

## Zum Thema: Vermögensbericht

**Frau Margit Huber fragt: Was hat sich bei den Jahresabrechnungen durch die Reform des Wohnungseigentumsgesetzes geändert?**

**Antwort:**

Bei den Jahresabrechnungen wird nun nur noch über die neu in das Gesetz eingeführte, sogenannte Abrechnungsspitze beschlossen. Dies ist der Betrag, den der Eigentümer noch zu bezahlen hat oder als Guthaben erhält. In der Praxis werden die Eigentümer daher künftig vom Verwalter eine Tabelle über die den Einzeleigentümer treffenden Zahlungsverpflichtungen erhalten. Nur über diese wird noch Beschluss gefasst. Das zugrunde liegende Zahlenwerk, aus dem der Betrag der Zahlungspflicht abgeleitet wird, ist nicht mehr Gegenstand der Beschlussfassung. Die Neugestaltung des Abrechnungswesens soll auch dazu führen, dass künftig Anfechtungsklagen, vor allem über Formalien vermieden werden. Unverändert beibehalten wurde bei der Jahresabrechnung aber das Gebot der reinen Einnahmen- und Ausgabenrechnung. Fehler in Jahresabrechnung können in der Regel nur noch zur Anfechtbarkeit führen, wenn sich diese auf die Zahlungsverpflichtung des Eigentümers auswirken. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn Rechenfehler vorliegen oder falsche Kostenverteilungsschlüssel angewandt werden, behauptete Schadensersatzansprüche direkt zugeordnet werden oder wenn unzulässige Rechnungsabgrenzungen erfolgen. Wie nach bisherigem Recht sind auch Abgrenzungen grundsätzlich nicht zulässig, außer bei den Heizkosten. Beschlussanfechtungsklagen in Zusammenhang mit Wirtschaftsplan Jahresabrechnung dürften künftig an Bedeutung verlieren, da nun allein um über die Abrechnungsspitze Beschluss gefasst wird.



**RA Georg  
Hopfensperger**  
Rechtsabteilung  
HAUS + GRUND  
MÜNCHEN

**Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen.**

**Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.**

**Infos unter: Haus + Grund München  
Sonnenstraße 13 III, 80331 München  
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66  
[www.hug-m.de](http://www.hug-m.de), [info@hug-m.de](mailto:info@hug-m.de)**

