

PRESSEINFORMATION

Jahresabrechnungen für Wohnungseigentümerschaften schwer verständlich

Studie des DIN-Verbraucherrates zeigt Normungsbedarf

Berlin, 21. Dezember 2021. Buchhalterisch dargestellt, mit Zahlen, Fachbegriffen und Abkürzungen gespickt: Wohnungseigentümer*innen tun sich schwer damit, die von der Hausverwaltung vorgelegte Jahresabrechnung zu verstehen. Das zeigt die jetzt veröffentlichte Studie „Jahresabrechnungen für Wohnungseigentümergeinschaften“ des DIN-Verbraucherrates. Für die nicht-repräsentative Untersuchung wurden unter anderem Expert*inneninterviews mit Hausverwalter*innen und Vertreter*innen von Wohnungseigentümer-, Mieter- und Verwalterverbänden geführt sowie Jahres- und Betriebskostenabrechnungen analysiert. Berücksichtigt wurden zudem rechtliche Grundlagen.

„Auf Basis der Ergebnisse empfehlen wir, eine Norm für Jahresabrechnungen zu erarbeiten“, fasst Guido Hoff, zuständiger Senior Projektmanager beim DIN-Verbraucherrat, die Ergebnisse aus der Studie zusammen und erläutert: „Eine Norm kann dazu beitragen, Struktur und Aufbau der Abrechnungen unterschiedlicher Hausverwaltungen zu vereinheitlichen und die Ergebnisse nachvollziehbarer, einfacher und leichter nachprüfbar zu gestalten.“

Basis für die Mietkostenabrechnung

Die Jahresabrechnung ist für Eigentümer*innen relevant, die ihre Wohnung in einer Wohnungseigentümergeinschaft selbst nutzen oder vermieten. Die Hausverwaltung schlüsselt darin die jährlichen Ausgaben und Einnahmen auf. Das Ergebnis ist wiederum Grundlage, um die Betriebskosten mit den Mieter*innen abzurechnen. Die Jahresabrechnung muss bestimmten rechtlichen Vorgaben entsprechen, etwa Anforderungen aus dem Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG). Nicht nur bei Verwalterwechsel oder bei Eigentum in verschiedenen Wohnanlagen führen jedoch unterschiedliche Vorgehensweisen von Hausverwaltungen zu Verständnisschwierigkeiten bei den Eigentümergemeinschaften. Darüber hinaus sind die Abrechnungen schwer vergleichbar.

Einheitlicher und verständlicher mit Norm

Die Studie zeigt punktuelle Defizite bei der Vollständigkeit und bei der sachlichen und rechnerischen Richtigkeit von Jahresabrechnungen auf. Allgemein beklagen die Befragten zudem die Verständlichkeit der Abrechnungen – zum einen erschwert durch eine tabellarische Darstellungsweise mit Fachbegriffen und Abkürzungen, zum anderen durch die Notwendigkeit, schwer verständliche rechtliche Vorgaben umzusetzen.

Damit Jahresabrechnungen den Anforderungen der Eigentümer*innen gerecht werden, empfiehlt der DIN-Verbraucherrat eine einheitliche Struktur, die wichtigsten Rechnungsposten textlich zu erläutern und weitgehend auf Fachbegriffe zu verzichten. Die Richtigkeit des Ergebnisses ist durch Kontrollrechnungen zu überprüfen. Diese Anforderungen werden zum Teil schon durch Vorlagen wie die Musterabrechnung 3.0 des VDIV Nordrhein-Westfalen sowie durch die Vorgaben von Hausverwaltungssoftware umgesetzt. Mit Blick auf die allgemeine Verständlichkeit sieht der DIN-Verbraucherrat dennoch Raum für Verbesserungen – eine Norm oder ein Standard kann dazu beitragen.

Darüber hinaus könnte eine Norm besondere Fälle thematisieren, die in manchen Wohnungseigentümergeinschaften relevant sind. Beispielsweise, wenn eine

Eigentümergeinschaft mehrere Wirtschaftseinheiten umfasst oder wenn mehrere Beteiligte Sondereigentum an einem gemeinsam genutzten Bestandteil der Immobilie haben.

Die Studie steht in elektronischer Form kostenfrei zur Verfügung und darf frei verwendet werden, sie lässt sich über die E-Mail-Adresse verbraucherrat@din.de anfordern.

Über den DIN-Verbraucherrat

Der DIN-Verbraucherrat vertritt die Interessen der Endverbraucher in der nationalen, europäischen und internationalen Normung und Standardisierung. Er berät und unterstützt dabei die Lenkungs- und Arbeitsgremien von DIN. Das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) fördert den DIN-Verbraucherrat auf Grund eines Beschlusses des Deutschen Bundestages. Ausführliche Informationen unter: <http://www.din.de/go/verbraucherrat>.

Über DIN

Das Deutsche Institut für Normung e. V. (DIN) ist die unabhängige Plattform für Normung und Standardisierung in Deutschland und weltweit. Gemeinsam mit Wirtschaft, Wissenschaft, öffentlicher Hand und Zivilgesellschaft trägt DIN wesentlich dazu bei, Zukunftsfelder zu erschließen. Als Mitgestalter des digitalen und grünen Wandels leistet DIN einen wichtigen Beitrag bei der Lösung der aktuellen Herausforderungen und ermöglicht, dass sich neue Technologien, Produkte und Verfahren am Markt und in der Gesellschaft etablieren. Rund 36.000 Expert*innen aus Wirtschaft und Forschung, von Verbraucherseite und der öffentlichen Hand bringen ihr Fachwissen in den Normungsprozess ein, den DIN als privatwirtschaftlich organisierter Projektmanager steuert. Die Ergebnisse sind marktgerechte Normen und Standards, die den weltweiten Handel fördern und der Rationalisierung, der Qualitätssicherung, dem Schutz der Gesellschaft und Umwelt sowie der Sicherheit und Verständigung dienen. Weitere Informationen unter www.din.de.

Ansprechpartnerin für die Redaktion

Karin Both
Geschäftsführerin
DIN-Verbraucherrat
Am DIN-Platz
Burggrafenstraße 6
10787 Berlin
Tel.: 030 2601-2663
Mail: karin.both@din.de
www.din.de/go/verbraucherrat