

# Wer hat welche Kosten zu tragen?

Für die Verwaltung der Gelder ist der Verwalter – gemäß § 27 Abs. 6 WEG – zuständig. Die Gelder sind getrennt von seinem Vermögen zu verwalten. Die Gemeinschaft kann die Verfügung der Ausgaben per Beschluss von einem Dritten, zum Beispiel von einem Beiratsmitglied, abhängig machen (§ 27 Abs. 5 WEG). Über sämtliche Einnahmen und Ausgaben hat der Verwalter – gemäß § 28 WEG – je Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen. In diesem ist insbesondere die Instandhaltungsrücklagen aufzuführen. Der Wirtschaftsplan wird in der jährlichen Eigentümerversammlung durch Stimmenmehrheit beschlossen (§ 28 Abs. 5 WEG). Darüber hinaus kann die Gemeinschaft jederzeit eine Rechnungslegung beschließen (§ 28 Abs. 4 WEG). Die anteiligen Nutzen und Lasten sind unter § 16 WEG geregelt. Hiernach hat jeder Eigentümer die Verpflichtung, die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, sonstigen Verwaltung und eines gemeinschaftlichen Gebrauchs des Eigentums nach dem Verhältnis seines Anteils (Miteigentumsanteil) zu tragen. Weiter können Kosten durch Vereinbarung so verteilt werden, dass nur die Verursacher oder die Verbraucher die Kosten tragen müssen (z. B. Stromkosten der Tiefgarage nur die Stellplatzzinhaber).

Weiter können Kosten – Verwaltungskosten, Bankgebühren oder Kabel-TV-Kosten (§ 16 Abs. 3 WEG) – auch nach einem anderem Abrechnungsschlüssel verteilt werden. Die Gesamtabrechnung ist den Eigentümern zur ordentlichen Versammlung zuzuschicken. Die Abrechnung besteht aus vier Teilen. Der erste Teil ist die Gesamtabrechnung. Der zweite Teil ist die daraus abgeleitete Einzelabrechnung der Einheit. Für vermietende Eigen-



Ralf Michels ist Autor der Serie. Er ist Präsidiumsmitglied im Dachverband Deutscher Immobilienverwalter, [www.ddiv.de](http://www.ddiv.de)

tümer wäre es von Vorteil, wenn die Abrechnung zwischen umlagefähigen und nicht umlagefähigen Kosten unterschieden würde. Weiter muss der Verwalter als dritten Teil die Entwicklung der Rücklage nachweisen, also sämtliche Entnahmen und Zuführungen aufführen. Ein Nachweis über das Vorhandensein der Rücklage gehört mit zur Rechnungslegung. Der vierte Teil der Abrechnung bezieht sich auf den Nachweis der haushaltsnahen Dienstleistungen gemäß § 35 a EStG. Der Verwalter sollte den Eigentümern gemäß Schreiben des Bundesfinanzministeriums vom 3.11.2006 die „unbar“ bezahlten Handwerker- und Dienstleistungslohnstunden (Treppenhausreinigung, Hausmeister, Gartenpflege) seit dem 1.1.2006 nachweisen, damit diese in der Einkommenssteuer-Erklärung der selbst nutzenden Eigentümer eingehen können. Für die vermietenden Eigentümer muss zwischen den umlagefähigen und nicht umlagefähigen Kosten unterschieden werden, da die umlagefähigen Kosten an den Mieter weitergegeben werden sollten, damit dieser sie steuerlich geltend macht. Der Verwalter hat alle die Abrechnung betreffenden Arbeiten mit seiner Grundvergütung zu leisten, nur für die Abrechnung haushaltsnaher Dienstleistungen kann er ein Sonderhonorar verlangen (Landgericht Düsseldorf).