



## DÖSCH NEWS 02/2021



### WEG-Reform 2020

Die Version **G.1 7.1.1.9** bietet eine erste Fassung der WEG-Abrechnung gemäß WEG-Reform 2020 an. Dazu steht eine neue Standardvorlage (016weg\_abrechnung\_gesamt\_sv\_bericht\_einzel.dot) als Arbeitsgrundlage bereit. Das „neue“ WEG-Recht lässt durch seine „flexible“ Wortwahl und Kürze eine Fülle von Auslegungen zu. Leider hat der Gesetzgeber es nicht erreicht, den langjährigen Streit zu Form und Inhalt der Abrechnungen durch eindeutige Präzisierungen einzudämmen. Es ist daher zu erwarten, dass auch künftig verschiedenartigste und widersprüchliche Rechtsprechungen von Landgerichten und auch dem BGH, zu differierenden Ansichten führen. Eine zur Zeit verstärkt auftretende Meinung, die Abrechnung über **Abrechnungsspitzen** zu lösen, zu denen es selbst noch verschiedene Varianten gibt, basiert auch auf der Wortwahl in Paragraph 28 Absatz (2) „... Einforderung von Nachschüssen ...“ und „... Anpassung der beschlossenen Vorschüsse ...“. Unseres Erachtens kann man aus diesen Formulierungen auch andere gültige Abrechnungsformen (**Abrechnungssaldo**) erstellen, zumal das Thema „Abrechnungsspitze“ dem unbedarften Dritten nur schwer zu vermitteln ist. Die normale Steuererklärung sind nach IST zu erstellen. Eine Grundlage unseres Rechts stellt immer noch das BGB dar. Zudem stellt die Abrechnungsspitze (= SOLL-Vergleich als **Abgrenzungs(!)**buchung zur tatsächlichen Zahlung, die das gleiche Klientel grundsätzlich ablehnt!) einen Widerspruch zu den laut BGH zu betrachtenden **tatsächlich gezahlten Rücklagen** dar. Das ist nicht praxistauglich! Die Eigentümergemeinschaften sind Ihre Kunden. Sie erwarten, ebenso wie Richter in der bisherigen Rechtsprechung, von Ihnen klare, verständliche und korrekte Arbeitsergebnisse. Das Thema „Abrechnungsspitze“ scheint einigen Sachverständigen gerecht zu werden. Wohnungseigentümer müssen nicht über eine fachliche Ausbildung im kaufmännischen sowie buchhalterischen Bereich verfügen. Auch der neu geforderte Vermögensbericht unterliegt keiner vorgegebenen Form und einem freizügig auslegbarem Inhalt. So ist unter anderem die Bestimmung, was „**wesentliches** Gemeinschaftsvermögen“ darstellt, jedem selbst überlassen. Den Klartext des Paragraphen 28 entnehmen Sie bitte dem verfügbaren Gesetzeswerk (siehe auch unten).

Die neue Standardvorlage „016weg\_abrechnung\_gesamt\_sv\_bericht\_einzel.dot“ erlaubt mit dem ab Version 7.1.1.9 verfügbaren **Platzhalter SB\_INS\_FILE\_#** die Eingliederung externer Excel-, Word- und pdf-Dateien (maximal 1Seite! – jpg-Dateien nur als Link!). Pro Vorlage können bis zu 20 externe Dokumente eingegliedert werden. Denken Sie jedoch auch an die Überschaubarkeit Ihrer Abrechnungen (Rechtsprechung!). Diese Dateien müssen im Ordner „... \dsh\\_transit\\_abrechnung\_dateien“ (Server) abgelegt werden. Folgende Notation ist dann in der Vorlage anzuwenden (Beispiel: Datei einfüegen.xlsx#\_

`SB_INS_FILE_#\einfuegen.xlsx#_`

Diese Formulierung muss in einer gesonderten Zeile stehen! Nutzen Sie „Einfügen Seitenumbruch“, um geeigneten Platzbedarf im Dokument abzusichern. Sie können zur Übersichtlichkeit der Datenablage auch Unterordner verwenden:

`SB_INS_FILE_#\objekt423\2020\einfuegen.xlsx#_`

Es empfiehlt sich, objektorientierte Vorlagen zu verwenden oder Dateinamen gleichlautend in Unterordnern abzulegen.

Die Standardvorlage enthält eine Beispiellösung zum Thema Abrechnungsspitze. Sie ist natürlich durch herkömmliche Platzhalter ersetzbar (siehe auch Updatebeschreibung: „WEG-Einzelabrechnung mit Information zur Abrechnungsspitze“).

Mit dem Dokumentenwerk zur neuen Abrechnung sollte auch ein neuer Wirtschaftsplan erstellt werden. Nutzen Sie dazu die Möglichkeit zum Speichern und Übernehmen der Abrechnungswerte (siehe auch Updatebeschreibung: „Ergebnisse der Abrechnung speichern“ und „Sachkonten Werte verwalten“).

**Nutzen Sie unser Schulungsangebot „Erstellung der WEG-Abrechnung / Wirtschaftsplan nach WEG-Reform 2020“, welches wir anwenderbezogen ausrichten.**

### Wortlaut **Paragraph 28 Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung, Vermögensbericht**

- (1) Die Wohnungseigentümer beschließen über die Vorschüsse zur Kostentragung und zu den nach § 19 Absatz 2 Nummer 4 oder durch Beschluss vorgesehenen Rücklagen. Zu diesem Zweck hat der Verwalter jeweils für ein Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen, der darüber hinaus die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben enthält.
- (2) Nach Ablauf des Kalenderjahres beschließen die Wohnungseigentümer über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse. Zu diesem Zweck hat der Verwalter eine Abrechnung über den Wirtschaftsplan (Jahresabrechnung) aufzustellen, die darüber hinaus die Einnahmen und Ausgaben enthält.
- (3) Die Wohnungseigentümer können beschließen, wann Forderungen fällig werden und wie sie zu erfüllen sind.
- (4) Der Verwalter hat nach Ablauf eines Kalenderjahres einen Vermögensbericht zu erstellen, der den Stand der in Absatz 1 Satz 1 bezeichneten Rücklagen und eine Aufstellung des wesentlichen Gemeinschaftsvermögens enthält. Der Vermögensbericht ist jedem Wohnungseigentümer zur Verfügung zu stellen.