

Die Darstellung der Instandhaltungsrücklage in der Jahresabrechnung

LEIST ■ PIWARZ
RECHTSANWÄLTE

Ursache des Problems

Anforderungen an eine Abrechnung

Abrechnung muss geordnet und übersichtlich

[OLG Hamm ZmR 1997, 251, 252]

die Einnahmen- und Ausgaben abrechnen

[OLG Hamm ZWE 2001, 446, 448]

und auch die Angaben über die Höhe der gebildeten Rücklage enthalten.

[OLG Hamburg ZMR 2007, 550, 552]

Die Abrechnung muss ohne fachliche Unterstützung verständlich sein.

[BGH Urteil vom 04.12.2009, AZ V ZR 44/09]

Die Anforderungen sind erfüllt...

... wenn die Abrechnung, anders als der Wirtschaftsplan, nicht die geschuldeten Zahlung und die geplanten Ausgaben, sondern die **tatsächlichen Einnahmen und Kosten** ausweist.

[BGH Urteil 04.12.2009 AZ V ZR 44/09]

Das Problem

Wirtschaftsplan 2009

Bezeichnung	Summe	Verteiler	Anteil
<u>I. Ausgaben</u>			
Kosten	12.000,00	10/100	1.200,00
Zuführung zur Rücklage	1.200,00	10/100	120,00

<u>II. Ihre monatliche Vorauszahlung</u>			110,00

Das Problem

Abrechnung 2009

Bezeichnung	Summe	Verteiler	Anteil
<u>I. Ausgaben</u>			
Kosten	12.000,00	10/100	1.200,00
Zuführung zur Rücklage	1.200,00	10/100	120,00
<u>II. Einnahmen</u>			
Hausgelder	11.200,00	10/100	1.320,00
<u>III. Guthaben/Nachzahlung</u>			-----
Ihr Guthaben:			0,00

© RA Rüdiger Fritsch, Solingen

Das Problem

Entwicklung der Instandhaltungsrücklage 2009

Bezeichnung	Summe	Verteiler	Ihr Anteil
<u>I. Anfangsbestand 1.1.2009</u>	10.000,00	10/100	1.000,00
<u>II. Zuführung zur Rücklage</u>	1.200,00	10/100	120,00
<u>III. Endbestand 31.12.2009</u>	11.200,00	10/100	1.120,00

© RA Rüdiger Fritsch, Solingen

Instandhaltungsrücklage sind keine Kosten

....Tatsächliche und geschuldete Zahlungen der Wohnungseigentümer sind in der Jahresgesamt- und – einzelabrechnung **weder als Ausgaben noch als sonstige Kosten zu buchen.**

....Eine Abrechnung, in welcher der Soll-Betrag der beschlossenen Zuführung zur Instandhaltungsrücklage als fiktive Ausgabe angesetzt wird, **entspricht nicht den gesetzlichen Anforderungen.**

[BGH Urteil 04.12.2009 AZ V ZR 44/09]

Die Folge

Abrechnung 2009

Bezeichnung	Summe	Verteiler	Anteil
<u>I. Ausgaben</u>			
Kosten	10.000,00	10/100	1.200,00
Zuführung zur Rücklage	1.200,00	10/100	120,00
<u>II. Einnahmen</u>			
Hausgelder	11.200,00	10/100	1.320,00
<u>III. Guthaben/Nachzahlung</u>			
Ihr Guthaben			0,00
Ihr Guthaben:			120,00

Anforderungen des BGH an die Darstellung der Instandhaltungsrücklage

Die Darstellung der Entwicklung der Rücklage soll es den Eigentümern ermöglichen, die Vermögenslage ihrer Gemeinschaft zu erkennen und die Jahresabrechnung auf Plausibilität zu überprüfen.

Dies geht nur anhand des **tatsächlichen Bestandes der Rücklage einschließlich** der Information in **welchem Umfang Eigentümer im Zahlungsrückstand** sind.

Lösungsangebot des BGH

Die Rücklage muss nicht gesondert abgerechnet werden.

Es reicht ein Darstellung die.....

- alle Zahlungen ausweist die erbracht wurden
- alle Zahlungen ausweist die nicht erbracht wurden

Fazit für die Darstellung:

Für die Darstellung der Rücklage

- fordert der BGH also keine Darstellung der tatsächlichen Einnahme
- sondern einen Abgleich zwischen Ist-Zahlung und Soll-Zahlung

„Praktische“ Umsetzung

Ansatzpunkte der Juristen

Zu lösende Fragen

- Wo ist die Anspruchsgrundlage für Forderung der Rücklage ?
- Wie erfolgt die Erfassung der Zahlungen ?
- Was geschieht bei geringeren Zahlungen ?
- Gibt es eine Leistungsbestimmung durch Beschluss ?
- Wie erfolgt die Darstellung der Rücklage ?
- Entnahmen aus Rücklage zur lfd. Bewirtschaftung erlaubt ?

Anspruchsgrundlage für Forderung ?

Ist im Wirtschaftsplan eines Jahres die Instandhaltungsrücklage beschlossen, so bleibt für die Geltendmachung vor Gericht der Wirtschaftsplan maßgebliche Anspruchsgrundlage.

Die Instandhaltungsrücklage kann also wie zuvor Gegenstand des Wirtschaftsplanes bleiben.

Alternative:

Separater Beschluss über die Erhebung, den Umlageschlüssel und Fälligkeit für die Instandhaltungsrücklage

Erfassung der Zahlungen ?

Als Folge der Rechtsprechung des BGH´s muss der Eingang der Zahlungen auf die Instandhaltungsrücklage separat erfasst werden.

Geringere Zahlungen ?

Bei Zahlungen auf den Wirtschaftsplan handelt es sich um einen **einheitlichen, der Höhe nach bestimmten Anspruch**, der lediglich in Raten aufgeteilt ist.

BGH, Urteil vom 24. 6. 2005 - V ZR 350/03

Erfolgt mit der Zahlung des Sondereigentümers keine Leistungsbestimmung, so hat der Gläubiger nach Maßgabe des § 366 Abs. 2 BGB, die Leistung zu verrechnen.

Aufgrund der Einheitlichkeit des Anspruches kann m.E. die nach BGH notwendige Erfassung der Zahlung entweder auf Wohngeld oder Instandhaltungsrücklage erfolgen (streitig).

Beispiel

mtl Wohngeld	€ 100,00
darin enthalten	€ 20,00 Rücklage
Zahlung Eigentümer	€ 80,00

Erfassung der Zahlung:

€ 20,00 Rücklage u. € 60,00 Beitrag zu Kosten

[= Es gibt nur ein Wohngeld; Die interne Buchung ist der WEG überlassen]

€ 0,00 Rücklage u. € 80,00 Beitrag zu Kosten

[= Die im Wohngeld beinhalteten Kosten sind lästiger als die Forderung „Rücklage“]

€ 16,00 Rücklage u. € 64,00 Beitrag zu Kosten

[Berechnet nach dem prozentualen Anteil der in der Wohngeldzahlung beinhalteten Rücklage, da gemäß Wirtschaftsplan immer ein Anteil Rücklage leistungsbestimmt ist]

Leistungsbestimmung durch Beschluss?

Die Leistungsbestimmung trifft nach § 366 Abs. 1 BGB der Schuldner. Für einen Beschluss der WEG zur Leistungsbestimmung besteht damit kein Raum, da hierzu eine Beschlusskompetenz nicht besteht.

Demgegenüber kann m.E. im Rahmen des § 366 Abs. 2 BGB beschlossen werden, auf welchen Teil des Anspruches „Wohngeld“ die Zahlung verbucht werden soll.

Darstellung der Instandhaltungsrücklage ?

Darstellung der Rücklage 1. Alt.

Bezeichnung	Summe	Verteiler	Anteil
<u>I. Ausgaben</u>			
Kosten	12.000,00	10/100	1.200,00
<u>II. Einnahmen</u>			
Hausgeld für Kosten	12.000,00	10/100	1.200,00
Hausgeld für Rücklage	1.200,00	10/100	120,00
<u>III. Zwischenergebnis</u>			
Unterdeckung/Überschuss:			+ 120,00
<u>IV. Mittelverwendung</u>			
- daraus zu decken die von Ihnen geschuldete Zuführung zur Rücklage gemäß W-Plan 2009:			- 120,00
<u>V. Ihre Nachzahlung / Ihr Guthaben</u>			
			0,00

© RA Rüdiger Fritsch, Solingen

Darstellung der Rücklage 2. Alt.

Bezeichnung	Summe	Verteiler	Anteil
<u>I. Ausgaben</u>			
Kosten	12.000,00	10/100	1.200,00
<u>II. Einnahmen</u>			
Hausgeld für Kosten	12.000,00	10/100	1.200,00
Hausgeld für Rücklage	1.200,00	10/100	120,00

III. Ihre Nachzahlung / Ihr Guthaben			0,00
 Besondere Information:			
Ihre Zahlung auf die i.H.v. € 120,00 geschuldete Instandhaltungsrücklage 2009			120,00

Eigentümerkonto 2010 - Minderzahler – quotale Buchung

	Soll	Haben
3.1.2010	120,00	
Hausgeld Kosten	83,33	
Hausgeld Rücklage	36,64	
4.1.2010		100,00
Zahlungseingang Kosten		69,44
Zahlungseingang Rücklage		30,56

© RA Rüdiger Fritsch, Solingen

Darstellung der Instandhaltungsrücklage

Entwicklung der Instandhaltungsrücklage		
Bezeichnung	Soll-Betrag	Ist-Betrag

I. Anfangsbestand 1.1.2010	10.000,00	10.000,00
II. Soll-Zuführung zur Rücklage	1.200,00	
III. Ist-Zuführung zur Rücklage		1.000,00
III. Inst. Treppenhaus / Anstrich	7.000,00	7.000,00
IV. Soll-Endbestand 31.12.2010	4.200,00	
V. Ist-Endbestand 31.12.2010		4.000,00
VI. Ausstehende Beiträge		200,00
Eigentümer Müller	100,00	
Eigentümer Meier	100,00	

© RA Rüdiger Fritsch, Solingen

Entnahmen aus der Rücklage zur lfd. Bewirtschaftung ?

Sinn der Rücklage ist die Vorsorge für künftig erforderlich werdende Reparaturen.

Es ist daher **grundsätzlich nicht gestattet**, andere Kosten als Reparaturkosten aus der Rücklage zu bestreiten.

Eine Entnahme aus der Rücklage zur lfd.
Bewirtschaftung ist unzulässig.

Beschlussvorschläge für

- Lösungsansatz für die Jahresabrechnung 2009
- „Bebuchungsbeschluss“ für Minderzahlungen auf Wohngeld
- Liquiditätsbeschluss

Lösungsansatz für die Jahresabrechnung 2009

01.07.2010

www.lp-rechtsanwaelte.de

Der Verwalter wies die Wohnungseigentümer auf die ab dem 16.02.2010 bekannt gewordene Entscheidung des BGH v.4.12.2009 (Az.: V ZR 44/09) hin, aus der sich gegenüber der bisherigen ständigen Übung ergibt, dass Zuführungen zur bzw. Entnahmen aus der Instandhaltungsrücklage nicht mehr im Rahmen der Abrechnung über die Einnahmen und Ausgaben auszuweisen sind.

Anstelle dessen sind im Rahmen der Darstellung der Entwicklung Der Instandhaltungsrücklage nunmehr neben den gemäß Wirtschaftsplan zuzuführenden Soll-Zahlungen auch die geleisteten tatsächlichen Zahlungen auf die Rücklage anzugeben.

Der Verwalter wies darauf hin, dass aus nachvollziehbaren Gründen die jetzt zur Beschlussfassung vorgelegte Jahresgesamt- und Einzelabrechnung 2009 den o.g. Vorgaben nicht entspricht.

© RA Rüdiger Fritsch, Solingen

Dazu verwies der Verwalter auf die der Abrechnung beigefügte Übersicht, aus der sich die Zusammensetzung des in der Abrechnung ausgewiesenen Soll-Rücklagenbestandes ergibt.

Die Höhe des ausgewiesenen Soll-Bestands ist erreicht, wenn sämtliche ausstehenden Forderungen der Gemeinschaft, insbesondere rückständige Hausgelder, (etwaige) Entnahmen aus der Rücklage zur Liquiditätsdeckung sowie der Gesamt-Sollsaldo aus der Abrechnung 2009 von den Wohnungseigentümern tatsächlich gezahlt / ausgeglichen werden.

Gleichwohl wünschten die Wohnungseigentümer über die Genehmigung der Jahresgesamt- und Einzelabrechnung 2009 in der vorgelegten Form Beschluss zu fassen.“

© RA Rüdiger Fritsch, Solingen

„Bebuchungsbeschluss“ für Minderzahlungen auf Wohngeld

Die Verwaltung wird angewiesen im Falle einer geringeren Zahlungen eines Sondereigentümers auf den lfd. Wirtschaftsplan, die eingehenden Gelder zunächst für die lfd. Kosten und erst hiernach für die zu bildende Instandhaltungsrücklage zu buchen, soweit eine Leistungsbestimmung durch den Sondereigentümer bei Zahlung nicht getätigt wurde.

Liquiditätsbeschluss

Die Verwaltung wird ermächtigt, im Falle eines kurzfristig auftretenden Finanzbedarfes zur Bewirtschaftung, einen Betrag i.H. des dreifachen mtl. Vorauszahlungsbetrages auf das lfd. Wohngeld von der Instandhaltungsrücklage zu entleihen.

Im Falle einer Entleiherung ist das entliehene Geld binnen 3 Monaten der Instandhaltungsrücklage wieder zuzuführen.

Stehen hierzu Geldmittel ohne Gefährdung der lfd. Wirtschaftsverwaltung nicht zur Verfügung, ist unverzüglich eine außerordentliche Eigentümerversammlung zum Zwecke der Erhebung einer Sonderumlage einzuberufen.