

## 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 |