

Extraforum des VNWI

Jahresabrechnung - nach BGH, Urt. v. 4.12.2009 – V ZR 44/09

Prof. Dr. Florian Jacoby, Universität Bielefeld
Köln, 19. März 2010

Thesen

1. Die Entscheidung ist keine Überraschung.
 2. Die Entscheidung ist richtig. Ihrer Natur nach kann sie allerdings nur ausdrücken, was nicht zulässig ist.
 3. Eine Lösung muss von den gesetzlichen Regelungen
 - zur Jahresabrechnung und
 - zur Instandhaltungsrücklageausgehen. Ihre Umsetzung verlangt eine professionelle Verwaltung (und Verwaltungssoftware).
-



- BGH, v. 23.09.1999 - V ZB 17/99:
„Abrechnungsspitze“ (Erwerberhaftung)
- Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft, § 10 Abs. 7 WEG:
Verwaltungsvermögen gehört Gemeinschaft
- LG Nürnberg-Fürth, v. 30.11.2009 - 14 S 5724/09:
„Altforderungen aus früheren Jahresabrechnungen“
- BGH, v. 4.12.2009 - V ZR 44/09:
„Instandhaltungsrücklage“



BGH v. 4.12.2009 - V ZR 44/09, Tz. 13:

- Mit dem Beschluss über die Jahresabrechnung wollen die Eigentümer den **Wirtschaftsplan nicht ändern, sondern umsetzen.**
- **Der Wirtschaftsplan begründet Verpflichtungen** der Wohnungseigentümer gegenüber der Gemeinschaft, **Nachzahlungen zu leisten**, soweit die anteilig auf die einzelnen Wohnungseigentümer umgelegten tatsächlich entstandenen Lasten und Kosten hinter den mit dem Wirtschaftsplan beschlossenen (Soll-)Vorschüssen zurückbleiben.
[sog. **Abrechnungsspitze**]



Die Entscheidung ist richtig.
Ihrer Natur nach kann sie allerdings
nur ausdrücken, was nicht zulässig ist.



- Die Jahresabrechnung muss für den durchschnittlich gebildeten, juristisch und betriebswirtschaftlich nicht geschulten Wohnungseigentümer ohne Hinzuziehung eines Buchprüfers oder Sachverständigen **nachvollziehbar** sein.
- Mangelnde Transparenz führt zur gerichtlichen **Ungültigerklärung der Jahresabrechnung** mit der Gefahr des § 49 Abs. 2 WEG für den Verwalter.



- Der **Soll-Betrag** der beschlossenen Zuführung zur Instandhaltungsrücklage darf **nicht als fiktive Ausgabe** angesetzt werden.
- **Tatsächliche Zahlungen** der Wohnungseigentümer **auf die Instandhaltungsrücklage** sind in der Jahresgesamt- und -einzelabrechnung **weder als Ausgabe noch als sonstige Kosten** zu buchen.
- Schon gar **nicht** darf bei der **Darstellung der Entwicklung der Rücklage** der **Soll-Betrag** als Zugang nachvollzogen werden (obwohl der Ist-Eingang geringer ist).



Eine Lösung muss von den gesetzlichen Regelungen

- zur Jahresabrechnung
- zur Instandhaltungsrücklage

ausgehen.



- (1) Der Verwalter hat jeweils für ein Kalenderjahr einen **Wirtschaftsplan** aufzustellen. (...)
- (2) ...
- (3) Der Verwalter hat nach Ablauf des Kalenderjahrs eine **Abrechnung** aufzustellen.
- (4) Die Wohnungseigentümer können durch Mehrheitsbeschluß jederzeit von dem Verwalter **Rechnungslegung** verlangen.
- (5) Über den **Wirtschaftsplan**, die **Abrechnung** und die **Rechnungslegung** des Verwalters beschließen die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit.



- § 28 Abs. 1 S. 2 WEG erwähnt nur den **Wirtschaftsplan**:
 - Die (voraussichtlichen) **Einnahmen und Ausgaben** bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums;
 - Die **anteilmäßige Verpflichtung der Wohnungseigentümer** zur Lasten- und Kostentragung;
 - Die **Beitragsleistungen** der Wohnungseigentümer zur **Instandhaltungsrückstellung**
- Regelung gilt für **Jahresabrechnung** entsprechend.



- Prägendes Merkmal: Zweckbindung
 - Guthaben der (rechtsfähigen) Eigentümergemeinschaft
 - das von den Eigentümern zur Bestreitung von Instandhaltungsmaßnahmen angesammelt wird
- Wie entsteht Rücklage (Zweckbindung)?
 - Nicht durch Umbuchung auf Festgeldkonto (!),
 - sondern durch
 - Zahlungseingang (Hausgeld, Zinsen)
 - diesbezügliche Zweckbeschluss (WP, ...)
- Darf Verwalter Zweckbindung durchbrechen?
Liquiditätsdeckung (u.a.) nur aufgrund eines Beschlusses!



Steuerlicher Aufwand des vermietenden Eigentümers:

- Gesamtbetrag seiner **Zahlungen** an die Gemeinschaft
 - laut WP
 - zuzüglich/abzüglich Abrechnungsspitze Vorjahr,
- abzüglich seines Anteils Zuführung zur **Rücklage**
 - WP
 - Zinsen
- zuzüglich aus **Rücklage** bezahlter Instandhaltung



- Einnahmen und Ausgaben
 - Rechnungslegung
 - Gesamtabrechnung
 - Kontenentwicklung
 - Einzelabrechnung:
Korrektur des WP um die Abrechnungsspitze
- Rechnungslegung über Instandhaltungsrücklage
 - Gesamtabrechnung/Kontenentwicklung
 - Einzelabrechnung (Steuer)
- Übersicht über offene Forderungen (Vermögen)
 - WP
 - Abrechnungsspitze



- Problem: Worauf sind Teilzahlungen zu verbuchen?
 - Betriebs- und Verwaltungskosten
 - Zuführung IR
- Lösung im Grundsatz:
 - Forderung auf Hausgeld ist nach WP einheitliche Forderung
 - Daher gilt Verhältnis aus Wirtschaftsplan auch für Verrechnung der Teilzahlungen
- **Ausnahmeregelung** zur Verrechnung durch Beschluss möglich!



- Die Vorgaben gelten für **Jahresabrechnung 2009** (und früher).
- Probleme kann **Berechnung der Ist-Höhe** bereiten.
 - Über diese ist – soweit sie sich nicht mehr darstellen lässt – ein **Beschluss** herbeizuführen.
 - Dies erscheint unproblematisch, da die Wohnungseigentümer für die Höhe sowieso **Ermessen** haben.



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Prof. Dr. Florian Jacoby
Direktor der Forschungsstelle
für Immobilienrecht,
Universität Bielefeld
Universitätsstr. 25 33615 Bielefeld
florian.jacoby@uni-bielefeld.de
www.jura.uni-bielefeld.de/fir/