

I. Die systematische Einordnung des Finanz- und Rechnungswesens der Wohnungseigentümergeinschaft

1. Die Wirtschaftsführung der Wohnungseigentümergeinschaft	22
2. Das selbständige Finanzwesen der Wohnungseigentümergeinschaft	22
3. Verhältnis zwischen § 16 WEG und § 28 WEG	23
4. Das geordnete Finanz- und Rechnungswesen als Verwaltungsaufgabe	26
5. Entscheidungs-, Prüfungs- und Auskunftsrechte der Wohnungseigentümer	26
6. Vertragsfreiheit	26
a) Abdingbarkeit der §§ 28, 16 WEG	26
b) Abweichen von den gesetzlichen Vorschriften	27
c) Änderung der Vereinbarung durch Mehrheitsbeschluß	28
d) Änderung der Vereinbarung durch konkludentes Verhalten der Wohnungseigentümer	29
e) Ergänzung der gesetzlichen oder vertraglichen Regelung durch Mehrheitsbeschluß	29

II. Wirtschaftsplan

1. Begriff und Bedeutung des Wirtschaftsplans	30
2. Verhältnis des Wirtschaftsplans zur Abrechnung	31
3. Vorlage durch den Verwalter	32
a) Fälligkeit der Vorlage	33
b) Durchsetzung des Anspruchs	34
4. Geltungsdauer des Wirtschaftsplans	35
5. Inhalt des Wirtschaftsplans	35
a) Schätzung	36
b) Voraussichtliche Einnahmen	36
c) Voraussichtliche Ausgaben	37
d) Anteilmäßige Vorschußpflicht der Wohnungseigentümer, Fälligkeit	39
e) Beitrag der Wohnungseigentümer zur Instandhaltungsrückstellung	41
6. Darstellung und Form des Wirtschaftsplans	41
a) Gesamtwirtschaftsplan und Einzelwirtschaftsplan, allgemeine Angaben	41
b) Geordnete Gegenüberstellung der voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben, Belege	42
c) Aufgliederung nach Kostenarten	42
d) Verteilungsschlüssel	43
e) Beitragsvorschüsse	44
f) Form	44
7. Mehrheitsbeschluß über den Wirtschaftsplan	44
a) Beschlußfassung als Geltungsgrund der Beitragspflicht	44
aa) Tagesordnung	45
bb) Stellungnahme des Verwaltungsbeirats	45

cc) Antrag	46
dd) Stimmrecht des Nießbrauchers und des Verwalters, Ruhen des Stimmrechts	46
ee) Ablehnung	47
ff) Beschlußwortlaut und Niederschrift	47
b) Änderung des beschlossenen Wirtschaftsplans, Sonderumlage	47
c) Anfechtung des Genehmigungsbeschlusses	49
aa) Rechtsschutzbedürfnis	49
bb) Formelle Fehler	49
cc) Materielle Fehler	50
dd) Fehlen der Einzelwirtschaftspläne	51
ee) Gerichtliche Entscheidung	52
ff) Nicht gerügte Fehler	52
d) Nichtigkeit des Genehmigungsbeschlusses	52
e) Durchsetzung des Anspruchs auf Genehmigung oder Änderung des Wirtschaftsplans	53

III. Abrechnung

1. Begriff und Bedeutung der Abrechnung	55
2. Verhältnis der Abrechnung zur Rechnungslegung	56
3. Abrechnungspflicht des Verwalters	56
a) Fälligkeit der Vorlage, kein Zurückbehaltungsrecht	57
b) Schuldner des Abrechnungsanspruchs: Verwalter, Scheinverwalter, Verwalterwechsel	57
c) Durchsetzung des Anspruchs auf Abrechnung	58
4. Buchführungspflicht des Verwalters	60
a) Buchführung als Grundlage der Abrechnung	60
aa) Selbständige Buchführung	61
bb) Gegenstand der Buchführung	61
cc) Buchführungssysteme	61
dd) Buchführungsformen	62
b) Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung	62
aa) Dokumentationsprinzip	63
bb) Belegprinzip	63
cc) Aufbewahrungspflichten	64
dd) Ordnungsmäßigkeitsprinzip	65
5. Art der Abrechnung	65
a) Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung	65
b) Einnahmen- und Ausgabenrechnung	67
c) Eigene Stellungnahme	68
6. Inhalt der Einnahmen- und Ausgabenrechnung	71
a) Tatsächliche Einnahmen und Ausgaben	71
aa) Zahlungseingänge	72
bb) Zahlungsausgänge	73
b) Einnahmen	76

aa) Hausgeldzahlungen der Wohnungseigentümer	76
bb) Zinserträge	76
cc) Erträge des gemeinschaftlichen Eigentums	77
dd) Entnahmen aus der Instandhaltungsrückstellung	77
ee) Sonstige Einnahmen	77
c) Ausgaben	77
aa) Lasten und Kosten gem § 16 Abs 2 WEG	78
bb) Heizungs- und Warmwasserkosten	78
cc) Guthabenauszahlung	79
dd) Sonstige Ausgaben	79
d) Ergebnisverteilung	79
e) Anfangs- und Endbestände von Konten und Barkassen, Vermögensübersicht	81
7. Darstellung und Form der Abrechnung	82
a) Gesamtabrechnung und Einzelabrechnung, allgemeine Angaben	82
b) Geordnete Gegenüberstellung von Einnahmen und Ausgaben, Belege	83
c) Aufgliederung nach Kostenarten	84
d) Einzelabrechnung, Verteilungsschlüssel	86
e) Kontenabstimmung, Vermögensübersicht	88
f) Erläuterungen, Prüfungsvermerk	90
g) Form	90
8. Mehrheitsbeschluß über die Abrechnung des Verwalters	91
a) Beschlußfassung als Wirksamkeitsvoraussetzung der Abrechnung	91
aa) Tagesordnung	95
bb) Stellungnahme des Verwaltungsbeirats	96
cc) Antrag	96
dd) Stimmrecht des Verwalters und des Nießbrauchers	96
ee) Ablehnung des Genehmigungsbeschlusses	97
ff) Genehmigungsbeschluß, Wortlaut und Niederschrift	97
b) Anfechtung des Genehmigungsbeschlusses	97
aa) Zustellungsvollmacht des Verwalters	98
bb) Anfechtbarkeit des Genehmigungsbeschlusses	98
cc) Nichtigkeit des Genehmigungsbeschlusses	101
dd) Verfahren und gerichtliche Entscheidung	101
c) Durchsetzung des Anspruchs auf Genehmigung der Abrechnung	102

IV. Entlastung

1. Die Rechtsnatur der Entlastung	103
2. Verhältnis der Entlastung zur Abrechnung	103
3. Bedeutung und Rechtswirkungen der Entlastung des Verwalters	105
a) Genehmigung der Abrechnung	105
b) Negatives Schuldanerkenntnis iSv § 397 Abs 2 BGB	105
c) Ausschluß von Abberufungs- und Kündigungsgründen	107
d) Befreiung von Auskunft- und Tätigkeitspflichten	107
e) Vertrauensvotum	108

4. Anspruch auf Entlastung	108
5. Mehrheitsbeschluß über die Entlastung	109
a) Beschlußfassung	109
aa) Tagesordnung	110
bb) Antrag auf Entlastung	110
cc) Stimmrecht des Verwalters	110
dd) Genehmigungsbeschluß, Wortlaut und Niederschrift	112
b) Anfechtung des Entlastungsbeschlusses	112
aa) Zustellungsvollmacht des Verwalters	112
bb) Anfechtbarkeit	112
cc) Verfahren und gerichtliche Entscheidung	114
6. Widerruf der Entlastung	114

V. Die Beitragsansprüche der Wohnungseigentümer

1. Entstehen der Beitragsansprüche	115
a) Beitragsvorschüsse (Hausgeld)	115
b) Abrechnungsguthaben und Abrechnungsfehlbeträge	116
2. Fälligkeit der Beitragsansprüche	117
a) Beitragsvorschuß	117
b) Sonderumlage	117
c) Abrechnungsguthaben und -fehlbeträge	118
3. Verzug und Verzugsfolgen	118
a) Verzugseintritt	118
b) Schadensersatzpflicht	119
c) Verzinsungspflicht	120
d) Zurückbehaltungsrecht	121
e) Entziehung des Wohnungseigentums	122
f) Weitere Sanktionen	122
4. Gläubiger und Schuldner der Beitragsansprüche	123
a) Die Wohnungseigentümer als Gläubiger der Beitragsansprüche	123
b) Der Wohnungseigentümer als Beitragsschuldner	127
aa) Belastungen	127
bb) Dereliktion	127
cc) Mehrheit von Wohnungseigentümern	128
dd) Unwirksamkeit der dinglichen Einigung	128
ee) Eigentümerwechsel außerhalb des Grundbuchs	129
(1) durch Erbfolge	129
(2) durch Wechsel der Personen von Gesamthandsgemeinschaften und Personenhandelsgesellschaften	130
(3) durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung	131
ff) Abschlußmängel bei Begründung des Wohnungseigentums	132
gg) Inhaber eines isolierten Miteigentumsanteils	132
hh) Erwerber von Wohnungseigentum	133
(1) als Schuldner von Beitragsvorschüssen	133
(2) als Schuldner von Abrechnungsfehlbeträgen	138

ii) Faktische Wohnungseigentümer	141
jj) Konkursverwalter, Sequester	143
(1) als Schuldner von Beitragsvorschüssen	143
(2) als Schuldner von Abrechnungsfehlbeträgen	144
kk) Zwangsverwalter	145
(1) als Schuldner von Beitragsvorschüssen	145
(2) als Schuldner von Abrechnungsfehlbeträgen	146
c) Die Wohnungseigentümer als Schuldner des Anspruchs auf Rückzahlung von Abrechnungsguthaben	146
d) Der Wohnungseigentümer als Gläubiger des Anspruchs auf Zahlung eines Abrechnungsguthabens	147
5. Einwendungen und Einreden gegen Beitragsansprüche	147
a) Zahlung	147
b) Aufrechnung	148
c) Zurückbehaltungsrecht	149
d) Einschränkung der Nutzung	149
e) Überzahlung	151
f) Anfechtung des Genehmigungsbeschlusses	152
aa) über Wirtschaftsplan und Einzelwirtschaftspläne	152
bb) über die Abrechnung und die Einzelabrechnungen	153
g) Beschluß der Jahresabrechnung	154
h) Ruhen des Stimmrechts	156
i) Verjährung	156
aa) der Beitragsvorschußansprüche	156
bb) der Ansprüche auf Ausgleich der Abrechnungsfehlbeträge und -guthaben	157
j) Verwirkung	157
6. Durchsetzung von Beitragsansprüchen	157
a) außergerichtliche Einziehung	157
b) gerichtliche Durchsetzung	158
aa) Verwalter	158
bb) alle Wohnungseigentümer	158
cc) einzelne Wohnungseigentümer	159
c) Zwangsvollstreckungsunterwerfung	162

VI. Rechnungslegung des Verwalters

1. Begriff und Bedeutung der Rechnungslegung	162
2. Rechnungslegungspflicht des Verwalters	163
a) Modifizierung des gesetzlichen Rechnungslegungsanspruchs gem § 666 BGB	163
b) Gläubiger des Rechnungslegungsanspruchs	163
aa) alle Wohnungseigentümer	163
bb) einzelne Wohnungseigentümer	164
c) Schuldner des Rechnungslegungsanspruchs, Verwalterwechsel	164
d) Voraussetzungen des Mehrheitsbeschlusses	165

e) Fälligkeit und Erlöschen	165
f) Durchsetzung des Anspruchs auf Rechnungslegung	165
3. Inhalt und Form der Rechnungslegung	166
a) Gesamtabrechnung ohne Einzelabrechnung	166
b) Rechnungslegungsperiode	166
4. Mehrheitsbeschluß über die Rechnungslegung	166

VII. Kontrollrechte der Wohnungseigentümer

1. Recht auf Information durch den Verwalter	166
2. Auskunftsrecht	167
a) Rechtsgrundlage	167
b) Gläubiger und Schuldner des Auskunftsanspruchs	167
c) Gegenstand der Auskunft	168
d) Erlöschen des Auskunftsanspruchs durch Entlastung, kein Zurückbehaltungsrecht	169
e) Durchsetzung des Auskunftsanspruchs	169
3. Einsichtsrecht	170
a) Rechtsgrundlage	170
b) Gläubiger und Schuldner des Einsichtsanspruchs	170
c) Inhalt des Einsichtsanspruchs	171
aa) Gegenstand der Einsichtnahme	171
bb) Art und Weise der Einsichtnahme	172
d) Jederzeitige Einsichtnahme, auch nach Entlastung	173
e) Schranken des Einsichtsrechts	174
f) Durchsetzung des Einsichtsanspruchs	174
4. Eidesstattliche Versicherung	174
a) Selbständige Nebenpflicht	174
b) Gleichrang zum Einsichtsrecht, kein Subsidiarität	175
c) Anspruchsvoraussetzungen	175
d) Abgabe der eidesstattlichen Versicherung	176
aa) Freiwillige Abgabe	176
bb) Abgabe nach Verurteilung	177