



Textvorschlag zur Information der Eigentümer

„Ihr Verwalter informiert“

Die Auswirkungen des neuen BGH-Urteils zur Darstellung der Instandhaltungsrücklage in der Jahresabrechnung

Am 16.02.2010 hat der Bundesgerichtshof das Urteil V ZR 44/09 veröffentlicht. Dieses Urteil wird künftig die Gestaltung der Jahresabrechnung aller Wohnungseigentümergeinschaften maßgeblich verändern. Wir möchten Sie deshalb umfassend über diese Entscheidung und ihre Konsequenzen informieren.

Welchen Inhalt hat die Entscheidung?

Der 1. Leitsatz der Entscheidung lautet:

„Tatsächliche und geschuldete Zahlungen der Wohnungseigentümer auf die Instandhaltungsrücklage sind in der Jahresgesamt- und Einzelabrechnung weder als Ausgabe noch als sonstige Kosten zu buchen. In der Darstellung der Entwicklung der Instandhaltungsrücklage, die in die Abrechnung aufzunehmen ist, sind die tatsächlichen Zahlungen der Wohnungseigentümer auf die Rücklage als Einnahmen darzustellen und zusätzlich auch die geschuldeten Zahlungen.“

Wie war die bisherige Praxis?

Die bisherige und von den Instanzgerichten bestätigte Abrechnungspraxis ist, die im Wirtschaftsplan festgelegte Zuführung zur Instandhaltungsrücklage in die Gesamt- und Einzelabrechnung wie eine Ausgabe einzustellen, und zwar unabhängig davon, ob sie tatsächlich erfolgt ist oder nicht. Durch diese Einbeziehung in den Abrechnungssaldo sollte erreicht werden, dass die Bildung der Rücklage auch dann erfolgt, wenn Vorauszahlungsrückstände einzelner Eigentümer bestehen oder der Wirtschaftsplan überschritten wurde. Bei der Darstellung der Rücklagenentwicklung erfolgte dementsprechend ein buchhalterischer Ausweis der Instandhaltungsrücklage (Soll-Rücklage).

Was ändert sich?

Künftig ist für jeden Eigentümer seine Zahlung auf die im Einzelwirtschaftsplan festgelegte Beitragsleistung zur Instandhaltungsrückstellung (§ 28 Abs. 1 Nr. 3 WEG) gesondert neben seiner Vorauszahlung auf die Ausgaben der gemeinschaftlichen Verwaltung (§ 28 Abs. 1 Nr. 1 WEG) anzugeben.

Bei der Rücklagenentwicklung dürfen nur die tatsächlich eingegangenen Beitragsleistungen der Eigentümer auf die Rücklagen dargestellt werden; noch offene Beitragsleistungen sind auszuweisen.

Sinn der Änderung ist es, die Kostenfiktion der Beitragsleistung zu vermeiden und den Eigentümern den Ist-Betrag der Instandhaltungsrücklage zu verdeutlichen.



Ändert sich das Abrechnungsergebnis für den einzelnen Eigentümer?

Der Betrag, der von den einzelnen Eigentümern zu bezahlen ist, wird durch die neue Darstellung nicht verändert. Nur die Form der Jahresabrechnung ändert sich.

Ab wann sind die Änderungen zu berücksichtigen?

Grundsätzlich ist eine Änderung der Rechtsprechung sofort zu berücksichtigen. Betroffen sind somit alle noch nicht bestandskräftig beschlossenen Jahresabrechnungen.

Alle Abrechnungsprogramme müssen jedoch erst auf die neuen Anforderungen umgestellt werden.

In einem Extraforum, das am 19.03.10 in Köln stattfand, bestand unter den Experten und Richtern Einigkeit, dass für die jetzt zur Beschlussfassung anstehenden Jahresabrechnungen keine Alternative zur Nutzung der bestehenden Abrechnungsprogramme besteht. Die Abrechnungen sollen nur textlich kommentiert bzw. mit zusätzlichen Angaben zur Darstellung der Entwicklung der Rückstellung (nämlich den „Ist-Zahlen“ auf einem Ergänzungsblatt) versehen werden.

Wir haben dementsprechend die Jahresabrechnung dahingehend modifiziert/ergänzt, dass.....

.

Die Hersteller der Abrechnungsprogramme wurden jedoch aufgefordert, schnellstmöglich die neuen Vorgaben umzusetzen.

Sobald die neuen Versionen erstellt sind, werden wir diese einsetzen.



Forderungen der Verwalter

an die Anbieter der
Abrechnungsprogramme

Herausnahme der Zuführung zur Instandhaltungsrückstellung aus der Kostenaufstellung (künftig „Verwendungsnachweis“)

sondern:

Separate Darstellung der Beitragsleistungen zur Instandhaltungsrückstellung

Getrennte Erfassung der Hausgeldzahlungen
hinsichtlich der

Vorauszahlung auf die „Ausgaben bei der Verwaltung
des gemeinschaftlichen Eigentums“ (§ 28 Abs. 1 Nr. 1
WEG)

und der

„Beitragsleistung zur Instandhaltungsrückstellung“
(§ 28 Abs. 1 Nr. 3 WEG)

Bei Hausgeldrückständen:

Quotale Zuordnung der Zahlungseingänge im
gleichen Verhältnis

(individuell pro Eigentümer gemäß
Einzelwirtschaftsplan)

Übersicht der bezahlten und geschuldeten
Beitragsleistungen zur Instandhaltungsrückstellung
pro Wohnungseigentümer zwecks Ermittlung der Ist-
Rücklage

Darstellung der Entwicklung der Ist-Rücklage

Erstellung eines dreigliederigen Nachweises der rechnerischen Richtigkeit der Gesamtabrechnung, bestehend aus

Entwicklung des buchhalterischen Soll-Vermögens,
Bankkontenentwicklung,
Vermögensstatus

daraus ableitbar:

Ausweis der tatsächlich verfügbaren Rücklage!
(stichtagsbezogen)



Beschluss-Vorschläge

für Pragmatiker

Es mag zulässig sein, durch Beschluss Tilgungsbestimmungen für die Verrechnung von Teilzahlungen zu treffen. Aber nur eine quotale Anrechnung erscheint praxisgerecht. Denn sie ermöglicht programmseits einfach zu hinterlegende Parameter und eine einheitliche Handhabung über mehrere Abrechnungszeiträume.

Auch wenn nur für abweichende Tilgungsbestimmungen ein Beschluss erforderlich sein dürfte, empfiehlt sich folgende klarstellende Beschlussfassung jeweils in Zusammenhang mit der Verabschiedung des Wirtschaftsplanes:

Beschlussvorschlag:

Bei Teilzahlungen von Eigentümern soll die Erfassung der Zahlungen auf die Ausgaben der gemeinschaftlichen Verwaltung (§ 28 Abs. 1 Nr. 1 WEG) und der Zahlungen auf die Beitragsleistung zur Instandhaltungsrückstellung (§ 28 Abs. 1 Nr. 3 WEG) quotaal, also im Verhältnis dieser Positionen im Einzelwirtschaftsplan, erfolgen.

Vorübergehende Liquiditätsprobleme der WEG sollten entsprechend bisheriger Praxis durch „Anleihe“ aus der Instandhaltungsrückstellung überbrückt werden. Wegen deren Zweckbestimmung ist hierfür jedoch ein Beschluss erforderlich.

Dieser sollte (entsprechend den individuellen Verhältnissen der WEG) eine betragsmäßige Beschränkung beinhalten und jedes Jahr – sinnvollerweise mit dem Beschluss über die Verabschiedung des jeweiligen Wirtschaftsplanes – erneuert werden.

Beschlussvorschlag:

Der Verwalter ist berechtigt, die Beitragsleistung zur bzw. Beträge aus der Instandhaltungsrückstellung zur Zwischenfinanzierung von Liquiditätsengpässen zu verwenden.

Diese Liquiditätshilfe darf insgesamt einen Betrag von 3/12 der Plansumme des aktuellen Jahreswirtschaftsplans nicht übersteigen.

Für die Darstellung der IST-Rücklage ist ein Anfangsbestand zu definieren, damit eine Fortschreibung erfolgen kann.

Soweit die Soll-Rücklage die Forderungen aus offenen Hausgeldforderungen beinhaltet, ist es einfach und konsequent, dieses Sollvermögen um diese Forderungen zu bereinigen und damit den Anfangsbestand der IST-Rücklage zu bestimmen:

Beschlussvorschlag:

Zwecks Darstellung der Ist-Rückstellung wird der Anfangsbestand wie folgt ermittelt:

Die im Vermögensstatus der Jahresabrechnung 20__ ausgewiesenen offenen Forderungen gegen Miteigentümer werden ohne Forderungsverzicht zu Lasten des buchhalterischen Rückstellungsvermögens ausgebucht. Diese Forderungen sind in einer Nebenbuchhaltung weiter darzustellen und zu verfolgen, beigetriebene Beträge werden der Instandhaltungsrückstellung zugeführt.

Ohne Beschluss der Eigentümer sind die Zinserträge auszuschütten bzw. ausgabenmindernd zu verrechnen.

Ist die Zuführung zur Instandhaltungsrückstellung gewünscht, bedarf es eines Beschlusses.



Beschlussvorschlag:

Die Zinserträge aus den Geldanlagen sollen der Instandhaltungsrückstellung zugeführt werden.



Beschluss-Vorschläge

für Bedenkenträger

nicht auf dieser Veranstaltung!

(aber in Attendorn 03./04.09.2010)

Schönes Wochenende!!!

Download ab 23.03.2010
unter www.vnwi.de