

## Die Hausgeldabrechnung als reine Einnahmen- und Ausgabenrechnung

### Sehr verehrte Eigentümerinnen und Eigentümer,

die Jahresabrechnung nach dem Wohnungseigentumsgesetz stellt eine reine Einnahmen- und Ausgabenrechnung dar.

So kann es vorkommen, dass Geldflüsse, welche eigentlich das vergangene bzw. folgende Wirtschaftsjahr betreffen, zwingend im jeweiligen Abrechnungsjahr anzusetzen sind, in dem der Zu- oder Abfluss vom Konto erfolgt. Die Rechtsprechung bestätigt dies einhellig – mehrfach auch der BGH (somit zwingend zu berücksichtigen):

BGH, 4. Dezember 2009 – V ZR 44/09; BGH, 4. März 2011 – V ZR 156/10; BGH, 17. Februar 2012 – V ZR 251/10

Die Nebenkostenabrechnung nach Mietrecht basiert auf einem anderen Prinzip, dem Leistungsprinzip. Dies bedeutet, dass eine Hausgeldabrechnung einer Wohnungseigentümergeinschaft i.d.R. nicht als Basis für die Mietabrechnung verwendet wird – auch dieser Umstand ist seit vielen Jahren verfestigt.

Eine Abweichung vom Prinzip der reinen Einnahmen- und Ausgabenrechnung bedarf einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer. Darf ein Beschluss das Einnahmen-Ausgaben-Prinzip abdingen? Nach hier vertretener Auffassung wäre ein solcher Beschluss nichtig.

Lösungsansätze sind: Erstellung einer Zweitabrechnung, basierend auf dem Mietrecht – dies stellt eine kostenpflichtige Sonderleistung dar, welche wir gerne für Sie übernehmen. Besser ist, die Mietverträge mit entsprechenden Formulierungen zu versehen, wonach die Abrechnung der WEG mit dessen Prinzip durch den Mieter anerkannt wird. In diesem Fall kann mit dem Mieter nach dem Einnahmen-/Ausgaben-Prinzip abgerechnet werden. Ein professionelles Maklerunternehmen wird dies umsetzen.

---

Crimmitschau, Mai 2020