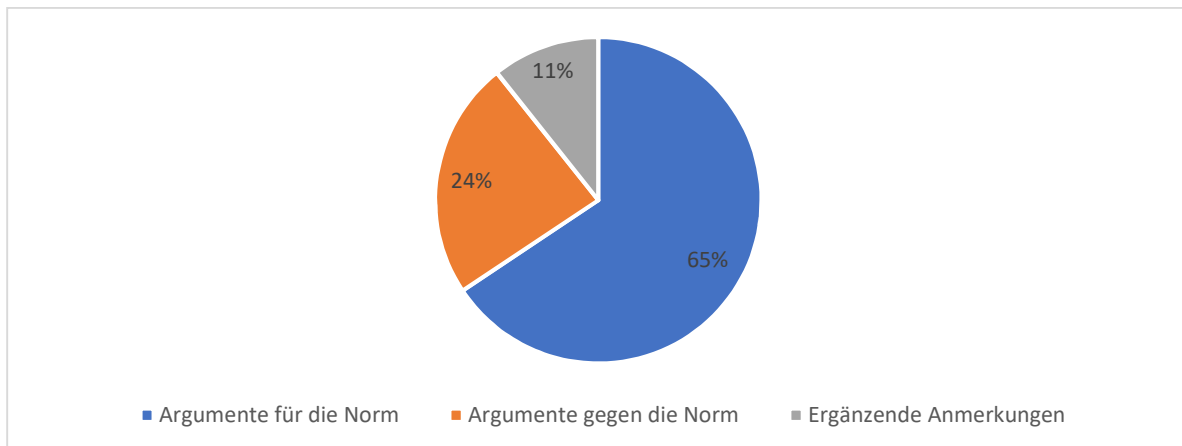
Die Antwort fällt mehr als eindeutig aus: **86 % der Befragten halten eine DIN-Norm Jahresabrechnung und Vermögensbericht für unbedingt erforderlich oder von Vorteil.** 11 % sehen darin keine Verbesserung bezüglich der Verständlichkeit und keine Vorteile. 7 der 11 % sind der Meinung, dass die Norm nur (zusätzlichen) Aufwand und Kosten bringen wird.

Wohnen im Eigentum (WiE) wertet diese Antwort als ein starkes Argument für sein Engagement zur Einrichtung und Mitarbeit in einem Normungsausschuss.

Frage 29:

„Gibt es noch weitere ‘gute’ oder ‘schlechte’ Argumente für oder gegen eine DIN-Norm „Jahresabrechnung und Vermögensbericht“?“

Von den 329 Teilnehmenden, die in diesem Freitextfeld Angaben gemacht haben, können 131 Antworten identifiziert werden, die einen direkten Bezug zur Fragestellung haben. Diese Antworten werden im Anhang aufgeführt. Das sind 7% aller Umfrageteilnehmer*innen.



Die meisten Kommentare zu Frage 29 sprechen sich für eine DIN-Norm aus. Hier einige Beispiele:

„Aus individueller Sicht: Eine DIN-Norm wäre eine Win-win-Situation für beide Parteien. Eigentümer wüssten, was sie bezüglich der Abrechnungen erwarten können. Für Verwaltungen gäbe es die Möglichkeit, Betriebsabläufe zu optimieren (u.a. Unterlagenprüfung bei Übernahmen neuer Verwaltungen).“

„Eine DIN-NORM erleichtert die Prüfung, besonders bei einer kleine WEG. Die Eigentümerversammlungen werden dann einfacher...“

„Die Umstellung sollte auch für selbst verwaltete WEGs mit einem überschaubaren Aufwand möglich sein. Es sollte erkennbar sein, dass der anfängliche Mehraufwand nachhaltig ist und danach den Aufwand für das Einpflegen von Daten erleichtert.“

„Die DIN-Norm sollte festlegen, mit welchem Detaillierungsgrad die Verwaltung die Miteigentümer zu informieren hat. Andernfalls haben diese nur die Möglichkeit, wiederholt Fragen zu stellen, die weder vom Verwalter noch vom Beirat beantwortet werden, mit der Gefahr als Querulanten zu gelten, oder aber blind abzustimmen. Es ist immer wieder erstaunlich, wie viele Miteigentümer auf Fragen verzichten, weil sie ihre Ruhe haben wollen.“

„Eine DIN-Norm würde einem Verwaltungsbeirat Kontrolle und Prüfung erleichtern (oder sogar erst ermöglichen?) und glaubhafter machen, dass er seinen gesetzlichen Aufgaben nachgekommen ist. Eine DIN-Norm könnte den Verwaltungsbeirat vor dem Vorwurf der Kungelei mit der Verwaltung schützen.“

Als Argumente gegen eine DIN-Norm werden angeführt:

„DIN-Normen werden in der Regel kostenpflichtig über einen Verlag vertrieben. Daher kommen weitere Kosten auf die WEG zu.“

„Dagegen spricht: Eine Norm, die für alle WEGs gilt, kann unfruchtbare Formalisierungen, Bürokratisierung und Überregulierung mit sich bringen.“

11% der Befragten machten ergänzende Angaben mit Hinweisen zur Ausgestaltung der Norm. Im Folgenden ein Beispiel:

"Die Softwarefirmen, die die Programme erstellen, mit denen Hausverwaltungen arbeiten, sollten mit einbezogen werden. Ich glaube, die haben technisch ein anderes Denken, das sich nicht ohne weiteres mit der Umsetzung gesetzlicher Vorgaben und dem Wunsch nach Übersichtlichkeit verträgt. Ob da eine DIN-Norm hilft, die dann technisch wieder unterschiedlich umgesetzt wird, ist in meinen Augen fraglich. Unsere Hausverwaltung hat angeblich die beste Software, aber die Übersichtlichkeit ist trotzdem nur teilweise gegeben.“

Die gegebenen Antworten zeigen: die Erwartungshaltung an eine DIN-Norm seitens der befürwortenden Wohnungseigentümer*innen ist hoch. Doch wird sie auch kritisch gesehen, denn die DIN-Norm wird nicht jeden individuellen Einzelfall abbilden können und auch nicht jedes Problem lösen. Mit einer in der Norm vorgegebenen stringenten Systematik wird es jedoch schwieriger, etwas in der Jahresabrechnung zu verstecken oder wegzulassen und mit dem richtigen Abstraktionsgrad kann ein Grundgerüst geschaffen werden, dass für die meisten WEGs gut funktioniert.

Anhang: Freitextantworten mit kurzer Auswertung

Frage 23: Wer prüft, der findet? – Was Wohnungseigentümern bei der Prüfung der Jahresabrechnung auffällt

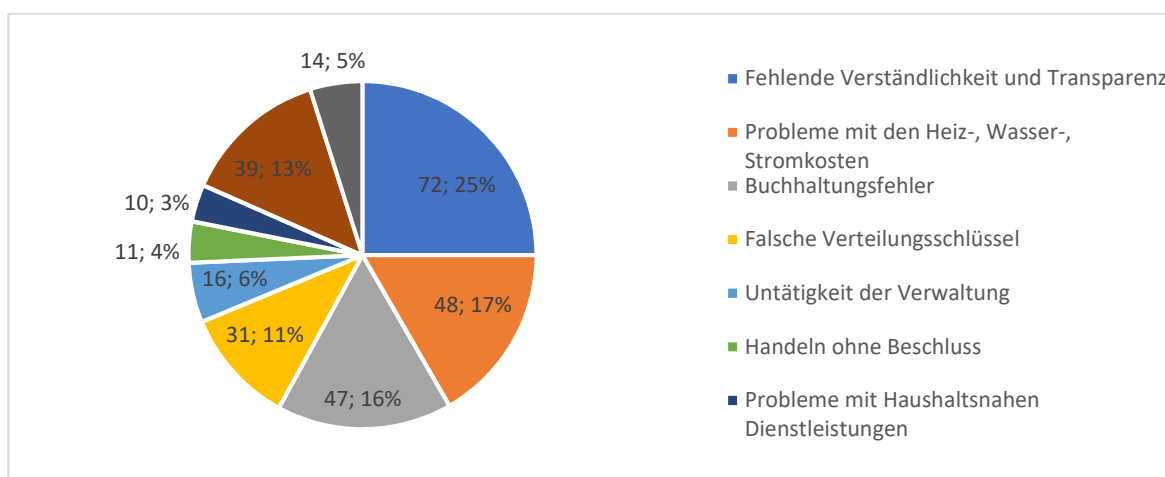
WiE gab Wohnungseigentümer*innen in Frage 23 **Was für sachliche, rechnerische oder inhaltliche Fehler sind Ihnen sonst noch in Jahresabrechnungen begegnet?** (in Ergänzung zu Frage 21) die Gelegenheit, in einer Freitextantwort weitere Probleme, Defizite und Fehler, die ihnen bei der Prüfung ihrer Jahresabrechnungen aufgefallen sind, genauer zu beschreiben. Damit soll ein konkreteres und vielfältigeres Bild der Problemlage von Jahresabrechnungen, der Zusammenarbeit mit der Verwaltung im Zusammenhang mit der Jahresabrechnung und dem Umgang der WEG mit ihren Jahresabrechnungen gezeichnet werden.

Insgesamt haben 503 Teilnehmerinnen und Teilnehmer mit mindestens einem Satz auf diese Frage geantwortet.

Nach dem Ausschluss von Kommentaren allgemeiner Natur verbleiben 308 Freitextantworten, die in der Auswertung zur Frage 23 berücksichtigt werden. Davon sind 255 Antworten in folgende **sieben Problemfelder** eingeordnet:

- **Fehlende Verständlichkeit und Transparenz;**
- **Probleme mit den Heiz-, Wasser, Stromkosten;**
- **Buchhaltungsfehler;**
- **Falsche Kostenverteilungsschlüssel;**
- **Untätigkeit der Verwaltung;**
- **Handeln ohne Beschluss;**
- **Probleme mit Haushaltsnahen Dienstleistungen.**

Weitere 39 Befragte, die eine Vielzahl von Fehlern benennen, sind der Sammelkategorie „**Mehrfachnennungen von Fehlern**“ zugeordnet. 14 Kommentare, in denen Wohnungseigentümer*innen besondere Erfahrungen mit der Jahresabrechnung schildern oder Vorschläge zur Lösung von Problemen haben, wurden unter „**Interessante Kommentare und Vorschläge**“ eingeordnet.



Die qualifizierten Kommentare beziehen sich dabei nicht nur auf die Jahresabrechnung selbst, sondern auch auf Erfahrungen im Prozess der Prüfung oder in der Kommunikation bzw. Umgang mit der Verwaltung. Im Weiteren werden die Kategorien noch einmal einzeln betrachtet.

Problemfeld: Fehlende Verständlichkeit und Transparenz

Die mit Abstand meisten Kommentare haben das Thema Transparenz der Jahresabrechnung zum Inhalt.

Dabei bestätigte sich in den Antworten schon der in Frage 22 gewonnene Eindruck, dass einigen Umfrageteilnehmer*innen die Prüfung und Feststellung von Fehlern in der Jahresabrechnung allein deshalb schwerfallen, weil sie die Form der Abrechnung schlichtweg nicht verstehen.

Als konkrete Gründe geben 62 Befragte an, die Jahresabrechnung sei aus ihrer Sicht unverständlich aufbereitet. Als Beispiele werden genannt:

- Die Darstellung variiert, vor allem beim Verwaltungswechsel.
- Positionen sind nicht nachvollziehbar zusammengefasst.
- Die Jahresabrechnung enthält zu viele Angaben und ist deshalb unübersichtlich.
- Positionen werden für sie nicht nachvollziehbar zusammengefasst.

Im Folgenden ein paar Beispiele:

„Die Abrechnung sieht jedes Jahr anders aus. Sie ist schwer nachzuprüfen und enthält Fehler. Was nie aufgeführt wird, ist, wie sich die "Erhaltung" und "Erhaltung aus Rücklage" zusammensetzt - eine Summe bis zu 10.000 €! Meiner diesbezüglichen Bitte in der Eigentümerversammlung wird einfach nicht nachgekommen. Eine DIN-Vorschrift (oder zumindest Empfehlung) wäre ganz großartig!“

„Versicherungsschäden, die nicht erstattet werden, werden allen Eigentümern auferlegt, obwohl wir Untergemeinschaften lt. Teilungserklärung haben (hier gibt es eine Beschlussanfechtungsklage vor Gericht).

Ich bin Beiratsvorsitzender, der Verwalter zeigt sich wenig zugänglich für bei der Prüfung der Jahresabrechnung festgestellten Fehler. Diese werden zum Teil bis zur Eigentümerversammlung nicht korrigiert, die Erhaltungsrücklage wird ständig zur Deckung von Liquiditätsengpässen verwendet und im nächsten Jahr nicht wieder ausgeglichen.

Kaum ein Eigentümer kann seine Einzelabrechnung weder inhaltlich noch rechnerisch nachvollziehen.“

„Die Abrechnungen sind zu umfangreich. Die wohnungswirtschaftlichen Programme bzw. die Abrechnungen daraus sind teilweise derart umfangreich, dass die Verständlichkeit verloren geht.“

„Die Jahresabrechnung ist unübersichtlich. Es werden Positionen nicht nachvollziehbar zusammengefasst. Andere sind immer auf null, weil sie woanders anders benannt werden oder für unsere WEG gar nicht relevant sind. Es werden nicht die Verteilungsschlüssel aus der Teilungserklärung angewendet (Untergemeinschaften; Tiefgarage) und auch mal falsche Schlüssel verwendet.“

Hinzu kommt, dass Eigentümer*innen bei der Prüfung der Unterlagen bzw. Mitteilung von aufgefallenen Fehlern, die Gegenstand der Abrechnung sind, sich nicht immer ernst genommen fühlen und Verwaltungen keine Schritte unternehmen, um sie bei ihren offenen Fragen

zu unterstützen und die Intransparenz aufzulösen. Dabei sollte eine vertrauensvolle Zusammenarbeit zwischen Eigentümer*in und Verwaltung mindestens einen respektvollen Umgang erwarten lassen:

„Das Zahlenwerk ist tlw. widersprüchlich, nicht vollständig nachvollziehbar und fehlerhaft. Lt. Verwalter "stimmt alles und basta".

„Ich kann Belege nicht den Zahlungsvorgängen zuweisen. Der Verwalter sagt, eine Nummerierung der Belege und Aufführung bei den Zahlungsvorgängen sei unüblich. "WEGs sind keine Unternehmen.“

„Die Jahresabrechnung wurde vom Sachverständigen Hr. Bachmann (HausGrund, Köln) geprüft und als nicht transparent bewertet. Unsere Hausverwaltung interessiert das aber nicht.“

„Die Abrechnung ist eine Datenflut, chaotisch aufbereitet. Man findet sich nicht durch. Die Verwaltung behauptet, dass "Computerprogramm macht es so", der Verwalter selbst ist nie die Ursache. Auch dann nicht, wenn falsche Eingaben gemacht wurden.“

WiE-Hinweis: Alle Eigentümer*innen haben das Recht, die Unterlagen, die Basis der Jahresabrechnung sind, bei der Verwaltung vor Ort, einzusehen. Beiratsmitgliedern steht nach Auffassung von WiE zusätzlich auch ein Auskunftsrecht zur Verfügung. Das heißt die Verwaltung ist verpflichtet, Fragen von Beiratsmitgliedern konkret zu beantworten.

Problemfeld: Heizkosten-, Wasser- und Stromkostenabrechnungen

Mit 48 Antworten besonders häufig genannt werden außerdem Probleme mit den Heizkosten-, Wasser- und Stromabrechnungen. In 12 Kommentaren wird dazu ausgeführt, die Heiz-, Wasser- oder Stromrechnung sei fehlerhaft. Weitere 15 Antworten stellen die Berechnungsgrundlage der Abrechnungen in Frage. 10 Kommentare äußern Bedenken zum Verfahren der Abrechnung (z.B. fehlerhafte Wasseruhren, Verteilerschlüssel falsch, Vermischung von Strom- und Wasserverbrauch). In 7 Antworten können Wohnungseigentümer*innen die Abgrenzung zwischen den Abrechnungsjahren oder innerhalb der Kategorie Heiz-, Wasser-, Stromkosten nicht nachvollziehen. Die verbleibenden 4 Kommentare geben zum Beispiel an, keine (vollständige) Heizkosten-, Wasser- und Stromkostenabrechnung erhalten zu haben. Hier einige Beispiele:

*„Die Abrechnung der Wasserzähler wird bei drei Eigentümer*innen teilweise seit Jahren geschätzt. Ein Austausch der Zähler scheiterte trotz Beschluss seit Jahren.“*

„Die Heizkostenabrechnung ist immer wieder unplausibel und fehlerhaft, z.B. negative Zählerstände, Nullverbräuche einzelner Wohneinheiten etc....“

„Die Heizkosten-Berechnungsgrundlage fehlt, Kaltwasser-Berechnungsgrundlage fehlt ebenso. Bei Kaltwasser gibt es in einem Haus 3 verschiedene Preise.“

Problemfeld: Buchhaltungsfehler

Ebenfalls häufig genannt werden buchhalterische Fehler (44 Antworten). Mehrfachnennungen gab es zu diesen Problemkreisen:

1. Doppelbuchungen bzw. mehrfache Überweisung ein und derselben Rechnung – 8 Nennungen
2. Fehlerhafte Zuordnung von Gemeinschaftskosten oder Sondereigentumskosten – 12 Nennungen.
3. Unklarheit, in welchen Abrechnungspositionen was gebucht wird – 14 Nennungen.

Dazu drei beispielhafte Antworten:

„Fehlerhafte Zuordnung zu einzelnen Abrechnungspositionen (teilweise von Jahr zu Jahr abwechselnd). Forderungen an Dritte (nicht Eigentümer) wurden nicht eingefordert und somit vergessen! Rechnungen, die bereits im Vorjahr beglichen wurden, wurden im Abrechnungsjahr (meist Januar/Februar) nochmal bezahlt.“

„Unsere Heizungsanlage bedient die Nachbargemeinschaft mit. In der Verwaltung wird gerne vergessen, den vertraglich vereinbarten Kostenanteil bei Instandhaltungen der Nachbargemeinschaft auch zu belasten.“

„Wir haben seit 2016 einen Münz-Wäschetrockner. Dessen Einnahmen in Bargeld werden in den Abrechnungen nirgends aufgeführt. Ich habe schon mehrmals nachgefragt und mir wurde mitgeteilt, dass diese Bareinnahmen mit den Instandhaltungsrechnungen verrechnet würden.“

Im Einzelfall werden immer wieder Buchhaltungsfehler oder Unregelmäßigkeiten aufgeführt wie in diesem Kommentar:

„Belastung unseres Kontos mit privaten Arztrechnungen vom Verwalter...“

WiE-Empfehlung: Fallen solche Unregelmäßigkeiten auf, müssen sie schnell geklärt werden. So können und sollten Wohnungseigentümer*innen und WEGs vorgehen: Wird die „falsche“ Rechnung, wie in diesem Fall die Arztrechnungen, vom Konto der WEG gezahlt, muss die Rechnung richtigerweise auch in der Jahresabrechnung berücksichtigt werden. Denn es ist eine Ausgabe der WEG. Die Jahresabrechnung ist dann zwar rechnerisch richtig, aber sachlich falsch. Wird die Falschbuchung frühzeitig vom Beirat oder Eigentümer erkannt, dann sollte die Verwaltung aufgefordert werden, das Geld zurückzuzahlen und die Jahresabrechnung zu korrigieren. Zahlt die Verwaltung das Geld nicht zurück, dann muss die WEG gerichtlich gegen die Verwaltung vorgehen. Der Betrag verbleibt in diesem Fall in der Jahresabrechnung als Ausgabe und die Forderung gegen die Verwaltung „wandert“ in den Vermögensbericht.

Problemfeld: Falsche Kostenverteilungsschlüssel

Als weiteres Problemfeld wird seitens der Teilnehmenden aufgeführt, dass der Jahresabrechnung falsche Kostenverteilungsschlüssel zu Grunde gelegt werden, zum Beispiel das eine falsche Personen- oder Wohnungsanzahl angegeben ist oder die Teilungserklärung nicht beachtet worden ist. Außerdem werden die abrechnungsrelevanten Daten von Untergemeinschaften nicht extra bzw. „richtig“ aufgeführt. Ein Beispiel:

*„(1.) Die Anzahl der Wohnungen wurde falsch gezählt.
(2.) Verteilungsschlüssel wurden falsch angewendet.“*

WiE-Hinweis: Die Anwendung der richtigen Kostenverteilungsschlüssel ist neben der korrekten Erfassung von Einnahmen und Ausgaben ein wichtiger Baustein für die Jahresabrechnung. Werden falsche Kostenverteilungsschlüssel angewendet, können die Abrechnungsspitzen nicht stimmen. In diesem Fall sollte die Wohnungseigentümergeinschaft keinen Beschluss über die Anpassung der Vorschüsse bzw. Einforderung von Nachschüssen fassen.

Problemfeld: Untätigkeit der Verwaltung

Als weitere Problemlage schildern Umfrageteilnehmer*innen, dass ihre Verwaltung im Zusammenhang mit ihrer Jahresabrechnung untätig bleibt: Einige Teilnehmer*innen geben an, über mehrere Jahre keine Jahresabrechnung erhalten zu haben, andere schildern, dass Forderungen der WEG gegenüber Dritten oder anderen Wohnungseigentümer*innen (z.B. Gewährleistungsansprüche, offene Hausgeldforderungen, Ansprüche gegen die Versicherung) nicht durchgesetzt und aufgeführt werden.

Im Folgenden ein paar beispielhafte Kommentare:

„Wir haben seit zwei Jahren keine Abrechnung erhalten. Die letzte war grob fehlerhaft und wir mussten den Verwalter wechseln. Die neue Verwaltung hat erst jetzt die Unterlagen von der alten Verwaltung bekommen und arbeitet die Rückstände auf.“

„Unsere WEG existiert seit 2017. Bisher hat es die Verwaltung noch nicht geschafft, für irgendein Jahr eine beschlussfähige Jahresabrechnung vorzulegen. Das größte Problem ist, dass Einnahmen und Ausgaben willkürlich zwischen den Jahren geschoben werden (z.B. Rechnung aus Dez 2019, Zahlung in Januar 2020, taucht auf in Abrechnung 2017).“

„Es werden Erstattungsansprüche gegenüber Versicherungen oder Einzeleigentümern (z.B. für Kostenpositionen des Sondereigentums) nicht verfolgt.“

Die Verwaltungen sind zu einer ordnungsmäßigen Verwaltung verpflichtet und somit auch zur Erstellung einer korrekten Jahresabrechnung. Die Jahresabrechnung ist die einzige Möglichkeit für die Wohnungseigentümer*innen, einen Überblick über die Finanzsituation der WEG und der ordnungsgemäßen Verwendung ihrer Mittel (einschließlich Forderungen) zu erhalten. Hier untätig zu bleiben, lässt die Wohnungseigentümer*innen im Ungewissen über ihre aktuelle Finanzsituation und der ordnungsmäßigen Verwendung ihres Hausgeldes.

Problemfeld: Handeln ohne Beschluss

12 Befragte gaben an, dass ihre Hausverwaltung Geldmittel verwendet hat, ohne ordnungsmäßigen Beschluss, wie dieser Fall schildert:

„Die Hausverwaltung hat eigenmächtig Geld (15.000 EURO) für besondere Verwalter-Leistungen entnommen (Erstellen der Jahresabrechnung aus dem Vorjahr bei Verwalterwechsel zum 01.01.) ohne die Eigentümerversammlung im Vorhinein darüber zu informieren. Bei der Prüfung der Jahresabrech-

nung wurde es vom damaligen Beirat "übersehen". Bei der Eigentümerversammlung wurde der Posten von einem Eigentümer beanstandet. Weil der Betrag aber "ordnungsgemäß" als Ausgabe gebucht worden ist, konnte die Genehmigung der Abrechnung nicht verhindert werden. Jetzt müsste die Eigentümergemeinschaft gegen den Hausverwalter klagen um das Geld zurück zu bekommen. Viele Eigentümer sind dazu aber nicht bereit und scheuen die Anwaltskosten (320 EURO/h)."

WiE-Empfehlung: Beiräte von Wohnungseigentümergeinschaften sollten mit der Verwaltung absprechen, dass sie Ausgaben ohne Beschluss zumindest für die Belegprüfung des Beirats kenntlich macht und dazu vermerkt, welche Ausnahmeregelung für eine Ausgabe ohne Beschluss greift. Generell ist es für die Beiratsmitglieder oder Eigentümer*innen wichtig zu prüfen, ob die Verwaltung ohne Beschluss der WEG hätte tätig werden dürfen. Wenn ein Handeln ohne Beschluss ordnungsmäßig war, sollte der Beirat die den Wohnungseigentümer*innen aufklären, wenn sie dies in Frage stellen. Wenn ein Handeln ohne Beschluss ordnungsmäßiger Verwaltung widerspricht, sollte die Verwaltung zur Korrektur der Jahresabrechnung aufgefordert werden. Setzt sie die Korrekturen nicht um, könnte die WEG rechtliche Schritte gegen die Verwaltung in Betracht ziehen.

Problemfeld: Haushaltsnahe Dienstleistungen

Bei den haushaltsnahen Dienstleistungen nannten die Befragten, dass die Aufwendungen für haushaltsnahe Dienstleistungen gem. § 35a EstG nicht richtig ausgewiesen werden. Von 10 Befragten gaben das 6 an.

„Bescheinigungen der haushaltsnahen Dienstleistungen gem. § 35 a EstG für Mieter und Eigentümer immer fehlerhaft und unvollständig (finanzieller Schaden 20% Minderung der Einkommensteuer).“

WiE-Hinweis: Das Ausweisen der Aufwendungen für haushaltsnahe Dienstleistungen nach § 35a EstG bedeutet für die Eigentümerinnen „bares Geld“, können sie es doch steuerlich geltend machen. Diese Möglichkeit bleibt ihnen verwehrt, wenn die Einkommenssteuer auf den Originalrechnungen schon nicht ausgewiesen ist. Darauf hat die Hausverwaltung unbedingt zu achten.

Mehrfachnennungen von Fehlern und Defiziten

Bei den zuvor genannten Antworten gab es kleinere Überschneidungen in den Kategorien. Im Folgenden werden nun Antworten ausgewertet, die drei oder mehr Fehler in der Jahresabrechnung festgestellt haben.

Von den 39 Antworten, die hier eingeordnet wurden, stellten

- 32 Befragte 3-9 Fehler,
- 7 Befragte sogar 10 bis 20 (höchster Wert) Fehler fest.

Ein Beispiel aus dem Pool der Antworten mit Mehrfachnennung, dass aus Sicht von WiE ein besonders prägnantes Beispiel darstellt:

*„Falsche Heizkostenabrechnung zugewiesen, Hausgeldbeträge nicht komplett berücksichtigt. Bei Ihrer Umfrage antworte ich Ihnen als gequälter Eigentümer mit den Sachkenntnissen eines Verwalters
- unzulässige Zusammenfassung von verschiedenen Kostenarten
- ohne vorliegende Rechnungen nicht nachvollziehbares Splitting in Arbeits- und Lohnanteil*

- Bescheinigung § 35a EStG formwidrig
 - Ausgaben für Sondereigentum werden nicht ausgewiesen und Regressansprüche gehen unter
 - Regress gegen Verwalter wg. z.B. Mahngebühren wird unterdrückt und auch bei umlagefähigen Kosten nicht rausgerechnet
 - Reparaturanteile inkl. Zeitanteil werden aus umlegbaren Positionen nicht herausgerechnet
 - keine Plausibilitätskontrolle der Zählerstände bei Verbrauchabrechnungen
 - kein Einzelnachweis der Hausgeldzahlungen im Wirtschaftsjahr (besonders wichtig bei Eigentümerwechsel und Abrechnung nur gegenüber neuem Eigentümer gem. Teilungserklärung)
 - Buchungsfehler beim Ausgleich der Nachschüsse/Vorschüsse nach Beschluss gegenüber den einzelnen Eigentümern, die eine Prüfung der Kontostände Soll/ist im Folgejahr zur hochkarätigen Detektivarbeit machen
 - keine nachvollziehbaren Kontrollrechnungen
 - Vermögensbericht ist nicht vorhanden bzw. wird verweigert.
 - Ausgaben zu Lasten ER werden unzulässig als Ausgaben in den Bewirtschaftungskosten gebucht.
 - Rundungsdifferenzen und auch größere Abrechnungsdifferenzen werden nicht ausgewiesen, sondern "unsichtbar" verteilt.
 - Es wird immer noch unzulässig abgegrenzt!
 - Die "Langfassung" der Einnahme-Ausgabenrechnung wird verweigert => keine Summenkontrolle möglich.
 - Versicherungsfälle werden nicht ordnungsmäßig und dargestellt, Erstattungen nicht getrennt nach Schadenfall gebucht.
 - Kontrollinstrumente fehlen, nur ein sehr routinierter Rechnungsprüfer kommt auf die Spur
 - Die Abrechnungen sind für einen Laien in keiner Weise nachvollziehbar und insbes. die fehlende Gegenüberstellung der ER Soll/Ist öffnet Türen für Unregelmäßigkeiten
 - Es wird unzureichende Software eingesetzt, die auf Mietverwaltung programmiert ist und nicht die Anforderungen einer WEG Verwaltung erfüllt
- Die Liste könnten erweitert werden. Eine DIN insbes. für den Vermögensbericht wäre wünschenswert, eine geregelte Ausbildung wäre noch viel wichtiger.“*

Fehler in der Jahresabrechnung können passieren, allerdings sollte eine gute Hausverwaltung, die aufgefallenen Fehler – vor allem wenn es so viele sind - schnell korrigieren. Stellt eine Hausverwaltung sich quer oder bleibt einfach untätig, wie die Beispiele unter „Untätigkeit“ zeigen, sollte über einen Verwaltungswechsel nachgedacht werden.

Interessante Kommentare und Vorschläge:

In dieser Kategorie wurden Tipps oder Maßnahmen geschildert, die die Wohnungseigentümer*innen unternommen haben, um ihre Probleme und Herausforderungen mit den Verwaltungen bei der Jahresabrechnung zu lösen. Diese Erfahrungen und Tipps wollen wir anderen Wohnungseigentümer*innen auch zugänglich machen. Deshalb wurden sie mit in die qualitativen Freitextantworten aufgenommen. Im Folgenden sind 3 Kommentare exemplarisch ausgewählt worden.

Ein Beispiel für die Vornahme von rechtlichen Schritten:

„Vor der jetzigen Verwaltung hatten wir einen anderen Verwalter, dessen Abrechnungen in keiner Weise nachvollziehbar waren und den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Buchführung nicht entsprachen. Es kam u.a. deshalb zu einem Rechtsstreit, in dem auch der Richter die Abrechnung nicht verstand. Auf die Frage des Richters, wie bestimmte Summen zustande kämen, erklärte der Verwalter, er habe "imaginäre 5000€" eingerechnet. Mit anderen Worten: Er hatte 5000€ erfunden. Es gab noch viele andere Fehler, die sich vor allem mit Inkompetenz und Nachlässigkeit erklären lassen. Es ist

längst überfällig, EINE Form für Jahresabrechnungen vorzuschreiben, damit man Fehler schneller entdeckt. Außerdem gibt es keine Qualitätskontrolle für Verwalter - das ist eine Quelle steten Ärgers. Diese Leute haben Zugriff auf fremdes Geld und fremdes Eigentum - die Unfähigkeit eines Verwalters kann teuer werden für mich als Eigentümerin, wenn notwendige Schritte nicht unternommen werden. - Ich habe diesen Verwalter durch Gerichtsverfahren gegen den Willen der anderen Eigentümer gekippt - aber das war kein Vergnügen. Mit einer soliden Qualifikation und nicht nur mit einer Alibi-Fortbildung über ein paar Tage wären solche Figuren als Verwalter nicht mehr möglich.“

Ein Beispiel für eine kooperative Zusammenarbeit zwischen Beirat und Verwaltung:

„Als Beirat erhalte ich auf Wunsch für das Wirtschaftsjahr jederzeit Rechnungen als PDF sowie E/A- und OP-Listen zur Prüfung. Zur eigentlichen Prüfung der Jahresabrechnung erhalte ich dann die Rechnungen im Original mit Kontoauszügen und die Abrechnungsergebnis-Liste.

Ebenfalls habe ich als Beirat einen Online-Lesezugriff auf alle Bankkonten der WEG. Dadurch können bereits im laufenden Wirtschaftsjahr und vor der Erstellung der Jahresabrechnung viele Fehler geklärt werden. Diese sind z. B.

- falsche Zuordnung der Untergemeinschaft*
 - falsches Kostenkonto*
 - Wohngeldrückstände*
 - fehlerhafte Abwicklung von Versicherungsschäden*
 - fehlerhafte oder doppelbezahlte Rechnungen*
 - Rechnungen aus der Mietverwaltung, die von der WEG bezahlt wurden*
 - Berechnungsfehler durch den RA bei der Einreichung einer Klage wegen Wohngeldrückstände*
- Fazit, die Hausverwaltung macht sehr viele Fehler, arbeitet aber sehr intensiv mit mir als Beirat zusammen.“*

Ein guter Praxistipp eines Verwaltungsbeirats, um nicht sachgerechte Ausgaben, die erst später in der Jahresabrechnung festgestellt werden, zu verhindern:

„Da ich im Verwaltungsbeirat auch mit der Belegprüfung befasst bin, habe ich einen ziemlich guten Überblick über alle Konten. Wir haben z.B. im Verwaltervertrag geregelt, dass Entnahmen aus dem Erhaltungskonto der Genehmigung des Beiratsvorsitzenden bedürfen. Auch bekommen wir nach jeder Entnahme einen Bankauszug. Ebenso haben wir geregelt, dass für Ausgaben für die Instandhaltung bestimmte Wertgrenzen von der Verwaltung einzuhalten sind. Klappt zwar nicht immer, aber meistens.“

Fazit zur Frage 23:

An der konkreten Schilderung der Probleme wird deutlich, dass Fehler in der Jahresabrechnung vorkommen. Umso wichtiger ist es, Eigentümer*innen zu befähigen, ohne buchhalterische Kenntnisse eine Jahresabrechnung prüfen zu können, um diese Fehler zu identifizieren. Auch auf Verwalterseite kann eine einheitliche Vorgabe helfen, viele Konflikte im Vorfeld auszuräumen.

Alle qualifizierten Freitextantworten zu Frage 23:

Problemfeld: Fehlende Verständlichkeit und Transparenz

1. Ich kann Belege nicht den Zahlungsvorgängen zuweisen. Der Verwalter sagt, eine Nummerierung der Belege und Aufführung bei den Zahlungsvorgängen sei unüblich. "WEGs sind keine Unternehmen."
2. Die Abrechnung sieht jedes Jahr anders aus. Sie ist schwer nachzuprüfen und enthält Fehler. Was nie aufgeführt wird, ist, wie sich die "Erhaltung" und "Erhaltung aus Rücklage" zusammensetzt - eine Summe bis zu 10.000 €! Meiner diesbezüglichen Bitte in der Eigentümerversammlung wird einfach nicht nachgekommen. Eine DIN-Vorschrift (oder zumindest Empfehlung) wäre ganz großartig!
3. „Versicherungsschäden, die nicht erstattet werden, werden allen Eigentümern auferlegt, obwohl wir Untergemeinschaften lt. Teilungserklärung haben (hier gibt es eine Beschlussanfechtungsklage vor Gericht).
Ich bin Beiratsvorsitzender, der Verwalter zeigt sich wenig zugänglich für bei der Prüfung der Jahresabrechnung festgestellten Fehler. Diese werden zum Teil bis zur Eigentümerversammlung nicht korrigiert, die Erhaltungsrücklage wird ständig zur Deckung von Liquiditätsengpässen verwendet und im nächsten Jahr nicht wieder ausgeglichen.
Kaum ein Eigentümer kann seine Einzelabrechnung weder inhaltlich noch rechnerisch nachvollziehen.“
4. Die Jahresabrechnung ist unübersichtlich. Es werden Positionen nicht nachvollziehbar zusammengefasst. Andere sind immer auf null, weil sie woanders anders benannt werden oder für unsere WEG gar nicht relevant sind. Es werden nicht die Verteilungsschlüssel aus der Teilungserklärung angewendet (Untergemeinschaften; Tiefgarage), und auch mal falsche Schlüssel verwendet.
5. Vieles ist nicht nachvollziehbar, da mir, auch auf Nachfrage, das Buchungsjournal verweigert wurde.
6. Nicht erkennbar, welche Kosten unter "Sonstige" zusammengefasst sind (umlegbar / nicht umlegbar?) Nicht erkennbar, wofür Rücklage entnommen wurde. Verwaltung nicht bereit, nach Rechnungsprüfung festgestellte Mängel in der Jahresabrechnung vor Versand zu korrigieren. Will diesen Aufwand dann als Sondervergütung abrechnen.
7. Fehlende Plausibilität, mehrere Jahresabrechnungen mit unterschiedlichen Spitzen. Es hat Auszahlungen gegeben, obwohl die Abrechnungen nicht genehmigt sind...Leider muss ich nach dem neuen WEG die Eigentümergemeinschaft verklagen (was eingeleitet ist), obwohl der Verwalter die „Prügel“ bekommen sollte!
8. Einige Positionen, z.B. Reparaturen und Wartung sind wegen hoher Ausgaben oder weil sie neu vorgekommen sind, nicht erläutert (sog. böhmische Dörfer).
9. Altforderungen und -verbindlichkeiten wurden in Abrechnungssalden und Vermögensbericht nicht immer konsistent erfasst, anscheinend durch Schwächen des verwendeten Abrechnungsprogramms bedingt. Dies führte dazu, dass einzelne Zahlen in verschiedenen Listen nicht identisch waren, bzw. der Zusammenhang nicht offensichtlich war.
10. Die im Wirtschaftsplan behaupteten Einnahmen des jeweiligen Jahres entsprechen nicht den tatsächlichen Einnahmen.
Für die WEG werden 5 Konten geführt, zwischen denen Beträge hin und her gebucht werden, so dass man die Kontenentwicklungen und tatsächlichen Eingänge und Ausgänge nicht mehr nachvollziehen kann.
Im Vermögensbericht werden die Kontostände als negative Beträge dargestellt, die Rücklagen als positive. So ist nicht klar erkennbar, ob es sich nur um ein Darstellungsproblem handelt oder tatsächlich Schulden bestehen. Die Verwaltung behauptet zwar, dass die negativen Beträge

Guthaben sind, aber erklärt nicht, warum sie die Kontoguthaben negativ darstellt die EHR aber positiv.

11. „Die Abrechnungen sind zu umfangreich. Die wohnungswirtschaftlichen Programme bzw. die Abrechnungen daraus sind teilweise derart umfangreich, dass die Verständlichkeit verloren geht.“
12. Sind zu umfangreich. Wohnungswirtschaftliche Programme bzw. Abrechnungen daraus sind teilweise derart umfangreich, dass die Verständlichkeit verloren geht.
13. Die Systematik der Belege im Belegordner weicht von den Posten in der Abrechnung ab. Deshalb ist bei manchen Beträgen in der Abrechnung kaum nachvollziehbar, wie sie zustande gekommen sind.
Es gab Fehler bei der Zuordnung der Ausgaben und Einnahmen aus unserem Blockheizkraftwerk. Die Kosten wurden über die Heizkostenabrechnung nach Verbrauch umgelegt, die Einnahmen hingegen nach Miteigentumsanteilen.
Eine inhaltliche Überprüfung ist überhaupt nicht möglich, weil im Belegordner außer den Rechnungen nichts abgelegt ist. Es ist nicht nachvollziehbar, ob die getätigten Ausgaben nötig waren, ob sie in der Höhe angemessen waren, etc.
Steuererstattungen, auf die die WEG Anspruch hatte, wurden nicht beantragt. Sowa lässt sich anhand der vorgelegten Unterlagen nicht feststellen.
14. Gesamtabrechnung nicht nachvollziehbar.
15. Aufwändiges Nachrechnen offenbar nur mit entsprechendem Sachverstand möglich.
16. Wir bekommen eine Bilanz vorgelegt, die wir nicht interpretieren können, mangels Fachkenntnisse. In der Liste "Zu- Abfluss Prinzip" sind Kontenbezeichnungen, mit denen wir nichts anfangen können z.B. "Geldtransit". Es werden interne Umbuchungen dargestellt, die nicht nachvollziehbar sind... Es werden Abgrenzungen vorgenommen, die nicht nachvollziehbar sind. Rücklagengelder sind nicht nur auf einem separaten Konto, sondern mit dem Girokonto vermischt. Z.B. sind ausgezahlte Depotgelder nicht dem Rücklagenkonto gutgeschrieben worden, sondern dem Girokonto...sodass am Jahresende das Girokonto sehr viel Geld ausweist ohne Verzinsungen....Beschlüsse werden unklar verfasst, sodass Instandhaltungsmaßnahmen dem Girokonto entnommen werden, anstatt dem Rücklagenkonto.... rechnerische Plausibilitätsrechnung ist nicht möglich, da End- und Anfangsbestände der Konten recht unübersichtlich dargestellt werden und kaum zu finden sind. Rücklagenkonto wird nur als SOLL dargestellt. Diese Vermischung Soll und IST ist kaum nachzuvollziehen anhand einer Bilanz....alle Eigentümer schauen nur, ob Sie Geld bekommen oder nicht. Fragen werden kaum gestellt.
17. Belege sind zwar da, aber nicht aussagekräftig. Zum Beispiel: Allgemeine Rechtsberatung.
Eine Leistung wird zwar abgerechnet, mit Beleg, aber nicht im erforderlichen Maß erbracht. Geld wird eigenmächtig ausgegeben, auch über die vertraglich festgesetzten Obergrenzen hinaus.
Gaszählerstand wurde nicht übermittelt. Dann gibt es zwar einen Beleg über die geschätzten und abgerechneten Heizkosten, die Heizkosten sind aber falsch.
Die nachträgliche Korrektur wurde nicht mit einem erneuten Durchlauf durch die Abrechnungssoftware ausgeführt, sondern mit einer manuellen EXCEL-Berechnung in der Jahresabrechnung des Folgejahrs.
Bestimmte Positionen werden versteckt oder geschickt vermischt, weil der Empfänger natürlich nicht in der Jahresabrechnung ausgewiesen ist. So wird zum Beispiel verschleiert, dass Positionen wie Hausmeister/Wartung Tiefgarage/Pflege und Instandhaltung der Außenanlagen/Sonderreinigung alle ein und derselben Hausmeister-Firma zufließen, wodurch die Bezahlung des Hausmeisters in intransparenter Weise deutlich ausgeweitet wird.
Wenn kritisch nachgefragt wird, weist das Folgejahr erhöhte Kosten für allgemeine Rechtsberatung aus.

Die haushaltsnahen Dienst- und die Handwerkerleistungen sind separat ausgewiesen und lassen sich nicht 1 zu 1 auf die Positionen der Jahresabrechnung zurückverfolgen.

Die Jahresabgrenzungen sind nicht nachvollziehbar.

18. Fehlerhafte und intransparente Berechnungen zur Anrechnung gemäß §35a EStG.
19. Nahezu die gesamte Jahresabrechnung kann ohne weitere Erläuterungen und Informationen nicht nachvollzogen werden und ist auch nicht plausibel. Eine fehlende Darstellung der Entwicklung der Geldkonten lässt eine Kontrolle der Einnahmen / Ausgaben nicht zu.
20. Wird immer umfangreicher durch die gesetzlichen Vorgaben, daher wird das Formular immer unübersichtlicher.
21. Im Vermögensbericht ist die Eröffnungsbilanz nicht ausgeglichen; verschiedene Buchungen sind nicht nachvollziehbar; demzufolge fehlt Geld, vermutlich aufgrund von Fehlern aus vergangenen Abrechnungen.
22. Unter Ausgaben werden Positionen aufgeführt, aus denen nicht ersichtlich ist, ob die WEG nur in Vorlage getreten ist und das Geld vom Eigentümer oder der Versicherung wiederbekommt bzw. um welche Schäden es sich handelt und ob die Gemeinschaft überhaupt zahlen muss.
23. In unserer Wohnanlage gibt es 2 Hausmeisterstellen (1x Vollzeit, 1x Minijob). Zusätzlich zum Gehalt dürfen die Hausmeister für die Bewohner auf eigene Rechnung Arbeiten ausführen. Zusätzlich erhalten sie besondere Vergütungen von der WEG-Verwaltung. Das Preis-/Leistungsverhältnis ist intransparent.
24. Das Abrechnungsprogramm unseres Verwalters ist schwer zu entschlüsseln.
Nach den Angaben des Verwalters hat unsere WEG ein Girokonto und ein Cash-Konto. Wir erfahren aber in der Abrechnung nichts über: Geldinstitut, Kontonummern, Tag des Anfangs- und Endbestands oder einer Darstellung der internen Umbuchungen.
25. Einzelkosten werden nicht aufgelistet, sondern zusammengefasst. Folge: Intransparenz
26. Die Abrechnung stellt keine Einnahmen-/Überschuss-Rechnung dar, sondern enthält Rechnungsabgrenzungsposten (wie bei einer Kapitalgesellschaft). Heißt: Es gibt zahlreiche Buchungen zum 31.12. oder 01.01., die nicht zum tatsächlichen Kapitalabfluss bzw. zu den Kontoauszügen passen. Das macht die Kontrolle sehr schwer und kaum nachvollziehbar, wenn man nicht mehrere Abrechnungsjahre im Auge behält.
27. Teilweise zu umfangreich und teilweise zu ungenau, keine Erklärungen zu manchen Posten.
28. Chaotische und nicht nachvollziehbare Zuordnung von Kosten.
29. Es ist fraglich, ob alle Unterlagen korrekt von der Verwaltung gezeigt werden.
30. Es ist schwierig, Fehler (egal welcher Art) zu entdecken, da an vielen Stellen Detailinfos und/oder Zusammenhänge fehlen. Vieles ist (und bleibt auch nach Erläuterung durch den Verwalter) mehr oder weniger unverständlich.
31. Die Vorder- und Rückseiten werden bedruckt, so dass ein Vergleich nur schwer möglich ist.
Die Vermögensübersicht wird so klein gedruckt, dass man eine Lupe braucht.
Die Abrechnung ist allgemein zu unübersichtlich, durch große Überschriften, die unverständlich sind, werde ich verwirrt. Bei den Reparatursummen wird nicht aufgelistet, was repariert wurde im Laufe des Jahres.
Mein Eindruck: Eine Prüfung soll erschwert werden und ist nicht erwünscht. Der Beirat wird 30 Min. vor Beginn der Versammlung bestellt, um Abbuchungen mit Belegen zu vergleichen. Eine Auskunft über einzelne Positionen kann er nicht geben. Aussage: Das ist nicht Aufgabe des Beirates.
32. Klar nachvollziehbare Positionen werden vermisst.
33. Die Abrechnung umfasst ca. 80 Seiten. Die Verwaltung "erschlägt" uns mit vielen Tabellen. Sie sind aber unverständlich und ohne Erklärung.
Aus der Belegprüfung als Verwaltungsbeirat weiß ich, dass Positionen fehlen (wir haben seit 3

- Jahren ein WEG-Darlehen, das erst vor 2 Jahren abgerufen und bis heute nicht von den einzelnen Eigentümern belastet wurde), Umlageschlüssel falsch angewendet wurden, und eine Überweisung an einen Lieferanten ohne Rechnungsnachweis erfolgte.
34. Abrechnung ist komplett nicht nachvollziehbar und Verwalter kann nichts erklären.
 35. Das Zahlenwerk ist tlw. widersprüchlich, nicht vollständig nachvollziehbar und fehlerhaft. Lt. Verwalter "stimmt alles und basta".
 36. Die Abrechnung ist nicht plausibel: Anwaltskosten sind meinem Hausgeldkonto belastet worden, obwohl es einen Kostenfestsetzungsbeschluss gibt.
 37. Da die Positionen Forderungen/Verbindlichkeiten sowie die Hausgeldübersicht gefehlt hat, konnte ich die Abrechnung nicht richtig prüfen. Nach langem Hin und Her habe ich sie dann bekommen. Die Zeit vergeht halt schnell bis zur Eigentümerversammlung. Und wenn dann die Zusendung der Unterlagen verzögert werden, ist es ziemlich mühselig die Jahresabrechnung wirklich ordentlich prüfen zu können, wie das normalerweise eine Kauffrau machen würde.
 38. Kosten, die von Dienstleistern berechnet werden, sind nicht transparent bzw. die zu erbringende Leistung wird nicht überprüft; erhebliche Mehrkosten von beschlossenen Projekten mit Kostenobergrenze werden durch "kreative Buchhaltung" versteckt.
 39. Wir bekommen seit Jahren künstlich aufgeblähte Jahresabrechnungen (manchmal 10 Seiten pro Abrechnung), die nicht nachvollziehbar sind und in deren Zahlenschwungel nur schwer und mit enormem Zeitaufwand zu entdeckende "Fehler" verborgen sind.
 40. Keine reine Einnahmen- und Ausgabenrechnung, sondern Beträge werden z. T. nicht nachvollziehbar kompensiert.
Ausgaben werden z. T. ohne Beschluss über das Konto Erhaltungsrücklagen ausgebucht.
Der Kontostand bei der Bank ist nicht mit dem Saldo des Kontos "Erhaltungsrücklage" identisch.
 41. Die Jahresabrechnung wurde vom Sachverständigen Hr. Bachmann (HausGrund, Köln) geprüft und als nicht transparent bewertet. Unsere Hausverwaltung interessiert das aber nicht.
 42. Falsche Zuordnung zwischen "Reihenhaus", Geschossbau und Gemeinschaftsfläche
Beträge sind intransparent, nach der mittlerweile 3. Korrektur gibt es immer noch eine Differenz von ca. € 500, die nicht erklärbar ist.
Es werden nicht ALLE 37 Abrechnungsspitzen aufgeführt.
 43. Wir hatten einen Verwalterwechsel, das RLKonto wurde aufgelöst und alles auf ein Konto transferiert. - Das Problem mit der RL ist aber immer wieder, dass Geld entnommen wird, umlaufende Kosten zu bezahlen (Liquidität am Jahresanfang!), die Rückzahlungen aber bei den meisten Verwaltern nicht nachvollziehbar sind. Deswegen ist nicht klar/nicht nachzurechnen, wie hoch die tatsächliche RL ist (SOLL und IST werden einfach gleichgesetzt).
 44. Bei Gesamtdarstellung Einnahmen sind die sog. Nachschüsse (Nachzahlung aus Abr. Vj.) nicht nachvollziehbar, ebenso bei den Ausgaben die sog. Anpassung beschlossener Vorschüsse aus Abr. Vj.
 45. Auflistungen zum besseren Verständnis wurden nur zur Rechnungsprüfung den Beiräten vorgelegt, aber nicht anschließend auch mit den einzelnen Einzelabrechnungen an alle Eigentümer verschickt.
 46. Das Abrechnungsprogramm und deren Auswertung ist schwierig nachzuvollziehen. Die größte Schwierigkeit besteht aber die Heizkostenabrechnung zu verstehen.
 47. Unverständlichkeit durch Buchungspositionen mit falscher Begrifflichkeit und Zusammenfassung mehrerer Posten wie Hausstrom + Abwasser (seit Jahren keine Änderung: Software lasse dies nicht zu).
 48. Die Abrechnungen, die heute häufig Verwendung finden (Musterabrechnung VDIV VNWI) ist komplett unübersichtlich, schwer nachzurechnen und daher letztlich für Laien schwer verständlich. Sie gehen über 5-6 Seiten.
 49. Die Jahresabrechnung ist nicht nachvollziehbar, Informationen fehlen. Wofür wurden Gelder ausgegeben?

50. Unterschiedliche Positionen sind als Betriebskosten/Strom/Vers/Reinigung zusammengefasst
Die Jahresabrechnungen sind nicht nach dem neuen WEG.
Zu viele Beträge sind in Reparaturen, z.B. Anwaltskosten, versteckt.
51. Die Abrechnung ist eine Datenflut, chaotisch aufbereitet. Man findet sich nicht durch. Die Verwaltung behauptet, dass "Computerprogramm macht es so", der Verwalter selbst ist nie die Ursache. Auch dann nicht, wenn falsche Eingaben gemacht wurden.
52. Öfter unklare Positionen. Auf Nachfrage gab es unterschiedliche Antworten, sachlich bis unverschämt.
53. Als Nichtmitglied des Verwaltungsbeirats bekomme ich keine vollständige Einsicht in die Belege vor der Eigentümerversammlung.
54. Fehlende Kostenpositionen in der Abrechnung
55. Keine Transparenz, Stimmenmehrheit der Verwaltung, da auch Eigentümer der meisten Wohnungen und Gewerbe-Räume
56. Manche Kostenpositionen werden versteckt unter einem Überbegriff. Keine Transparenz.
57. Manche Begrifflichkeiten sind mir nicht klar, einige Ausgaben werden nicht genau zugeordnet, z. B. wenn für einen Eigentümer eine Leistung erbracht wurde (meistens sind es dieselben, die Ansprüche erheben, dies wird aber von der Verwaltung einfach erledigt, weil wir einem bestimmten Betrag zugestimmt haben, den die Verwaltung ohne Rücksprache ausgeben kann). Eine Änderung kann ich nicht durchsetzen (Mehrheitsbeschluss).
58. Einnahmen und Ausgaben sind nicht nachvollziehbar!
59. Belege der Ausgaben oder wofür Geld ausgegeben wurde.
60. Ich kann nicht nachvollziehen, dass für die WEG fünf (!) Konten geführt werden. Sind zwei (1 Girokonto und 1 Anlagekonto) nicht ausreichend? Das Geld wird zwischen den Konten nicht nachvollziehbar hin und her geschoben. Dadurch kommt es bei einem WiPlan von ca. 85 Tsd. Euro zu Gesamt-Umsätzen, die weit im 6-stelligen Bereich liegen!
61. Für Laien ist die Abrechnung nicht übersichtlich.
62. Es ist nicht ersichtlich wie die Kosten wirklich für einige Positionen sind, weil bei der Kostenerstellung im Wirtschaftsplan bei jeder Position viel draufgeschlagen wird u. am Jahresende bei d. tatsächlichen Abrechnung was anderes steht u. in der Abrechnung vom Jahr davor auch was anders steht....also ich weiß nicht, wie hoch die Rechnungen sind, da noch nie welche vorgelegt wurden, uns wird nur gesagt, wurde erhöht,...wird erhöht ...wird wahrscheinlich erhöht und der Verwalter habe schon mal mehr angerechnet ...
63. Alles ist diffus und nicht nachverfolgbar, habe deshalb seit 1 Jahr einen Rechtsanwalt eingeschaltet, klage auf Einsichtnahme in die Unterlagen. Ist schwer, da jetzt die Eigentümergemeinschaft verklagt werden muss, die hat keine Ahnung worum es geht, der Beirat bildet sich ein, alles zu können und zu wissen - stellt sich bei der Unterlageneinsichtnahme quer, merkt aber nicht einmal, dass einzelne Miteigentümer nicht alle Hausgelder überwiesen haben! Im internen Journal des Verwalters, wurden die Hausgeldzahlungen als eingegangen gebucht, sind in den Bankauszügen aber nicht zu finden - also auch nicht geflossen.... Geldflüsse werden so selten geprüft (ist zumindest meine Erfahrung). Beirat stellt sich auf Nachfrage unwissend. Was soll man da machen?
Verwalter hat kein Interesse die Sache aufzuklären.... Habe mich schon oft geärgert, dass ich nur Sondereigentümer bin und nicht Eigentümer des ganzen Hauses...
In einer anderen Anlage mit 60 Wohnungen, wo ich ebenfalls Eigentümer bin, habe ich den (Vor-) Verwalter bei der Veruntreuung von mehr als €60.000,-- erwischt. Sache bei der Staatsanwaltschaft angezeigt. Verfahrensdauer etwa 3 Jahre (2006 bis 2009). Staatsanwaltschaft hat dann Verfahren (nach §170 Abs. 2 und 153a Abs.1) gegen Zahlung einer Geldbuße eingestellt. Die Schuld wurde auf den Sachbearbeiter geschoben. Der Schaden musste dann im Wege der Zivilklage eingeklagt werden.

Sogar bei so einem hohen Schaden war es schwer, die Eigentümergemeinschaft hinter sich zu bekommen, damit eine Zivilklage eingereicht werden konnte (Angst wir könnten ja auch die Klage verlieren... Klagekosten usw.). Klage wurde aber gewonnen und einiges musste zurückgezahlt werden.

Jetzt haben wir Gott sei Dank einen neuen Verwalter (Haus und Grund) in der Anlage, der saubere, übersichtliche Abrechnungen vorlegt. Leider ist HuG eine Ausnahme in der großen Schaar der Verwalterfirmen!!!!

64. Teilweise gar keine Information zur Verwendung der Erhaltungsrücklage.
65. ungeklärter Fehlbetrag nach Verwalterwechsel
66. Abrechnungsspitzen, falls umlagefähige Teile enthalten sind, sind nicht als solche ausgewiesen.
67. Unzureichende Darstellung von Abrechnungsergebnis und Abrechnungsspitze, insbesondere der Einzelabrechnungsspitzen; Ausdruck aus Abrechnungsprogramm (Powerhaus) teilweise unübersichtlich und überfrachtet mit teils unklaren Begrifflichkeiten.
68. Unsere WEG (seit 2019) besteht aus drei Häusern. Die Abrechnungswerte von Haus A sind von Anfang an höher=schlechter verglichen mit Haus B und Haus C. Wg. Pandemie keine ETV und somit keine Klärung möglich. Auf Nachfrage keine Reaktion der Hausverwaltung
69. Neue Kostenpositionen, die es nie gegeben hat, z.B. Kosten für Ausstellung der Auflistung nach § 35aEStG, Niederschlagwasser, Bankgebühren für Festgeldkonto.
70. Kuddelmuddel gibt es immer bei den Abgrenzungen, da sie nicht genau aufgeschlüsselt sind. Wenn dann in verschiedenen Tabellen unterschiedliche Werte zur Abgrenzung auftauchen, muss man lange rumprobieren oder bei der Verwaltung nachfragen.
71. Problem: Die neuen Begriffe wie Abrechnungsspitze, Verschlüsse etc.
72. ungeklärter Fehlbetrag nach Verwalterwechsel

Problemfeld: Heizkosten-, Wasser- und Stromkostenabrechnung

Durch den Wechsel des Versorgers und Nichtübereinstimmung zwischen Abrechnungsperiode WEG und Periode der Versorgerabrechnung gab es zwei Jahre lang fehlerhafte Heizkostenabrechnungen. Diese Fehler wurden vom Verwalter nur nach wiederholter Aufforderung korrigiert.

1. Die Techem Rechnung (Heizung und Warmwasser) ist falsch, hier weigert sich Techem jedoch eine Korrektur vorzunehmen. Auch weigert sich Techem, einen Schlüssel zu veröffentlichen, nach dem die Berechnung erfolgt ist (eine Heizung versorgt sowohl Fußbodenheizungen (5 WE) und "normale Heizkörper" (17 WE). Die Fußbodenheizung hat nachweislich 1/3 weniger Verbrauch als im Vorjahr, zahlt aber teilweise mehr, die "normale Heizung" hat höheren Verbrauch, zahlt weniger. Weder Techem noch die Hausverwaltung haben Schritte zur Klarstellung eingeleitet, auf der Versammlung wurde meinem Antrag zur Neuberechnung/Korrektur/Klarstellung nicht stattgegeben.
2. Heizkostenabrechnung fehlte
3. Fehler in der Heizkosten- und Warmwasserabrechnung
4. Durch den Wechsel des Versorgers und Nichtübereinstimmung zwischen Abrechnungsperiode WEG und Periode der Versorgerabrechnung gab es zwei Jahre lang fehlerhafte Heizkostenabrechnungen. Diese Fehler wurden vom Verwalter nur nach wiederholter Aufforderung korrigiert.
5. Restbestand Heizöl als Betrag in Rücklage gebucht
6. Falsche Heizkostenabrechnung, Rechnungen wurden nicht auf Richtigkeit geprüft. Für Ausgaben fehlten Unterlagen für was.
7. Brunata erstellt die Abrechnung für Heizung und Wasserkosten. Mein Einzelabrechnung weist 47,21 € weniger Wasserkosten aus als in der Brunata Abrechnung.
8. Abrechnung Heizkosten durch externe Firma

9. Die Abgrenzung des Heizölbestandes sorgt bei mir für Verwirrung.
10. Wasserverbräuche ohne geeichte Zähler
11. Es gibt immer wieder große Differenzen im Wasserverbrauch (bis zu 40 m³). Grund unbekannt, HV prüft nicht.
12. Kosten für WW-Zähler in der Wohnung werden basierend auf den WW-Verbrauch und nicht per "Wohnungseinbau" berechnet.
Kosten für WMZ von Heizung und Warmwasser werden auf den Verbrauch umgerechnet und nicht auf m²-Wohnfläche
13. Nach Verwalterwechsel hatte sich die neue HV bei den Wasserwerken nicht informiert über den Modus der vierteljährlichen Abschlagszahlungen mit Endabrechnung Anfang des Folgejahres. So kam es zu unregelmäßigen Einzahlungen durch die HV, zunächst ohne Jahres-Endabrechnung und einer erheblichen Nachzahlung im Folgejahr.
14. Ablesefehler bei Heizkostenabrechnung
15. Unsere Jahresabrechnung für unser Heizwerk weist falsche Werte für die aufgewendete Energiemenge für Warmwasser auf. Es wurden nicht alle Wärmemengenzähler von der Fa. Brunata (erstellt Abrechnung) berücksichtigt. Unsere Verwaltung kümmert sich, trotz konkreter Hinweise seitens des Beirates, gar nicht oder nur sehr zögernd darum. Es liegt für 2019 und 2020 nur eine falsche Abrechnung vor.
16. Die Heizkosten Berechnungsgrundlage fehlt, Kaltwasser-Berechnungsgrundlage fehlt ebenso. Bei Kaltwasser gibt es in einem Haus 3 verschiedene Preise.
17. Thema Wasseruhren: Weil Meldungen nicht von Eigentümern vorgenommen wurden hat die HV nur mit sehr geringen Verbräuchen geschätzt.
Thema Gärtner: es gibt einen Beschluss wann und wie oft ein Gärtner kommen soll; Hier Mitte April bis November - Gärtner kommt das ganze Jahr zum monatl. Festpreis (Bei HV reklamiert ... keine Reaktion!
18. Abrechnung der Kosten für Warmwasser wurde vom Ablesedienst TEHA um 100.000 kWh zu hoch eingesetzt (Tippfehler?). Der Verwaltung ist das nicht aufgefallen, obwohl der richtige Zählerstand in der Rechnung der Mainzer Fernwärme angegeben war => es erfolgt also keine Kontrolle. Die korrigierte Jahresabrechnung kostet 984€ und wurde uns Eigentümern vom WEG-Konto abgebucht. Darüber streiten wir uns gerade.
3 Jahre lang wurde die Wärmemenge (also Kosten) der Warmwasserbereitung doppelt berechnet, weil die Zähler im Heizungskeller falsch zugeordnet wurden (Warmwasser war im Hauptzähler mitgerechnet, die Mainzer Wärme und die Verwaltung (die haben den Vertrag miteinander gemacht) haben den Hauptzähler nur als Zähler für die Heizung gewertet. Die Wärmemengenzähler in allen Wohnungen ergaben für die Heizung 290.000 kWh, der Zähler im Heizungskeller aber 430.000 kWh. Diese große Differenz wurde uns vom Ablesedienst TEHA als normal verkauft (Verluste der Leitungen, da diese im Haus sind, könnte man nicht von Verlusten sprechen, weil die Wärme nicht verloren sei), die Verwaltung hat auch nichts unternommen (nur die Texte von TEHA weitergegeben).
Die Verwaltung hat uns 2.112€ als Verwalterzusatzkosten wegen dem Zensus 2021 vom WEG-Konto ohne Beschluss abgebucht und in der Jahresabrechnung für 2020 aufgeführt. Als zusätzlicher Tagesordnungspunkt für die ETV steht: Beauftragung der Verwaltung zur Durchführung des Zensus 2021 (71 Whg. x 25€ netto). Die wollen also nachträglich das legalisieren (ETV ist wegen Corona wieder abgesagt worden).
19. Differenzen in den Wasserverbräuchen
20. Abgrenzungen bei Energie- und Wasserverbrauch sind nicht gemacht

21. Zählerstand Gesamtverbrauch wurde durch das Programm bei einem Eigentümer falsch ausgewiesen
22. Die Abrechnung der Wasserzähler wird bei drei Eigentümer*innen teilweise seit Jahren geschätzt. Ein Austausch der Zähler scheiterte trotz Beschluss seit Jahren.
23. Unser Verwalter erstellt eine Abrechnung für Heizung und Wasser nach Angaben der Wohnungseigentümer (Ablesung der Heizkosten- und Wasserzähler);
 - a. die Angaben werden keiner kritischen Plausibilitätsprüfung unterzogen und
 - b. bei fehlenden Angaben nimmt der Verwalter die Vorjahresangabe anstelle einer eig. Schätzung
24. Nicht in allen Wohnungen sind Wasserzähler eingebaut.
25. Fehlerhafte Datenmeldungen an Abrechnungsdienstleister Wasser /Heizung (Doppelberechnung Wasser bei Gartenwasser). Falsche Aufteilung von steuerbegünstigten Kosten aus Rechnungen, falscher Ausweis von Kosten nach ESTG 35a 2 und 3.
26. Immer wieder der Wasserverbrauch. Entweder die Gesamtsumme oder die Verteilung auf die Eigentümer.
27. Abrechnungen von ISTA oder anderen Ablesefirmen sind meist fehlerhaft.
28. Keine reine Einnahmen-Ausgaben-Rechnung, falsche Heizkostenabrechnung.
29. Heizungsabrechnung ist für mich falsch, da Messuhren seit Monaten defekt.
30. Fehler in der BRUNATA-Heizkostenabrechnung, falsche Gesamtfläche noch nicht berichtigt
31. (1.) Differenzkonto Heizkosten BGH VZR 251/10: Buchungen/Umbuchungen nicht nachvollziehbar, da Rechnungen erst im Folgejahr beglichen werden und somit nicht in den Prüfundunterlagen des aktuellen Jahres vorhanden.
 - (2.) Doppelüberweisungen
 - (3.) Rechnungen haben zur Überweisung gefehlt
32. Bei einer Abrechnung gab es mal ein Problem wegen der Abrechnung der Heizkosten. Diese wurden vom Anbieter falsch übermittelt und nicht "jahresgerecht" eingebracht.
33. Bei Verbräuchen (Strom, Wasser, Heizung) sind keine Zähler-Anfangs- und Endstände ausgewiesen.
34. Heizkosten Abrechnung Verteilerschlüssel falsch
35. Falsche Heizkostenabrechnungen
36. Der Wasserverbrauch (nach Personen abgerechnet) hat sich im Vergleich zum Vorjahr mehr als verdoppelt. Grund: alle anderen Wohnungen werden nach Verbrauch abgerechnet, eine Wohnung hat im letzten Jahr zusätzlich eine Wasseruhr erhalten. Dadurch ist meine Wohnung die einzige ohne Wasseruhr. - Ich habe Einspruch eingelegt, das Problem ist noch nicht gelöst
37. Die Heizkostenabrechnung ist immer wieder unplausibel und fehlerhaft, z.B. negative Zählerstände, Nullverbräuche einzelner Wohneinheiten, etc...
38. Wassergeldabrechnung fehlerhaft, Rechnungen doppelt bezahlt, Rechnungsprüfung mangelhaft (Fahrtkosten bandschutzgutachter und Hausmeister unterschiedlich) zus. Verwalterkosten ohne vorherige Absprache (erhöhte Telefonbereitschaft wg. Heizungsausfall)
39. Da wir Probleme mit unserem Wärmelieferant haben, kann die Heizkostenabrechnung seit Jahren nicht ordnungsgemäß durchgeführt werden.
40. Allgemeinwasserverbrauch nicht nachvollziehbar, Allgemiestrom wird über die Heizkostenabrechnung abgerechnet da über Luft-Wasserwärmepumpe geheizt wird und nur ein Gesamtstromzähler installiert ist.
41. Zuordnung der Stromrechnungen zu Allgemiestrom und Heizungsstrom (Wärmepumpe) nicht nachvollziehbar. Zuordnung zum Abrechnungsjahr fast willkürlich: Allgemiestrom wird nach Abflussprinzip abgerechnet. Wir sind im ersten Bezugsjahr und es wurde kein Abschlag abgerechnet. Also zahlt der Erstbewohner (evtl. Mieter) keinen Strom und jeder Folgiemeter

zahlt den Strom des Vorjahres (d.h. evtl. des Vorgängers). Mit diesem Problem sollte sich die WiE auseinandersetzen. Ich erwarte eine Stellungnahme.

42. Heizkosten werden nicht sauber dargestellt
43. Falsch zugeordnete Heizkosten (Verschulden von Techem)
44. Fehlabbrechnung von Verbrauchskosten des Gartenwassers
45. Die Abgrenzungen der Wasser- und Gaskosten zum Jahresende nerven. Die eingezogenen Monatsbeträge des Versorgers stimmen logischerweise nicht überein mit den tatsächlichen Verbrauchskosten. Der Verwalter muss aber leider abgrenzen.
46. Wasserzähler wird teilweise seit Jahren geschätzt.
47. Heizkostenabrechnung: Berechnung der Fläche (Warmwasser / Heizung). Wird z.Zt. geklärt!

Problemfeld: Buchhaltungsfehler

1. Wir haben seit 2016 einen Münz-Wäschetrockner. Dessen Einnahmen in Bargeld werden in den Abrechnungen nirgends aufgeführt. Ich habe schon mehrmals nachgefragt und mir wurde mitgeteilt, dass diese Bareinnahmen mit den Instandhaltungsrechnungen verrechnet würden.
2. Unsere Verwaltung bedient sich einer offenkundig perfekten Software. Das Problem ist die Handhabung. Die Kontenzuordnungen sind chaotisch. Die Debitoren-/Kreditorenfunktionen werden nicht durchgängig genutzt. Eigen- und Fremdmittel werden durcheinandergebracht. Ausgaben und Aufwendungen, Einnahmen und Erträge werden durcheinandergebracht und kreuzweise gegeneinander verrechnet. Es werden Posten periodisch abgegrenzt, sowohl aktivisch als auch passivisch; aber nicht klar benannt und im Folgejahr nachvollziehbar fortgeführt. Offene Rechnungen werden nicht ausgewiesen. Darlehensverbindlichkeiten sind unter Erhaltungsrückstellungen subsumiert. Ein Teil der Eigentümer ist als Darlehensersatz erheblich in Vorleistung getreten. Auch deren Vorleistung ist der Erhaltungsrücklage zugebucht. Zusammenfassend: Es fehlt unserer Verwaltung an grundlegendem Verständnis für eine verständliche und wahrheitsgetreue Darlegung unserer finanziellen Gegebenheiten.
3. Vermutlich wurden Kosten doppelt abgerechnet. (2020 und 2019)
Die Beträge sind als Posten in der Gesamtsumme bei der Rückstellungsentnahme angeführt und unter "Nicht umlagefähige Kosten". Und dann sind die Kosten, dieselben Beträge noch einmal unter "umlagefähige Kosten" aufgeführt. Also nicht aus der Instandhaltung, sondern als zusätzliche Zahlung... Ist mir erst beim Ausfüllen des Fragebogens aufgefallen, konnte das bislang aber noch nicht klären, muss mich noch an die Verwaltung wenden
4. Einnahmen aus Trocknergebühren wurden nicht verrechnet, da die Verwaltung den Betreiber nicht kannte.
5. Zu vernachlässigende Rundungsdifferenzen bei den Schlüsselungen
6. Kosten bestimmter Eigentümer wurden nicht von den Eigentümern eingefordert, sondern sollen vom Guthaben der Einzelabrechnung eingezogen werden.
7. Fehlerhafte Zuordnung zu einzelnen Abrechnungspositionen (teilweise von Jahr zu Jahr abwechselnd). Forderungen an Dritte (nicht Eigentümer) wurden nicht eingefordert und somit vergessen! Rechnungen, die bereits im Vorjahr beglichen wurden, wurden im Abrechnungsjahr (meist Januar/Februar) nochmal bezahlt.
8. Fehlbuchungen, nicht vorgenommene Stornierungen
9. Es wurde falsch (nicht nach MEA) abgerechnet, falsche Zuweisung (umlagefähig / nicht umlagefähig) der Ausgaben, Rechenfehler, Beschlüsse der WEG (Hausgeld) werden ignoriert, anstelle von Wärmemenge wurde der Wasserzähler als Berechnungsgrundlage herangezogen, die Rücklage wird für Liquiditätsengpässe ohne Beschluss der WEG herangezogen, die Rücklage ist als Geldbetrag nicht vorhanden (nur in Zusammenhang mit den Brennstoffvorräten) und den Außenständen
10. Verwalterabrechnung passt nicht zur Hausgeldabrechnung (Buchungsfehler)

11. Programmfehler: doppelte Erfassung der lfd. Hausgeldzahlungen
12. Kontoposten werden falsch zugeordnet und obendrein nicht berichtet.
Forderungen an Dritte werden nicht erhoben.
Lohnnebenkosten werden fehlerhaft abgerechnet.
13. (1.) Die Eigentumsanteile von 2 Wohnungen sind seit Gründung der WEG in 2014 von der Verwaltung falsch angesetzt worden. Fehler wurde vom Beirat im Zuge der erstmaligen und nochmaligen Eingabe aller Jahrespositionen der Abrechnung in einer neuen Excel Datenaufstellung (des Beirates) festgestellt.
(2.) Es wurden Eigentumsanteile aus Garagenbesitz bei 4 Eigentümern falsch zugeordnet.
(3.) Es wurden Kosten, die durch Garantieansprüche abgedeckt waren, der Eigentümergemeinschaft als Instandsetzungskosten untergeschoben.
(4.) Es wurden Kosten für Schulung am Fahrstuhl sowie Kosten für den Notruf des Fahrstuhls (einer anderen Hausgemeinschaft) unserer WEG zugeordnet.
14. Ausgaben abgerechnet, die ausschließlich einem einzelnen Eigentümer zuzurechnen sind
15. Handwerkerleistungen stimmen nicht mit Belegen für die Steuer überein.
16. Es werden nicht alle Buchungen ausgeführt. So werden die Zuführungen in die Erhaltungsrücklage erst im Folgejahr umgebucht. Da so verschiedenes nicht mehr klappt werden wir uns auch zum Jahresende trennen, der Vertrag endet zum 31.12.
17. Rechnungen wurden aus Versehen ins falsche Konto gebucht, aber bei der Rechnungsprüfung vor der WEG-Abrechnung entsprechend korrigiert.
18. falsche Buchungen Handwerker Lohn/Material (ich prüfe die Abrechnung für den Beirat und gebe sie dann nach erfolgter Korrektur frei)
19. - HDL teilweise vergessen;
- 2019 wurde ungefragt die Gebäudeversicherung gekündigt und eine mehr als doppelt so teure abgeschlossen; es handelte sich wohl um ein Kickback-Geschäft; dadurch enthält unsere Rücklage einen Soll-Betrag, weil ja das Hausgeld nicht entsprechend im Wirtschaftsplan stand. Wir haben deshalb zu 2022 die Verwaltung gewechselt und behalten uns Klage vor für 2022.
20. Kosten für Baumängelbeseitigung wurden aus der Erhaltungsrücklage beglichen.
Abrechnungssaldo wurde 2-mal berechnet.
21. Doppelt Buchungen
22. Einzelne Posten wurden auch falsche Unterkonten verbucht
23. Zahlungen, die nach dem laufenden Jahr, eingingen, sind buchhalterisch im laufenden Jahr erfasst.
Soll / Ist stimmt dann nicht, und der Kontostand am Jahresende geht nicht auf
24. Teilweise Vermischung von WEG-/Mieterabrechnung
25. Doppeltes Überweisen von Rechnungen
26. Zuordnung von Rechnungen, die das Sondereigentum betreffen, zur Allgemeinheit
Wir sind ein Haus mit 2 Eingängen ohne formale Untergemeinschaften. Trotzdem wurden Gemeinschaftskosten teilweise so umgelegt, als ob es Untergemeinschaften gäbe, etwa Instandsetzungsarbeiten, die nur 1 Treppenhaus betreffen. Wir haben das 2021 für diverse Posten per Beschluss klargestellt.
Unsere Heizungsanlage bedient die Nachbargemeinschaft mit. In der Verwaltung wird gerne vergessen, den vertraglich vereinbarten Kostenanteil bei Instandhaltungen der Nachbargemeinschaft auch zu belasten. Immerhin ist dies dann richtig in der Abrechnung, sodass wir als Beirat es finden und die Verwaltung auffordern können, die Forderung einzutreiben. Kommt auch bei anderen Forderungen vor.
Heizung (Geldfluss im Jahr vs. Heizkostenabrechnung) habe ich nach mehreren Jahren als Prüfer im Beirat immer noch nicht verstanden. Bei uns ist es dadurch verkompliziert, dass die Heizkosten der Nachbargemeinschaft ein zusätzlicher Durchlaufposten sind.

27. Zahlungen, die falschen Konten (Buchhaltung) zugeordnet worden sind.
Ich nehme mir jedes Jahr das Recht, die Abrechnungsunterlagen (vom Verwalter) anzufordern und selbst zu prüfen. Das wird mir auch gewährt.
28. Kosten einzelner Eigentümer der WEG in Rechnung gestellt. Häufige Mahngebühren, da trotz vorhandenem Geld, dieses nicht auf dem Girokonto zu sein scheint. Am Ende ist wieder alles da, aber wo ist es zwischenzeitlich?
29. Gemeinschaftskosten werden auf Sondereigentum gebucht.
30. Falsche Zuordnung von Ausgaben zu Buchungskonten (z.B. Wartungskosten zu Instandhaltung und umgekehrt).
Erschwerte Nachvollziehbarkeit durch verspätete Zahlungen, Doppelzahlungen, Abrechnung von Versicherungsschäden über Jahresgrenzen hinweg.
31. Versicherungsfälle falsch dargestellt, Positionen falsch zugeordnet
32. Immer wieder finden wir bei der Prüfung Positionen, wo Instandhaltungen im Sondereigentum zu Unrecht der WEG belastet werden
33. Falsche Zuordnung zu Betriebsmitteln und Instandhaltungskosten
34. Falsche Konten bebucht, Versicherungsleistungen falsch gebucht, kein Hinweis auf verjährte Guthaben oder Fehlbeträge
35. Doppelt gebuchte Rechnungen oder Rechnungen, deren Inhalt nicht überprüft wurde, bzw. Rechnungen, die dem Sondereigentümer zuzuordnen sind wurden dem Gemeinschaftskonto belastet.
36. Belastung unseres Kontos mit mal privaten Arztrechnungen vom Verwalter, Belastung aus anderen ETG, Wohngeldeinzahlung von einem Monat und einem Eigentümer wurde übersehen, aber nur jeweils einmal, habe den Verwalter ermahnt sorgfältiger zu arbeiten.
37. Reparatur von Einrichtungen (Aufzügen) werden auf die Mieter umgelegt.
38. Manchmal gibt es Kosten, die einem Sondereigentümer zuzurechnen sind, die aber in der Abrechnung der Gemeinschaft zugerechnet wurden.
39. Betrag der Gebäudeversicherung wurde zweimal überwiesen. Im Jan. und nochmals im März! Übertragungsfehler; rechnerische Fehler; falsche Zuordnung
40. Rechnungen aus dem Sondereigentum werden der Allgemeinheit verrechnet.
41. (1) Kleinreparaturen und Material werden gerne mal aus der Rücklage genommen statt aus der lfd. Bewirtschaftung. (2) Es wird nicht konsequent nicht-abgegrenzt, sich daraus ergebende Forderungen & Verbindlichkeiten werden allerdings in der Abrechnung ausgewiesen.
42. Rechnungen für Sondereigentum wurden nicht den einzelnen Wohnungen zugeordnet, sondern der WEG als Allgemeineigentum angerechnet (fiel bei Rechnungsprüfung auf).
Hausgeldzahlungen nicht von allen Eigentümern in vereinbarter Höhe eingezogen, sondern teilweise geringere Beiträge.
43. Wir haben zwei Abrechnungsergebnisse. Es werden unverständliche Abgrenzungen vorgenommen, u.a. im "Heizungskonto"(Gaslieferung). Anfangssaldo Kontokorrent plus Einnahmen minus Ausgaben gleich neuer Saldo fehlt. (Seit Jahren).
44. Kontoendstand des Erhaltungskontos 2019 stimmt nicht mit dem in der Jahresabrechnung aufgeführten Kontoendstand des Erhaltungskontos überein
Buchung dieses Fehlbetrages aus dem Jahre 2019 wird im Jahr 2020 nicht aufgeführt, lediglich der Kontoendstand ist nun richtig bzw. korrigiert.
45. Fehlende Abgrenzung zwischen den Ergebnissen aus den Hausgeldabrechnungen und den sonstigen Forderungen gegenüber Eigentümern, fehlenden Aufstellungen der Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Lieferanten, Handwerkern und Versorgern.

Problemfeld: Falsche Kostenverteilungsschlüssel

1. Verteilerschlüssel, Direktkosten nicht aufgeführt
2. keine Vorerfassung bei 2 Nutzergruppen bei Heizkosten, Strom für Heizungsanlage nicht bei Heizkosten erfasst, falscher Verteilungsschlüssel
3. Falsche Personenzahl
4. Sonderposten als Gemeinschaftskosten, falscher Verteilerschlüssel
5. (1.) Der Betrag der Entnahme aus der Erhaltungsrücklage (für Erhaltungsinvestitionen) wurde bei den Einzelabrechnungen auf die einzelnen Eigentümer umgelegt, so dass die Kosten der Einzelabrechnung zu hoch ausgewiesen wurden.
(2.) Außerdem wurde nicht der volle gezahlte Betrag für die anteilige Erhaltungsrücklage in die Darstellung für die Abrechnungsspitze einbezogen. Dadurch waren zwei Beträge (Kosten der Einzelabrechnung und anteilige Zuführung zur Erhaltungsrücklage) zur Ermittlung der Abrechnungsspitze falsch, obwohl der Betrag der Abrechnungsspitze richtig ausgewiesen wurde.
(3.) Die gezahlten Beträge des Hausgeldes wurden nicht als Summe ausgewiesen, sondern die auf die anteilige Erhaltungsrücklage entfallenden Beträge wurden vorweg als Zuführung zur Rücklage abgezogen, so dass die ausgewiesene Summe des Hausgeldes zu niedrig ausgewiesen wurde.
(4.) Alle Fehler unter 1. bis 3. wurden von mir beanstandet und sind von der Verwalterin korrigiert worden, nachdem ich innerhalb der Monatsfrist mit einem Beschlussanfechtungsverfahren gedroht habe.
6. Verteilerschlüssel für Abwasser
7. Einmalige Korrektur des Verteilerschlüssels
8. Festlegungen in der Teilungserklärung wurden vom Verwalter nicht berücksichtigt.
9. Falsche Zuordnung
10. Die Verwaltung korrigiert Abrechnungen für 2017, 2018, 2019 seit einem entsprechenden LG-Urteil vom 29.10.2019 nicht, schiebt es immer wieder auf. Die Abrechnungen beruhen auf einem falschen Verteilerschlüssel. Das geschieht im Interesse des betroffenen Beirats, zu dessen Gunsten der falsche Verteilerschlüssel angewandt wurde.
11. Bei Prozessen einzelner Eigentümer gegen die WEG wird nach deren Ende manchmal bei der Kostenverteilung der falsche Umlageschlüssel verwendet. Die Kostengrundentscheidung des Gerichts über die Kostentragungspflicht wird nicht beachtet (z. B. wenn ein Eigentümer gewinnt und keine Kosten zu tragen hat - nach altem Recht).
12. Prüfung spezifischer Daten: Verhältnis MEA zu Gesamt-MEA stimmt nicht mit dem Ergebnis in €. Beispiel: 2 Wohnungen MEA 116 u.233= 1:2, €- Beträge im Verhältnis 1: 4
13. M.E gibt es (auch in den Verwaltungsprogrammen) ein Riesenproblem bei Untergemeinschaften. Die jeweiligen Untergemeinschaften sind nicht nachvollziehbar dargestellt oder gar nicht als UG ausgewiesen. Meine Befragung bei Programmanbietern verlief enttäuschend.
14. RA Kosten fehlerhafter Verteilerschlüssel, keine Zuordnung zum Verfahren
15. Fehler im Verteilerschlüssel wurden vorher geklärt, da ich Vorsitzender des VBR bin.
16. Manchmal falsche Zuordnung von Kosten, die einzelne Eigentümer zahlen müssen, wird aber nach Kontrolle korrigiert.
17. Änderung des Verteilungsschlüssels ohne Erläuterung
18. Kosten für rel., die Eigentümer selbst tragen müssen, werden aufgeteilt.
19. Fehlende Transparenz, Zuordnungen sind öfter falsch (UG), fehlerhafte Abrechnungsperiode
20. Fehler im Verteilungsschlüssel
21. Ich kann den Verteilerschlüssel nicht erkennen.
22. Falsche Kostenaufteilung für Putzarbeiten im Haus.

23. (1.) Die Anzahl der Wohnungen wurde falsch gezählt.
(2.) Verteilungsschlüssel wurden falsch angewendet.
24. Teilungserklärung wird nicht beachtet.
25. 1-mal falsche Schlüsselung auf Basis falscher Miteigentumsanteile.
26. Es wird u.a. die Teilungserklärung nicht beachtet. Rollläden z. B. gehören zum Sondereigentum und Reparaturen müssen dementsprechend vom Eigentümer bezahlt werden. Der Verwalter listet es aber in den Kosten der WEG auf.
27. Es wird für einige Ausgaben ein besonderer Verteilerschlüssel benutzt, ohne dass es dafür einen Beschluss gibt. Es fehlen bei Belegen die begründenden Unterlagen (z. B. kein Vertrag (Hausmeister) oder kein Beschluss für Zahlung (Pauschale für "alten" Verwaltungsbeirat). Es finden Verrechnungen von Einnahmen und Ausgaben statt (z. B. Einnahme Waschküche mit Ausgaben Verschiedenes), Ausgaben der Tankfüllung am 31.12. des Jahres werden nicht in die Jahresabrechnung aufgenommen, sondern erst in die nachfolgende Abrechnung. Erst auf mein hartnäckiges Bestehen einschl. Klage, werden jetzt alle Buchungskonten entsprechend gebucht, bis dahin wurden Rechnungen wahllos aus dem Instandhaltungskonto gezahlt, so dass scheinbar alle Eigentümer immer ein Guthaben aus der Jahresabrechnung hatten.
28. Vermischung von Daten zweier Untergemeinschaften (richtige Aufteilung).
29. Falsche Einzelabrechnungen: bestimmte Posten wurden nicht bei allen Eigentümern umgelegt; z.B. Heizkosten wurden in meiner Einzelabrechnung nicht berücksichtigt; Personentage bei Mieterwechsel werden nicht berücksichtigt.
30. Kosten nicht Verursacher zugeordnet.
31. Wohnungsnummer und der Abrechnung, stimmt nicht mit der Teilungserklärung überein! Das wurde schon mehrfach angemahnt, ohne Erfolg, da die Korrektur der HV Zuviel Arbeit machen würde. Dabei hat die Hausverwaltung den Fehler gemacht!

Problemfeld: Untätigkeit der Verwaltung

1. Eine Jahres-Gesamtabrechnung haben wir seit Anfang 2015 nicht erhalten. Es wurde erklärt „da steht nichts Wichtiges darin, die brauchen Sie nicht“. Nur auf mein Drängen hin habe ich diese erst Monate später erhalten - und das wurde auch immer noch von unserem ahnungslosen Beirat befürwortet.
2. Wir haben seit zwei Jahren keine Abrechnung erhalten. Die letzte war grob fehlerhaft, und wir mussten den Verwalter wechseln. Dieser hat erst jetzt die Unterlagen von der alten Verwaltung bekommen, und arbeitet die Rückstände auf.
3. Unsere WEG existiert seit 2017. Bisher hat es die Verwaltung noch nicht geschafft für irgendein Jahr eine beschlussfähige Jahresabrechnung vorzulegen. Das größte Problem ist, dass Einnahmen und Ausgaben willkürlich zwischen den Jahren geschoben werden (z.B. Rechnung im Dez 2019, Zahlung Januar 2020, taucht auf in Abrechnung 2017). Aber auch die Umlageschlüssel sind willkürlich, z.B. sagt die Teilungserklärung das das Verwalterhonorar nach Kopf (Anzahl Wohneinheiten) umgelegt wird, die Umlage erfolgt aber individuell und jeder Eigentümer soll ein anderes Honorar zahlen.
4. Die Prüfung Rechnungen versus Kontoauszug dauert 3 Tage, weil sie zerlegt, kopiert, neu zusammengefasst und bilanziert werden. Weder Wirtschaftsplan noch JA enthält Einnahmen; laut Verwalter: "Hausgelder sind keine Einnahmen". Einzelabrechnungen werden vorenthalten. Verwalter weigert sich, zweites Bankkonto als Rücklagenkonto anzuerkennen, spielt Ping-Pong mit dem Girokonto.
5. Beanstandungen werden grundsätzlich ignoriert. Unberechtigte Ausgaben werden von der VW nicht wieder gutgeschrieben. Aufgehobene Jahresabrechnungen werden weder korrigiert noch neu vorgelegt.

6. Wir haben gar keine Jahresabrechnungen erhalten. Das ist ein Neubau seit 1.1.2019, wir sind erste Eigentümer. WEG Verwalter macht keine Abrechnung auch nicht für 2019 und in 2 Jahren keine Versammlung durchgeführt.
7. Die Verwaltung fordert Gewährleistungsansprüche nicht ein.
8. Mieteinnahmen werden nicht eingefordert, Zinsen für säumige Eigentümer vergessen; Nicht gezahlte Stromkosten fiktiv auf Heizungsabrechnung aufgeschlagen; Erstattungen an Eigentümer verteilt, die vormals nicht zur Zahlung verpflichtet waren; Hausgelder nicht eingefordert; Forderungen aus alten Jahresabrechnungen wurden nicht eingefordert und tauchen auch nicht als Forderung auf (17 Tsd. €); Ohne Beschluss Entnahmen aus der Rücklage für lfd. Reparaturen, Gartenpflege, Rechtsanwältin, Kopierkosten (was alles nicht dahin gehört) etc.
9. Wir hatten schon 3 Jahre keine Eigentümerversammlung mehr, das Interesse der restlichen 5 Miteigentümer (vermietet) ist recht gleichgültig. Die Verwalterin reagiert unterjährig fast nicht bzw. auf Anfragen gar nicht. Sie ist auch beratungsresistent, ein echter Beirat fehlt.
10. Schäden wurden nicht der Versicherung gemeldet.
Reparaturen am Gebäude wurden nach "Sympathie" durchgeführt, z. B. Erneuerung der Fensterdichtungen außen. Balkontür zum Abstellraum, der sich auf dem Balkon befindet.
11. Es werden Erstattungsansprüche gegenüber Versicherungen oder Einzeleigentümern (z.B. für Kostenpositionen des Sondereigentums) nicht verfolgt.
12. Unsere Hausverwaltung zieht Gelder von einem einzelnen Miteigentümer trotz zahlreicher schriftlicher Aufforderungen (z.B. Verwalterentgelt von einer Wohnung statt zwei Wohnungen gemäß grundbuchamtlich eingetragener Teilungserklärung) nicht ein. Stellplatzmietgebühren von 18.000 € fehlen, eine Reaktion der Hausverwaltung Fehlanzeige.
13. Nichtvorlage der Gesamtabrechnung, Nichtnennung der Kontenstände, Kosten für Sondereigentumsangelegenheiten werden als Gemeinschaftseigentum verrechnet, Gesamtabrechnung und Einzelabrechnung passen nicht.
14. Regelmäßig stimmen die Bankkonten für Erhaltungsrücklage nicht mit der Entwicklung der Erhaltungsrücklage überein. Abrechnungsfehler werden nicht zeitnah, sondern erst auf Drängen 2-3 Jahre später berichtet!!!
15. Meine Antworten beziehen sich auf die Abrechnungen 2019+20 eines erst seit 2019 hier tätigen Verwalters (von dem wir uns jetzt getrennt haben), die sind grottenschlecht und wurden daher auch nicht genehmigt. Gegen den Verwalter konnte ich nichts erreichen, selbst erfundene Beträge wollte er weder nachweisen noch korrigieren (Geld fehlt nicht). Als Rechnungsprüfer im Beirat konnte ich deshalb zu den Fragen 5+6 unter den vorformulierten keine passende Antwort anwählen. Ach ja: der Verwalter ist auch noch sehr stolz auf seine im Eigenbau (sic!) entstandene Abrechnungssoftware...
16. Da zu der Zeit kein Beirat vorhanden, habe u.a. ich die Prüfung übernommen. Verwaltung hat auf meine Fragen nicht reagiert. Abrechnung wurde 5 Mal korrigiert. Trotz Beanstandungen auf Versammlung Beschluss mehrheitlich akzeptiert. Nach Beschluss erfolgte nochmals eine fehlerhafte Abrechnung.

Problemfeld: Handeln ohne Beschluss

1. Die Hausverwaltung hat eigenmächtig Geld (15.000 EURO) für besondere Verwalter-Leistungen entnommen (Erstellen der Jahresabrechnung aus dem Vorjahr bei Verwalterwechsel zum 01.01.) ohne die Eigentümerversammlung im Vorhinein darüber zu informieren. Bei der Prüfung der Jahresabrechnung wurde es vom damaligen Beirat "übersehen". Bei der Eigentümerversammlung wurde der Posten von einem Eigentümer beanstandet. Weil der Betrag aber "ordnungsgemäß" als Ausgabe gebucht worden ist, konnte die Genehmigung der Abrechnung nicht verhindert werden. Jetzt müsste die Eigentümergemeinschaft gegen den Hausverwalter

klagen um das Geld zurück zu bekommen. Viele Eigentümer sind dazu aber nicht bereit und scheuen die Anwaltskosten (320 EURO/h).

2. Viele Instandhaltungsaufträge ohne Beschluss, keine Angebote, Zugriff auf Rücklagenkonto wegen Liquiditätsengpass.
3. Verwalter hat ohne Beschluss sich Geld auszahlen lassen.
4. Entnahme aus Rücklage ohne Beschluss.
5. Ausgaben der Verwaltung werden ohne Eigentümerbeschluss veranlagt, z. B. Instandhaltungskosten.
6. Es werden Handwerkerrechnungen bezahlt, obwohl kein Auftrag erteilt wurde. Z. B. Feuerlöscherprüfung. Der Mensch kommt einfach ohne Auftrag, klingelt irgendwo und schickt dann Rechnungen incl. Anfahrt obwohl er nicht beauftragt wurde. Ferner wird in unserer Abrechnung nicht der Stand / Anteil der Erhaltungsrücklage auf die einzelnen Parteien aufgeteilt ausgewiesen.
7. Entnahme aus dem Rücklagenkonto ohne Beschluss für Handwerkerleistungen, die höher sind, als im Wirtschaftsplan genannt und auch nicht beschlossen wurden.
8. HV gibt über 100.000 Euro unberechtigt für eine Rohrleitungsanierung und Instandhaltungskosten aus, ohne Beschluss und ohne Angebote. Beschlossen wurde eine Trinkwasserleitung-Sanierung mit Edelstahlrohre und der Verwalter hat eigenmächtig zusammen mit dem Beirat entschieden die Sanierung mit Kunststoffrohre zu machen und die wurden durch die Kellerräume statt Kellerflur wie beschlossen verlegt.
Die Summe Rücklage-Entnahme in der Hausgeldabrechnung und Vermögensübersicht ist nicht die gleiche Summe wie Abgang-Rücklage in der Instandhaltungsrücklagen-Entwicklung.
Verwalter bezahlt für einige Eigentümer privat Reparaturen auf Kosten der Gemeinschaft.
9. Der Verwalter entscheidet zu viel alleine über Instandhaltungen, die nicht beschlossen wurden.
10. Unzulässige Ausgaben ohne ETV-Beschluss, zum Teil verdeckte Kostenbuchung unter lfd. Instandhaltungskosten oder sonst. Kosten, (z.B.: zusätzliche Hausreinigung ca. 10.000 EUR ohne ETV-Beschluss nicht unter Hausreinigung, sondern unter lfd. Instandhaltungskosten, z.B.: Fachgutachten ca. 7.500 EUR ohne ETV-Beschluss, z.B.: unzulässige Restaurant-Rechnungen für Beiratssitzungen unter sonst. Kosten, bei denen neben den Beiräten auch ex. Beiräte und dritte teilgenommen haben, Belege mit und ohne Personenangabe, etc.)
11. Z.Zt. nach Überprüfung durch Herr Bachmann, Berater beim vom WiE, habe ich viel zu viele Kosten ohne Beschluss und auch sehr viel falsche Umlageschlüssel. Der Richter sagte, das darf der Verwalter nach dem neuen Gesetz. Ich hatte im Jahr 2019 156 € Guthaben + in 2020 1.148 € Nachzahlung, der hat ohne Beschlüsse fast 10.000.- € Reparaturen ausführen lassen. Ich habe dagegen geklagt und habe verloren!!!

Problemfeld: Haushaltsnahe Dienstleistungen

1. Kein vollständiger Nachweis der Ausgaben entspr. 35a EStG bei Aufwendungen für haushaltsnahe Dienstleistungen und Handwerkerleistungen, da z.B. auf den Rechnungen kein expliziter Hinweis vorhanden war.
2. Nachweis der Aufwendungen i.S. d. §35 a EStG nicht vollständig, da zum Teil auf den Rechnungen der Firmen kein entspr. Hinweis vorhanden war und dieses von der Hausverwaltung nicht beanstandet wurde.
3. Abrechnung der zusätzlichen Kosten für die Hausverwaltung nicht detailliert nachweisbar.
4. Bescheinigungen der haushaltsnahen Dienstleistungen gem. § 35 a EStG für Mieter und Eigentümer immer fehlerhaft und unvollständig (finanzieller Schaden 20% Minderung der Einkommensteuer). Falsche Rücklagenbestände werden trotz vorgelegter Nachweise nicht berichtigt. Blauäugige Eigentümer genehmigen die Jahresabrechnungen trotzdem, weil die Beiräte ohne Buchführungskenntnisse die Genehmigung empfehlen.

5. Haushaltsnahe Dienstleistungen / Handwerkerleistungen wurden teilweise nicht nach §35a EStG ausgewiesen
6. Doppeltzahlungen, haushaltsnahe Dienstleistungen nicht alle erfasst, Umzugsgebühr wird trotz Beschluss nicht eingezogen, Belege und Kontenblätter fehlen, Gutschriften wurden nicht erstattet
7. Die Aufstellung Leistungen gem.§ 35a EStG ist häufig fehlerhaft, Beträge werden aus RG nicht ordentlich übertragen oder falsch zugeordnet
8. Die Übersicht über Haushaltsnahe Dienstleistungen ist nicht vollständig.
9. Haushaltsnahe Dienstleistungen, Handwerkerleistungen werden immer wieder fehlerhaft aufgelistet und falsch in der steuerrelevanten Darstellung zugeordnet.
10. Die Buchungen der haushaltsnahen Dienstleistungen sind nicht nachvollziehbar. Es gibt keine Buchungsliste bzw. Buchungskonto mit den Einzelbeträgen zur Kontrolle.

Mehrfachnennungen von Fehlern und Defiziten

1. Meine Frau und ich sind Eigentümer mehrerer WE und ET in verschiedenen Städten und ET-Gemeinschaften. Was die Jahresabrechnung betrifft, haben wir schon alles erlebt, außer dass gar keine erstellt wurde. Doch falsche Abrechnungsschlüssel, z.B.: in der Gemeinschaftsordnung sind Miteigentumsanteile festgelegt, und abgerechnet wird nach Objekten, das ist schon vorgekommen. Bisher haben wir in allen Fällen die Probleme klären können, bis auf einmal in einer WE-Gemeinschaft: Dort musste dann der Verwalter gewechselt werden. Bei der Organisation des Verwalterwechsels waren mir die Hinweise aus meiner Mitgliedschaft im WIE sehr nützlich. Freundliche Grüße - und vielen Dank –
2. (1.) Abrechnung nicht gemäß der Teilungserklärung z.B. statt nach m² Wohnfläche nach MEA
 (2.) Wasserverbrauch gesamt je Einheit nicht vergleichbar mit der abgelesenen Summe der Stadtwerke gesamt.
 (3.) Stellplätze sind bei der Verteilung der Betriebskosten nicht berücksichtigt.
 (4.) Die Flächen der Terrassen und Balkone sind in der Gesamtwohnfläche nicht erfasst und finden keine Berücksichtigung bei der Verteilung der Betriebskosten.
 (5.) Die Summe der Verbindlichkeiten/ Hausgeldrückstände ist war 2020 nicht nachvollziehbar. Die Vorverwaltung hat keine Detaillisten zur Verfügung gestellt.
 (6.) Die Versicherungsschäden sind nicht summiert und nachvollziehbar. Fehlende Infos
 (7.) Es gibt keine Liste für Nachverfolgung von Gewährleistungsansprüchen (wir hatten viele Heizungsrohrbrüche, keine Ursachenbehebung, sondern nur ständige Reparaturen.) Durch 3x wechselnde Hausverwaltungen dann auch wechselnde Sanitär/Heizungsunternehmen und dadurch keine genaue Dokumentation, welche Schäden mehrfach behoben wurden bzw. der Gewährleistungspflicht unterlagen.
 (8.) Die Rechnungsprüfung erfolgte nicht sachlich sondern nur rechnerisch, wie HV und Rechnungsprüfer mitteilten. Die nachfolgende Prüfung ergab falsche Zuordnungen der Rechnungspositionen z. B. zum Gemeinschaftseigentum statt zum Sondereigentum.
 (9.) Die HV hat für 2020 eine außerordentliche ETV abgerechnet, obwohl keine ordentliche stattgefunden hat. Darüber hinaus Corona-Zuschläge und für die Korrektur der fehlerhaft erstellten Jahresabrechnung, die Korrektur der selbstverschuldeten Fehler den Eigentümern in Rechnung gestellt (400€). Die seit 1.1.2021 tätige HV hat am Jahresende vergebens versucht, die Erstattung der falsch gebuchten Beträge von der Vorverwaltung zu fordern.
3. Falsche Heizkostenabrechnung zugewiesen, Hausgeldbeträge nicht komplett berücksichtigt. Bei Ihrer Umfrage antworte ich Ihnen als gequälter Eigentümer mit den Sachkenntnissen eines Verwalters
 - unzulässige Zusammenfassung von verschiedenen Kostenarten
 - ohne vorliegende Rechnungen nicht nachvollziehbares Splitting in Arbeits- und Lohnanteil
 - Bescheinigung § 35a EStG formwidrig

- Ausgaben für Sondereigentum werden nicht ausgewiesen und Regressansprüche gehen unter
- Regress gegen Verwalter wg. z.B. Mahngebühren wird unterdrückt und auch bei umlagefähigen Kosten nicht rausgerechnet
- Reparaturanteile inkl. Zeitanteil werden aus umlegbaren Positionen nicht herausgerechnet
- keine Plausibilitätskontrolle der Zählerstände bei Verbrauchabrechnungen
- kein Einzelnachweis der Hausgeldzahlungen im Wirtschaftsjahr (besonders wichtig bei Eigentümerwechsel und Abrechnung nur gegenüber neuem Eigentümer gem. Teilungserklärung)
- Buchungsfehler beim Ausgleich der Nachschüsse/Vorschüsse nach Beschluss gegenüber den einzelnen Eigentümern, die eine Prüfung der Kontostände Soll/ist im Folgejahr zur hochkarätigen Detektivarbeit machen
- keine nachvollziehbaren Kontrollrechnungen
- Vermögensbericht ist nicht vorhanden bzw. wird verweigert.
- Ausgaben zu Lasten ER werden unzulässig als Ausgaben in den Bewirtschaftungskosten gebucht.
- Rundungsdifferenzen und auch größere Abrechnungsdifferenzen werden nicht ausgewiesen, sondern "unsichtbar" verteilt.
- Es wird immer noch unzulässig abgegrenzt!
- Die "Langfassung" der Einnahme-Ausgabenrechnung wird verweigert => keine Summenkontrolle möglich.
- Versicherungsfälle werden nicht ordnungsmäßig und dargestellt, Erstattungen nicht getrennt nach Schadenfall gebucht.
- Kontrollinstrumente fehlen, nur ein sehr routinierter Rechnungsprüfer kommt auf die Spur
- die Abrechnungen sind für einen Laien in keiner Weise nachvollziehbar und insbes. die fehlende Gegenüberstellung der ER Soll/Ist öffnet Türen für Unregelmäßigkeiten
- es wird unzureichende Software eingesetzt, die auf Mietverwaltung programmiert ist und nicht die Anforderungen einer WEG Verwaltung erfüllt

Die Liste könnten erweitert werden. Eine DIN insbes. für den Vermögensbericht wäre wünschenswert, eine geregelte Ausbildung wäre noch viel wichtiger.

4. Bereits im Jahre 2017 ergab eine Plausibilitätskontrolle der Abrechnung 2016 (es war die erste Abrechnung der seit 2015 bestehenden WEG durch Wohnen im Eigentum) folgendes: Die vorgelegten Abrechnungsunterlagen sind für die Abrechnungsperiode nicht vollständig nachprüfbar. Die vorgelegten Unterlagen weichen von den formalen Ansprüchen an eine Einnahmen-/Ausgabenrechnung ab, dass schon durch unterschiedliche Abrechnungsbeträge der Einnahmen/Ausgaben vom WEG Konto mit den tatsächlich abgerechneten Einnahmen und Ausgaben eine Prüfung nicht möglich ist. Es zeigen sich sachliche/inhaltliche Mängel, wie z. B. eine fehlende Übersicht aller Abrechnungsergebnisse nebst Aufstellung von Fehlbeträgen bzw. Überzahlungen. Die vorgelegten Abrechnungsunterlagen sind ohne weitere Informationen/Erläuterungen bzw. Unterlagen nicht nachvollziehbar, nicht schlüssig und nicht plausibel.

Die Verwaltung hat auf diese Reklamation meinerseits nicht reagiert und das einfach ignoriert. Alle Abrechnungen der Folgejahre bis 2021 wurden nach dem Schema erstellt. Das neuen Wohnungseigentumsgesetz, dass seit 1.12.20 gilt, wurde auch nicht umgesetzt. Ein Vermögensbericht fehlt ganz und wurde bis heute nicht nachgeliefert. Es wurde sogar angezweifelt, dass ein solcher überhaupt erstellt werden muss.

5. Saldo der Bankauszüge mit der Abrechnung stimmen nicht überein. Alle Ausgaben wurden nicht vorher beschlossen. Es wurden Baumaßnahmen ausgeführt und bezahlt ohne vorherigen Beschluss. Abgrenzungen wurden für fast alle Ausgaben vorgenommen. Zahlungen von anderen Liegenschaften wurden abgerechnet.
6. Hausgeldzahlungen handschriftlich und nicht dokumentenecht festgehalten, es fehlen Buchungsbelege bei der Instandhaltungsrücklage, Hausgeldrückstände immer nur für ein Jahr ausgewiesen nicht der gesamte geschuldete Betrag - Nachzahlungen/ Erstattungen nicht nachvollziehbar; bei Eigentümerwechsel nicht nachvollziehbar, wer die Hausgeldschulden begleichen muss und Hausverwaltung gibt dazu keine Auskunft.
7. Bestände an Heizmaterial nicht richtig verbucht, Abgrenzungsfehler, Fehler bei der Aufstellung der haushaltsnahen Dienstleistungen, z.T. falsche Verteilungsschlüssel, z.T. falsche Zuordnung von Kosten (Einzel-/Gemeinschaftseigentum)
8. Die Rechnung stimmte nicht mit dem Vertrag überein. Die Ausgaben wurden nicht nach den Abflussprinzip berücksichtigt. Mahngebühren, die die Verwaltung verursacht hat, wurden der WEG zugerechnet. Unternehmen berechneten der WEG Honorar, obwohl die erbrachte Leistung Bestandteil einer vereinbarten Pauschalvergütung war, was die Verwaltung bezahlte.
9. Mängel bei der Führung der Beschlusssammlung/ Nichtig Beschlusssammlungen/ intransparente Darstellung von Rücklagenverwendung/ Nichtbeschlüsse zu Instandsetzungs- + Instandhaltungsmaßnahmen (Erhaltungsmaßnahmen)....
10. Bei einem Gebäude-Versicherungsschaden: KEINE Auflistung der von der Versicherung erstatteten Beträge, keine Auflistung der Kosten, die die WEG übernommen hat (z.B. verbesserte Rohrleitungen, neue Rohrleitungen, obwohl diese nicht defekt waren etc.). Schäden werden ohne Kontrolle aus der Kasse der WEG bezahlt, keine Kontrolle der Schadensursache. Bei SEPA Rückforderungen - Bankgebühren bezahlt von der WEG, Eigentümer wurde nicht zur Zahlung der Gebühren aufgefordert - FAZIT: ein großer Sumpf!!!
11. (1.) Laut Jahresabrechnung wurde eine Rücklage von 4400 € auf das Rücklagenkonto überwiesen, aber laut Kontoauszug ist kein Eingang ausgewiesen.
 - (2.) Laut Jahresabrechnung sind 4400 € überwiesen worden, tatsächlich aber nur 3700 € laut Kontoauszug. Im nächsten Jahr wurde in der Jahresabrechnung wieder 4400€ dargestellt, aber Laut Kontoauszug wurden die fehlenden 700 € zusätzlich überwiesen. HV hat keine Bemerkung dazu gemacht.
 - (3.) Darstellung Girokonto 01.01. bis 31.12. fehlt ganz.
 - (4.) Falsche Konto Nummern
 - (5.) Obwohl laut Protokoll beschlossen, wurde die Gebäudeversicherung nicht zu neuen Konditionen abgerechnet. HV verschleierte über Jahre, dass die Versicherung überhaupt nicht gekündigt werden konnte, da Vorgängerin einen 3 Jahresvertrag abgeschlossen hatte. Dadurch entsteht der Gemeinschaft pro Jahr ein Schaden von 700 €.
 - (6.) In der ersten Jahresabrechnung -nach HV-Wechsel- wurde der Girokontostand mit 0,0 € ausgewiesen, was Laut Kontoauszug nicht den Tatsachen entsprach.
 - (7.) HV hat vergessen Hausgeld einzuziehen, mehrere Monate. Dadurch hatte das Girokonto Unterdeckung und es sind Kosten sowohl von Banken, als auch von Seiten der verschiedenen Unternehmen (z. B. Strom) angefallen, weil keine Lastschriften erfolgen konnten. HV hat die Eigentümer nicht informiert.
 - (8.) Der Aufbau unserer Jahresabrechnung sieht jedes Mal anders aus, so dass nicht leicht nachzuvollziehen ist, ob alles stimmt.
 - (9.) Ich kopiere mir immer alle Kontoauszüge und versuche so nachzuvollziehen, ob unsere Jahresabrechnung stimmt. Oft sind auf den Kontoauszügen Buchungen vorhanden, die sich in der Jahresabrechnung nicht wiederfinden.

(10.) Bei der Aufstellung der Hausgeldzahlungen wird nicht nach Hausgeld und Rücklagen aufgeteilt. Wenn am Ende der Aufstellung die Summe nicht stimmt, wird von der Seite Hausgeld so viel Betrag nach Rücklage umgebucht und umgekehrt, bis das Ergebnis "gleich" ist. (schlecht zu beschreiben.)

(11.) In der ersten Jahresabrechnung wurde querbeet zwischen Wohnfläche und MEA abgerechnet. Auf den Hinweis, dass wir nur nach MEA abrechnen und auch diese nicht korrekt waren, wurde von Seiten der HV keine Korrektur vorgenommen.

12. Stromrechnung für andere Verwaltung gezahlt; Versicherungsentschädigung teils nicht gutgeschrieben; Abgrenzung nicht ausgebucht, sondern doppelt gezahlt; Putzfrau Bruttolohn für netto gezahlt; Strom- und Gasrechnung doppelt gezahlt; Techem-Dienstleistung wurde vom Verwalter gekündigt und durch die Verwaltung selbst ausgeführt; Hausanstrich wurde ohne Angebot und Beschluss ausgeführt, innerhalb von 2 Jahren löste sich der Anstrich, Regressnahme ist unterblieben; Hausverwalter zählt sich und dem Hausmeister nach Verwalterwechsel 3 Monatsraten doppelt; Fehler fällt erst bei Jahresabschlussstellung auf und wird abgegrenzt; Instandhaltungsrücklage wird bei Verwalterwechsel angeblich nicht mitgeteilt; Rücklage wird in der Folge "nur" auf dem Laufenden Konto gebucht, nicht auf separatem Konto, nach Einrichtung eines separaten Geldkontos für die Rücklage falsch dotiert; es werden keine Vergleichsangebote eingeholt; bei Umstellung der Gartenpflege von 2-jährlichem Turnus auf jährlich wird der Preis- trotz mündlicher Zusage des Gärtners nicht reduziert, sondern erhöht; Reparatur der SAT-Anlage kostet 1300 EUR, es wurden laut Handwerker poröse Kabel gekürzt.
13. Ausgaben, die Sondereigentümern (bei uns in der Regel dem Haupteigentümer) zuzuordnen wären, werden verbucht als Instandsetzungen aus den Rücklagen der WEG. Als Variante hierzu finden sich Rechnungen, die einzelne Positionen für Sondereigentum enthalten, aber auch Positionen für Gemeinschaftseigentum. Die Ausgaben für Sondereigentum werden nicht herausgerechnet (für die Eigentümer ohne Einsichtnahme in die Bücher nicht zu erkennen). In den Rücklagen fehlen seit 6 Jahren Gelder in Höhe von 45.000 Euro (Entnahmen aus Liquiditätseingüssen, die nicht zurückgeführt wurden). Alle Nachfragen um Aufklärung an die Verwaltung blieben unbeantwortet. Die Darstellung von IST- und SOLL-Rücklagen ist für mich nicht nachprüfbar, da die Verwaltung die "Gelder Rücklagen" manchmal von den Sparkonten nimmt, manchmal vom laufenden Girokonto. Falsche Berechnung von Kostenverteilungsschlüsseln und Verwaltungspauschalen. In jeder Jahresabrechnung Anwendung falscher Kostenverteilungsschlüssel, die korrigiert werden müssen. Viele Abgrenzungspositionen (außerhalb der Heizkostenabrechnung), Spalten mit Vor/nach Zeitraum, Umbuchung usw. (unübersichtlich, nicht nachvollziehbar, keine EÜR-Rechnung). Fehlerhafte Bescheinigungen für Haushaltsnahe Dienstleistungen.
14. Beginnend mit der Kontrolle der Heizkostenabrechnung, für die alle Rechnungen und Ablesestände vorliegen müssten, - sehr mühsam diese zusammen zu bekommen - es werden auch die Rechnungssummen der Stadtwerke (Fernwärme, KWasser, AWasser und allgem. Strom) als Rechnungsgrundlage genommen - meines Wissens falsch, richtig wäre nach m. M. (Abschlagszahlungen des Abrechnungsjahres u. Gutschrift oder Nachforderung aus dem Vorjahr)?
Seit Jahren das Problem, dass Kosten für die TG der WEG1-3 und nicht der WEG-4 (TG) zugeordnet werden (weil es von Anfang an so war - aber erst spät entdeckt nie überprüft oder geändert wurde)!
Laufende Instandhaltungskosten für Einzel-WEG und Gesamt-WEG immer zusammengefasst sind und eine Überprüfung der Summe eine Herausforderung wäre - z.B. für 2020 6.700 €, obwohl keine größere Maßnahme bekannt ist, die Verwaltung sich über die Inhalte bedeckt hält und vom sogenannten Beirat auch keine Hilfe zu erwarten ist.

Da gibt es eine Position "Wartung KLIMAANLAGE" - wir haben keine Klimaanlage, auf Anfrage reagiert die Verwaltung nicht, hüllt sich in Schweigen.

Da gibt es plötzlich zur Wartung Brandmeldesystem noch Wartung Brandanlage, auch hier wird Auskunft verweigert, in dem sich die Verwaltung gar nicht dazu äußert.

15. Offene Hausgeldforderungen,
Verteilerschlüssel Rechtsanwaltskosten,
Zuordnung von separaten Biotonnen (Garten),
Überträge aus dem Vorjahr sind falsch,
Häufiges Chaos bei Zuordnung von Handwerkerrechnungen,
Unklare Abrechnung von Ölzukäufen, die am Jahresende noch nicht verbraucht wurden und über die Heizkostenabrechnung noch nicht belastet werden konnten. Besonders unklar, falls der Wert des Ölbestandes aus dem Vorjahr größer war, als der des abgeschlossenen Jahres.
16. Falsche Saldenübernahme bei Bestandskonten aus Vorjahr. Heizstrom nicht aus Allgemeinstrom herausgerechnet und mit den Heizkosten abgerechnet. Belastungen durch sog. Verwahrgelder als Entnahmen aus Erneuerungsrücklage gebucht, ohne vorherigen Beschluss. Generell kaufmännische Rechnungslegung, auch z.B. bei Reparaturen und Verwaltungskosten.
17. Fehler in der Techem Abrechnung: bei 2 Warmwasserzählern wurde bei a. nur der Wert des neu eingebauten Zählers berechnet, bei b. ein Schätzwert gebildet. Die falschen Werte wurden ungeprüft übernommen. Erst auf Druck wurde die Überarbeitung der Techem-Rechnung angefordert.
 - Ausgaben, die von einer Versicherung hätten übernommen werden können (Sturmschaden) wurden dort nicht eingereicht. Die Eigentümerkonten wurden damit belastet.
 - Kostenverteilungsschlüssel bei Posten mit Personenangaben = falsch
 - Ermittlung der Kosten für den Brennstoffverbrauch Gas (der von der HVW an den Lieferanten gemeldet wird) sind intransparent: Gutschriften oder Nachzahlungen (die auf Durchlaufkonten geführt werden oder mit Sternchen gekennzeichnet sind) aus dem Abrechnungsjahr werden nicht transparent dargestellt
18. (1.) Die Verwaltung ist der Meinung, dass die Rücklage eine rein buchhalterische Position ist, der am Ende des Jahres nach Abzug der Kosten verbleibende Rücklagenbetrag wird nicht bzw. nicht nachvollziehbar auf das RL-Konto gebucht. Die Verwaltung entnimmt REGELMÄßIG am Jahresanfang 10.000,-€ vom RL-Konto, um damit angeblich Geld-Liquiditätsgap auszugleichen, was nachweisbar nicht stimmt! Am liebsten würde die Verwaltung das getrennte RL-Konto auflösen... (das konnten wir gerade noch verhindern)
 - (2.) Unsere WEG ist mit drei weiteren WEGs sowie einem Immobilienunternehmen (Tochter des Immobilieninvestors), welches Mietwohnungen besitzt, über eine Nachbarschaftsvereinbarung (NBV) zum Unterhalt gemeinsam genutzter Flächen verbunden. Die Abrechnung dieser Kosten ist äußerst intransparent, Fehler werden erst Jahre später aufgedeckt! Einen WP für die Kosten aus der NBV oder eine gesonderte Abrechnung dieser Kosten gibt es nicht, auch gibt es kein gesondertes (Bank)Konto, von dem diese Kosten beglichen werden!
 - (3.) Die Verwaltung der 4 WEGs geht für das Immobilienunternehmen regelmäßig in Vorleistung, sodass im Vermögensbericht immer wieder Forderungen an das Immobilienunternehmen entstehen. Jahr für Jahr müssen wir also hoffen, dass das Immobilienunternehmen, die auf sie entfallenden Kosten auch anerkennt!
 - (4.) Kosten für Wasser/Wärme wurden trotz rechtzeitigen Hinweises auf das Auslaufen der Eichung der Zähler (Fa. ista) ohne jeglichen Kommentar umgelegt. Die Verwaltung hat dazu keinerlei Peilung und sagt immer nur ista!

(5.) Die Jahresabrechnung enthält eine Unmenge von "Umbuchungen", die dadurch resultieren, dass die gemeinschaftlichen Kosten, die über die NBV anfallen, mal über das Bankkonto einer WEG, mal über das Konto einer anderen WEG abgerechnet wird, sodass es zu einer Unzahl von Umbuchungen kommt. Auch müssen die 4 WEGs regelmäßig die Kosten, die auf das Immobilienunternehmen entfallen zu je 25% verauslagen, was ebenfalls zu einer erheblichen Menge von Umbuchungen führt! Ergebnis: Wer keine Buchhaltung beherrscht hat keine Chancen, die Abrechnung nachvollziehen zu können!

(6.) Alles, was am Jahresende an Rechnungen kommt wird von der Verwaltung über das Konto "Abgrenzungen" gebucht, dabei nervt es massiv, dass man all diese Positionen entweder aus dem Vorjahr oder im Folgejahr noch einmal nachvollziehen muss! Hier handelt es sich wohlgerne nicht nur um Heizung/Wasser, sondern auch um Handwerkerrechnungen!

(7.) Das größte Problem: Die meisten Eigentümer wollen kein Ärger, sodass diejenigen, die Fehler der Verwaltung anprangern, vom (neuen) Beirat und der Verwaltung in die Ecke gestellt werden. Während der ETVs gibt es dazu leider regelmäßig auch persönlichen Ärger, der den kritischen Eigentümern angelastet wird!

19. Es werden in den Gesamtreparaturabrechnungen viele Kosten auf die Eigentümer abgerechnet, die der einzelne Sondereigentümer zu tragen hätte. Wir zahlen, obwohl wir ET nicht wissen oder ersehen können, ob die HV die einzelnen Zahlungen für ihr Sondereigentum vom Sondereigentümer zurückverlangt hat. (Mir ist bekannt, dass alle ausgeführten Zahlungen angegeben werden müssen, wie Antennendose, lockeres WC, Toilettenspülung, sperrige Schlafzimmertür, verstopftes Küchenabflussrohr usw.). Es werden, für identische Wohnungen und identisch gleiche Personenzahl in diesen Wohnungen, verschiedene Summen an Hausgeld erhoben. Die Regenabwasserleistungen an die Stadt wird nur von einer Untergemeinschaft (vier Häuser und drei Häuser) geleistet, obwohl wir alle sieben Häuser auf einem Grundstück verbaut sind. Einige ET haben wesentlich weniger Hausgeld gezahlt, als vergleichbare Familien (siehe oben), ob die Gelder nachgezahlt wurden, wird nicht bekannt gegeben, ist auch nicht erkennbar in der Summe der Einnahmen. Antworten gleich null.
20. Der Vermögensbericht heißt immer noch Vermögensstatus. Die Rücklagen erscheinen nicht als Summe, sondern müssen von Hand aufaddiert werden, wir erhalten nur ein Sollvermögen. Überschrift Erhaltungsrücklage - in der Summenzeile erscheint Instandhaltungsrückstellung.
21. 5 Wohnungen, davon sind 2 Wohnungen als wirtschaftliche Nutzungseinheit verbunden entsprechend der Teilungserklärung 1998. Gewerbliche Nutzung ausgeschlossen. Die Jahresabrechnungen 2019 | 2020 | 2021 entsprechen nicht der neuen Gesetzgebung ab 1.12.2020. Es fehlen die wichtigsten Unterlagen, jegliche Transparenz einer Jahresabrechnung.
 - (1.) WEG Konten außer Kontrolle
 - Eigenkonto oder Treuhandkonto
 - Kontoauszüge, Entwicklung der Geldkonten.
 - Instandhaltungskonto << Kontoauszüge >> Rücklagen >> Entwicklung der Geldkonten.
 - Abrechnung Ab- und Zuflüsse über Wirtschaftsplan
 - Vermögensbericht, Ist-Stand Rücklagen
 - Anpassung der Vorschüsse und Einforderung der Nachschüsse.
 - Auswirkung auf das Ergebnis, Fehler > Verteilungsschlüssel aus Vereinbarungen der TEKL, aus Beschlüssen mit qualifizierter Mehrheit. Wirtschaftliche Nutzungseinheit über korrekt angeordnete Messtellen aus der Baubeschreibung. Bescheide Finanzamt für und gegen die anderen Wohnungseigentümer.
 - (2.) Einzelnachweise der Verwaltungskosten der Jahresabrechnung fehlen.
 - (3.) Gesamtabrechnung der direkt zugeordneten Posten der Wohnungseigentümer fehlen
 - (4.) Einzelabrechnung der direkt zugeordneten Kosten der Wohnungseigentümer

unvollständig.

(5.) Das Kontoblatt der Sachkonten > siehe Kostenart | Beträge | Belege fehlen.

Zur Überprüfung des Rechnungswerkes erfolgt trotz mehrfacher Aufforderung keine Zusendung. Die für die Prüfung notwendigen Unterlagen werden verweigert mit Datenschutzgründen.

22. - Geringfügige Rundungsdifferenzen im Cent-Bereich
- Kontenzuordnung nicht immer korrekt (z. B. Allgemeinkosten vs. Kosten einer UG)
 - Vermögensbericht: Details zu Forderungen und Verbindlichkeiten nur auf Nachfrage
 - Immer wieder Rechnungen, die nicht bzw. nur teilweise in das Geschäftsjahr gehören (oft Sammelrechnungen, die damit nicht eindeutig dem Geschäftsjahr zugeordnet werden können)
23. Verwalter (seit ca. 10 Jahren in diesem Bereich tätig / Mitglied im Verwalterverband VdIV) hat folgende fachliche Lücken:
- kennt nicht den Unterschied zwischen Zu-/Abflussprinzip - Leistungsprinzip,
 - weiß nicht, was eine Jahresabrechnung / Einzelabrechnung ist,
 - stellt den Eigentümern 1 Seite bzgl. der Einzelabrechnung zur Verfügung ---> die erheblich unvollständig ist,
- kennt nicht den Unterschied zwischen Betriebskosten-Abrechnung und Hausgeld-Abrechnung,
- ====> die Einzel-Abrechnung ist als Betriebskosten-Abrechnung beschriftet,
 - ====> Konto-Bezeichnung: sonstige Betriebskosten / Nr. 17 der BetrKV wird bei den nicht umlagefähigen Kosten aufgeführt,
 - sagt nachweislich bereichsweise die Unwahrheit gegenüber den Eigentümern / Rechnungsprüfern,
 - hat erhebliche fachliche Probleme / fehlende Kenntnisse bzgl. der WEG-Gesetzgebung / altes Gesetz - neues Gesetz seit 01.12.2020,
 - im Rahmen der Rechnungsprüfung zur Abrechnung des Wirtschaftsjahr 2020 musste der Verwalter im November 2021 detailliert informiert werden, dass ein Vermögensbericht zu erstellen ist und was unter einem Vermögensbericht zu verstehen ist, was dieser beinhalten muss,
 - kennt nicht die steuerlichen Unterschiede bei der Aufstellung der Nachweise nach §35a EStG,
 - war nicht in der Lage die entsprechenden Corona-Vorgaben bei der Eigentümer-versammlung am 27.12. 2021 umzusetzen ---> dieses erfolgte dann von den Eigentümern selbst,
 - bis jetzt noch keine Nachfrage an den Verwalter gestellt: ---> es ist zu vermuten, dass wenn überhaupt keine Fortbildungen vorhanden sind / insbesondere die geforderten Nachweise seit dem Jahre 2018,
 - ====< als Mitglied im Verwalterverband VdIV muss der Verwalter anstatt 20 Fortbildungsstunden innerhalb von 3 Jahren ---> 45 Fortbildungsstunden nachweisen,
 - etc., etc.,
24. - Die Gesamtabrechnung fehlt grundsätzlich.
- Die Gesamteinnahmen und Gesamtausgaben sind wegen fehlender Positionen nicht nachvollziehbar.
 - Wir bekommen keine Übersicht über die Abrechnungsspitzen.
 - Die HK-Abrechnungen werden nicht kontrolliert und sind immer fehlerhaft.
 - Die Entwicklung der Rücklagen lässt sich aufgrund fehlenden Solls nicht nachvollziehen.
 - Die Vermögensübersicht ist nicht nachvollziehbar, da manche Angaben als positive Zahlen, manche als negative Zahlen dargestellt werden (auch Guthaben!), aber es gibt keinen Hinweis warum die Darstellung in der Form erfolgt.

- Eine Verwaltung legt eine bilanzielle Vermögensübersicht vor, die für Laien nicht nachvollziehbar ist. Das dort behauptete Vermögen, findet sich in der einfachen Vermögensübersicht nicht wieder!
 - Beide Verwaltungen weigern sich, Fehler in den Abrechnungen anzuerkennen bzw. zu korrigieren. Die Verwaltungsbeiräte und die WEG insgesamt akzeptiert die fehlerhaften Abrechnungen (wohl aus Unkenntnis). Folge wird demnächst eine Leistungsklage meinerseits gegen die WEGs sein.
25. (1.) Bei der Aufstellung des Hausgeldes wird nicht zwischen Hausgeld und Rücklagen differenziert und am 31.12. werden Umbuchungen vorgenommen, dass die Endsumme stimmt!?!?!
 (2.) Der Kontostand der Rücklagen stimmt nicht mit den Zahlen des Kontoauszuges überein.
 (3.) Das heißt, es wurden keine Rücklagen auf dieses Konto überwiesen, aber in der Jahresabrechnung steht, dass ... € auf das Rücklagenkonto überwiesen seien. Auch wurden andere Beträge zu- oder abgebucht, die dann in der Jahresabrechnung nicht dokumentiert sind. Ich bin in den letzten Jahren immer bei Erhalt der Jahresabrechnung zur Einsicht der Belege zur Hausverwaltung gegangen und habe mir alle Kontoauszüge kopiert. Dadurch konnte ich einen Beschluss anfechten, der zu meinen Gunsten ausfiel. Die Ausgaben der HV für Rechtsanwalt wurden zwar von unserem Konto abgebucht, aber trotz Zugeständnis, dass die HV schuld ist und sie die Kosten übernimmt, ist der Betrag nicht auf unserem Konto eingegangen. Die Jahresabrechnung wurde aber erst aufgrund meines Einspruches korrigiert.
 (4.) Der Kontostand des Girokontos ist nicht in der Jahresabrechnung enthalten.
 (5.) Wir haben keine beschlossene Jahresabrechnung aus 2019 -siehe Punkt 2.
 (6.) Wir haben keine Jahresabrechnung 2020, weil der Vertrag mit der HV zum 30.06.2020 ausgelaufen ist und trotz Mahnung und Zusage bis zum heutigen Tag (03.01.2022) keine Jahresabrechnung vorliegt.
 (7.) In den vergangenen 5 Jahren gab es keine Abrechnung, die gleich aussah. Teilweise waren auch andere Kontonummern enthalten.
 (8.) Aufgrund der vorliegenden Kontoauszüge, die ich in eine Excel-Tabelle eingearbeitet habe, fehlen mir in unserer Jahresabrechnung Beträge, die aber abgebucht wurde.
 (9.) Unter anderem ist auch die Heizkostenabrechnung nicht nachzuvollziehen, da auch dort Beträge fehlen, die aber abgebucht wurden.
 (10.) Im Jahr 2020 hat unsere HV mehrfach vergessen unsere Hausgelder einzuziehen. Dadurch gab es ganz viele Mahnkosten, Rücklaufgebühren, die alle natürlich von unserem Konto abgebucht wurden. Bin gespannt, ob die in der Jahresabrechnung sichtbar auftauchen.
26. - Bezeichnung der Wohneinheit nicht eindeutig
- Positionen in Gesamtabrechnung unerklärbar bezeichnet und zusammengefasst
 - Bezeichnung der Position in Einzelabrechnung verschieden von Gesamtabrechnung
 - Mathematischer Rechenfehler bei einer einzelnen Verteilung
 - Gesamtverteilungsbetrag stimmt nicht
 - Einzelne Einnahmen/Ausgaben werden nicht verteilt
 - Es werden teils unerlaubte und intransparente Abgrenzungen vorgenommen
 - Geleistete Hausgeldzahlungen stimmen nicht
 - Ausgewiesene Forderungen + Verbindlichkeiten sind unvollständig
 - Aktiva/Passiva werden im Vermögensstatus nicht vorgerechnet
 - Auf dem Konto fehlt Geld (vermutlich wegen fehlerhafter Jahresabrechnungen)
 - Erhaltungen werden ohne Beschluss aus der Rücklage finanziert
 - Forderungen außerhalb der JA oder aus Vorjahren werden in der neuen AS wiederholt
 - In der HND fehlen einige Positionen

27. Es werden Ausgaben getätigt (1) ohne Beschluss: Heizungsreparatur ~12.000 Euro, keine Notmaßnahmen oder (2) entgegen der Regelung in der Teilungserklärung (müsste Eigentümer zahlen, wird aber der Gemeinschaft in Rechnung gestellt) oder (3) auch gerne mal Reparaturen bei den VWB oder im Sondereigentum (weil der Eigentümer so nett ist)
- Fehler: Geld wird aus IHR genommen, obwohl nicht beschlossen, oder lt. Beschluss aus IHR, aber aus lfd. Instandsetzung verbucht, nach Hinweis nur widerwillige Änderung mit viel Engpässen möglich!
 - von vorerst nicht gezahlten Wohngeldern, die später (im darauffolgenden Jahr) beglichen werden, wird der Anteil der Erhaltungsrücklage nicht zugebucht (angeblich bedarf es eines weiteren Beschlusses, der aber auf dem Entwurf zur ETV nicht drauf ist),
 - Abrechnung unübersichtlich: erst Ausgaben (umlegbar, nicht umlegbar), Zwischensumme, dann Einnahmen, Ergebnis, dann IHR und Endergebnis = Abrechnungsspitze, auf Verbesserungsvorschlag gegenüber der HV (Ergebnis weglassen) -> das wird der SW-Hersteller nicht ändern
 - Abgrenzung Heizkosten (Zahlungen im Jahr incl. Endrechnungen des Vorjahres VIA Kosten die zur Heizkostenabrechnung des Abrechnungszeitraumes gehören), da keine weiteren Informationen dazu vorhanden
 - kein Vermögensübersicht (Eigentum der WEG wird unter Teppich gekehrt, nicht mal Benennung ohne aktuellen Wert)
 - hohe Kreativität bei Zusatzkosten der HV (zusätzliche Postgebühren wg. Versendung der Jahresabrechnung durch Hausbank), nach Hinweis Ausreden wg. Pandemie
 - durch dauernden Personalwechsel innerhalb der HV können Einnahmen (Vermietung von TG-Stellplätzen) nicht richtig zugeordnet werden (wäre aber bei Vergleich der bisherigen Abrechnungen "kopierbar")
 - Auf Nachfragen bei der HV bzgl. Jahresabrechnung erst Ignoranz, dann Ausreden, keine Klärung möglich, in ETV sind Eigentümer genervt, HV wird angeblich Ergebnisse nachliefern (steht zuerst sogar im Protokoll), ohne es jemals zu tun, das Spiel wiederholt sich jedes Jahr, jedoch ohne (erfolgreiches) Ergebnis, die Punkte sind immer noch offen, HV baut darauf, dass VWB und Eigentümer das bis zur nächsten ETV vergessen haben.
 - Einladung zur ETV erfolgt per Post, aber nicht mit allen Unterlagen (keine Angebote, Informationen nicht zum Herunterladen, auf Nachfrage bei HV auch keine Reaktion, auch keine Unterlagen bei einem angekündigten Vor-Ort-Termin)
 - keine ETV in 2020 und 2021, daher auch keinerlei Informationen zu Änderungen des WEG-Gesetzes
 - sehr schwacher und unwissender VWB, aber auf hohem Thron, und noch unwissendere und desinteressierte Eigentümer (sind glücklich über ein Guthaben aus JA - Rest egal), wer nachfragt oder gar Kritik äußert wird ausgegrenzt und als Querulant tituliert
28. - Abrechnungsspitzen aller Eigentümer unrichtig wg. fehlerhafter Erfassung der Vorauszahlung
- Salden der Vorjahre weder beachtet noch ausgeglichen
 - Höhe der Erhaltungsrücklage sowohl falsch auch beschlusswidrig angegeben
 - Unzutreffende Verteilung von Stromkosten
 - Unzutreffende Darstellung der Entwicklung des Girokontos
 - Fehlender / unzutreffender Vermögensbericht
 - Teilweise verweigerter Belegeinsicht
 - Der Beirat musste HGA erstellen, um überhaupt eine zutreffende HGA beschließen zu können
29. (1) Vieles (z. B. Reparaturen) werden unter der Erhaltungsrücklage abgerechnet: Problem Verteilungsschlüssel;
- (2) bei Versicherungsfällen (z. B. Wasserschäden durch Rohrbruch) keine genauen Hinweise

- über Stand der Abwicklung, d.h. keine genaue Abrechnung über Kosten, die nicht von einer Versicherung übernommen werden;
- (3) manche Positionen (meist mit kleinere Beträgen) sind unklar und werden gar nicht erläutert, so dass man den Verdacht haben kann, die dienen nur zum Saldenausgleich;
- (4) Säumige Zahler des Hausgeldes werden über (z. B. 11) Monate nicht gemahnt, fehlendes Hausgeld wurde erst bei Erstellen der Jahresabrechnung festgestellt;
- (5) Zusammenstellung für jeden Eigentümer sämtlicher Ausgaben, die in die Umlagekonten gestellt werden, um einen besseren Überblick über die WEG-Kosten zu bekommen
30. - Widersprüchliche Beträge aus den Heizkostenabgrenzungen Vorjahr bzw. Folgejahr in der Gesamtabrechnung und daraus abgeleitet der Wert für die Heizkosten in der Einzelabrechnung
- Verwaltung unkundig in den Regelungen der TE/GO, z.B. Umlegung von Reparaturen im Sondereigentum auf alle Eigentümer anstatt den SE zu belasten und sich vorher mit ihm wg. der Kostentragepflicht zu verständigen,
 - Verwaltung unkundig in aktueller Rechtsprechung, z.B. Zuordnung Baum fäll-Kosten auf Instandhaltung (= nicht umlagefähige Kosten) anstatt auf Gartenpflege (umlagefähige Kosten),
 - Verwaltung ist nicht in der Lage, Soll-/Ist-Vergleiche (Saldenstände) von Hausgeld- und Sonderumlagen insgesamt und auf Einzelabrechnungsebene darzustellen und vermischt diese auch noch anteilig jahresübergreifend
 - Objektbetreuer und Buchhalter sind unfähig, einfachste Plausibilitätsprüfungen zum Zahlenwerk durchzuführen und verteilen die Jahresabrechnung blind als Druckergebnis der eingesetzten Buchhaltungssoftware
 - Organisationsversagen: Kann als Beirat nicht beurteilen, wer die Abrechnung verantwortet, unser Objektbetreuer oder der zugeordnete Buchhalter
31. - Verwaltungsleistungen werden hinsichtlich Anzahl der Wohnungen nachträglich verändert
- Zu einzelnen Positionen gibt es Doppelbuchungen
 - Die Einnahmen in der Gesamtabrechnung stimmen nicht mit Salden- und Sammelisten überein
 - Im Bankkonto finden sich WEG-fremde Zu- und Abbuchungen
 - Durch Aufsplitten von Abschlagszahlungen in Einzelbuchungen werden die Ausgaben verdoppelt.
32. Handwerkerleistungen / Dienstleistungen nicht vollständig ; Heizkosten/Wasser-Abrechnungen nicht einfach zu lesen und immer wieder zu korrigieren: Rücklagenkonto wird rein buchhalterisch geführt (nur ein Konto!) und die Sollbeiträge erst im Folgejahr den Rücklagenkonten zugeführt; 4.Q Rechnungen der Versorgungswerke sowie deren Jahresendabrechnungen - Strom etc. - werden im 1.Q des nächsten Jahres zugestellt und fordern (noch) Klärung.
33. Falsche Zuordnung des Verbrauchs, falsche Berechnungen und Umlagen z.B. eines Renovierungskredites, Falsche Verteilerschlüssel, fehlende Angaben zu Kontoständen
34. - Verrechnungen E/A (z.B. beschlossene Maßnahmen /Finanzierung aus Rücklagemitteln werden verrechnet mit Rückl.-Beitrag gem. gült. WiPlan. Der Saldo wird als tatsächlicher Rückl.- Beitrag gem. WiPlan bezeichnet. An anderer Stelle des Rechenwerkes ist der Beitrag gem. WiPlan als Einnahme gebucht.
- Die Form, in der den ET die Abr. vorgelegt wurde, erlaubt diesen keine einfache Nachvollziehbarkeit der Vorgänge. Kaufmännisch und WEG-rechtlich nicht vorgebildete ET geben beim Versuch des Nachvollziehens schnell auf.
 - Kosten, die gem. Beschluss WiPlan aus Rücklagemitteln gezahlt werden sollen, werden in Abr.-Rechenwerken nochmals unter den Kosten gebucht/abgerechnet. Die "Heilung" er-

folgt in umständlicher Weise, was den einfachen Nachvollzug ohne Erläuterung für Laien unmöglich macht (Keine Kennzeichnung des Ausgaben-Posten in den Rechenwerken mit "Nicht verteilungsrelevant, da aus Rücklagemitteln finanziert").

- Bei den Abrechnungen Heizung Entstehung von Doppelbelastungen.

Die Angaben beziehen sich auf Verhältnisse aus der jüngeren Vergangenheit mit nicht mehr aktuellen Verwaltungen

- Individ. Eindruck: u. a. Verwendung von ungeeigneter/nicht mehr geeigneter Software.

35. Der in der WEG angestellte Hausmeister führt keine Zeitnachweise und somit ist die Aufteilung umlagefähig/nicht-umlagefähig nicht korrekt. Die Vorschriften von § 17 MiLG werden seit 2020 nicht eingehalten.

Die Kosten für die Gartenpflege wird bei umlagefähig ausgewiesen, obwohl der Kinderspielplatz und die Fläche öffentlich genutzt werden kann. Die Gemeinde ist für die Pflege des Spielplatzes selbst zuständig.

Belege liegen z.T. nicht vor.

Es gibt keine Übersicht über die zum Stichtag vorhandenen Vermögensgegenstände wie z.B. Rasenmäher, Laubsauger etc.

36. Positionen verschwinden oder werden umbenannt; es wird mit Begriffen gespielt; keine Überträge von Hausgeldrückständen ins nächste Jahr vorhanden; Hausgeldschulden der Eigentümer nicht nachvollziehbar; Rechtmäßigkeit von Altschulden (Privatinsolvenz) nicht nachprüfbar; Zuständigkeit bei Schulden / Vollstreckungsbescheiden gegen Alteigentümer bei Eigentümerwechsel nicht nachvollziehbar, ob bezahlt und wer diese überhaupt bezahlen muss; Aufzeichnungen zum Hausgeld im Käsekästchenformat mit Bleistift geführt / Ankreuzversion - nicht dokumentenecht!!!
37. Da ich im Verwaltungsbeirat auch mit der Belegprüfung befasst bin, habe ich einen ziemlich guten Überblick über alle Konten. Wir haben z.B. im Verwaltervertrag geregelt, dass Entnahmen aus dem Erhaltungskonto der Genehmigung des Beiratsvorsitzenden bedürfen. Auch bekommen wir nach jeder Entnahme einen Bankauszug. Ebenso haben wir geregelt, dass für Ausgaben für die Instandhaltung bestimmte Wertgrenzen von der Verwaltung einzuhalten sind. Klappt zwar nicht immer, aber meistens. Es könnte sein, dass ich aufgrund meines Hintergrundwissens einige Fragen nicht verständlich beantwortet haben. Besonders ist für unsere WEG anzumerken, dass Beanstandungen im Prüfbericht teilweise überhaupt nicht von der Verwaltung beantwortet werden, was allerdings generell auf sog. Alltagsfragen zutrifft. Die Kommunikation zwischen Beirat / Eigentümer mit der Verwaltung ist miserabel. Als Beispiel möchte ich Ihnen folgendes schildern: Die Zuweisung zur Erhaltungsrücklage 2021 weist einen Fehlbetrag von 100.000,00 Euro auf. Diesbezüglich Fragen an die Verwaltung sind bis heute nicht beantwortet worden. Das liegt nicht an der mangelnden Zahlungsmoral der Eigentümer, sondern schlicht daran, dass die Verwaltung die Gelder braucht, um zum Jahresanfang eine Zahlungsunfähigkeit zu verhindern. Da wir für das Wirtschaftsjahr 2019 und 2020 keine Eigentümerversammlung hatten, konnten Abrechnungsspitzen nicht ausgeglichen werden. So kommen wir immer mehr in die Miese, sowohl beim Hausgeld als auch bei der Instandsetzungsrücklage.
38. - Posten aus dem Heiz- und Warmwasserkosten-Konto wurden in geringem Umfang nicht in die Heiz- Und Warmwasserkosten-Abrechnung übernommen. Das führt (neben geringfügig unzutreffenden Berechnungen der Kostenumlagen) zu Abrechnungsdifferenzen die in der (selbst ermittelten) Vermögensübersicht des Folgejahres dazu führen, dass sie Erhaltungsrücklage höher als das Vermögen ist.
- In der Abrechnung werden immer wieder gänzlich sinnfreie Zusammenstellungen dargestellt. Die sind auf mangelnde Kenntnisse der die Buchhaltung auswertenden Verwaltungsmitarbeiter hinsichtlich der durch das Abrechnungsprogramm möglichen Auswertungen zurückzuführen. Das Programm macht das nicht alleine!

- Die Mitteilung der Beträge gem. § 35a EStG fehlt.
- Die übergebene Entwicklung der Erhaltungsrücklage ist, nachprüfbar anhand der übergebenen Unterlagen, offenbar fehlerhaft.
- Diese Fehler sollten dem verantwortlichen Verwalter vor Herausgabe der Abrechnung eigentlich selbst auffallen. Offenbar ein Problem mangelnder Kontrolle durch die Verwaltungsleitung.

39. - Instandsetzungen in / am Sondereigentum und Pflegearbeiten an verpachteten Gartenflächen, die laut Teilungserklärung und Verträge vom Eigentümer (Freunde Der Hausverwaltung) getragen werden müssen, werden immer wieder auf Kosten der Gemeinschaft abgerechnet und umgelegt. An den zugesendeten Unterlagen zur Abrechnung ist nicht erkennbar für welche „laufende Instandsetzung“ und Pflegearbeiten Kosten abgerechnet worden sind. Hausverwaltung zeigt sich wenig kooperativ. Erforderliche Einsichtnahmen bei der Hausverwaltung ergaben nur zum Teil Klärung. Auf Rechnungen fehlen Hinweise auf den Ort der Instandsetzung- und Pflegearbeiten. Mit verdeckten Geschenken der Hausverwaltung auf Kosten der Gemeinschaft werden Wohnungseigentümer positiv zur Hausverwaltung eingestellt.

- Einnahmen aus Verpachtung von Gartenflächen und Keller fehlten in der Abrechnung. - Einsichtnahme von Unterlagen ergaben, ein Eigentümer hat die Jahrespacht nicht gezahlt.
- Hausverwaltung nahm bewusste, falsche Kostenaufteilung zu Gunsten eines Beirats vor.
- Instandsetzungsrücklage wurde entgegen Diskussionen der Gemeinschaft in Wertpapieren angelegt und bewusst vertuscht. Dadurch entstandene Diskrepanzen zwischen Abrechnung und Kontostände wurden über Jahre vertuscht.
- Klärung von Verantwortlichkeit / Mitverantwortlichkeiten für Schäden (z.B. grob mangelhafte Abwasserinstallation durch einen Eigentümer) oder zusätzlichen Schäden (z.B. wegen verzögerter Anzeige wegen zeitweisem leerstehender der Wohnung) wurde nicht durchgeführt und die Instandsetzungskosten wurden nach Ablehnung der Versicherung auf die Gemeinschaft umgelegt.
- Hausverwaltung hat Sturmschaden nicht zeitnah bei der Versicherung angezeigt. Versicherung hat daher die Kostenübernahme abgelehnt. Die Kosten wurden auf die Gemeinschaft umgelegt. Der Sachverhalt ist erst durch Einsichtnahme von Unterlagen bei der Hausverwaltung erkannt worden und bis dann von der Hausverwaltung vertuscht worden.

...

Oben beschriebene Mängel sind bei Abrechnung verschiedener Hausverwaltung und z. Teil über Jahre oder / und immer wieder aufgetreten.

Interessante Kommentare & Vorschläge

1. Vor der jetzigen Verwaltung hatten wir einen anderen Verwalter, dessen Abrechnungen in keiner Weise nachvollziehbar waren und den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Buchführung nicht entsprachen. Es kam u.a. deshalb zu einem Rechtsstreit, in dem auch der Richter die Abrechnung nicht verstand. Auf die Frage des Richters, wie bestimmte Summen zustande kämen, erklärte der Verwalter, er habe "imaginäre 5000€" eingerechnet. Mit anderen Worten: Er hatte 5000€ erfunden. Es gab noch viele andere Fehler, die sich vor allem mit Inkompetenz und Nachlässigkeit erklären lassen. Es ist längst überfällig, EINE Form für Jahresabrechnungen vorzuschreiben, damit man Fehler schneller entdeckt. Außerdem gibt es keine Qualitätskontrolle für Verwalter - das ist eine Quelle steten Ärgers. Diese Leute haben Zugriff auf fremdes Geld und fremdes Eigentum - die Unfähigkeit eines Verwalters kann teuer werden für mich als Eigentümerin, wenn notwendige Schritte nicht unternommen werden. - Ich habe diesen Verwalter durch Gerichtsverfahren gegen den Willen der anderen Eigentümer

gekippt - aber das war kein Vergnügen. Mit einer soliden Qualifikation und nicht nur mit einer Alibi-Fortbildung über ein paar Tage wären solche Figuren als Verwalter nicht mehr möglich.

2. Als Beirat erhalte ich auf Wunsch für das Wirtschaftsjahr jederzeit Rechnungen als PDF sowie E/A- und OP-Listen zur Prüfung. Zur eigentlichen Prüfung der Jahresabrechnung erhalte ich dann die Rechnungen im Original mit Kontoauszügen und die Abrechnungsergebnis-Liste. Ebenfalls habe ich als Beirat einen Online-Lesezugriff auf alle Bankkonten der WEG. Dadurch können bereits im laufenden Wirtschaftsjahr und vor der Erstellung der Jahresabrechnung viele Fehler geklärt werden. Diese sind z. B.
 - falsche Zuordnung der Untergemeinschaft
 - falsches Kostenkonto
 - Wohngeldrückstände
 - fehlerhafte Abwicklung von Versicherungsschäden
 - fehlerhafte oder doppelbezahlte Rechnungen
 - Rechnungen aus der Mietverwaltung, die von der WEG bezahlt wurden
 - Berechnungsfehler durch den RA bei der Einreichung einer Klage wegen WohngeldrückständeFazit, die Hausverwaltung macht sehr viele Fehler, arbeitet aber sehr intensiv mit mir als Beirat zusammen.
3. Da ich im Verwaltungsbeirat auch mit der Belegprüfung befasst bin, habe ich einen ziemlich guten Überblick über alle Konten. Wir haben z.B. im Verwaltervertrag geregelt, dass Entnahmen aus dem Erhaltungskonto der Genehmigung des Beiratsvorsitzenden bedürfen. Auch bekommen wir nach jeder Entnahme einen Bankauszug. Ebenso haben wir geregelt, dass für Ausgaben für die Instandhaltung bestimmte Wertgrenzen von der Verwaltung einzuhalten sind. Klappt zwar nicht immer, aber meistens. Es könnte sein, dass ich aufgrund meines Hintergrundwissens einige Fragen nicht verständlich beantwortet habe. Besonders ist für unsere WEG anzumerken, dass Beanstandungen im Prüfbericht teilweise überhaupt nicht von der Verwaltung beantwortet werden, was allerdings generell auf sog. Alltagsfragen zutrifft. Die Kommunikation zwischen Beirat / Eigentümer mit der Verwaltung ist miserabel. Als Beispiel möchte ich Ihnen folgendes schildern: Die Zuweisung zur Erhaltungsrücklage 2021 weist einen Fehlbetrag von 100.000,00 Euro auf. Diesbezüglich Fragen an die Verwaltung sind bis heute nicht beantwortet worden. Das liegt nicht an der mangelnden Zahlungsmoral der Eigentümer, sondern schlicht daran, dass die Verwaltung die Gelder braucht, um zum Jahresanfang eine Zahlungsunfähigkeit zu verhindern. Da wir für das Wirtschaftsjahr 2019 und 2020 keine Eigentümerversammlung hatten, konnten Abrechnungsspitzen nicht ausgeglichen werden. So kommen wir immer mehr in die Miesen, sowohl beim Hausgeld als auch bei der Instandsetzungsrücklage.
4. Viele Eigentümer wissen nicht, dass nicht abgegrenzt wird. Oft ist nicht das Problem der Verwalter, sondern der neue Eigentümer, der keine Ahnung vom WEG hat. Man sollte vor dem Kauf einer Wohnung die Käufer schulen, ähnlich wie die Verwalter sich nun fortbilden müssen. Ein Eigentümer-Führerschein würde viel Freude am Wohneigentum bringen, da man sich auf Augenhöhe begegnet, wie auf der Straße mit gegenseitiger Vorsicht und Rücksicht.
5. Generell sachlich falsch, Gründe: Es gibt lt. TE 51 Whg in der Anlage, von der Verwaltung werden nur 36 Whg verrechnet.
Die Verrechnung der Energien, Wasser, Strom und Gas erfolgt nicht nach dem Verbrauch. Es findet keine KA Rechnung statt, somit kann auch nichts über den Kostenanfall des Gemeinschaftseigentums und dem Sondereigentum gesagt werden.
Die Verwaltung schertt sich einen Dreck um den Klimawandel.

6. Falsche Zuordnung zu den Leistungen nach § 35 a EStG. Wir hatten einen Verwalterwechsel durch Verkauf der GmbH. Fehler werden von mir immer wieder aufgedeckt bei der Vorprüfung der Abrechnung als Beirat und dann bei der Belegprüfung durch den Beirat. Ich bin immer unsicher, ob die Form der Abrechnung richtig ist. Insbesondere jetzt nach den gesetzlichen Änderungen, kann ich die Abrechnung bei Ihnen zur Prüfung vorlegen? Allerdings müssen Sie wissen, eine Buchführung zu prüfen, ist für mich nicht schwer, weil ich früher als Betriebsprüfer gearbeitet habe. Die anderen Beiräte verlassen sich deswegen auf mich.
7. Ohne Begründung und ohne Versammlungen in 2020 und 2021 wurden die Kosten für die Verwaltung um nahezu 100 % erhöht. Eine Antwort auf eine Nachfrage per E-Mail erfolgt nicht. Persönliche Kontaktversuche werden mit Hinweis auf die Pandemie abgelehnt.
8. Da ich aus zeitlichen Gründen die Jahresabrechnungen immer nur querlesen kann und somit insgesamt auch nur einen groben Eindruck bekomme (nämlich: unsere Gemeinschaft hat zumindest keine Schulden und steht auch sonst nirgendwo längerfristig im Minus), finde ich auch nie Fehler.
9. Für jemanden, der kein Buchhalter ist und auch keine entsprechende Intelligenz zur Aufschlüsselung einer Jahresabrechnung hat, ist es sehr schwierig zu verstehen, man muss das alles dann einfach nur glauben oder auch nicht. Für jemanden, der beruflich in diesem Bereich tätig ist, ist es nachvollziehbarer. Die Hoffnung ist dann, dass derjenige, der es besser versteht, dies auch in der Eigentümerversammlung kundtut.
10. Ich habe die Abrechnungen 2015 und 2016 von Experten und einem Rechtsanwalt prüfen lassen und gegen die Beschlüsse Einspruch erhoben, die vom zuständigen Amtsgericht auch für ungültig wegen nicht ordnungsgemäßer Verwaltung erklärt wurden. Obwohl eine Aufklärung von mehr als 100.000 Euro von der Verwaltung gefordert wurde, geschah anschließend nichts mehr, außer, dass die Verwaltung gewechselt wurde. Zu dieser Zeit war die Wohngemeinschaft bei der Anfechtung die Beklagte und wir alle mussten die Kosten des Verfahrens umgelegt zahlen. Trotzdem wurde kein weiteres Verfahren gegen die verantwortliche Verwaltung beschlossen, weil zu viele Eigentümer ein Ausgang zu unsicher erschien. Amtsgericht Schöneberg.
11. Sie kommt m.E. zu spät - wir erhalten sie erst um die Jahresmitte, in den letzten beiden Jahren ohne Einladung zur Eigentümerversammlung. Ein kurzes Merkblatt zu einzelnen geänderten Punkten des neuen WEGes. lag in 2020 bei.
In unserer Eigentümergeinschaft ist das Problem, dass überwiegend KapitalanlegerInnen ihre Wohnungen vermietet haben und nur ca. ein Drittel ihre Wohnungen selbst nutzen - und davon sind etwa die Hälfte desinteressiert oder ohne Bereitschaft, sich zu informieren. So lassen sich gemeinschaftliche Entscheidungsfindungen nur schwer erarbeiten bzw. durchsetzen.
Daher besteht auch kaum bis kein Interesse, den Beirat zu verstärken.
Unser Beirat besteht inzwischen aus nur noch zwei Personen - die auf gute Zusammenarbeit mit der Verwaltung setzen.
Ich bin WiE sehr dankbar, dass Sie initiativ einige Hammerintentionen des Gesetzgebers der letzten Legislaturperiode noch vermeiden helfen konnten!!!!!!
12. Unsere Jahresabrechnungen sind seit 2013 nicht mehr in Ordnung. In dieser Zeit zwei neue Verwaltungen (1. 2013-2018 - 2. ab 2019), von denen die letzte in den drei Jahren Tätigkeit bereits 2x durch eine andere größere Verwaltung übernommen wurde. Ein Nachbar und ich haben gegen die Abrechnungen 2015 und 2016 geklagt und Recht bekommen, da selbst die Richterin die Abrechnung trotz verschiedener Arten des Durchrechnens nicht nachvollziehen konnte. Passiert ist nichts. Die Abrechnung 2017 wurde überhaupt nicht in der WEV durchgesprochen und ist bis heute noch nicht genehmigt, da nicht korrekt (die erste der zwei Verwaltungen - die, gegen die wir geklagt hatten und die Ende 2018 abgewählt wurde - war auf der

WEV 2018, auf der die Abrechnung besprochen wurde, nicht mehr anwesend und die folgende hatte sich vor der Wahl zwar bereit erklärt, die Abrechnung 2017 zu überprüfen - es erging in der ersten WEV mit dieser Verwaltung auch ein diesbezüglicher Beschluss -, dies aber nicht durchgeführt). Es fehlen trotz ständiger Mahnung seit Jahren die Bareinnahmen, die nirgends auftauchen, dann Zusatzeinnahmen durch Privatentnahme von Kellerstrom (durch Beschluss geregelt) und sonstige Gemeinschaftseinnahmen. Das Rücklagenkonto wurde schon unter der ersten Verwaltung nicht mehr korrekt geführt, so dass die Summen nicht mehr stimmten, und hatte auch unter der danach neu gewählten Verwaltung bereits im Jahr 2018 eine Differenz zwischen Soll und Ist von knapp 1000 Euro, was sich bis zum abgelaufenen Jahr auf 2.181 Euro erhöht hat. Eine Erklärung dazu, um die ich gebeten habe, habe ich bis jetzt nicht erhalten - ebenfalls keine Nachricht zu meinen Fragen zur Abrechnung 2020, die ich sowohl an den Sachbearbeiter der vorherigen Verwaltung, die in die jetzige übergegangen ist, als auch an den neuen Sachbearbeiter gestellt habe und die der Beirat in Kopie bekam.

Leider hat der größte Teil der Wohnungseigentümer wenig Interesse, die Jahresabrechnung genau durchzuprüfen, es sei denn, es kommen Nachzahlungen, der überwiegende Teil davon versteht die Abrechnung aber auch gar nicht, wie mir von verschiedenen Seiten mitgeteilt wurde. Was unseren seit 2018 bestellten Beirat angeht, so bin ich mir nicht sicher, ob so genau geprüft wird wie es noch unter dem alten der Fall war. Reklamationen meinerseits geht er jedenfalls wenig oder gar nicht nach."

13. Es gibt ein WEG-Eigenkonto und ein weiteres auf den Namen des Verwalters laufendes Konto über das Gelder der Gemeinschaft verschoben werden. Die Staatsanwaltschaft findet das aber nicht so schlimm, das Verfahren wurde eingestellt (mangels öffentlichen Interesses). Zivilverfahren wurde eingeleitet, leider aufgrund des neuen WEG sehr schwierig und langsam.

Kosten bleiben beim einzelnen Miteigentümer hängen usw. Andere Eigentümer wenig interessiert....

14. Mit unserer Abrechnung werden nicht alle Einnahmen und Ausgaben mitgeliefert. Diese werden zur Kassenprüfung von der Verwaltung angefordert und dann auch geliefert. Nur so ist die Jahresabrechnung nachvollziehbar.

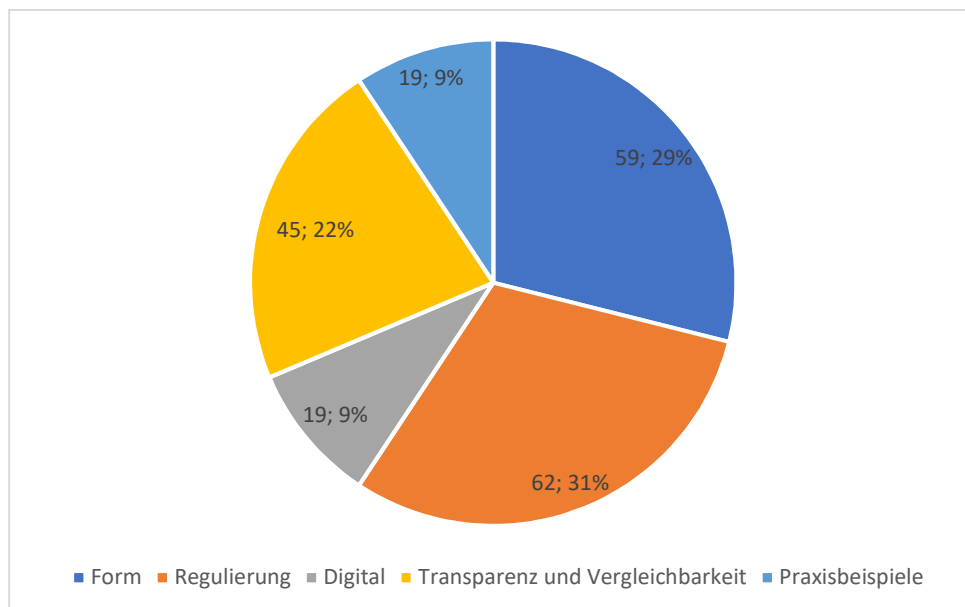
Frage 25: Einfach versus detailliert – Was Wohnungseigentümer*innen zur Verbesserung der Jahresabrechnung vorschlagen

Auswertung der Freitextantworten zu Frage 25

Mit der offenen Frage *Haben Sie weitere gute Ideen oder Praxistipps zur Verbesserung der Jahresabrechnung?* werden bei den Teilnehmenden gute Ideen und Praxistipps zur Verbesserung der Jahresabrechnungen erfasst, die in Frage 24 nicht vorgegeben sind.

Insgesamt haben 405 Teilnehmer*innen mit mindestens einem Satz auf die Frage geantwortet, wobei 204 von ihnen als qualifiziert eingestuft und in folgende fünf „Themenkomplexe“ eingeordnet werden: Vorschläge zur formellen Ausgestaltung, Verbesserungspotenziale im Hinblick auf die Digitalisierung der Jahresabrechnung, Einheitliche Regulierung der Abrechnung, Hinweise zur Transparenz & Vergleichbarkeit.

Zusätzlich gab es vereinzelt Kommentare zu den praktischen Erfahrungen in der eigenen WEG. Hierzu zählen sowohl Erfahrungsberichte als auch Praxistipps. Diese und weitere Kommentare sind für die Lesenden unter „Praxisbeispiele“ zusammengefasst.



Vorschläge zur formellen Ausgestaltung

Im Hinblick auf die formelle Ausgestaltung gibt es eine Vielzahl von Anregungen seitens der Befragten, die im Folgenden aufgelistet sind:

- Mindest-Schriftgröße 10
- Standardisierte Gliederung, einheitliche Formularvorlage, einheitliches Layout
- Keine Veränderung der Form von Jahr zu Jahr
- Einheitlicher (Mindest)-Kontorahmen
- Einführung eine Kostenposition „ungeklärte / falsche Ausgabe“
- Verbindliche Form für Jahresabrechnungen mit passendem Leitfaden, einheitliche Rechtsprechung zur Bewertung von Jahresabrechnungen
- Darstellung als Bilanz
- Beträge, die gegeneinander gebucht werden, entsprechend kennzeichnen
- Halbjährliche Zwischenabrechnung

- Einfügen der Vergleichszahlen des Vorjahres
- Kennzeichnung von Beträgen, die auf den Mieter umgelegt werden können bzw. steuerlich geltend gemacht werden können

Mehrmals wurde der Umfang der Jahresabrechnung (Länge, Umfang der Kategorien, Erläuterungen) angesprochen. Die Kommentare geben dabei ein diverses Bild ab. Einige der Teilnehmenden favorisieren eine Darstellung ohne umfangreiche Erläuterungen:

„Mit zusätzlichen Erläuterungen wird eine Abrechnung noch umfangreicher, die Seiten sind jetzt schon sehr gefüllt.“

Andere Kommentierende haben das Bedürfnis nach mehr Informationen und Details:

„...Die abgerechneten Leistungen werden viel transparenter, wenn auch die Empfänger ausgewiesen würden. Es würde dann deutlicher werden, bei welchen Firmen sich sehr freundschaftliche und großzügige Überweisungen häufen. Warum nicht eine Aufschlüsselung der Abrechnung bis auf die Ebene der einzelnen Buchungen, vergleichbar Einkommensteuerbescheid? Diese Detailtiefe ist für regelmäßig wiederkehrende Ausgaben wie Abschlagszahlungen für Strom/Müll/Versicherung/Heizung usw. notwendig, aber doch wenigstens für die individuellen Auftragsvergaben, wie z.B. Reparaturen.“

Dieses Spannungsverhältnis ist vermutlich auf die unterschiedlichen Funktionen der Befragten zurückzuführen: Während ein Beiratsvorsitzender in seiner Funktion die Jahresabrechnung im Detail prüfen muss, möchte ein Wohnungseigentümer ohne vertiefte buchhalterische Kenntnisse alles auf einen Blick sehen und verstehen können.

Verbesserungspotenziale im Hinblick auf die Digitalisierung der Jahresabrechnung

Als weiteres Themenfeld mit vielen Anregungen werden Verbesserungen in digitalen Prozessen der Jahresabrechnung vorgeschlagen:

- Zertifizierung der Abrechnungs-Software für Verwaltungen
- Ergänzung von zusätzlichen Textfeldern in der Software, in denen Erläuterungen eingefügt werden können
- Lernsoftware für Beiräte
- Übersichtliche Gliederung der Abrechnungssoftware
- Vereinheitlichung der Abrechnungssoftware-Angebote
- Digitale Hinterlegung von FAQs seitens der Verwaltungen
- Elektronische Ablage der Abrechnungsunterlagen
- Eine App für Verwaltungsbeirat und Eigentümer*innen

Die Bandbreite ist vielfältig und reicht von Anregungen zur Abrechnungssoftware über die digitale Ablage von Abrechnungsunterlagen bis hin zu Vorschlägen der digitalen Zusammenarbeit von Beirat und Eigentümer*innen.

WiE-Hinweis: Apps in denen Beiräte und Eigentümer*innen sich digital austauschen und koordinieren können, gibt es. WiE hat einige Software-Angebote getestet und kooperiert im Ergebnis zum Vorteil seiner Mitglieder mit WEG+.

Regulierung der Abrechnung

Vereinzelte schlagen einige Umfrageteilnehmer*innen schon bei den Vorschlägen zur formellen Ausgestaltung der Jahresabrechnung eine Standardisierung derselben vor. Ergänzend dazu gab es eine große Anzahl von weiteren 48 Kommentaren, die eine gesetzliche oder anderweitige (z.B. DIN-Norm, zertifizierte Prüfstellen für Jahresabrechnungen, „genormte Software“) Regulierung aufwerfen. Nur 2 Gegenstimmen lehnen einen weiteren regulativen Eingriff in den Jahresabrechnungsprozess ab.

Dieser große Anteil an Umfrageteilnehmer*innen, die sich ausdrücklich mehr Regulierung wünschen, sind Ausdruck der schwierigen Situation, in der sie sich befinden. Im WEGesetz gibt es nur sehr wenige gesetzliche Vorgaben über die Inhalte und keine für die Darstellung der jährlich erforderlichen Abrechnungen. Auch die Entscheidung von rechtlichen Einzelfragen zur Abrechnung durch die Rechtsprechung ist durch Wohnungseigentümer*innen in ihrem Umfang kaum zu überblicken. Ist die Jahresabrechnung aber sachlich oder rechnerisch nicht richtig, unverständlich aufbereitet oder unvollständig, müssen die sie mit den Konsequenzen zurechtkommen.

Nachfolgend einige exemplarische Kommentare:

„Ganz wichtig scheint mir, dass die Aufstellung bzw. Darstellung aller relevanten Fakten bundesweit einheitlich sind. Das bedeutet, dass die Abrechnung wie z. B. die Steuererklärung in der Darstellung bundesweit gleich ist. Gleich welches EDV Programm!! Grundsätzlich gehört ein Anschreiben mit dem Ergebnis der Einzelabrechnung also Vorschuss/Nachschuss dazu. Der Vermögensbericht sollte gegliedert sein nach finanziellen Mitteln, bewegliche Güter und feststehende Anlagen Grundstücke bzw. Stellplätze usw.“

„Die Hausgeld-Abrechnung sollte sich mehr an die GuV orientieren und vereinheitlicht werden. Ich habe mehrere Wohnungen im Bestand. Jeder Verwalter rechnet das Hausgeld anders ab. Ich sitze einige Stunden an jeder Abrechnung, um diese nachvollziehen zu können. Ich bin beruflich ein Profi. Ein normaler Eigentümer oder ältere Miteigentümer sind nicht in der Lage diese Abrechnungen zu überprüfen...“

Hinweise zur Transparenz & Vergleichbarkeit

Transparenz und Vergleichbarkeit sind für viele der Kommentierenden wichtig. Mehrfach wird der Wunsch geäußert, die Vergleichbarkeit der Kosten in der Jahresabrechnung über mehrere Jahre hinweg dazustellen, um ein besseres Verständnis für die vorgelegten Zahlen zu bekommen.

„Fortlaufenden Vergleich immer wiederkehrender Posten über die Jahre führen, um "Ausreiser" schnell zu erkennen.“

„Die Jahresabrechnung ändert sich von Jahr zu Jahr. Posten werden umbenannt oder anders zusammengefasst. Ein Vergleich mit den Vorjahren ist dadurch schwierig. Extreme Kostensteigerungen werden nicht erklärt.“

Außerdem werden Maßnahmen zum besseren Verständnis der Jahresabrechnungen vorgeschlagen:

„Nachvollziehbare Kontobezeichnungen. Transparente Erläuterungen zu sich nicht selbsterklärenden Positionen. Es empfiehlt sich dringend ein "Leitfaden" um die Jahresabrechnung nachvollziehen zu können. Keine Kompensationen, sondern getrennte Darstellung von Ausgaben und Einnahmen. Zum besseren Verständnis sollte im Einzelfall eine Anlage beigefügt werden, wie z. B. bei der Abwicklung von Versicherungsfällen (getrennte Darstellung der Ausgaben und Einnahmen mit Erläuterung der Abweichungen=> z. B. Hinweis wann die Erstattung erfolgte oder warum es keine gab.)“

„Die Jahresabrechnung ändert sich von Jahr zu Jahr. Posten werden umbenannt oder anders zusammengefasst. Ein Vergleich mit den Vorjahren ist dadurch schwierig. Extreme Kostensteigerungen werden nicht erklärt.“

Praxisbeispiele

Wie schon in der Frage 23 schildern Umfrageteilnehmer*innen ihre Erlebnisse und geben ihre Erfahrungen mit der Jahresabrechnung weiter. Diese sollen auch den Lesenden zur Verfügung gestellt werden.

Einige interessante Beispiele:

„Es braucht die Abrechnung von Einnahmen nur von Wohnungseigentümern, die natürliche Personen sind und Zahlungen leisten! Wir haben einen Stellplatz in der Tiefgarage, der zum Fluchtweg umgewidmet werden musste, weil alle (Bauherrengesellschaft, Architekt und Baugenehmigungsbehörde) diesen Planungsfehler nicht bemerkt hatten - jetzt wird der Stellplatz wie ein stimmberechtigter und zahlungspflichtiger Sondereigentümer behandelt, ohne dass es zu einer Sekundärkostenverrechnung kommt oder das Problem an der Wurzel gelöst wird und die Ungleichbehandlung dieses Fluchtweges mit den übrigen gemeinschaftlichen auch grundbuchrechtlich korrigiert wird.“

„Wir lassen uns die Belege zur Jahresabrechnung vor dem Besprechungstermin bei der Hausverwaltung geben, um die Belege in Ruhe prüfen zu können und im Beirat zu besprechen. Bei dem Prüfungstermin können wir dann die Fragen gezielt stellen.“

„Zu Beginn meiner Beiratstätigkeit habe ich mal eine ABC-Analyse unserer Kosten gemacht. Das war sehr aufschlussreich. Seitdem gibt es weniger Diskussionen über kleinere, aber notwendige Ausgaben.“

Fazit:

Die vielen Vorschläge der Umfrageteilnehmer*innen zu Frage 25 verdeutlichen den mehrheitlich geäußerten Wunsch nach mehr Vereinheitlichung der Jahresabrechnung bzw. der ihr zugrundeliegenden Prozesse. Das lässt darauf schließen, dass die Ist-Situation der meisten Wohnungseigentümer*innen, die sich mit Praxistipps und Ideen zu Frage 25 äußern, noch nicht zufriedenstellend ist und sie sich Gedanken zur Verbesserung derselbigen machen.

Freitextantworten zu Frage 25

Vorschläge zur formellen Ausgestaltung

Ja! Die abgerechneten Leistungen werden viel transparenter, wenn auch die Empfänger ausgewiesen würden. Es würde dann deutlicher werden, bei welchen Firmen sich sehr freundschaftliche und großzügige Überweisungen häufen. Warum nicht eine Aufschlüsselung der Abrechnung bis auf die Ebene der einzelnen Buchungen, vergleichbar Einkommensteuerbescheid? Diese Detailtiefe ist für regelmäßig wiederkehrende Ausgaben wie Abschlagszahlungen für Strom/Müll/Versicherung/Heizung usw. notwendig, aber doch wenigstens für die individuellen Auftragsvergaben, wie z.B. Reparaturen.

1. Es fehlt eine lückenlose Gesamtabrechnung, d. h. Darstellung aller Einnahmen und Ausgaben als einfache Einnahme-/Ausgaberechnung! Diese müsste unabdingbare Pflicht und auch einklagbar sein. Nach neuer Rechtsprechung ist das ja angeblich nicht mehr möglich!
2. Einführung einer Sachüberprüfungsmöglichkeit unabhängig von Berufskammern, z. B. beim Verbraucherschutz
3. Weniger Listen wären mir lieber. Es sind mittlerweile 20 Seiten nur für eine Abrechnung
4. Mit zusätzlichen Erläuterungen wird eine Abrechnung noch umfangreicher, die Seiten sind jetzt schon sehr gefüllt. Unsere Verwaltung gibt sich ja Mühe mit großen Überschriften und Nummerierung. Erläuterungen Online zu verschicken wird bei uns vorläufig keine Zustimmung finden, da die meisten Miteigentümer sehr betagt sind.
5. Monatliche kumulative Darstellung von Planzahlungsverlauf und Ist-Buchungsverlauf mit Betrachtung von Rücklagenentwicklung und Liquiditätsverlauf/Hochrechnung
6. Ich würde es begrüßen, wenn aus der Abrechnung eindeutig zu erkennen ist, welche Beträge bei der Steuererklärung als Verwaltungskosten/Betriebskosten und welche als Erhaltungsaufwand zu übernehmen sind. Weiterhin wäre es schön, wenn alle Kosten, die an Mieter umgelegt werden können, auf einen Blick ersichtlich sind.
7. Alle Handwerker-Rechnungen sollten aufgelistet werden - insbesondere, wenn sie haushaltsnahe Aufwendungen beinhalten, die separat bescheinigt werden sollen! ... denn nur so ist nachvollziehbar, ob auch alle absetzbaren Aufwendungen ihren Niederschlag in der Bescheinigung gefunden haben!
8. Auf der Einzelabrechnung sollten Soll und Ist von Wohngeld, Heizkostenvorschuss, Garagemiete und Rücklagen zur besseren Übersichtlichkeit getrennt ausgewiesen werden. Dies hatte ich auch bereits vorgeschlagen, es wurde aber bisher nicht umgesetzt. Außerdem wäre eine Aufstellung der Firmen/Personen, an die wir Forderungen oder Verbindlichkeiten haben, hilfreich. Die derzeit vorgelegte Abrechnung mag alles enthalten (bei uns m.E. nicht), zu durchschauen und nachzuprüfen ist nur schwer und unter großem Zeitaufwand möglich.
9. Fragen vorher klären, dann dauert die Eigentümerversammlung nicht so ewig lange.
10. Feste standardisierte Gliederung
11. Reduktion des "Papierumfanges", stattdessen informative Zusammenfassungen in Form von Excel-Übersichten
12. Abrechnungsposten und Gliederung des Belegordners sollten zusammenpassen. Die Rücklage sollte auf einem separaten Konto abgelegt sein. Zu allen Ausgaben und Einnahmen sollte jeweils der gesamte Vorgang einsehbar sein, damit eine inhaltliche Prüfung möglich ist.
13. Erläuterungen und Hinweise zu besonders fehlerbehafteten Ausführungen für das aufmerksame Prüfen wären sinnvoll.
14. Ein einheitlicher (Mindest-)Kontorahmen.
15. Vom Gesetzgeber vorgegebene Musterabrechnungen

16. Es fehlt eine konsolidierte Gesamtabrechnung aller WEG Flächen (Nebenräume wie Garagen, Hobby/Kellerräume, etc.) für den einzelnen Eigentümer
17. werden Abgrenzungen vorgenommen, müssen Sie genau definiert und aufgelistet werden (von wann, was für wen), Konto "Wartung" muss aufgeschlüsselt werden nach einzelnen Verträgen, Versicherungen sollten einzeln aufgeführt werden. Alles wird stets zusammengefasst, sodass man gar nicht genau weiß, aus was sich die Beträge zusammensetzen. Die rechnerische Schlüssigkeitsprüfung sollte der Verwalter mitliefern. Die Planzahlen des Wirtschaftsplanes sollten ersichtlich sein, bei den Posten damit man nicht selbst den Wirtschaftsplan zu Rate ziehen muss (was niemand macht). Insgesamt befürworte ich eine standardisierte Jahresabrechnung, die der Gesetzgeber vorschreibt. Trotz vieler Bemängelungen, beharrt der Verwalter stets immer auf dem gleichen, intransparenten Darstellungsprinzip und ändert nichts.... Ich wünsche eine Abrechnung Anfangsbestände der Bank Plus Einnahmen, Minus Ausgaben = Endbestände der Bank sowohl für Girokonto, als auch Rücklagenkonto extra ausgewiesen. Eine Gliederung wäre wünschenswert z.B. Wartungen, Versicherungen, Planzahlen aus dem WP auszuweisen, wäre wünschenswert oder auf Kosten laut Beschluss
18. Einführung einer Kostenposition "Ungeklärte/falsche Ausgabe".
19. Belege sollten als PDF vorgehalten und Abrechnungsdaten in Exceltabellen übermittelt werden. Hilfreich wäre auch, den Belegprüfern eine halbjährliche Zwischenabrechnung vorzulegen.
20. Ja, einen einheitlichen verbindlichen Rahmen, evtl. ausgerichtet an der Größe der jeweiligen WEG.
21. Im Vermögensbericht sollte nicht nur ein Posten Verbindlichkeiten oder Forderungen stehen, diese sollten auf jeden Fall näher erläutert werden.
22. Verbindliche Form der Ausgestaltung von Jahresabrechnungen und ein dazu passender Leitfaden, einheitliche Rechtsprechung zur Bewertung von Jahresabrechnungen!
23. Auflistung aller Reparaturen zur späteren Lebenserwartung von Bauteilen-Ausgaben
24. Wie wäre denn eine Formularvorlage, die den Verbänden der Verwalter zugänglich gemacht wird?
25. Kontonummern fehlen in der Auflistung. Man muss über den Kontonamen, (sofern gleichnamig), sich rantasten.
26. Einzelabrechnung: Tabellarische Aufstellung (Erträge, Einnahmen - umlagefähige Kosten - nicht umlagefähige Kosten = Bewirtschaftungskosten usw. bis zur Abrechnungssumme Einnahmen
27. Der Aufbau der Abrechnungen kann optimiert werden. Einbeziehung der Beiräte. Vergleichszahlen sind nicht immer zur Verfügung. Beim Wirtschaftsplan fehlen die Ist Zahlen des Vorjahres.
28. Die Vermögensübersicht sollte nach Art einer Bilanz gestaltet sein. / Die Softwarefirmen sollten bei der Gestaltung des Druckoutputs darauf achten, dass weniger Gesamtseiten erstellt werden. n
29. Die Jahresabrechnung sollte sich an anderen finanztechnischen Auswertungen wie der BWA orientieren. Veränderungen in der Aufstellung sollten kurz erklärt werden.
30. Grafische Darstellung im Monatsraster Soll + Ist der Einnahmen, Ausgaben, Kontostände, Rücklagen
31. Ich würde eine normierte Jahresabrechnung begrüßen, wie sie zur Zeit von Herrn Bachmann mit ausgearbeitet wird.
32. Einfach und klar strukturiert, Betriebskosten und Erhaltungsrücklagen komplett getrennt darstellen.

33. Die formale Gestaltung der Abrechnung sollte jedes Jahr gleich sein. Eine Liste mit Einzelnachweisen der Ausgaben sollte beigefügt werden. Abkürzungen und Verteilungsschlüssel sollten verständlich erläutert werden.
34. Man sollte eine Abrechnung mit Begriffsbestimmung und als Musterabrechnung bekommen
35. Es sollten möglichst viele Erläuterungen zum besseren Verständnis in die Abrechnung, u.a. Begriffserklärungen geben.
36. Programme, welche die Jahresabrechnung auf nur einer A4-Seite abbilden - sollten nicht verwendet werden dürfen!
37. Bspw. Auflistung der Einzelkosten pro kWh bspw. beim Allgemeinstrom, da auch unsere Wärmepumpe mit Strom betrieben wird.
38. Mit Kosten hinterlegte längerfristige Planung größerer Ausgaben. Schlichtweg um die Erhaltungsrücklage mit dem längerfristig zu erwartenden Erhaltungsaufwand abzugleichen.
39. Sogenannte "Sonstige Kosten" sollten ohne Erläuterungen nicht erlaubt sein.
40. Könnten Sie zusammenstellen welche Anlagen Hinweise in einer Jahresabrechnung stehen müssen? Diese würden wir der Verwaltung zusenden. Damit würde / müsste diese in der Abrechnung dieses umsetzen. Ist am einfachsten und hilfreichsten für beide Parteien.
41. In der Liste der Instandhaltungskosten sollte nicht nur der Firmenname stehen, sondern auch welche Arbeiten durchgeführt wurden. Die Abgrenzungen sollten sauber aufgeschlüsselt werden. Bitte nie Kostenstellen in unterschiedlichen Tabellen unterschiedlich zusammenfassen.
42. Für die Einkommensteuer ein Blatt mit den Rücklagenzuführungen und Entnahmen.
43. Texte und Zahlen in der Jahresabrechnung sollten eine Mindestgröße haben (z.B. 10). Zahlen, die in Bezug zueinanderstehen bzw. aufeinander aufbauen, sollten fett markiert sein.
44. Rücklagenkonto, Rücklage für Garage wird gesondert ausgewiesen, ist jedoch nur im Saldo des lfd. Kontos enthalten.
45. Deutliche Ausweisung von 'neuem Hausgeld' falls Veränderungen, sowie deutliche Kennzeichnung, was Guthaben bzw. Nachzahlung betrifft
46. Für mathematisch Minderbegabte muss eine Abrechnung verständlich gestaltet werden.
47. Erläuterung der Diff. von Gesamtrechnung zu Einzelrechnung
48. Gute Darstellung und eine spezielle Abrechnung für den Mieter- hat früher funktioniert.
49. Es sollte einfacher sein, damit wirklich jeder die einzelnen Posten verstehen kann.
50. Auf der Webseite der HV könnte eine Beispiels-Abrechnung erläutert werden.
 - Steuerbescheinigung für Finanzamt beifügen,
 - Trennung der Kosten nach umlagefähig oder nicht umlagefähig (für Vermieter)
51. Besondere Kennzeichnung von Beträgen, die gegeneinander gebucht werden, so dass man nicht ewig nach den Belegen sucht, die es nicht gibt.
52. Die Beschlussvorlage muss eindeutig sein, ob Nachschüsse fällig werden oder Überschüsse zurückgezahlt werden. Unzulässig sind Alternativen. Guthaben sollten nicht als Minusbetrag ausgewiesen werden. Kontoauszüge gehören zu den Verwaltungsunterlagen und müssen dem Beirat zur Prüfung vorgelegt werden.
53. Es sollten nicht so viele Seiten sein.
54. Es müssen auch die auf andere Wohnungs- und Teileigentümer entfallenden Einnahmen und Ausgaben angegeben werden.
55. Einfach eine Einnahmen- und Ausgabenabrechnung ohne jegliche „verwirrende Ausschmückungen“
56. Unmissverständliche Darstellung der Entwicklung der Erhaltungsrücklage

57. Es sollte in jedem Fall der Rechnung Vorrang Stand und Entwicklung der Erhaltungsrücklage und Stand und Erhaltung des Festgeldbestandes.
58. Einheitliche Abkürzungen. Abkürzungen Heizkostenzuordnung: Beispiel HFL/AFZ/GWF.
59. Gesetzlich vorgeschriebene Form. Recht auf Erhalt der Daten in digitaler Form zum Übertrag in eine Software bzw. in Excel.
60. Standardisierung
61. Klare, einheitlich vorgeschriebene Norm für Jahresabrechnungen - unabhängig von Verwaltung.
62. Klare gesetzliche Vorgaben bzgl. der Jahresabrechnung mit klaren Musterbeispielen.
63. Es fehlen standardisierte Abrechnungen (nötig bei: verschiedenen Verwaltern bzw. Wechsel der Verwaltung)
64. Standardisierte Überblicksseite mit den wichtigsten Kennzahlen
65. Standardisieren wie bei Einkommensteuererklärung
66. Einheitliches Programm bzw. Abrechnungsmatrix für WEG Verwaltungen
67. Stärkere Standardisierung, Musterabrechnungen
68. Einheitliche und verbindliche Standards sowie Verpflichtung zu leichter Sprache
69. Einheitliches Format sollte vorgeschrieben sein, die Abrechnungen aller WEGs und aller Verwaltungen muss identisch aufgebaut sein, wie bei einem Kontenrahmen
70. Wie bei vielen Darstellungen fehlt ein übersichtliches gestalterisches und typografisches Konzept. Durch bessere Gestaltung würden sich viele Fragen erledigen. Viele Eigentümer wissen nicht was sie aus der Jahresrechnung herauslesen können. Gut wäre eine Angabe der Zahlen des Vorjahres, z.B. in Kursiv gedruckt.
71. Inhaltliche Gliederung für Leute, die zwar logisch denken, aber nicht in kaufmännischen Begriffen zu Hause sind.
72. Es fehlt ein Vergleich der in der Abrechnung enthaltenen Position zu Positionen des Wirtschaftsplanes. Forderungen und Verbindlichkeiten sollten sämtlich in der Jahresabrechnung aufgeführt sein sowie im Folgejahr der Hinweis/Nachweis auf den Ausgleich. Ich halte eine Bilanz und eine GuV für sinnvoller und übersichtlicher!

Verbesserungspotenziale im Hinblick auf die Digitalisierung der Jahresabrechnung

1. Abrechnungs-Software für Verwalter sollte von einer neutralen Stelle zertifiziert werden, ob alle erforderlichen Bestandteile einer Jahresabrechnung richtig und für Laien verständlich enthalten sind. Wichtig wären auch Textfelder in der Software, in denen besondere Posten erläutert werden können. Außerdem wären Anlagen zur Jahresabrechnung sinnvoll, in denen die betragsmäßige Zusammensetzung der in der Abrechnung enthaltenen Positionen dargestellt wird. Die Nachvollziehbarkeit der Berechnung $\text{Kontostände 1.1.} + \text{Einnahmen} - \text{Ausgaben} = \text{Kontostände 31.12.}$ müsste verpflichtend sein bzw. wenn es so ist, halten sich viele Verwalter nicht an die Pflicht. Auch nach dem neuen WEG-Gesetz wird es leider so bleiben, dass kleine WEGs oft nur wenig qualifizierte Verwalter engagieren können, die nicht auf dem neuesten Stand sind und/oder Ihre Abrechnungen auf Excelbasis und nach Gutdünken erstellen (haben wir schon immer so gemacht und ändern wir auch nicht). Deshalb wäre eine verpflichtende Verwendung von zertifizierter und aktueller Abrechnungssoftware ein wesentlicher Fortschritt. Allerdings ist das oft eine Preisfrage, weshalb auch Preismodelle wichtig wären, die es auch kleinen Verwalterfirmen ermöglichen, aktuelle Software zu nutzen.
2. Schulung der Beiräte intensivieren, Lernsoftware zum Selbststudium

3. In der neuen Software gibt es noch keine monatlichen Kontenzusammenstellung, sodass der Beirat per Mail zwar alle Einzelbelege bekommt, aber Konten-Gruppen erst am Jahresende.
4. Verwalter könnten eine FAQ mit Erklärungen/Rechtsgrundlagen auf den Kundenportalen wie z.B. etg24, Casavi oder Idwell hinterlegen. Dann könnte der eine oder andere nachschlagen.
5. Eigentümerportal zur laufenden Kontrolle mit alle Grundakten, Verträgen, Rechnungen, Versicherungsfällen, Kontoauszügen, Journal, monatlich aktualisierte Einnahmen-Ausgaben Darstellung mit allen Einzelbuchungen
6. Es gibt zu viele, z.T. nicht zertifizierte Programme. Hat man z.B. fünf Wohnungen, dann kann man sich u.U. mit fünf verschiedenen Programmen beschäftigen. Es fehlt ein einheitlicher Standard (s. DATEV)
7. Unsere Hausverwaltung ist eine städtische GmbH, die veraltete Abrechnungssoftware verwendet. Wahrscheinlich würde es schon helfen, eine moderne Software zu verwenden.
8. Ich hätte gerne Zugriff auf alle Dokumente per Link auf den Server der Verwaltung.
9. Möglichkeit so technisch aufzubereiten, dass man bis zu den Belegen durchklicken könnte.
10. Elektronische Ablage der Belege, sortiert nach den Kontennummer der Abrechnung: Damit kann auch ohne den Papier-Ordner online die erste Durchsicht erfolgen.
11. Die Abrechnung sollte voll digitalisiert zur Verfügung stehen; mit Einsicht in den einzelnen G&V-Konten.
12. Breiterer Einsatz neuer Abrechnungssysteme mit Datenbank im Hintergrund.
13. Die Abrechnungssoftware muss übersichtlicher gegliedert sein.
14. An der dafür verwendeten Software scheint der Verwalter kaum etwas ändern zu können.
15. Die Hausverwaltung könnten die einzelnen Belege als Download bei der Jahresabrechnung zur Verfügung stellen.
16. Ein besseres Abrechnungsprogramm, dessen Ausgabe verständlich ist und weniger ein Zahlenfriedhof.
17. Eine App für Verwaltungsbeirat und Eigentümer. Eine Muster-Abrechnung.
18. Ich fände eine elektronische Datei gut, die für jedes Kostenfeld ein Informationsfeld hinterlegt hat. So kann die Hausverwaltung zu jedem Feld, z. B. Rechtsgrundlagen hinterlegen; Beschlüsse, die zu Kostenpositionen geführt haben oder andere Begründungen für die Kostenpositionen hinterlegen.
19. Es sollte eine Art grafische Aufbereitung geben, wie die Zahlen und Kennwerte zusammenhängen. Im Zuge der Digitalisierung, könnte das alles "aufklappbar" und verlinkt werden. Die Hausverwaltung könnte die gestellten Fragen vorab öffentlich machen, als eine Art FAQ.
20. Pflicht der Hausverwaltung zur Bereitstellung von allen Unterlagen zur Abrechnung in elektronischer Form auf Anforderung

Regulierung der Jahresabrechnung

1. Ganz wichtig scheint mir, dass die Aufstellung bzw. Darstellung aller relevanten Fakten bundesweit einheitlich sind. Das bedeutet, dass die Abrechnung wie z. B. die Steuererklärung in der Darstellung bundesweit gleich ist. Gleich welches EDV Programm!! Grundsätzlich gehört ein Anschreiben mit dem Ergebnis der Einzelabrechnung also Vorschuss/Nachschuss dazu. Der Vermögensbericht sollte gegliedert sein nach finanziellen Mitteln, bewegliche Güter und feststehende Anlagen Grundstücke bzw. Stellplätze usw.
2. Die Hausgeld-Abrechnung sollte sich mehr an die GuV orientieren und vereinheitlicht werden. Ich habe mehrere Wohnungen im Bestand. Jeder Verwalter rechnet das Hausgeld anders ab. Ich sitze einige Stunden an jeder Abrechnung, um diese nachvollziehen zu können. Ich bin beruflich ein Profi. Ein normaler Eigentümer oder ältere Miteigentümer sind nicht in

der Lage diese Abrechnungen zu überprüfen. Sie glauben vielmehr alles. Es ist häufig eine Schande, was Verwalter abliefern.

3. Die Jahresabrechnungen sind arbeitsintensiv genug, sowohl für die Verwaltung als auch für die Eigentümer. Der Gesetzgeber sollte sich lieber zurückhalten mit weiteren Verschlimmberungen des WEG.
4. Es sollte eine für alle Verwaltung gültige (Vorschrift) bestehen, in der die Vorgehensweise und das Erscheinungsbild vorgeschrieben ist (DIN etc.)
5. Eine Regierung und ein Rechtssystem, welche auffällige Verwaltungen dazu zwingt Rechenschaftsberichte abzuliefern, bzw. den Status Hausverwaltung abzuerkennen. Dann wäre auch die Suche nach einer wirklich professionellen Hausverwaltung leichter bzw. bedarf dann keiner Suche mehr.
6. Weniger gesetzliche Vorgaben, wir sind keine Buchhalter oder Rechtsanwälte.
7. Es sollte eine gesetzliche standardisierte Jahresabrechnung vorgegeben werden, sodass jede Abrechnung gleich aussieht und alle notwendigen Inhalte aufgeführt sind.
8. Bessere Vorkenntnisse und gesetzliche Überprüfung der Bezeichnung Verwalter
9. Einheitliches Formular für Hausverwaltungen in ganz Deutschland
10. Es sollte eine DIN-Norm geben.
11. Es sollte genauere gesetzliche Vorgaben für die Gestaltung der Abrechnung geben.
12. Allgemein gültige Darstellung der Abrechnungsergebnisse und Abrechnungsspitzen (Vordruck?!)
13. Die Gesetzgebung sollte klar festgelegt haben, dass Rechnungsabgrenzungsposten - abseits der Energiekosten - nicht gestattet sind.
14. Normung/ s. "Formblatt "Steuererklärung" digital oder analog
15. Mein Wunsch wäre, dass es für alle Verwaltungen eine Norm geben sollte, nach der eine Abrechnung gegliedert ist.
16. Es müsste eine übergeordnete Instanz geben, an die man sich auf Kosten der Verwaltung wenden kann, wenn die Verwaltung nicht auf Nachfragen reagiert.
17. Einheitliche Normung der Abrechnung
18. Normierung der Abrechnung dringend erforderlich.
19. Es sollte per Gesetz/Verordnung eine einheitliche Struktur für Jahresabrechnungen festgelegt werden. Dabei sind "muss-Positionen" und "kann-Positionen" zu berücksichtigen.
20. Mustervorschläge oder Normung über Aufbau und Erläuterung wäre hilfreich.
21. Gesetzlich standardisierte Jahresabrechnung
22. Jahresabrechnung sollte standardisiert sein.
23. Ein einheitliches Schema für alle Hausverwaltungen
24. Eine Normierung der Abrechnung nach DIN
25. Es sollte eine Jahresabrechnung durch WiE erstellt werden, die als Vorlage für jede Eigentümergemeinschaft dienen kann!!!
26. Jede Verwaltung macht die Abrechnung anders, was für die Eigentümer zeitaufwendig ist. Es müsste hier gesetzliche Vorgaben geben wie bei der Bilanz und Gewinn-/Verlustrechnung einer Firma. Dann wäre es für alle zeitsparender/übersichtlicher und viel besser zu kontrollieren.
27. Die Vorlage der Kontoauszüge und nicht der Buchungsbelege sollte zwingend und selbstverständlich sein!
28. DIN-Jahresabrechnungsformat könnte helfen.
29. Ein Musterformblatt für die Jahresabrechnung und Vermögensbericht wäre gut.

30. Bei jedem Verwalterwechsel Umstellung auf die unterschiedlichsten Darstellungen (Form). Vorgabe für den Aufbau einer Jahresabrechnung (DIN-Norm) wäre wünschenswert.
31. Die von Dieter Bachmann gewünschte Normierung einer Jahresabrechnung würde sehr helfen.
32. Einheitliche Form der Jahresabrechnung für alle Hausverwaltungen in Deutschland
33. Wenn die Software genormt wäre, müsste das helfen.
Verwalter sollten verpflichtet werden einheitliche Abrechnungen z. B. nach Musterabrechnungen wie die des VDIV Nordrhein-Westfalen anzuwenden. Die Verwaltungsbeiräte, die die Abrechnungen prüfen sollen, sollten Mindestkenntnisse zu Abrechnungsprüfung nachweisen müssen bzw. zu Schulungen verpflichtet werden. Die Einforderung korrigierter Abrechnungen sollte den kundigen Miteigentümern erleichtert werden, um sich besser gegen unfähige und uneinsichtige Verwaltungen, Miteigentümer und Verwaltungsbeiräte durchsetzen zu können.
34. Klare gesetzliche Vorgaben notwendig
35. Einheitliche Tabellenvorgabe durch den Gesetzgeber. Ich erhalte von 3 Hausverwaltungen 3 unterschiedliche Darstellungen.
36. Eine Gesamtabrechnung sollte zur Verfügung stehen und der Inhalt sollte standardmäßig vorgegeben werden.
37. Die Abrechnung sollte dringend standardisiert werden. Im Hinblick auf Markttransparenz und Vergleichbarkeit ist das dringend wünschenswert.
38. Es sollte eine Standardvorgabe für alle Verwaltungen eingeführt werden analog den Einkommensteuerformularen.
39. Eine einheitliche gesetzlich vorgeschriebene Abrechnung, an die sich alle Verwaltungen halten müssen und bei der es keine rechtlichen Schlupflöcher gibt.
40. Einheitlichkeit des Aufbaus in Deutschland
41. Wünschenswert wäre ein Vordruck für eine Jahresabrechnung.
42. Einheitliche Vorgaben, dann muss nicht mit jeder WEG (und HV und deren SW) auch eine andere Form der Abrechnung geprüft werden (gleicher Inhalt aber an anderen Stellen mit anderen Ausdrücken)
43. Jahresabrechnung sollte einheitlich/standardisiert zwingend vorgeschrieben sein.
44. Es fehlt eine Standardtabelle an die sich jeder Verwalter halten muss.
45. Gesetzlich vorgeschriebene Begriffe, Inhalt und Formvorschriften erforderlich; Standardformular/ Formvorschriften oder vorgeschriebene Software; keine willkürlich abänderbaren Exceltabellen und Abänderung von Begriffen; fortlaufende Zahlen zwecks Nachvollziehbarkeit; Summe der Hausgeldschulden ausweisen, muss gesetzlich vorgeschrieben werden; Buchungsnachweise Hausgeld und Instandhaltungsrücklage müssen Pflicht sein; separates Instandhaltungsrücklagenkonto zwingend gesetzlich vorzuschreiben ohne willkürliche Entnahmen u. nur mit separatem Beschluss, statt Absegnen zusammen mit Hausgeldabrechnung; spezielle Kontoform für die WEG, die eindeutig sichtbar macht, dass es sich um WEG Konto handelt; Konto-Einsicht für jeden Eigentümer muss Pflicht sein; immer sollten beim WEG Konto die Eigentümer stellvertretend gemeinsam verfügen dürfen, um die Freigabe/ Herausgabe des Kontoguthabens nicht herausklagen zu müssen; WEG Recht zwingend nachzubessern, weil es das Individualrecht bricht.
46. Abrechnungen sollten einheitlich, also zertifiziert sein.
47. Es sollte einen einheitlichen Standard geben, wie bei normaler Buchhaltung auch.
48. Alle Abrechnungen sollten deutschlandweit gleich aussehen und einfach verständlich sein. Es sollte nicht sein, dass jeder Abrechner sein eigenes Format erstellt.

49. Eine gut strukturierte und selbsterklärende Form für alle Abrechnungen. Nicht mehr x-Programme. Alle Einzelabrechnungen müssen für alle Eigentümer offengelegt werden.
50. Alles vereinfachen, statt immer nur alles noch komplizierter zu machen.
51. Es sollte einen einheitlichen Standard geben, damit Jahresabrechnungen bundesweit einheitlich sind und Expertenrat viel einfacher eingeholt werden kann.
52. Es sollte ein Schema vorgegeben sein, wie die Abrechnung aufzubauen ist. Ferner sollten sämtliche Abrechnungen verpflichtend geprüft werden z.B. vom Steuerberater oder Wirtschaftsprüfer.

Hinweise zur Transparenz und Vergleichbarkeit

1. Wir benötigen eine generelle Einsicht in alle Angebote, Bestellungen, Auftragsbestätigungen und Rechnungen!!!!!! Mit einer Cloud sollte das gehen und als Verpflichtung auch gleich Gesetz werden. Sonst werden Tür und Tor für Betrug geöffnet. Die Hausverwaltung kommt Ihren Aufgaben nicht nach... und kein Eigentümer macht etwas oder kann etwas dagegen unternehmen. Die Justiz blickt nicht durch oder will damit nichts zu tun haben. Im normalen Geschäftsleben würde man einfach die Rechnung entsprechend kürzen und sich schnell ein neues Unternehmen suchen. Das mit den Hausverwaltungen ist doch ein einziger Konstruktionsfehler!!!
2. Nachvollziehbare Kontobezeichnungen. Transparente Erläuterungen zu sich nicht selbsterklärenden Positionen. Es empfiehlt sich dringend ein "Leitfaden" um die Jahresabrechnung nachvollziehen zu können. Keine Kompensationen, sondern getrennte Darstellung von Ausgaben und Einnahmen. Zum besseren Verständnis sollte im Einzelfall eine Anlage beigefügt werden wie z. B. bei der Abwicklung von Versicherungsfällen (getrennte Darstellung der Ausgaben und Einnahmen mit Erläuterung der Abweichungen=> z. B. Hinweis wann die Erstattung erfolgte oder warum es keine gab.
3. Die Jahresabrechnung ändert sich von Jahr zu Jahr. Posten werden umbenannt oder anders zusammengefasst. Ein Vergleich mit den Vorjahren ist dadurch schwierig. Extreme Kostensteigerungen werden nicht erklärt.
4. lange Reihe: Mehrjahresvergleiche mit Erläuterungen von Schwankungen; graphische Auswertungen insbesondere über die Zeit; Projektkostenrechnungen; Lagebericht (wie in einem Geschäftsbericht); Übersicht über erledigte (und damit bezahlte) Beschlüsse und noch ausstehende Maßnahmen; Benchmarks, um Einsparpotenziale zu erkennen; non-financials, also ergänzende nicht-monetäre Zahlen, die die WEG charakterisieren (z.B. Anzahl Tage Hausmeistereinsatz)
5. Die hauptsächlichen Positionen müssen mit Vorjahr und Plan verglichen und analysiert werden.
6. Positionen, die im vorletzten Abrechnungsjahr vielleicht angefallen sind, aber im darauffolgenden Jahr nicht, sollten dennoch auf der Abrechnung erscheinen, wenn auch mit "0"; ansonsten ändert sich die Nummerierung der Positionen dauernd.
7. Ausweis der Vorjahreszahlen neben den aktuellen
8. Fortlaufenden Vergleich immer wiederkehrender Posten über die Jahre führen um "Ausreisser" schnell zu erkennen.
9. Eine Tabelle, in der die einzelnen Kosten aus dem Abrechnungsjahr und dem Vorjahr gegenübergestellt werden, als Ergänzung.
10. die Zahlen des Vorjahres sollten mit aufgeführt sein um sofort Änderungen zu sehen
11. Vorjahresvergleich zu allen Positionen darstellen

12. Ja, ein Merkblatt woran man sich als Laie orientieren kann. Nicht jeder ist Buchhalter o. ä. Ich warte übrigens immer noch auf meine Bestellung für die Jahresabrechnung. Hoffentlich mit guten Erläuterungen und Hinweisen, was zu beachten gilt.
13. Es fehlen zum Verständnis Auszüge aus der Buchhaltung
14. Relevante Schriftstücke (Aufträge, Rechnungen, Vergabeverfahren...) sollten für alle Eigentümer leicht einsehbar (geschütztes Online-Portal) bereitgestellt werden.
15. Die ordnungsgemäße Vorgabe lautet: die Jahresabrechnung muss ohne professionelle Hilfe verstanden und nachvollziehbar sein - das ist bis jetzt nicht der Fall; viel mehr, um Sachen zu vertuschen.
16. Die Jahresabrechnungen haben durch die Aufzählungen der Arbeiten oder Reparaturen der einzelnen Firmen, wie Installateur/Heizungswartung, Außenpflege und Rasenschnitt, Schornsteinfeger, Winterdienst, Hausmeistersonderarbeiten usw. einen derartigen Umfang, (120 Blatt Papier mit 150 Seiten) die sich kein Eigentümer vornimmt und deshalb nicht weiterliest und kontrolliert oder nachrechnet. Deshalb kommt es dazu: Bekomme ich Geld zurück oder muss ich nachzahlen? Die Jahresabrechnung wird beiseitegelegt. Erklärungen werden in der Jahreshauptversammlung nicht verlangt, Fragen nicht gestellt.
17. Wenn die Abrechnung von der Einzahlungs-Auszahlungsmethode abgehen würde, wäre sie leicht für alle verständlich. <<<<<<<<So ist und bleibt sie Murks.
18. Die Vermögensaufstellung sollte in einer Art Bilanz erfolgen, die besser nachvollziehbar ist als eine Auflistung der Positionen.
19. Die Abrechnungen sollten einfach und verständlich sein.
20. Als Beirat habe ich mehr Einblick, dennoch sollten Aufträge den Rechnungen beiliegen, da nicht immer erkennbar, was überhaupt beauftragt wurde, vor allem bei allgemeiner Instandhaltung, die nicht umlegbar ist.
21. Einheitliche eindeutig verständliche Überschriften, gerade für die Rechnungspostenabgrenzung (Forderungen / Verbindlichkeiten über Jahreswechsel hinaus)
22. Einheitliche, gesetzliche Vorgaben die auch für Laien verständlich sind.
23. Mehr Transparenz. Es sollte möglich sein mit vernünftigem Verstande die Jahresabrechnung nachvollziehen zu können.
24. TRANSPARENZ evtl. Rechnungskopien oder Erläuterung der Beträge
25. Buchhalterische Begriffe sollen klar verständlich sein, auch für Nichtbuchhalter.
26. Aufteilung auf bzw. Zuordnung zu Untergemeinschaften ist unübersichtlich.
27. Ich wünsche mir eine einfache Einkünfte- und Kostenrechnung, die ohne Fachbegriffe auskommt und bei der am Schluss in einem Satz mitgeteilt wird, ob eine Gutschrift oder Nachzahlung erfolgten und in welcher Höhe.
28. Ehrliche und korrekte, nachvollziehbare Kosten, die der Ermittlung des Hausgeldes zugrunde gelegt werden.
29. Der Verwaltungsbeirat prüfte die Rechnungen und Bankbelege. Die Präsentation der Jahresabrechnung ist der Form, Darstellung und im Sinne einer Plausibilitätsüberprüfung für "Nicht-Buchhalter" oft unverständlich und nicht möglich.
30. Vereinheitlichter Abrechnungsvordruck für alle WEGs
31. Übersichtliche (tabellarische) Zusammenfassung erwünscht.
32. Klare Aussagen zu meinen persönlichen Erstattungen oder Nachzahlungen
33. Rechnungsbelege, die die Instandhaltung betreffen, sollten als pdf-Dateien allen zugeschickt werden, damit sie von allen Eigentümern geprüft werden können. Buchungen sollten zusammen mit Buchungstext aufgeführt werden, um sie nachvollziehbar zu machen.
34. Mehr tabellarische Gegenüberstellungen auf einer Seite

35. Verbesserungsmöglichkeiten/-notwendigkeiten ergeben sich aus Vergleichen: Kostenverläufe, Referenzwerte, Preisvergleiche. Diese muss man sich bisher selbst beschaffen.
36. Vergleichbarkeit mit anderen Liegenschaften wäre gut
37. Die Jahresrechnung wäre für die Eigentümer wäre besser nachvollziehbar, wenn die Jahresabrechnung nicht jedes Jahr anders aussehen würde, sprich der Aufbau der JR einheitlich und über längere Zeiträume bestehen bliebe.
38. Schon alleine eine Vorlage, die immer gleich aussieht würde evtl. Etwas nachzuvollziehen. Und das Darstellen einer ganz einfachen Ausgabe- und Einnahmen-Abrechnung wäre schön. Ich mache ja schon eine Schattenabrechnung, was mir hilft ganz grobe Fehler aufzudecken, aber leider sind immer noch Positionen offen, die ich nicht nachvollziehen kann.
39. Muss für einfache Menschen plausibel sein. Nicht überkandidelt.
40. gesetzliche Vorgaben zur Form und zu den verwendeten Begriffen, Hausgeld und Erhaltungsrücklage separate Konten mit Kontrollmöglichkeit durch Eigentümer muss Pflicht sein, Erhaltungsrücklage muss auf die Eigentümerbezogen für alle Eigentümer der Gemeinschaft nachvollziehbar und nachzurechnen sein, beim Vermögen muss festgehalten werden, an welchem Termin Schulden endgültig beglichen worden sind und Benennung der Eigentümer die bei Eigentümerwechsel in der Verantwortung sind
41. Es fehlt ein standardisiertes Abrechnungsschema wie im kaufmännischen Rechnungswesen, wir haben mehrere ETW, jeder verwendet ein anderes Verfahren, einmal werden Jahreswerte der Eigentümergemeinschaft dargestellt, im nächsten Abschnitt Werte der jeweiligen ETW
42. Eine Verpflichtung zur doppelten Buchführung mit einer verbindlichen Standardbilanz zum Nachweis des Vermögensstatus wäre sinnvoll
43. Liste der (in der Software enthaltenen) Abbuchungen der Gesamt-WEG, auch Hausgeld/Erhaltungsrücklage je Eigentümer und korrekte Einzelabrechnungen würde völlig ausreichen, um Nachvollziehbarkeit/Transparenz zu haben.
44. Transparenz, Verständlichkeit, Nachvollziehbarkeit

Praxisbeispiele

1. Es fehlt die gesetzliche Pflicht zu einer detaillierten Angabe der Rechnungsabgrenzung (für die Heizkosten) zum Vorjahr und Folgejahr. Unser Verwalter erstellt diese auf unseren Wunsch manuell, da vom Abrechnungsprogramm nicht geliefert. Die Rechnungsabgrenzung ist aber wesentlich, um den Zusammenhang der betreffenden Posten in Gesamt- und Einzelabrechnung zu verstehen. - Der vom Gesetz geforderte Ausweis der sog. Ist-Rücklage ist ein ziemlicher Unfug, für die Liquidität der Gemeinschaft sind die gesamten Rückstände maßgeblich, nicht nur die auf die Rücklage entfallenden. Dass der Passivausweis der Ist-Rücklage nicht das gleiche ist wie der Kontostand auf dem Rücklagenkonto, ist vielen Eigentümern nur schwer zu vermitteln. Das erforderliche Splitten von Zahlungen auf Rückstände erzeugt für den Verwalter erheblichen Aufwand, ist fehleranfällig und für den Beirat nur schwer prüfbar.
2. Abrechnung von Einnahmen nur von Wohnungseigentümern, die natürliche Personen sind und Zahlungen leisten! Wir haben einen Stellplatz in der Tiefgarage, der zum Fluchtweg umgewidmet werden musste, weil alle (Bauherrengesellschaft, Architekt und Baugenehmigungsbehörde) diesen Planungsfehler nicht bemerkt hatten - jetzt wird der Stellplatz wie ein stimmberechtigter und zahlungspflichtiger Sondereigentümer behandelt, ohne dass es zu einer Sekundärkostenverrechnung kommt oder das Problem an der Wurzel gelöst wird und die

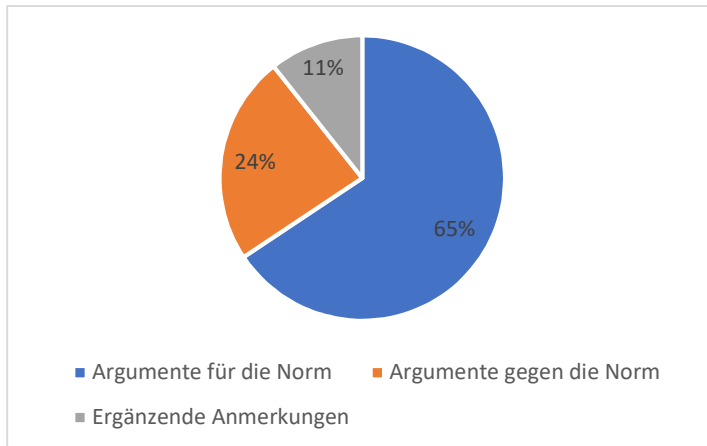
- Ungleichbehandlung dieses Fluchtweges mit den übrigen gemeinschaftlichen auch grundbuchrechtlich korrigiert wird.
3. Wir lassen uns die Belege zur Jahresabrechnung vor dem Besprechungstermin bei der Hausverwaltung geben, um die Belege in Ruhe prüfen zu können und im Beirat zu besprechen. Bei dem Prüfungstermin können wir dann die Fragen gezielt stellen.
 4. Zu Beginn meiner Beiratstätigkeit habe ich mal eine ABC-Analyse unserer Kosten gemacht. Das war sehr aufschlussreich. Seitdem gibt es weniger Diskussionen über kleinere, aber notwendige Ausgaben.
 5. In meiner alten WEG gab es immer zusammen mit dem Einladungsschreiben eine Erläuterung über die getätigten Instandhaltungen, besonderen Ausgaben, Erläuterung neuer Begriffe der Abrechnung oder Begründung für bestimmte Sanierungsmaßnahmen etc. Uns Beiräten wurde vom Verwalter das Schreiben vor dem Verschicken vorgelegt, mit der Bitte, es auf Verständlichkeit für alle zu prüfen.
 6. Für unseren Verwalter sind seine Zahlen finale, d. h. endgültige Werte, über die die WEG nur noch ab zustimmen brauchen. Für Erläuterungen und Hinweisen zu Abrechnungspositionen verweist er auf die WE-Versammlung - von ihm dort keine Details zu hören, andere WE fragen nicht nach. Ggfs. Verwalterkommentar „die WE haben doch nicht gefragt“. Einen Rechnungsprüfungsbericht erhalten die WE nicht - ggf. wird auf die WE-Versammlung verwiesen und dort erfolgt nichts - RP-Berichte sind in der Regel nichtssagend. Es werde, wenn überhaupt, nur die zufällig ausgesuchten Buchungen zu den dafür vorgelegten Rechnungen eingesehen. Kommentare der RP zu Großmaßnahmen und/oder Auffälligkeiten erfolgen nicht. Offensichtlich scheuen WE eine öffentliche Diskussion in einer WE-Versammlung.
 7. Mein Eindruck in dieser WEG, die Jahresabrechnung guckt sich keiner genau an. Auf meine Nachfrage manchmal, höre ich die Antwort: Na, Sie werden das schon machen. Ganz selten, dass sich mal einer etwas erklären lässt.
 8. Da ich als Beirat prüfe, habe ich einen relativ guten Überblick. Viele Miteigentümer verstehen nicht viel, fragen zu wenig und schauen nur wie hoch die Erstattung ist.
 9. Meine Jahresabrechnungen werden in 4 Gruppen eingeteilt. Gr. 1 öffentliche Ausgaben einschl. Wasser/ Kanal/Müllabfuhr und Regenwassergebühren. Gr. 2 beinhaltet alle umlagefähigen Kosten, welche auch Mieter angerechnet werden kann. Gr. 3 sind nicht umlagefähige Kosten wie Bank/ Verwaltung Rücklagenbildung etc. Gr4 sind die Rücklagenberechnungen / Soll/ Ist mit steuerlichem Anteil aus Zinsen etc.
 10. Kurz und knapp ist völlig ausreichend. Mich interessieren nicht zahlreiche Daten und Auflistungen zu säumigen Eigentümern. Weniger ist mehr!
 11. Jahresabrechnung grundlegend falsch mit Programm PowerHaus von Haufe: Programmfehler Status: Forderungen "Ergebnisvortrag", Schulden "Abrechnungsspitzen der Vorjahresabrechnung", obwohl im Abrechnungsjahr von Eigentümern bezahlt. Völliger Unsinn! Außerdem Schuldposten "Bilanzeröffnung" = bei Übergang zur doppelten Buchführung falsche Eröffnungsbestände bei Rücklagen erfasst und vom Verwalter mehr abgerechnet, als er ausgegeben hat (jahresübergreifend mit Abgrenzungen). Aufstellung der Abgrenzungen zum 31.12. des Abrechnungsjahres muss zwingend beigefügt werden, da abgerechnet, obwohl nicht bezahlt. Rn. 22: BGH vom 25.09.2020 V ZR 80/19: Geldkonto ist nicht "Ist-Rücklage", sondern von Eigentümern für eingeforderte Rücklagenzuführungen lt. Wirtschaftsplan tatsächlich bezahlte Rücklagenzuführungen.
 12. Wir haben zu jeder Zeile ein Bemerkungsfeld indem Erläuterungen eingetragen werden.

13. Kernproblem in unserer WEG; eine übergroße Mehrheit der Eigentümer hat kein Interesse, die Abrechnung zu prüfen bzw. sachlich zu diskutieren; kommt ein Guthaben heraus, ist alles gut. Abrechnungen werden "durchgewunken".
14. Beim Wechsel einer Hausverwaltung, muss laut Gesetz die nachfolgende Verwaltung die Jahresabrechnung für das Vorjahr erstellen. Das sollte geändert werden!! Die Vorverwaltung hat alle Belege, hat auch die Aufträge erteilt und Abbuchungen getätigt. Die neue HV kann uns einige Fragen nicht beantworten und erhält die Informationen von der Vorverwaltung schleppend, gar nicht oder so unübersichtlich, dass sie selbst Beträge von Guthaben und Nachzahlungen noch nachvollziehen kann. Wir haben die Jahresabrechnung 2020 von der neuen HV erst in der ETV am 18.Nov.2021 erhalten. Ab 1.1.2022 haben wir wieder eine neue HV, die dann wieder auf die Angaben der Vorverwaltung angewiesen ist.
15. Hallo, wie sieht eine gute Jahresabrechnung aus. Ich wünsche mir anonymisierte Jahresabrechnungen von zwei oder drei kleineren WEGs einmal als Beispiel. nach dem Motto: So könnte man es machen.
16. Wichtig ist die Übersichtlichkeit der Abrechnung. Unser letzter Verwalter hatte zusätzlich (in einer Tabelle oder im Anschreiben) eine Zusammenstellung der Ergebnisse der Abrechnungsarten in Kurzform: Betriebsausgaben + Rücklagen – Hausgeld SOLL- Vorauszahlungen=Abrechnungsergebnis, nicht nur eine Mitteilung über ein Guthaben/Nachzahlung. Fand ich hilfreich. Auflistung der Kosten für Reparaturen für alle WE, nicht nur für den Beirat o.ä.
17. Es fehlt der gegenseitige Hinweis z.B. Rechnungsnummer zu Kontoauszug, aber immer Ärger mit dem Verwalter und er nicht bereit dies zu ändern, d. h. ich muss die Rechnungssumme immer in den Kontoauszügen zusammensuchen. M.E. ist das keine ordnungsgemäße Buchhaltung. die anderen Eigentümer interessieren sich nicht dafür.
18. Hausverwaltung durch Wirtschaftsprüfer prüfen lassen. Wir haben den 4. Verwalter. Von unfähig, über überlasteter Buchhalterin, zum umtriebigen Verwalter, der Gelder undurchsichtig verwaltet, um sie am Ende 'abzwicken' zu können, zum Verwalter, der nichts tut, was ein Verwalter eigentlich macht, sondern nur überhöhte Aufträge an Friends und Family erteilt.
19. Die Überprüfung der Ausgaben und die Einnahmen aus den Vorauszahlungen nehmen viel Zeit in Anspruch. Eine Prüfung vor Ort beim Verwalter ist daher nur schwer in der notwendigen Gründlichkeit möglich. Die derzeitige Gesetzeslage dazu müsste geändert werden. Wir hatten einmal einen Verwalter der diese Ordner zur Verfügung gestellt hat. Diese Prüfung war ohne Zeitdruck möglich.

Frage 29: Für und Wider zu einer DIN-Norm

„Gibt es noch weitere ‘gute’ oder ‘schlechte’ Argumente für oder gegen eine DIN-Norm „Jahresabrechnung und Vermögensbericht“?“

Unter 329 Teilnehmenden, die in diesem Freitextfeld, Angaben gemacht haben, können 131 qualifiziert werden, die einen direkten Bezug zur Fragestellung haben.



Die meisten Kommentare zu Frage 29 sprechen sich für eine DIN-Norm aus. Folgende Argumente sind unter anderem bei einer Befürwortung der DIN-Norm angeführt worden:

- Mit klaren Regeln könnte die DIN-Norm Konflikte zwischen der Verwaltung und den Wohnungseigentümern vermeiden helfen.
- Die DIN-Norm führt zu mehr Verständnis bei den Wohnungseigentümer*innen für den Jahresabrechnungsprozess und die Erstellung der Jahresabrechnung.
- Sie verringert die Abhängigkeit von der Hausverwaltung, da weniger Erklärungen zur Jahresabrechnung eingeholt werden müssen.
- Sie gibt konkrete Angaben zur Form vor, was beim Verwaltungswechsel hilft.
- Sie senkt den Aufwand bei der Erstellung und Prüfung.
- Sie führt zu einheitlichen, standardisierten Softwareangeboten.
- Sie gibt den Wohnungseigentümer*innen mehr Kontrollmöglichkeiten.

24% der Antworten zu dieser Frage sind **gegen** eine DIN-Norm. Ihre Argumente sind unter anderem:

- Sie führt zu mehr Bürokratie.
- Der Kauf der DIN-Norm sei zu kostenintensiv für die Wohnungseigentümer*innen.
- Die DIN-Norm wird die Probleme der Wohnungseigentümer*innen nicht lösen.
- Die DIN-Norm kann die individuellen Unterschiede von Wohnungseigentümergeinschaften nicht abbilden.

11% der hier eingegebenen Antworten machten ergänzende Angaben mit Hinweisen zur Ausgestaltung der Norm. Im Folgenden ein Beispiel:

„Die Softwarefirmen, die die Programme erstellen, mit denen Hausverwaltungen arbeiten, sollten mit einbezogen werden. Ich glaube, die haben technisch ein anderes Denken, das nicht ohne weiteres mit

der Umsetzung gesetzlicher Vorgaben und dem Wunsch nach Übersichtlichkeit verträgt. Ob da eine DIN-Norm hilft, die dann technisch wieder unterschiedlich umgesetzt wird, ist in meinen Augen fraglich. Unsere Hausverwaltung hat angeblich die beste Software, aber die Übersichtlichkeit ist trotzdem nur teilweise gegeben.“

Die gegebenen Antworten zeigen: die Erwartungshaltung an eine DIN-Norm seitens der befürwortenden Wohnungseigentümer*innen ist hoch. Doch wird sie auch kritisch gesehen, denn die DIN-Norm wird nicht jeden individuellen Einzelfall abbilden können und auch nicht jedes Problem lösen. Mit einer in der Norm vorgegebenen stringenten Systematik wird es jedoch schwieriger, etwas in der Jahresabrechnung zu verstecken oder wegzulassen und mit dem richtigen Abstraktionsgrad kann ein Grundgerüst geschaffen werden, dass für die meisten WEGs gut funktionieren wird.

Alle Freitextantworten zu Frage 29:

Argumente von Teilnehmer*Innen für eine DIN-Norm

1. Es wäre gut, wenn Streitigkeiten zu fehlerhaften Abrechnungen im Rahmen eines Schlichtungsverfahrens geklärt werden könnten, anstatt vor Gericht ziehen zu müssen. Vielleicht wäre so etwas wie eine Schlichtungsstelle für Jahresabrechnungen nach DIN vorstellbar.
2. Wir sind schon auf erheblichen Unverstand bei früheren Verwaltern, bei Rechtsanwälten und Gerichten zur Jahresabrechnung gestoßen, beispielsweise war einem Amtsrichter der Unterschied zwischen Rücklagen-Bankkonto und Rücklagen-Passivausweis offenbar nicht bekannt. Eine Abrechnung wurde wegen fehlender Übersicht über die Einzelabrechnungen von einem Eigentümer erfolgreich angefochten, im nächsten Jahr war dann in einem BGH-Urteil zu lesen, dass diese Übersicht nicht erforderlich wäre, und jetzt ist sie (richtigerweise) im Gesetz wieder gefordert. Solcher Unfug mit wechselnder Interpretation durch die Gerichte könnte durch eine Norm vielleicht verhindert werden. - Außerdem gibt es Eigentümer, die meinen, eine Abrechnung müsste unbedingt so aussehen, wie sie es irgendwo gelesen hätten, und sich nicht davon überzeugen lassen, dass es nicht nur eine Möglichkeit für die Darstellung gibt - einheitliche Ansichten wären hier sinnvoll. Schließlich hatten wir auch schon Verwalter (bzw. deren Buchführungskräfte), die die Zusammenhänge der Abrechnung nicht verstanden, und durch den Beirat mühsam überzeugt werden mussten, sinnvolle Listen zu liefern, anstatt unzusammenhängende oder inkonsistente Daten. Eine Norm könnte so etwas vielleicht abstellen.
3. Gut: Standardisierung, Verringerung der Abhängigkeit von "einer" Hausverwaltung
4. Aus individueller Sicht: Eine DIN-Norm wäre eine Win-win -Situation für beide Parteien. Eigentümer wüssten, was sie bezüglich der Abrechnungen erwarten können. Für Verwaltungen gäbe die Möglichkeit, Betriebsabläufe zu optimieren (u.a. Unterlagenprüfung bei Übernahmen neuer Verwaltungen).
5. Eine DIN-NORM erleichtert die Prüfung, besonders bei einer kleine WEG. Die Eigentümerversammlungen werden dann einfacher (Es wird nicht so viel gelabert).
6. Die DIN-Norm sollte festlegen, mit welchem Detaillierungsgrad die Verwaltung die Miteigentümer zu informieren hat. Andernfalls haben diese nur die Möglichkeit, wiederholt Fragen zu stellen, die weder vom Verwalter noch vom Beirat beantwortet werden, mit der Gefahr als Querulanten zu gelten, oder aber blind abzustimmen. Es ist immer wieder erstaunlich, wie viele Miteigentümer auf Fragen verzichteten, weil sie ihre Ruhe haben wollen.

1. Wichtig wäre, dass Die Abrechnung auf Verlangen im Format XLSX vorgelegt werden muss. Das ist für eine Prüfung ebenso wichtig wie eine DIN-Norm, welche den Inhalt der Abrechnung regelt. Bisher steht es der Hausverwaltung frei, die Nachprüfung durch Vorlage als PDF oder gar auf Papier zu erschweren.
2. Da meine Jahresabrechnung schon jetzt rel. gut nachvollziehbar ist, kann ich schlecht behaupten, dass eine DIN-Norm weitere Verbesserungen bringt. Trotzdem sind alle oben genannten Argumente im Prinzip richtig wie Vereinheitlichung auch bei Wohnungs- oder Verwalterwechsel. Eine DIN-Norm, die genau meine Punkte enthält, nämlich mehr Detailtiefe, mehr Kommentierung einzelner Buchungspositionen inkl. Empfänger, würde mir natürlich gefallen. Es ist ein Riesenunterschied, ob die Abrechnung 10.000 € für Pflege der Außenanlagen ausweist oder 10.000 € für Gift zur Bekämpfung des Buchsbaumzünslers. Eine verwalterfreundliche Norm, die grobe Zusammenfassungen ohne Detailaufschlüsselung und ohne Nennung des Empfängers zulässt, würde in meinem Fall wohl wenig einbringen.
3. Da, leider, die mir bekannten Eigentümer überhaupt kein Fachwissen haben und sich leider damit auch nicht beschäftigen wollen, sehe ich eine DIN-Norm für sehr gut an, wenn diese zusätzlich noch fachlichen Erläuterungen zu den einzelnen Punkten/Themen beinhaltet.
4. Wenn jemand verständliche/nachvollziehbare Begriffe für "Abrechnungsspitze" und dergleichen Termini erfinden würde, wäre dem Problem vielleicht eher zu Leibe zu rücken.
5. Eine Abrechnung muss dadurch leichter verständlich werden!
6. Einheitliche Sachkonteneinteilungen
7. Neben der Norm ist ein zusätzlicher Erläuterungstext notwendig. Die DIN-Norm alleine schreckt weniger "aktive" Wohnungseigentümer eher ab.
8. In der DIN müssten auch die Energieverbräuche/Jahr (aktuelles Jahr und Vorjahr) dargestellt und an Hand der Gradtagzahlen verglichen/bewertet werden.
9. Auch für älterer Eigentümer verständlich machen (einfach).
10. Leider werden Normen meist in kompliziertem Deutsch geschrieben. Eine solche Norm würde daher nur was bringen, wenn sie in "einfacher Sprache" verfasst würde. Dazu müsste sie dann auch einfach und klar gehalten sein - dann könnte sie ein echter Gewinn werden.
11. Es sollte darin auch festgeschrieben sein, dass neu beschlossene Zahlungen erst mit Wirkung des entsprechenden Wirtschaftszeitraum fällig werden und nicht zu irgendeinem Monat nach der Eigentümerversammlung. Ergo passend zum Wirtschaftszeitraum.
12. Die NORM muss so lückenlos und transparent sein, dass sie auch von den Gerichten und den Verwaltern vorbehaltlos anerkannt wird und nicht allzu viele, komplizierte Ausnahmen zulässt.
13. Eine DIN-Norm sollte meines Erachtens derart festgelegt werden, dass es keinerlei Argumentationsgrundlagen gibt, die festgelegten Normen auszuhebeln bzw. rechtlich zu umgehen. Das würde mit einem Schlag etwaig notwendige Gerichtsverfahren deutlich verkürzen, weil es dann auch keine Öffnungsklauseln mehr gibt.
14. Vielleicht noch ein Vorschlag bezgl. Steuererklärung Anlage Vermietung und Verpachtung/Versicherungsbeiträge/Zinsen.
15. Die Auswertung sollte so aufgebaut sein, dass der umlegbare Teil an den Mieter weitergegeben werden kann. Kleine Abweichungen sollten noch angebracht werden können.
16. GoB als Grundlage!
17. Die Umstellung sollte auch für selbst verwaltete WEGs mit einem überschaubaren Aufwand möglich sein. Es sollte erkennbar sein, dass der anfängliche Mehraufwand nachhaltig ist und danach den Aufwand für das Einpflegen von Daten erleichtert.

18. Eine DIN-NORM erleichtert die Prüfung, besonders bei einer kleine WEG. Die Eigentümerversammlungen werden dann einfacher (es wird nicht so viel gelabert).
19. Es gibt sicher noch weitere "gute" Gründe für eine DIN-Norm. Argumente dagegen fallen mir als Wohnungseigentümer nicht ein. Und wenn ich Verwalter wäre, würde ich eine DIN-Norm ebenfalls begrüßen; Sie würde mir unnötige Diskussionen über Form und Inhalt von Abrechnungen (mit meinem Personal und mit meinen Kunden) unter Hinweis auf die Norm ersparen.
20. Eine Norm müsste Bürokratie durch System verringern.
21. Es gibt nichts Besseres als dass ein so großes Projekt in eine geordnete Form gebracht wird, aber bitte mit Augenmaß und nicht übertrieben wie es am Ende dann oft ist.
22. Sie Softwarefirmen, die den Hausverwaltern die Buchhaltungsprogramme liefern, wissen dann endlich, wie sie so eine Abrechnung zu programmieren haben, anstatt auf Sonderwünschen von Großkunden eingehen zu müssen. Außerdem wird sich auf diese Weise der Markt an schlechten Softwares bereinigen. Denn das Problem der geringen Qualität der Jahresabrechnungen der Hausverwalter entsteht nicht erst durch schlechte Hausverwalter, sondern beginnt bereits bei der schlechten Software.
23. Vereinheitlichung der Buchungsprogramme, mit der die Jahresabrechnungen erstellt werden. Bislang unterscheiden sich die genutzten Programme der verschiedenen Hausverwalter sehr voneinander. Oft stimmen die veralteten Programme nicht mehr mit den aktuellen Anforderungen an eine Jahresabrechnung überein. Die DIN-Norm müsste eine Grundlage für die Automatisierung der Erstellung der Jahresabrechnung sein.
24. Die meisten Verwalter setzten auf Standardsoftware, wenn die Jahresabrechnungen einheitlich anhand einer DIN erstellt werden, dann würde es auch den unterjährigen Verwalterwechsel erleichtern
25. Nicht nur in Papierform, sondern auch Digital
26. Mit der Norm sollte die vollständige Digitalisierung der Abrechnung bei den Verwaltungen umgesetzt werden. Dies würde vor allen Dingen auch den Verwaltungen helfen, ihre Prozesse zu optimieren.
27. Bessere Standards für Softwareanbieter, schnellere Einarbeitung bei Personalwechsel
28. EDV Programme könnten dann einheitlich nach DIN-Norm ausgerichtet werden.
29. Eine DIN-Norm halte ich für ganze ausgezeichnet, da sich Software-Anbieter sicherlich an dem Standard orientieren würden! Viele Hausverwaltungen würden verwenden, was ihnen der Software-Markt bietet.
30. Normung! Sonst unterschiedlichen Software-Regelungen/ -anbietern ausgeliefert
31. Für die Abrechnungen sollte eine genormte und vor allem: zertifizierte Abrechnungssoftware verbindlich vorgeschrieben sein.
32. Schnelle Verfügbarkeit der Abrechnungen durch Vereinfachung und Digitalisierung.
33. Eine derartige DIN-Norm müsste dann aber auch verpflichtend sein und die Hausverwaltungen müssten Ihre Software danach ausrichten bzw. die Softwareanbieter
34. DIN-Norm bietet mehr Transparenz und würde Digitalisierung vereinfachen
35. Die Verwalter Software sollte genormt und verbindlich sein.
36. PC-Abrechnungs-Programme würden einheitlicher arbeiten.
37. Nach dem ersten Aufschrei "Das brauchen wir, wer soll uns das bezahlen? Etc." wird sich die Aufregung legen. Die modernen und leistungsfähigen Verwalter werden die Idee als erste umsetzen. Software-Hersteller werden es implementieren usw. Die Professionalisierung der Branche wird damit unterstützt.

38. Eine DIN-Norm würde einem Verwaltungsbeirat Kontrolle und Prüfung erleichtern (oder sogar erst ermöglichen?) und glaubhafter machen, dass er seinen gesetzlichen Aufgaben nachgekommen ist. Eine DIN-Norm könnte den Verwaltungsbeirat vor dem Vorwurf der Kungelei mit der Verwaltung schützen.
39. Es ergäbe sich eine zwingende Mindestqualität und, je nach Güte dieser Norm, hoffentlich auch eine bessere Übersichtlichkeit und Transparenz. Gut für Verwalter, die ordentlich arbeiten und für Beiräte.
40. Eine Norm würde erheblich zur Transparenz der Arbeitsweise der Verwaltungen beitragen und die Arbeit der Beiräte und Eigentümer sehr vereinfachen oder überhaupt erst möglich machen. Die Eigentümer können dann auf gut informierter Basis gemeinsame Entscheidungen treffen.
41. Mit einer DIN-Norm fallen unfähige oder böswillige Verwalter schneller auf. Eigentümer hätten eine viel leichtere Kontrolle. Wir würden eher sehen, wo Kosten überdimensioniert sind und auch Einsparpotential eher erkennen.
42. Mehr Transparenz in der Jahresabrechnung würde auch dazu führen, dass die Inkompetenz und Arbeitsunwilligkeit der Hausverwaltungen schneller offenbar werden. Ein ganz anderes Problem ist, wie die überwiegende Mehrheit der Eigentümer motiviert werden könnte, sich für das Thema Jahresabrechnung zu interessieren (Eigentümer mit Wurzeln in arabisch-islamischen Ländern beteiligen sich so gut wie gar nicht an Problemen der WEG, oftmals nur kontraproduktiv, weil sie im Falle von Schäden keine Gutachter und Handwerker in ihre Wohnung lassen, Ablesern von Heizungsanlagen- und Warmwasserverbräuchen den Zutritt verwehren etc.)
43. Unseriöse Verwalter verschwinden vom Markt.
44. Eine DIN-Norm würde der absichtlich intransparenten Wohngeldabrechnung der Verwalter entgegenwirken, denn miserable Verwaltung würde eher auffliegen. Z.B. wenn die Kosten die Planzahlen oder der Beschlussfassung entgegenstehen.
45. Könnte schwarze Schafe unter Verwaltern entlarven - und, die nie eine Weiterbildung besuchen/Ihr Wissen auf Stand halten.
46. Eine DIN-Norm erleichtert die Überprüfung, lässt willkürliche Abrechnung besser feststellen, bietet dadurch einen gewissen Schutz für Miteigentum mit Kleinstanteilen, wie 1/1000 Anteilen bei Garagen etc.
47. Verwaltungen könnten nicht mehr einfach darauf hoffen, mit einer fehlerhaften Abrechnung durchzukommen, nur weil man als Eigentümer nie weiß, ob eine Klage vor dem örtlichen Gericht Erfolg haben wird!
48. Mehr Transparenz zwischen WEGs und für Wohnungseigentümer in mehrere WEGs, Einfacher bei Erwerb einer Eigentumswohnung, Einfacher für Rechtsberatung ...
49. Irrationale Interpretationen zur Verschleierung von Sachverhalten könnten mit einer Normung unterbunden werden.
50. Einer willkürlichen Handhabung durch den Verwalter kann besser vorgebeugt werden. Der Beirat hätte es bei seiner Abrechnungsprüfung einfacher.
51. Bessere Kontrolle des Verwalters.
52. Transparenz erleichtert die Prüfung und stärkt das Vertrauen in die Richtigkeit der Angaben der Hausverwaltung. Insofern gibt es meiner Meinung nach keine schlechten Argumente gegen eine DIN-Norm.
53. Eine Norm bringt dann wirklich Vorteile, wenn die bislang "hemdärmeligen" Verwalter damit gezwungen werden, einen Minimalstandard einzuhalten.

54. Eine DIN-Norm würde die Prüfung der Jahresabrechnungen enorm erleichtern. Auch für die Beiräte und Rechnungsprüfer*innen, z. B. nach einem Verwaltungswechsel oder auch bei erstmaliger Tätigkeit im Beirat und/oder als Rechnungsprüfer*in.
55. Wie oben schon gesagt, würde zum besseren Verständnis führen und sicherlich Gerichtsentscheidungen erleichtern.
56. Die Hausverwaltung könnte nicht einfach Punkte oder auch den Vermögensbericht unter den Tisch fallen lassen, das würde bei einer "Vorgabe" auffallen.
57. Nachvollziehbarkeit, Prüfungserleichterung, Beweiskraft
58. Transparenz grundsätzlich und einfache Vergleichbarkeit von Entwicklung div. Positionen
59. Qualitätssicherung - es gibt zu viele schlechte HV
60. Vermögensschäden der Eigentümer entgegenwirken, Berechnung Sonderumlage ohne Benachteiligung
61. Die Kosten verschiedener Wohnungen werden evtl. besser vergleichbar. Diskussionen mit Hausverwaltungen, über deren Art abzurechnen, wären evtl. nicht mehr nötig oder kürzer, weil man auf die DIN-Norm verweisen könnte.
62. Einfache Vergleichbarkeit und einfache Umstellung bei möglichen Verwalterwechseln!
63. Eine "genormte" Vorgehensweise würde den Vergleich der Kosten unterschiedlicher WEGs erleichtern. Die Ursache für Differenzen ließe sich leichter finden.
64. Verbessert die Transparenz und macht Jahresabrechnungen und Vermögensberichte vergleichbar
65. Für interessierten Wohnungskäufer wäre es leichter WEGs zu vergleichen
66. Bei jedem Verwalter und je nach Verwaltungsprogramm sieht die Abrechnung überall anders aus. Helfen würde ein einheitlicher Ausdruck, dann kann man vergleichen bzw. die Abrechnung ist jedes Jahr nach dem gleichen Schema aufgebaut.
67. Leichtere Vergleichbarkeit von Abrechnungen von verschiedenen Wohnungen bei verschiedenen Verwaltungen.
68. Kostenintensive Blöcke (z.B. Versicherungen usw.) wären leichter zu vergleichen.
69. Die Perversion des Verwaltungsrechts in das Wohnungseigentum des Wohnungseigentümers könnte klarer dargestellt werden mit Rechtsgrundlagen die einem Wohnungskäufer nicht bewusst sind. Den letztendlich immer der Hinweis nach der sich Rechtsverhältnisse unter Miteigentümern grundsätzlich nach bürgerlichem Recht richten.
70. Es würde die Vergleichbarkeit der Verwalter in ganz Deutschland erleichtern.
71. Eine DIN-Norm ist überfällig. Neben den Vorteilen für die Nachvollziehbarkeit und den oben angegeben umfangreichen Punkten ergeben sich u. a. noch folgende Vorteile.
72. Bessere Vergleichbarkeit
73. Leichtere Vergleichsmöglichkeit verschiedener WEGs untereinander, - Rechtssicherheit, - Erkennbarkeit von "guten" und "schlechten" Verwaltungen.
74. Bessere Vergleichbarkeit von Abrechnungen verschiedener Verwaltungen, wenn man mehrere Eigentumswohnungen mit unterschiedlichen Verwaltungen hat.
75. Bei einem Vergleich der Jahresabrechnung mit anderen Eigentümern kann leichter ein möglicher Fehler erkannt werden.
76. Eine Vergleichbarkeit und Lesbarkeit bei erläuterten und eindeutigen Begriffen sind die Notwendigkeiten.
77. Vergleichbarkeit von Jahresabrechnungen wird möglich.
78. Vereinheitlichung und mehr Transparenz

79. DIN, ISO und sonstige Normung führt seit langer Zeit zu sicheren, kostensparenden Abläufen in Technik und Wirtschaft und wird auch bei dieser hier vorliegenden Thematik zu einer verbesserten Handhabung führen.
80. Normierung würde Verwaltungskosten senken.

Argumente von Teilnehmer*Innen gegen eine DIN-Norm

1. Anwendungsfehler der unqualifizierten Hilfskräfte der Verwalter würden mit einer DIN-Abrechnung nicht verhindert. Die Zertifizierungsvorschriften für Verwalter sind ein schlechter Witz.
2. "schlecht" - Kosten werden dann verursacht, weil alles nach "DIN" laufen muss
3. Ein Argument gegen eine DIN-Norm wäre, dass ein weiteres kostenpflichtiges Dokument angeschafft werden muss.
4. DIN-Normen werden in der Regel kostenpflichtig über einen Verlag vertrieben. Daher kommen weitere Kosten auf die WEG zu.
5. DIN-Normen werden nicht "veröffentlicht", sondern nur (teuer) verkauft. Daher ist eine andere Art der Normung sachgerecht, damit alle Eigentümer Zugriff darauf haben.
6. Eine DIN-Norm macht Softwareprodukte teurer und wird bessere Jahresabrechnungen (besser als die Norm) erschweren. Mal eine andere Frage: Warum gibt es keine Fragen zum Wirtschaftsplan? Beispiel: Enthielt Ihr Wirtschaftsplan eine Übersicht der geplanten Hausgeldzahlungen und ER-Zuführungen für alle Wohneinheiten? Antwort: Nein. Wie soll dann bitte schön über die Vorschlässe beschlossen werden?
7. Sie wäre aufgrund der inakzeptabel hohen Kosten der Publikation (über Beuth-Verlag) voraussichtlich auch nicht weit verfügbar verbreitet.
8. Erhöhter Aufwand, es wird sich kein Verwalter mehr finden, Verwaltung ist nicht kostendeckend.
9. Für unsere kleine WEG und die praktizierte transparente Abrechnung ergibt sich durch eine DIN kein Vorteil. Die Erarbeitung einer Norm erfordert bei guter Qualität mehrere 10 000 Manntage. Der dann resultierende Preis der umfangreichen Norm steht in keinem adäquaten Verhältnis zu den Herausforderungen, die für unsere Abrechnung sehr gering sind.
10. Wie viele Normen wäre auch eine DIN "Jahresabrechnung und Vermögensbericht" nur eine theoretische Vorgabe, deren Umsetzung zu erheblichen Kosten in den Verwaltungen führt (z.B. Softwareumstellung, Schulung der Mitarbeiter, "Papierkrieg" etc.). Diese Kosten zahlen - natürlich- die Eigentümer, ohne einen Mehrwert zu bekommen, wenn (wie es bei uns ist) eine Verwaltung beschäftigt wird, die schon jetzt ordentliche Jahresabrechnungen erstellt und transparent verwaltet - mehr braucht es nicht.
11. Die Forderung eine DIN-Norm wird die unterschiedlichen EDV-Systeme überfordern. Möglicherweise auch die Bildung von Eigenverwaltungen in kleineren WEGs verhindern.
12. Ich befürchte eine Überregulierung
13. Bürokratisierung ohne Ende.
14. Insgesamt gibt es schon zu viele Gesetze und Regelwerke - s. das Bauwesen
15. Ist Alles ohnehin schon "bürokratisch" genug
16. Eine DIN-Norm wäre m.E. ein Verwaltungsmonster ohne erkennbaren Mehrwert. Ein professionelles EDV-Programm und eine kompetente Verwaltung reichen völlig aus. Fehlt es an einem, löst das Manko auch keine noch so gute DIN-Norm.
17. In Deutschland wird viel zu viel geregelt, der Beirat sollte in der Lage sein die Abrechnung zu prüfen, das sollte ausreichen
18. Negativ: Kann sein, dass das nur weiteren Overhead produziert.

19. Eine DIN wird nahezu automatisch dazu führen, dass der einfache Eigentümer/in seine Abrechnung nicht mehr versteht. Je mehr reglementiert wird, desto komplexer werden die Darstellungen und je weniger wird man davon verstehen. Eine gute Abrechnung muss sich an dem am wenigsten belesen Eigentümer/in richten. Das wird eine DIN niemals erfüllen, weil die, die eine DIN machen, beschreibungswütig und formulierungsfleißig sind. Und wo geregelt wird, entstehen Fragen. Das letzte was Verwaltungsabrechnungen jetzt noch brauchen. Dann werden auch die letzten Verwalter keine verständlichen Abrechnungen mehr vorlegen.
20. Eine DIN wird es erneut komplizierter machen. Siehe Bauhandwerk. Dann helfen oftmals nur noch Sachverständige. Es gibt auf dem Bau für alles Normen, es wird aber trotzdem ständig geklagt, die Sachverständigen sind ständig überlastet. Gerichtliche Gutachter dauern oft Jahre. Vielen Dank für eine Norm, die dann nur alles "Juristischer" macht. Wir brauchen eher den Kontakt zu den Software-Hersteller der Verwaltungen, damit dort an zeitgemäßen, verbraucherorientierten Lösungen gearbeitet wird. Eventuell sollte Wohnen im Eigentum die größten Hersteller der Branche zu einer Podiums-Verbesserungsrunde einladen.
21. Die Welt ist schon überreguliert, warum noch mehr DIN-Normen? Gute Hausverwalter haben das im Griff. Die Branchensoftware unterstützt die Hausverwalter. Was nutzt die DIN-Norm, wenn die Eigentümer in der Versammlung nie den Mund aufmachen. Hier müsste angesetzt werden. Schulung der Eigentümer zur konstruktiven ZUSAMMENARBEIT mit der Hausverwaltung. Wir sind mit unserer Verwaltung zufrieden. Mehr können wir für die paar Euro doch nicht erwarten.
22. Befürchtung: wieder zu akademisch und juristisch
23. Dagegen spricht: Eine Norm, die für alle WEGs gilt, kann unfruchtbare Formalisierung, Bürokratisierung und Überregulierung mit sich bringen.
24. bringt nichts außer zus. Bürokratie
25. Eine DIN-Norm für ganz Deutschland obwohl es ggf. lokal unterschiedliche Eigenheiten gibt, könnte dazu führen, dass die lokal unterschiedlichen Eigenheiten nicht eingearbeitet werden können oder man in Details "um die DIN-Norm" herum arbeiten muss.
26. DIN-Normen sind nur kostenpflichtig zugänglich (Beuth-Verlag), dürfen nicht kopiert werden (wird recht rigoros kontrolliert) und sind i.a. schwer verständlich.
Eine Musterabrechnung auf anderer Rechtsgrundlage wie seinerzeit vom VNWI als Defacto-Standard wäre hilfreich. Viele Software-Hersteller haben diese offenbar umgesetzt, lassen aber sehr weiten Konfigurationsspielraum für Anpassungen durch den Verwalter.
Gerichte haben oft widersprüchliche Auffassungen. Die Musterabrechnung 2.0 des VNWI kann z.B. in Bayern nicht angewendet werden. Ob die Abrechnungsspitze auch vor der Gesetzesreform schon angegeben werden musste, ist umstritten und wohl ebenfalls vom Bundesland abhängig.
Gesetze und Gerichte lassen weiten Spielraum, wie eine korrekte Abrechnung aussehen kann. Es wird immer nur im Einzelfall entschieden, ob eine Abrechnung fehlerhaft ist, ohne Vorgaben zu machen, wie zu korrigieren ist.
27. So etwas muss auch mit vertretbarem Aufwand (Zeit, Nerven, Kosten) durchsetzbar sein.
Wenn Rechtsanwälte mir sagen, es sei ungeklärt, wer einen Anspruch auf eine stimmige Gesamtabrechnung habe, dann nutzt mir weder ein BGH Urteil aus 2012 noch ein DIN-Norm.
Ein Recht, was praktisch nicht durchsetzbar ist, ist nichts wert. Verwalter wissen das und handeln entsprechend dreist. Eine ca. 30000 Euro Lücke in der Gesamtabrechnung ist in meinem Fall ein potentieller Schaden von ca. 400 Euro pro Eigentümer. Da macht es keinen Sinn dem

BGH Urteil ein Urteil eines Amtsgerichts hinzu zu stellen und das Prozesskosten Risiko zu tragen. Damit muss man mit geballter Faust in der Tasche zu sehen, wie per Mehrheitsbeschluss aus 1+1=3 wird.

28. Unsere Verwaltung ignoriert schon jetzt die gesetzlichen Vorgaben und würde sich auch nicht an eine DIN halten. Die Verwalter müssten für intransparente und fehlerhafte, die gesetzlichen Vorgaben ignorierende Abrechnungen mit hohen Geldbußen belegt werden!
29. DIN-Normen sind nur kostenpflichtig zugänglich (Beuth-Verlag), dürfen nicht kopiert werden (wird recht rigoros kontrolliert) und sind i.a. schwer verständlich.
30. Der ganze Aufwand wird dazu führen, dass kleinere WEGs noch weniger Auswahl an Hausverwaltungen haben bzw. die Kosten für kleine WEGs explodieren, da es kaum mehr Hausverwaltungen gibt. Ein weniger an Vorgaben wäre hilfreich.
31. Eine DIN-Norm würde, wie viele Normen dazu führen, dass eine bislang gute Abrechnung einer genormten aber schlechten Abrechnung zum Opfer fallen würde.

Ergänzende Anmerkungen

1. Eine DIN-Norm müsste gesetzlich im WEG-Gesetz / rechtlich verankert sein und sollte / muss in jedem Verwalter-Vertrag als unabdingbares Muss (gesetzliche Vorgabe) enthalten sein.
2. Erforderlich ist, dass die DIN-Norm kostenlos zugänglich ist. dies ist bei einigen DIN-Normen nicht der Fall.
3. Eine DIN-Norm sollte kostenlos verfügbar sein, damit jeder nachlesen kann.
4. Ob die Norm hilft, wird davon abhängen, wie gut und praxisnah sie ist. Es gibt genug weltfremde Normen, die am Ende nur Geld kosten und nichts bringen.
5. Ein Vorschlag bzw. die Erarbeitung einer einheitlichen Abrechnung finde ich sinnvoll. Aber braucht man dazu eine DIN-Norm???
6. Die Softwarefirmen, die die Programme erstellen, mit denen Hausverwaltungen arbeiten, sollten mit einbezogen werden. Ich glaube, die haben technisch ein anderes Denken, das nicht ohne weiteres mit der Umsetzung gesetzlicher Vorgaben und dem Wunsch nach Übersichtlichkeit verträglich ist. Ob da eine DIN-Norm hilft, die dann technisch wieder unterschiedlich umgesetzt wird, ist in meinen Augen fraglich. Unsere Hausverwaltung hat angeblich die beste Software, aber die Übersichtlichkeit ist trotzdem nur teilweise gegeben.
7. Die Verwalter verwenden unterschiedliche Softwaresysteme. Die anzupassen dürfte nicht einfach sein.
8. DIN-Normen sind oft "Monster", selber schwer verständlich. Meine Bedenken wären, dass sie nicht allen Gegebenheiten gerecht werden und regelmäßige Anpassungen bräuchten. Aus der Norm müsste vermutlich für jede WEG eine Adaption erfolgen. Es wäre gut, wenn dieses Template dann als Dienstleistung offiziell geprüft wird und dann eine gewisse Zeit Bestand haben kann.
9. Alles was mit man Normen möchte, führt zu mehr Unsicherheit. Bitte so einfach wie möglich.
10. Nicht zu viel Bürokratie, da dies nur Zeit und Geld "verschlingt" und ohne wesentlichen Effekt für die Eigentümer ist, da diese sich überwiegend nicht ernsthaft für die Abrechnungen interessieren, es sei denn, sie müssen nachzahlen.
11. Eine DIN-Norm sollte vereinfachen und nicht bürokratisch verkomplizieren und verteuern.
12. Schlechte Hausverwaltungen, werden auch mit einer DIN-Abrechnung ihre Spielräume weiterhin missbrauchen. Unbedingt wichtig ist eine vereinfachte Möglichkeit in alle Unterlagen auf deren Basis die Abrechnung erstellt worden ist ohne viel Aufwand einsehen zu können. Die Hausverwaltungen sollten verpflichtet werden alle Unterlagen auf einem Internetportal

bereitzustellen oder auf Anforderungen des Wohnungseigentümers in elektronischer Form / Email innerhalb einer Woche zu übersenden.

13. Eine Standardisierung kann sinnvoll sein, jedoch werden dadurch spezielle lokale Besonderheiten stark eingeschränkt. Hier muss es Spielraum zur Anpassung geben.
14. Die inhaltliche Kontrolle ist m. M. nach viel wichtiger. Auch in einer "DIN-gerechten" Abrechnung lassen sich inhaltliche Mängel leicht verstecken und das Etikett "DIN-gerecht" täuscht dann nur eine vermeintliche Ordnungsmäßigkeit vor.

Impressum

Wohnen im Eigentum.
Die Wohneigentümer e.V.
Thomas-Mann-Straße 5
53111 Bonn

Tel: 0228 / 30 41 26 70, Fax: 0228 / 72 15 87 3
E-Mail: info@wohnen-im-eigentum.de
Internet: wohnen-im-eigentum.de

Der Verein ist eingetragen beim Amtsgericht Bonn im Vereinsregister unter der Vereinsregisternummer 20 VR 8187.
USt.-Id.-Nr.: DE231773259

Vertretungsberechtigt:
Gabriele Heinrich (Vorstand)

Verantwortlich für den Inhalt nach § 55 Abs. 2 RStV:
Gabriele Heinrich

Abbildung (Titel)

Fotokollage auf Basis eines Fotos von Robert Kneschke – fotolia.de und einem Bild von Wohnen im Eigentum

Urheberrecht / Haftungsausschluss

Diese Publikation ist einschließlich aller ihrer Teile urheberrechtlich geschützt. Über den privaten Eigenbedarf hinaus ist jede Verwertung der Inhalte, auch auszugsweise, ohne schriftlich erfolgte Zustimmung des Herausgebers unzulässig und strafbar. Das gilt auch für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen sowie für die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen aller Art (einschließlich Internet). Alle in dieser Publikation enthaltenen Daten, Informationen und Empfehlungen sind sorgfältig erwogen und geprüft. Die Haftung des Herausgebers bzw. der Autoren für Vermögensschäden, die im Zusammenhang mit der Verwendung der Informationen und Daten entstehen, ist ausgeschlossen. Der Herausgeber übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit des Inhaltes, die Genauigkeit und die Vollständigkeit der verwendeten Daten und der Auswertung. Die Nutzung der Inhalte und Daten der Publikation erfolgt ausschließlich auf eigene Gefahr des Verwenders. Der Herausgeber übernimmt auch keine Gewähr dafür, dass mit der Verwendung der Daten beabsichtigte Zwecke erreicht werden.

Stand: Mai 2022

Wohnen im Eigentum ist bundesweit aktiv, Mitglied im Bundesverband der Verbraucherzentralen und der einzige Verbraucherschutzverband, der speziell die Wohnungseigentümer vertritt. Parteipolitisch neutral und unabhängig setzt sich WiE ein für ihre Interessen und Rechte in der Öffentlichkeit sowie gegenüber Politik und Wirtschaft. WiE fordert mehr Verbraucherschutz und Markttransparenz auf dem Bau-, Wohnungs- und Wohnmarkt. Seine Mitglieder unterstützt WiE unter anderem mit kostenfreier Telefonberatung durch Rechtsanwälte und Architekten, kostenfreien Online-Fortbildungen, kostenlosen Arbeitsmaterialien sowie weiteren Beratungsdienstleistungen rund um die Themen Eigentumswohnung, Beiratstätigkeit, Selbstverwaltung, Bauen und Modernisieren. Weitere Informationen: www.wohnen-im-eigentum.de