

Ein Verwalter wird beauftragt und es wird von ihm erwartet, dass er eine ordnungsgemäße Kassenführung organisiert, in der Einnahmen überwacht und nachverfolgt und Ausgaben pünktlich beglichen werden.

Es soll ein gutes Verhältnis zu den Dienstleistern, die das Haus versorgen, auch dadurch geschaffen werden, dass diese ihr Geld pünktlich erhalten.

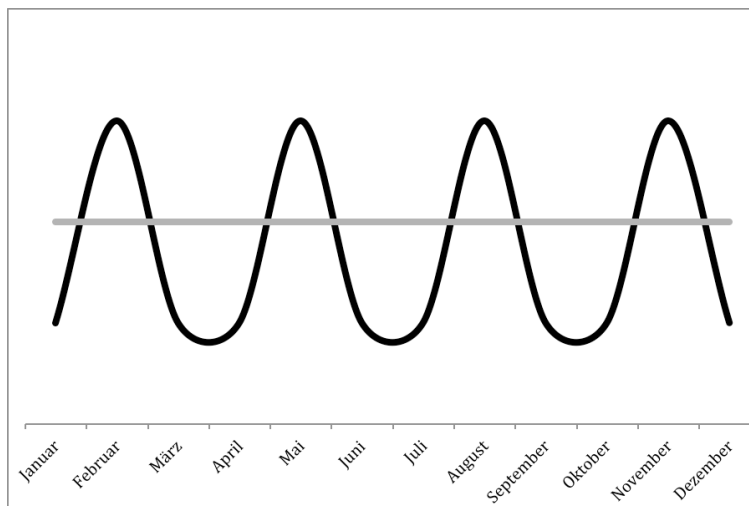
Gelingt das nicht, erheben viele Dienstleister, insbesondere auch Behörden und Energie- bzw. Wasserversorger, Mahngebühren für nicht oder zu spät geleistete Zahlungen.

Weist der Verwalter diese dann in der Abrechnung aus, wird häufig angenommen, dass die Zahlungsabläufe nicht ordnungsgemäß durch den Verwalter ausgeführt wurden oder dass einzelne Eigentümer durch verspätete Zahlungen daran Schuld sein müssen, dass die Gemeinschaft ihren Zahlungsverpflichtungen nicht pünktlich nachkommen kann.

Tatsächlich ist es aber so, dass regelmäßige Liquiditätsengpässe zu den normalen Abläufen in einer WEG gehören und nur durch Maßnahmen zu vermeiden sind, die für die Mitglieder der Gemeinschaft einen höheren Aufwand bedeuten als die Übernahme der anteiligen – meist geringen – Mahnkosten.

Der Grund für die Engpässe auf dem Hauskonto und damit für die entstehenden Mahnkosten liegt darin, dass der Verwalter seine Einnahmen (von den Eigentümern) linear bekommt, also in 12 gleichen monatlichen Zahlungen. Im Diagramm ist dies durch die waagerechte graue Linie dargestellt.

Die Ausgaben jedoch fallen in ihren Fälligkeiten stoßweise an, z.B. quartalsweise. Dies ist im Diagramm durch die schwarze Wellenlinie dargestellt. Öffentliche Abgaben wie Grundsteuer, Abfallbeseitigung oder auch Wasserabschläge werden häufig nicht monatlich, sondern im Quartal oder auch alle zwei Monate bezahlt. Versicherungsprämien werden sogar in einigen Verträgen schon als Jahressumme im Januar fällig.



Dadurch entsteht in einigen Monaten, häufig zur Mitte des Quartals, eine Situation, in der der Verwalter schon z.B. im Februar Kosten begleichen muss, zu denen er die Einnahmen verteilt auf Januar, Februar und März bekommt.

Zum Anfang des nächsten Quartals sammelt sich dann wieder ein nicht benötigter Liquiditätsüberschuss an.

Einige Versorger berechnen bereits Mahngebühren, wenn die Zahlung wenige Tage verspätet eintrifft.

Dieser Effekt wäre nur dadurch zu beheben, dass der monatliche Abschlag

(bei Wohnungseigentümergeinschaften im Wirtschaftsplan) so berechnet wird, dass weitaus höhere Beträge durch die einzelnen Eigentümer gezahlt werden als über das Jahr verteilt gebraucht werden, mit der Folge, dass jeder Eigentümer ein hohes Guthaben ansammelt, das er nach Abrechnung zurückbekommt. Der finanzielle Aufwand für die Eigentümer, diesen monatlichen Betrag zu verauslagern wird durch die meisten als unverhältnismäßig hoch beurteilt, im Vergleich zum relativ kleinen jährlichen Anteil an den Mahngebühren.