

92

Prozent der Fragen zu den Abrechnungen können im Vorfeld beantwortet werden.

Bei 50

Prozent der Eigentümergeinschaften gibt es nie bis eher selten Diskussionsbedarf.

Jahresabrechnung mit Vermögensbericht

IVD-Umfrage-Ergebnisse unterstreichen Professionalität der WEG-Verwalter

Im Zuge der WEG-Reform, die im Dezember 2020 in Kraft trat, wurde die Regelung zum Wirtschaftsplan und der Jahresabrechnung teilweise erneuert und mit neuen Begrifflichkeiten belegt. Erstmals wurde mit der WEG-Novelle die Verpflichtung zur Erstellung eines Vermögensberichts eingeführt. Ziel dieser Neuregelung ist eine transparentere und verständlichere Jahresabrechnung für die Wohnungseigentümer. Der IVD hat dazu eine Umfrage durchgeführt.

Von Prof. Rainer Hummelsheim

Diese neuen Regelungen zur Jahresabrechnung und Wirtschaftsplanung nach der WEG-Novelle wurden faktisch erstmals mit der Jahresabrechnung 2020 wirksam. Die WEG-Verwaltungen mussten in 2021 diese neuen Vorgaben und geänderten Begrifflichkeiten entsprechend umsetzen, die Verwaltungssoftware einschließlich Erläuterungstexten umgestellt und die Beschlussvorlagen und Protokollentwürfe entsprechend angepasst werden.

Der IVD hat im Januar/Februar 2022 eine Umfrage bei den IVD-WEG-Verwaltern durchgeführt, um einen Überblick über die ersten Erfahrungen in Bezug auf die neue Jahresabrechnung zu erhalten.

Erstellung und Prüfung

Die Auswertung der Umfrage zur Erstellung der Jahresabrechnungen ergibt folgendes Bild:

- 92 Prozent erstellen die Jahresabrechnungen und Wirtschaftspläne mit speziellen Verwalterprogrammen.
- 87 Prozent versenden die Jahresabrechnung und Wirtschaftspläne immer mit der Einladung zur Eigentümerversammlung.
- 10 Prozent versenden nur teilweise die Jahresabrechnung und Wirtschaftspläne mit der Einladung zur Eigentümerversammlung.

- 87 Prozent der Beiräte prüfen die Jahresabrechnungen und Wirtschaftspläne (61 Prozent der Eigentümer haben einen Beirat zur Unterstützung des Verwalters).

Fragen der Eigentümer

Die Analyse der Umfrage zu Eigentümerfragen zu den Jahresabrechnungen spiegelt sich wie folgt:

- Bei den Eigentümergeinschaften, die mit der Einladung die Jahresabrechnungen erhalten, werden von 10 Prozent der Eigentümer vor der Versammlung Fragen zur Jahresabrechnung gestellt. Diese Fragen

Nur etwa 2

Prozent der Beschlüsse werden angefochten.

61

Prozent der Eigentümer haben einen Beirat zur Unterstützung des Verwalters.

können zu 92 Prozent bereits vor der Versammlung zufriedenstellend beantwortet werden.

- Bei 50 Prozent der Eigentümergemeinschaften gibt es nie bis eher selten Diskussionsbedarf rund um die Jahresabrechnungen und Wirtschaftspläne.
- Bei 35 Prozent der Eigentümergemeinschaften ist der Diskussionsbedarf ausgewogen.
- Bei 6 Prozent der Eigentümergemeinschaften ist der Diskussionsbedarf eher häufiger.
- Bei nur 7 Prozent der Eigentümergemeinschaften gibt es sehr häufig bis immer Diskussionsbedarf.

Auszugsweise werden folgende Fragen und Besonderheiten zur Jahresabrechnung vorgetragen beziehungsweise festgestellt:

- andere Meinung zur Kostentragungspflicht, Zuordnung SE/GE,
- bedingt durch Corona eventuelle Ermäßigung,
- bei der Prüfung des gezahlten Hausgeldes wird regelmäßig vergessen, die Rücklagenzuführung zu addieren,
- Fehler bei Zählern, Zählerständen durch andere Dienstleister,
- Fragen zur Höhe der Beträge,
- Generelle Ablehnung gegen die Genehmigung ohne Begründung,
- Lesefehler,
- ungerechte Behandlung,
- Unklarheiten bei der Abgrenzung, Stichtagsprinzip, Zahlungsrückstände per 31. Dezember bereits ausgeglichen.

Beschlussfassung

Die Minutenumfrage ergab folgende Befragungsergebnisse zur Beschlussfassung über die Jahresabrechnungen:

- Bei der Beschlussfassung kommt es durchschnittlich nur in knapp 4 Prozent zu Enthaltungen.
- Bei der Beschlussfassung gibt es sogar nur durchschnittlich circa 2 Prozent Nein-Stimmen.
- In nur circa 2 Prozent kommt es zu Beschlussanfechtungen über die Jahresabrechnung oder Wirtschaftsplanung.

Ein erstes Fazit

Vor dem Hintergrund der Corona-Pandemiebedingungen in den letzten beiden Jahren und den damit verbundenen Einschränkungen zur Durchführung und Teilnahme an Eigentümerversammlungen kann ein erfreulich positives erstes Fazit gezogen werden.

Die Eigentümergemeinschaften nutzen in 61 Prozent die Wahl eines Beirates, der in 87 Prozent auch die Jahresabrechnungen und Wirtschaftspläne prüft. Der Versand der Jahresabrechnungen und Wirtschaftspläne mit der Einladung zur Eigentümerversammlung ermöglicht den Eigentümern, vor der Versammlung Fragen zu klären. Beides fördert die Zusammenarbeit und Akzeptanz. Eine Ablehnung der Genehmigung der Jahresabrechnung und Beschluss-

anfechtung in nur 2 Prozent der Eigentümergemeinschaften ist erfreulich gering und spricht für die Professionalität der WEG-Verwalter.

In diesem Jahr werden die Eigentümerversammlung voraussichtlich wieder „normal“ stattfinden können, so dass die Neuerungen der WEG-Novelle und die Änderungen bei den Jahresabrechnungen vom WEG-Verwalter wieder ausführlich persönlich erläutert werden können – zum besseren Verständnis und Miteinander aller Wohnungseigentümer. ■



Prof. Rainer Hummelsheim

ist Mitglied im Bundesfachausschuss Verwalter des IVD.