

# VNWI-Winterseminar Casino Hohensyburg

## **Musterabrechnung für Wohnungseigentümergeinschaften**

Prof. Dr. Florian Jacoby  
Dortmund, 5. November 2010

---

# Block

Darstellung der Gesetzessystematik  
(§§ 28, 16 WEG; § 259 BGB)

§ 28 Abs. 5 WEG  
unterscheidet:

Wirtschaftsplan  
(§ 28 Abs. 1 u. 2 WEG)

Verteilung: § 16 WEG

Rechnungslegung  
(§ 28 Abs. 4 WEG)

Inhalt: § 259 BGB

Jahres-Abrechnung  
(§ 28 Abs. 3 WEG)

- Nach § 259 BGB geordnete Zusammenstellung über **alle**
  - Einnahmen und
  - Ausgaben
  
- Anspruch der Eigentümer besteht
  - jederzeit bei Mehrheitsbeschluss (§ 28 Abs. 4 WEG)
  - jährlich bei **Abrechnung** (§ 28 Abs. 3 WEG)

Forderung aus Wirtschaftsplan (Hausgeld) ist nach § 28 Abs. 1 WEG zu zerlegen in

- Betriebs- und Verwaltungskosten  
(Vorschüsse, § 28 Abs. 2)
  - Verteilungsbedürftige Einnahmen und Ausgaben,  
§ 28 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 WEG
  - Verteilungsschlüssel,  
§ 28 Abs. 1 S. 2 Nr. 2, § 16 WEG
- Instandhaltungsrückstellung,  
§ 28 Abs. 1 S. 2 Nr. 3 WEG

- Zusammenstellung aller
  - Einnahmen und
  - Ausgaben
- Abrechnung über Vorschüsse aus Wirtschaftsplan auf Betriebs- und Verwaltungskosten
- Abrechnung über die vereinnahmte Instandhaltungsrücklage

- Vorauszahlungen
  - Gesamtvorauszahlungsverpflichtung (Soll-Vorauszahlungen)
  - Geleistete Gesamtvorauszahlungen (Ist-Vorauszahlungen)
- Abrechnung
  - Gesamtzahlungspflicht laut Abrechnung (sog. Abrechnungssumme)
  - Offene Zahlungspflicht  
= Abrechnungssumme - Ist-Vorauszahlungen (sog. Abrechnungssaldo)
  - Mehrung/Minderung der Zahlungspflicht durch Abrechnung  
= Abrechnungssumme - Soll-Vorauszahlungen (sog. Abrechnungsspitze)

- Vorschuss nach Wirtschaftsplan (§ 28 Abs. 2 WEG)
  - Schätzung
  - Vorläufigkeit
- Vorschusszahlungen
- Abrechnung (§ 28 Abs. 3 WEG): Klärung der Ansprüche
  - Endgültige Zahlungspflicht **oder/und**
  - Offene Zahlungspflicht



- Mögliche Wirkungsarten des Beschlusses
  - „Wissensmitteilungen“ (informative Teile)
  - „Rechtsfolgenherbeiführung“ („rechtsgestaltende“ Teile)
- Bestandteile der Abrechnung
  - Abrechnungssumme  
(reine **Verpflichtung**sebene: Gesamtjahresverpflichtung)
  - Abrechnungsspitze  
(reine **Verpflichtung**sebene: Abweichung von Gesamt und WP)
  - Abrechnungssaldo  
(**Verpflichtungs- und Erfüllung**sebene: Gesamtverpflichtung minus Vorschusszahlungen)

# Block

## Kostenverteilung durch Einzelabrechnung

- Abrechnung ersetzt den Wirtschaftsplan nicht.
- Forderungen bestehen aus Wirtschaftsplan fort.
- Abrechnung will aber im Umfange der Abrechnungsspitze den Anspruch begrenzen oder erweitern.

01.01.

31.12.

Beschluss  
Wirtschaftsplan

Abzurechnendes Jahr

Beschluss  
Abrechnung

Beitragsforderung  
entsteht

- Fälligkeit der Vorschüsse
  - Vorschusszahlungen?
  - Klageerhebung?
  - Titulierung?
- jeweils gegen derzeitigen  
Eigentümer

Beitragsforderung  
bleibt bestehen, wird  
nur angepasst mit  
belastender Wirkung  
nur gegen aktuellen  
Eigentümer.

- Abrechnungssumme führt verbindliche Klärung herbei, wie Einnahmen und Ausgaben verteilt werden sollen.
- Abrechnungsspitze
  - beruht auf Wirtschaftsplan und Abrechnungssumme,
  - bestimmt verbindlich endgültigen Umfang der Beitragsforderungen  
(insoweit rechtsgestaltende Einwirkung auf WP-Forderung),
  - legt dem derzeitigen Eigentümer (Erwerber, Zwangs- und Insolvenzverwalter) ggf. Erhöhung der Beitragsforderung um Abrechnungsspitze erstmals und allein auf.

- BGH v. 4.12.2009 - V ZR 44/09, Tz. 13:  
**Der Beschluss über die Jahresabrechnung 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**]
- BGHZ 131, 228 = NJW 1996, 725 (Erwerb)
- BGH NJW 1994, 1866 (Insolvenz)

## Abrechnungssaldo

- darf (nicht erfüllte) WP-Forderung nicht ersetzen (sog. Novation), da sonst Rechtshängigkeit, Titulierung oder Sicherheiten wegen WP-Forderung verloren wären.
- darf gegen Alteigentümer gerichtete (nicht erfüllte) Altforderung nicht gegen Rechtsnachfolger (Erwerber, Zwangs- und Insolvenzverwalter) erneut festsetzen.
- kann nur Zahlungen aus vergangennem Jahr berücksichtigen, ist mithin nicht aktuell.
- wirkt nur informativ, schon weil kein besonderes Klärungsbedürfnis ersichtlich.

- „Wissenserklärung“ mit Indizwirkung  
Beispiel: Verkehrsunfall: „Ich bin schuld.“
- Umkehr der Beweislast durch „abstraktes Anerkenntnis“  
Beispiel: Saldoanerkennnis des Kontoauszugs
- „Kausales Anerkenntnis“ mit Einwendungsausschluss
  - Beispiel: Vergleich
  - Eigenart: Feststellung des ungewissen oder umstrittenen Inhalts eines Rechtsverhältnisses



- Fall: Gezahlte Hausgelder werden fehlerhaft in der Abrechnung nicht berücksichtigt.
- Problem: **Abrechnungssaldo** ist fehlerhaft. Kann Eigentümer sich auch nach Bestandskraft der Abrechnung noch auf Erfüllungswirkung seiner Zahlungen berufen?
- Lösung: Ja, **Abrechnungssumme und Abrechnungsspitze** sind vom Fehler unberührt zutreffend festgestellt worden, nur insoweit Bestandskraft.

- Fall: Abrechnung beruht auf einem Wirtschaftsplan, der sich nachträglich als nichtig erweist.
- Problem: Abrechnungsspitze ist fehlerhaft ermittelt, da falsche WP-Werte zugrunde gelegt. Denn tatsächlich ist Abrechnungsspitze = Abrechnungssumme. Können Eigentümer insoweit in Anspruch genommen werden?
- Lösung: Nicht aus der fehlerhaften Abrechnung, Fehler muss durch Zweitbeschluss über Abrechnung korrigiert werden.



**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](mailto:florian.jacoby@uni-bielefeld.de)  
[www.jura.uni-bielefeld.de/fir/](http://www.jura.uni-bielefeld.de/fir/)