

# Kommt die Jahresabrechnung nach DIN?

Im Jahr 2018 hatte Dieter Bachmann, der Vorsitzende des Landesverbands NRW beim Verband Immobilienverwalter Deutschland VDIV, eine Idee: Er stellte einen Antrag beim Deutschen Institut für Normung (folgend DIN) mit dem Ziel, ein Normungsverfahren für die Wohnungseigentums-Jahresabrechnungen in Gang zu bringen. Was war passiert?

Er hatte verschiedentlich schlechte Erfahrungen gemacht mit Jahresabrechnungen von Kollegen. Es seien ihm viele Unzulänglichkeiten aufgefallen. Er berichtet von unzutreffenden Ermittlungen der Abrechnungsspitze, unrichtiger Erfassung

von Ausgaben- und Einnahmepositionen, mangelnder Beachtung des Geldflussprinzips, der Ausweisung unerklärlicher Abgrenzungspositionen und von vielem mehr. Selten habe er in Jahresabrechnungen einen Finanz- oder Vermögensstatus vorgefunden. Überhaupt gestalte jeder Verwalter und jede Verwalterin ihr Abrechnungswerk individuell mit den Inhalten, die sie für erforderlich halten.

Sowohl die immobilienwirtschaftlichen Verbände als auch die Softwareindustrie wurden aufmerksam, denn eine Jahresabrechnung nach DIN hätte für sie weitreichende Konsequenzen, zumindest dann, wenn es einen Druck auf die Verwalter gäbe, diese auch zu verwenden.

Inzwischen trat das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz WEMoG in Kraft. Der Gesetzgeber beließ es in puncto Abrechnung bei einer eher allgemeinen Formulierung (§ 28 Abs. 2 WEG). Die Verbände mutmaßten, dass Dieter Bachmann seinen Antrag möglicherweise zurückziehen würde. Aber weit gefehlt.

## Umfragen und Studien führen zu gegensätzlichen Ergebnissen

Der Antrag blieb bestehen. Und das DIN reagierte. Es lud Vertreter verschiedener Verbände und IT-Anbieter zur konstituierenden Sitzung ein. Die fand online statt, die vorerst letzte am 1. Juni 2022. Auf Seiten der Antragsteller war außer Bachmann nur noch der Verbraucherschutzverband der Wohnungseigentümer „Wohnen im Eigentum“ (WIE) vertreten durch seine Vorständin Gabriele Heinrich. Die anderen Verbände blieben der letzten Sitzung fern. Warum? Sie machten verschiedene Gründe geltend (siehe Kasten).

Inzwischen hatte das Institut für Verbraucherpolitik ConPolicy für den DIN-

Verbraucherrat eine Studie erstellt, die vor allem Schwierigkeiten bei der Verständlichkeit der Jahresabrechnungen monierte. Die Studie kam zum Ergebnis, dass ein Normungsvorhaben, das Struktur und Aufbau, Verständlichkeit, Vollständigkeit und Plausibilitätsprüfung von Jahresabrechnungen beschreibt und definiert, allgemeingültige Standards etablieren und so dem Informationsbedarf der Eigentümer Rechnung tragen könne.

## Die Verbände wollen eine DIN-Norm nicht anerkennen

Auch „Wohnen im Eigentum“ hatte eine Umfrage unter mehr als 1.600 Wohnungseigentümern erstellen lassen. Unter anderem mit folgenden Ergebnissen:

- Für nur etwa 50 Prozent der Befragten sei die Jahresabrechnung verständlich und nachvollziehbar gegliedert.
- Über 40 Prozent erhielten keine vollständige oder transparente Jahresabrechnung.
- 56 Prozent geben an, ihnen fehlten textliche Erläuterungen sowie Begriffsbestimmungen.

86 Prozent der Befragten hielten danach eine DIN-Norm für Jahresabrechnungen für unbedingt erforderlich oder zumindest für vorteilhaft. Diese Umfrage konterte der Immobilienverband Deutschland IVD mit einer weiteren Umfrage unter Verwaltern. Nur 14 Prozent von ihnen räumten ein, dass es im Zusammenhang mit der Jahresabrechnung häufigen Diskussionsbedarf bei den Eigentümern gebe. Eines haben übrigens sämtliche Umfragen gemein: Repräsentativ ist keine von ihnen.

Das wahrscheinlichste Szenario, über das die Verbände sprechen, ist folgendes: Der Ausschuss kommt nach drei bis fünf Jahren tatsächlich zu einem normungs-



„Es gibt einen babylonischen Sprachgebrauch der Begrifflichkeiten. Ziel ist es, eine allgemein verbindliche Abrechnungsnorm zu schaffen.“

**Dieter Bachmann**, Vorsitzender des Landesverbands NRW beim VDIV

Aufruhr hinter den Kulissen: Der NRW-Landesverbandsvorsitzende des VDIV streitet zusammen mit einem Verbraucherverband für eine normierte Jahresabrechnung. Gegenwind gibt es von fast allen Seiten – und vom eigenen Bundesverband. Warum? Der Versuch einer Einordnung.

## SITZUNGEN DES DIN

### WARUM SICH DIE VERBÄNDE NICHT BETEILIGEN WOLLEN

Vor der Gründung eines Ausschusses müsse stets eine Relevanzprüfung sowie eine Aufwand-Nutzen-Analyse durchgeführt werden. Beides sei offenbar nicht erfolgt.

Der Ausschuss sei nicht erforderlich, er konterkariere den Willen des Gesetzgebers, die Jahresabrechnung zwar transparent, aber möglichst individuell gestalten zu können. Nur so könne sich die WEG-Jahresabrechnung durch Praxis und Rechtsprechung einzelfallbezogen weiterentwickeln. Auch seien die Kosten des Vorhabens ungeklärt. Die durch eine DIN-Norm resultierenden Lizenz- und Nutzungsgebühren könnten die Kosten für Verwalter und Wohnungseigentümer erhöhen.

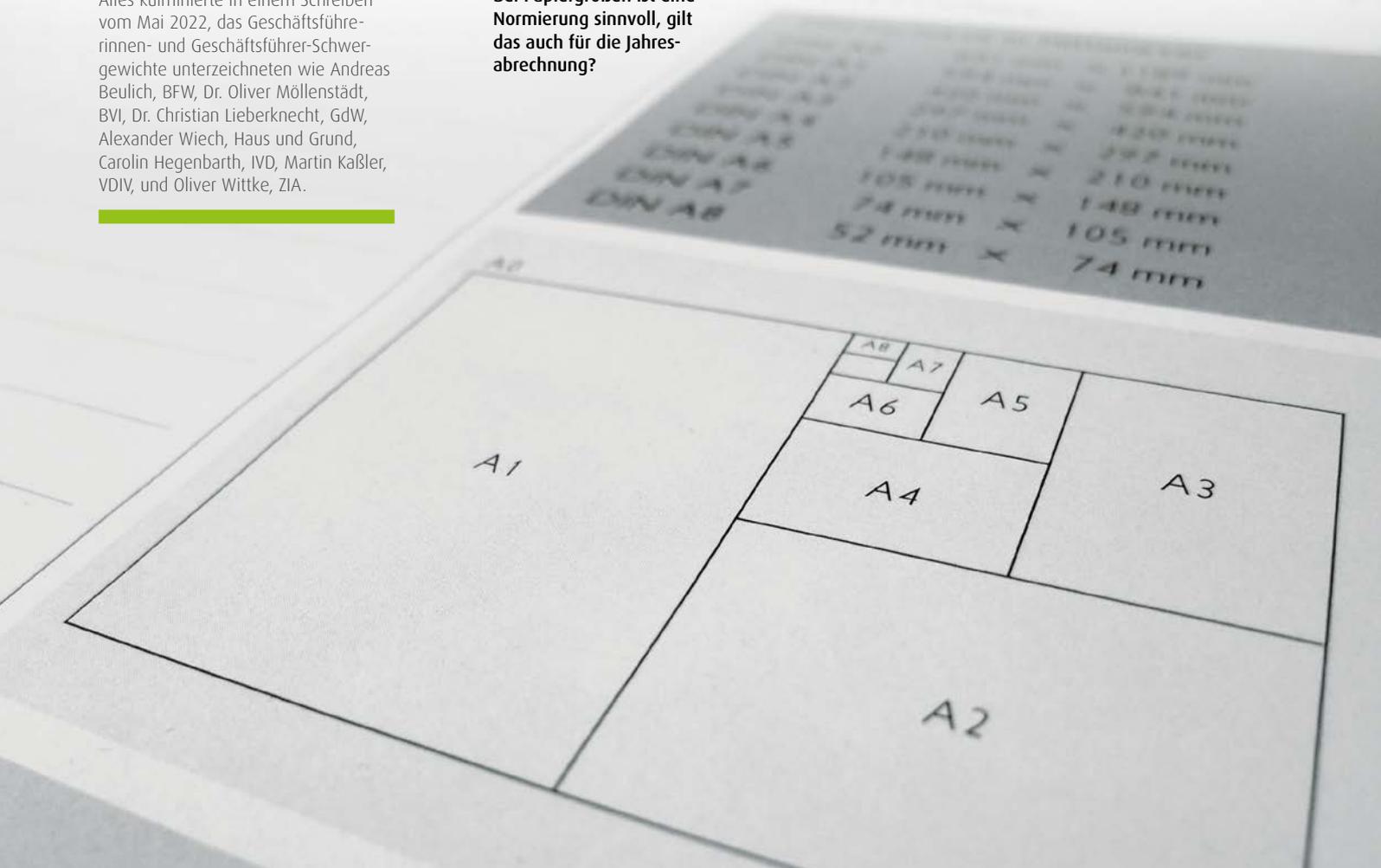
Alles kulminierte in einem Schreiben vom Mai 2022, das Geschäftsführerinnen- und Geschäftsführer-Schwergewichte unterzeichneten wie Andreas Beulich, BFW, Dr. Oliver Möllenstädt, BVI, Dr. Christian Lieberknecht, GdW, Alexander Wiech, Haus und Grund, Carolin Hegenbarth, IVD, Martin Kaßler, VDIV, und Oliver Wittke, ZIA.

fähigen Ergebnis. Verbände und Softwareindustrie würden aber, so die bislang wohl einhellige Meinung, auf deren Anwendung verzichten. Möglich ist das, eine DIN-Norm muss von den Beteiligten akzeptiert werden.

Werfen wir einen Blick auf zwei wichtige Stimmen der Branche: Alexander Blankenstein, Rechtsanwalt und Autor des Standardwerks zum neuen WEMoG, bezweifelt, dass ein Bedarf an der Schaffung einer solchen Norm bestehe. Denn ein Fehler in der Jahresabrechnung könnte eine Anfechtungsklage nur noch begründen, wenn dieser sich auf die Abrechnungsspitze ausgewirkt habe.

Oliver Elzer, Richter am Berliner Kammergericht und Autor eines Standardwerks zum Wohnungseigentumsrecht, moniert die Studie des DIN-Verbraucherrats. Die stamme nicht von renommierten Experten. Die Ergebnisse seien überraschend. Er sehe in einer DIN keinen Mehrwert. Sie werde nur zu mehr Streit führen. Hauptargument ist jedoch, die Wohnungseigentümer hätten es selbst in der Hand, sich eine Verwaltung auszusuchen, deren Abrechnungen sie verstehen. Es sei bei der Abrechnung zwar Reformbedarf erkennbar aber das Thema solle der Staat angehen – nicht das privatwirtschaftliche DIN. »

**Bei Papiergrößen ist eine Normierung sinnvoll, gilt das auch für die Jahresabrechnung?**



# 86%

der Befragten hielten laut einer Umfrage von „Wohnen im Eigentum“ unter mehr als 1.600 Wohnungseigentümern eine DIN-Norm für Jahresabrechnungen zumindest für vorteilhaft.

Ralf Pietsch, Rechtsanwalt aus Hildesheim, hat sich in der Vergangenheit viel mit dem Thema DIN befasst. Er meint, es werde zu neuen Prozessen kommen, etwa wenn DIN-Normen zu schleppend angepasst würden und eine Partei meine, die Norm müsse verwendet werden.

Schaut man sich das Verhalten der immobilienwirtschaftlichen Verbände so an, könnte man auf den ersten Blick von einer gewissen Arroganz gegenüber dem Antragsteller Bachmann sprechen. So behauptet WIE, die Verbände hätten versucht, das Verfahren zu blockieren.

Man kann zu den Umfragen stehen, wie man will, man braucht sie fast nicht, um Reformbedarf bei der Jahresabrechnung zu erkennen. Selbst Oliver Elzer bezweifelt das nicht. Ich selber – Wohnungseigentümer – kann dem aus eigener Erfahrung nur zustimmen.

Elzer meint, eine Regelung der Abrechnung sei gegebenenfalls Sache des Gesetzgebers. Sollte man also auf diesen warten? Dass der die Ausgestaltung der Jahresabrechnung per Verwaltungsanweisung regelt, ist nun wirklich nicht zu erwarten. Also doch das DIN als Retter in

der Not? Die Tatsache, dass man an das Institut gegebenenfalls Lizenzgebühren bezahlen müsste, taugt meines Erachtens kaum als Argument dafür, dass eine rechtssichere, transparente Abrechnungsregelung des Teufels wäre. Und macht es sich Elzer nicht leicht, wenn er sinngemäß sagt, Gemeinschaften könnten Verwalter zum Teufel jagen, wenn diese unverständliche Jahresabrechnungen präsentierten? Das funktioniert so einfach nicht mehr in strukturschwachen Gebieten oder bei kleinen Gemeinschaften, die oft Mühe haben, überhaupt noch Verwalter zu finden.

Die Verbraucherschützer haben nachvollziehbar dargestellt, dass individuelle Abrechnungen nicht alle nachvollziehbar sind. Die Verbände haben nachvollziehbar dargestellt, dass es das Recht und die lange gut geübte Verwalterpraxis war, individuelle Abrechnungen zu erstellen.

Niemand wird das DIN daran hindern können, den eingeschlagenen Weg weiterzugehen. Und er geht weiter. Kurz vor Veröffentlichung dieses Beitrags veröffentlichte WIE eine Stellungnahme, wonach Initiator Bachmann seinen Antrag zurückgezogen habe. Man beschrieb schon die Strategie, wie man jetzt weitermachen wollte. Das war aber voreilig. Auf Nachfrage erläuterte Bachmann, der Antrag, den er seinerzeit im Namen seines Hausgrund-Instituts gestellt habe, werde aufrechterhalten. Es werde nur geprüft, ob er dafür möglicherweise auch die Zustimmung einzelner Landesverbände des VDIV erhalte. Hier liefen gerade Umfragen. Im Moment ruhe das Verfahren.

Mögliche DIN-Normen später einfach nicht zu nutzen, wäre natürlich ein Weg. Aber die Verbändelandschaft und die Verwalter sollten nicht verkennen, dass die Gemeinschaft sie letztendlich zur Nutzung der Normen zwingen kann. Sollten sie vor diesem Hintergrund nicht lieber doch an deren Ausgestaltung mitarbeiten?

Ich meine, nein! Die gesetzlichen Regelungen des WEG werden durch die Rechtsprechung laufend konkretisiert. Schwer vorstellbar, dass ein Normungsausschuss in der Lage sein kann, auf ein derart

lebendiges System adäquat zu reagieren. Es spricht viel dafür, eine Anpassung der Abrechnungsformulare Verwaltern und deren Dienstleistern zu überlassen.

## Mein Fazit: Eine normierte Jahresabrechnung wäre kontraproduktiv

Wohnungseigentümer haben schon jetzt ein Recht auf eine transparente Abrechnung. Eine neue DIN-Norm ohne gesetzlichen Auftrag zu schaffen, würde vor allem Verwirrung erzeugen: beim Verwalter, ob er sich daran halten muss, und beim Wohnungseigentümer, ob er eine solche Norm-Abrechnung verlangen kann.

Selbst wenn die Norm das Nonplus-ultra wäre, rechtssicher, verständlich und wenn sie minütlich an geänderte Rechtsprechung angepasst würde, könnten Verwaltungen rechtlich nicht dazu gezwungen werden, sie auch zu verwenden. Einen wirtschaftlichen Zwang ausüben könnten nur die Eigentümer, sie könnten Verwaltungen, die sich weigern, nach der DIN-Norm zu arbeiten, vor die Tür setzen. Das würde die Spaltung der Gemeinschaften in solche, die sich das leisten können, und andere, die das nicht können, verstärken.

Letztendlich muss abgewogen werden zwischen den Verbraucherinteressen und denen der Verwender. Ich meine nicht, dass die Not bei den Wohnungseigentümern so groß ist, dass es einer neuen Norm bedarf. Verbände stellen ihren Mitgliedern Musterabrechnungen zur Verfügung. Das von Casser/Schultheis entwickelte Muster hat schon Kultstatus erreicht, auch WIE hätte es als Grundlage für eine Musterabrechnung verwendet. Rechtsschutz besteht für die Eigentümerinnen und Eigentümer zur Genüge. Beiträge sind fleißig. Zeit ist kostbar. Also no. Und dass eine neue Norm allgemeine Verbindlichkeit kraft allgemeiner Nutzung erreicht, halte ich für einen Traum. «