



Neues BGH-Urteil zur Heizkostenabrechnung (V ZR 251/10)

Denkwürdiges zur Abrechnung nicht verbrauchter Brennstoffe und
Merkwürdiges zur Abrechnung nicht erfolgter Einnahmen und
Ausgaben

Astrid Schultheis

öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für Wohnungseigentumsverwaltung

VNWI Winterseminar

23. November 2012 in Dortmund



Darstellung der Heizkosten in der WEG-Jahresabrechnung

BGH, Urteil vom 17.02.2012 - V ZR 251/10 -

Der Fall:

Die Parteien sind die Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft. Auf der Eigentümerversammlung vom 7. Juli 2009 wurde die Abrechnung für das Wirtschaftsjahr 2008 durch Mehrheitsbeschluss genehmigt.

Bei den Heiz- und Warmwasserkosten wurden in die Abrechnung **nicht die Kosten für die im Jahr 2008 tatsächlich bezogene Fernwärmeenergie** aufgenommen, **sondern alle Zahlungen (Abschläge)**, die im Jahr 2008 an den Energieversorger geleistet worden sind. Die Kläger haben beantragt, die Beschlüsse, soweit die Gesamt- und Einzelabrechnungen für die Heiz- und Warmwasserkosten genehmigt wurden, für ungültig zu erklären.



Darstellung der Heizkosten in der WEG-Jahresabrechnung

Ein weiteres „**Erdbeben**“ in der Welt des WEG-Abrechnungswesen?

Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs **V ZR 251/10 vom 17.02.2012 bestätigt** die bisherige Rechtsprechung und **überrascht** dennoch!

Leitsätze:

*Die **Regelungen der Heizkostenverordnung** gelten für die **Wohnungseigentümergeinschaft** unmittelbar; einer Vereinbarung oder eines Beschlusses über ihre Geltung bedarf es nicht.*

*In die **Jahresgesamtabrechnung** sind **alle** im **Abrechnungszeitraum geleisteten Zahlungen**, die im Zusammenhang mit der Anschaffung von Brennstoff stehen, **aufzunehmen**. Für die **Verteilung** in den **Einzelabrechnungen** sind dagegen die **Kosten des im Abrechnungszeitraum tatsächlich verbrauchten Brennstoffs maßgeblich**. Der Unterschiedsbetrag ist in der Abrechnung verständlich zu erläutern.*



Darstellung der Heizkosten in der WEG-Jahresabrechnung

Ein Verstoß gegen die Heizkostenverordnung liegt jedoch nur vor, soweit die Einzelabrechnungen betroffen sind, nicht dagegen im Hinblick auf die Gesamtabrechnung.

Den Vorgaben der Heizkostenverordnung ist daher bereits dann Genüge getan, wenn zwar nicht in der Gesamtabrechnung, aber in den Einzelabrechnungen eine verbrauchsabhängige Abrechnung vorgenommen wird.

*Der Umstand, dass sich insoweit **ausnahmsweise** die **Einzelabrechnung nicht unmittelbar aus der Gesamtabrechnung herleitet**, ist hinzunehmen, sofern die in der Einzelabrechnung enthaltene Abweichung deutlich ersichtlich und mit einer verständlichen Erläuterung versehen ist. An welcher konkreten Stelle der Gesamt- oder Einzelabrechnung diese Erläuterung erfolgt (vgl. etwa Casser/Schultheis, ZMR-Sonderheft, Januar 2011, 1 [7 ff.] sowie ZMR 2011, 85 ff., **Anm: Musterabrechnung des VNWI**) bleibt dem Verwalter überlassen. Entscheidend ist allein, dass die Darstellung verständlich und nachvollziehbar ist.*



Darstellung der Heizkosten in der WEG-Jahresabrechnung

Der Bundesgerichtshof **unterscheidet** damit die **Gesamtabrechnung** von der **Einzelabrechnung**

und verstärkt die Ansicht aus dem Beschluss des Bundesgerichtshofs vom 23.9.1999 - VZ B 17/99 – :

*In der Jahresabrechnung werden dann die im Geschäftsjahr tatsächlich erzielten **Gesamteinnahmen** und die geleisteten **Gesamtausgaben gegenübergestellt** und in der Einzelabrechnung nach dem geltenden Schlüssel auf die einzelnen Wohnungseigentümer verteilt.*



Darstellung der Heizkosten in der WEG-Jahresabrechnung

Die Aufspaltung der Jahresabrechnung in eine sämtliche Einnahmen- und Ausgaben ausweisende Gesamtabrechnung und in eine der Kostenverteilung dienende Einzelabrechnung wird damit höchstrichterlich bestätigt.

Mit Aufbrechen der sklavischen Abhängigkeit zwischen Gesamt- und Einzelabrechnung ergibt sich auch eine Lösung für andere verbrauchsabhängig abzurechnende Kostenarten.

Beispiel



Darstellung der Heizkosten in der WEG-Jahresabrechnung

Gesamtabrechnung

Einzel-
abrechnung

| 1. Gesamtdarstellung der Einnahmen- und Ausgaben/ Überträge (Bankkonten- und Hauskasseneentwicklung) | | | | |
|--|---------------|-------------|-----------|--------------------|
| | Festgeldkonto | Girokonto | Hauskasse | gesamt |
| Anfangsbestand per 01.01.2010 | 43.460,00 € | 10.700,00 € | 400,00 € | 54.560,00 € |
| I. Einnahmen | | | | |
| 1. Hausgeld Abrechnungszeitraum | | | | |
| Hausgeld Bewirtschaftung | 19.979,27 € | | | |
| Beitragsleistung zur Instandhaltungsrückstellung | 4.924,73 € | 24.904,00 € | | |
| Waschmarkenerlöse | | 200,00 € | | |
| Versicherungserstattung für Schaden aus 2009 | | 500,00 € | * | -500,00 € |
| Zinsen aus Hausgeldforderungen | | 50,00 € | * | -50,00 € |
| Zinsen netto Festgeld | 265,05 € | | | |
| ...weitere Positionen | | | | |
| II. Ausgaben | | | | |
| 1. Ausgaben für Abrechnungszeitraum | | | | |
| Fassadenrenovierung aus Instandhaltungsrückstellung | 10.000,00 € | | | |
| Gartenpflege | | 2.900,00 € | 100,00 € | 3.000,00 € |
| Fernwärmeenergie | | 5.000,00 € | | 4.800,00 € |
| Gebäudeversicherung | | 2.000,00 € | | 2.000,00 € |
| Instandhaltung (laufende) | | 3.300,00 € | 200,00 € | 3.500,00 € |
| 2. Ausgaben für Vorjahre | | | | |
| Auszahlung Guthaben aus Abrechnung 2009 | | 100,00 € | | |
| schon abgerechnete Kosten aus Vorjahr für Fernwärmeenergie | | 500,00 € | | |
| Messdienstgebühren aus 2009 | | 100,00 € | | |
| weitere Positionen | | | | |
| Endbestand per 31.12.2010 | 35.725,05 € | 4.804,00 € | 100,00 € | 45.629,05 € |
| Beitragsverpflichtung zur Instandhaltungsrückstellung | | | | |
| | | | | 5.000,00 € |
| abrechnungsrelevante Beträge Messdienstgebühren zu zahlen in 2011 | | | | |
| | | | | 100,00 € |
| Summe der zu verteilenden Beträge | | | | |
| | | | | 31.600,00 € |



Darstellung der Heizkosten in der WEG-Jahresabrechnung

„Der Unterschiedsbetrag ist in der Abrechnung verständlich zu erläutern“, so endet der Leitsatz des BGH-Urteils V ZR 251/10 ... aber im Urteil folgen zwei Sätze, die überraschen:

Hinsichtlich der Umlage der verausgabten Gelder für die angeschafften, aber noch nicht verbrauchten Brennstoffe enthält die Heizkostenverordnung keine Regelung.

Diese Kosten sind daher zunächst nach dem allgemeinen, in § 16 Abs. 2 WEG bestimmten oder nach einem ansonsten vereinbarten Kostenverteilungsschlüssel zu verteilen.

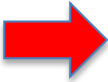
Konsequent weiter gedacht und einfach umsetzbar?



Darstellung der Heizkosten in der WEG-Jahresabrechnung

Umlage von nicht verbrauchten Energiekosten gemäß § 16 Abs. 2 WEG, nach dem allgemeinen Verteilungsschlüssel:

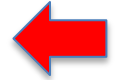
| 1. Gesamtdarstellung der Einnahmen- und Ausgaben/ Überträge (Bankkonten- und Hauskassenentwicklung) | | | | Einzel- abrechnung |
|---|-------------------|-------------|---------------------------|-----------------------------------|
| | | | | verteilungs- relevante Beträge |
| I. Einnahmen | | | | |
| 1. Hausgeld Abrechnungszeitraum | | | | |
| Hausgeld Bewirtschaftung | 19.979,27 € | | | |
| Beitragsleistung zur Instandhaltungsrückstellung | 4.924,73 € | 24.904,00 € | | |
| Einnahmen aus Nachzahlungen Vorjahr der Eigentümer (inkl. Fernwärme) | 1.000,00 € | | verteilt nach MEA? | 1.000,00 € A |
| ...weitere Positionen | | | | |
| II. Ausgaben | | | | |
| 1. Ausgaben für Abrechnungszeitraum | | | | |
| Gartenpflege | 2.900,00 € | * | | 2.900,00 € |
| Fernwärmeenergie verbraucht 2010 | 4.800,00 € | * | verteilt nach Verbrauch | 4.800,00 € |
| Abschlag für Fernwärme, nicht verbraucht | 200,00 € | | verteilt nach MEA | 200,00 € 1 |
| Gebäudeversicherung | 2.000,00 € | * | | 2.000,00 € |
| Instandhaltung (laufende) | 3.300,00 € | * | | 3.300,00 € |
| 2. Ausgaben für Vorjahre | | | | |
| Auszahlung Guthaben aus Abrechnung 2009 | 100,00 € | | verteilt nach MEA? | 100,00 € B |
| schon abgerechnet Kosten aus Vorjahr für Fernwärmeenergie | 500,00 € | | verteilt nach MEA? | 500,00 € 2 |
| Messdienstgebühren aus 2009 | 100,00 € | | | 100,00 € 3 |
| weitere Positionen | | | | |
| <hr/> | | | | |
| Beitragsverpflichtung zur Instandhaltungsrückstellung | | | | 5.000,00 € |
| abrechnungsrelevante Beträge Messdienstgebühren zu zahlen in 2011 | | | | 100,00 € |
| Summe der zu verteilenden Beträge | | | | xxxxx |

 **1:** Im ersten Jahr ist die Verteilung liquiditätsneutral. Im Folgejahr führt die Verteilung zu einem Liquiditätsüberschuss, der als **liquide Masse** im Vermögen der Wohnungseigentümergeinschaft verbleiben oder im Verhältnis des allgemeinen Verteilungsschlüssels ausgeschüttet werden kann, so Drasdo, NZM 2010,681.



Darstellung der Heizkosten in der WEG-Jahresabrechnung

| 1. Gesamtdarstellung der Einnahmen- und Ausgaben/ Überträge (Bankkonten- und Hauskassenentwicklung) | | | | Einzel- abrechnung | |
|---|-------------------|-------------|---------------------------|-----------------------------------|----------------|
| | | | | verteilungs- relevante Beträge | |
| <u>I. Einnahmen</u> | | | | | |
| 1. Hausgeld Abrechnungszeitraum | | | | | |
| Hausgeld Bewirtschaftung | 19.979,27 € | | | | |
| Beitragsleistung zur Instandhaltungsrückstellung | 4.924,73 € | 24.904,00 € | | | |
| Einnahmen aus Nachzahlungen Vorjahr der Eigentümer (inkl. Fernwärme) | 1.000,00 € | | verteilt nach MEA? | 1.000,00 € | A |
| ...weitere Positionen | | | | | |
| <u>II. Ausgaben</u> | | | | | |
| 1. Ausgaben für Abrechnungszeitraum | | | | | |
| Gartenpflege | 2.900,00 € | * | | 2.900,00 € | |
| Fernwärmeenergie verbraucht 2010 | 4.800,00 € | * | verteilt nach Verbrauch | 4.800,00 € | |
| Abschlag für Fernwärme, nicht verbraucht | 200,00 € | | verteilt nach MEA | 200,00 € | 1 |
| Gebäudeversicherung | 2.000,00 € | * | | 2.000,00 € | |
| Instandhaltung (laufende) | 3.300,00 € | * | | 3.300,00 € | |
| 2. Ausgaben für Vorjahre | | | | | |
| Auszahlung Guthaben aus Abrechnung 2009 | 100,00 € | | verteilt nach MEA? | 100,00 € | B |
| schon abgerechnet Kosten aus Vorjahr für Fernwärmeenergie | 500,00 € | | verteilt nach MEA? | 500,00 € | 2 3 |
| Messdienstgebühren aus 2009 | 100,00 € | | | | |
| weitere Positionen | | | | | |
| <hr/> | | | | | |
| Beitragsverpflichtung zur Instandhaltungsrückstellung | | | | 5.000,00 € | |
| abrechnungsrelevante Beträge Messdienstgebühren zu zahlen in 2011 | | | | 100,00 € | |
| Summe der zu verteilenden Beträge | | | | xxxxx | |



 **2 und 3** : Die Verteilung dieser Ausgaben, welche im Vorjahreszeitraum abgerechnet wurden, würden im Folgejahr ebenfalls zu einer unbestimmte liquiden Masse führen.
Macht das Sinn?



Darstellung der Heizkosten in der WEG-Jahresabrechnung

Handhabung einer zufällig entstehenden liquide Masse und sich daraus ergebenden Fragen:

- Entstehung durch Beschluss über die Jahresabrechnung?
- Wie wird eine zufällig entstandene „liquide Masse“ bezeichnet und in den Folgejahren verständlich in der Jahresabrechnung dargestellt?
- Wie und wann wird diese liquide Masse wieder ausgeschüttet? Bedarf es dafür einen Beschluss?
- Dient sie automatisch der Zwischenfinanzierung von Liquiditätsengpässen, z.B. bei Unterdeckung des Wirtschaftsplanes und kann/soll sie dafür dienen?



Darstellung der Heizkosten in der WEG-Jahresabrechnung

Umlage gemäß § 16 Abs. 2 WEG von nicht verbrauchten Energiekosten:

Einzelabrechnung vom 01.01.2010 bis 31.12.2010

| EDV Konto | Verteilungsrelevante Beträge | Verteilungsschlüssel | Gesamt-Verteiler | Ihr Anteil | Ihr Betrag |
|--|------------------------------|----------------------|------------------|------------|--------------------|
| I. Kosten | | | | | |
| 1. <u>umlagefähige Beträge</u> | | | | | |
| 4050 Gartenpflege | 3.000,00 € | Miteigentumsanteile | 10000 | 1200 | 360,00 € |
| 4110 Heizkosten | 5.400,00 € | Verbrauchsabrechnung | gem. Anlage | Verbrauch | 700,00 € |
| Zwischensumme umlagefähige Beträge | | | | | 16.000,00 € |
| 2. nicht umlagefähige Beträge | | | | | |
| 4010 Verwaltergebühr | 3.000,00 € | Einheiten | 8 | 1 | 375,00 € |
| Umlage Oleinkauf | 3.500,00 € | Miteigentumsanteile | 10000 | 1200 | 420,00 € |
| 4910 Bankspesen | 100,00 € | Miteigentumsanteile | 10000 | 1200 | 12,00 € |
| <i>Individualkosten</i> | | | | | |
| 4990 Mahngebühren | 100,00 € | direkte Zuordnung | | | 10,00 € |
| Zwischensumme nicht umlagefähige Beträge | | | | | 1.255,00 € |
| II. Erträge | | | | | |
| 5100 Zinserträge aus Hausgeldforderungen | -50,00 € | Miteigentumsanteile | 10000 | 1200 | -6,00 € |
| Zwischensumme Einnahmen | | | | | -550,00 € |
| Kosten abzgl. Erträge | | | | | 25.800,00 € |
| III. Beiträge zu Rückstellungen | | | | | |
| 6000 Beitragsverpflichtung zur Instandhaltungsrückstellung lt. Wirtschaftsplan | 5.000,00 € | Miteigentumsanteile | 10000 | 1200 | 600,00 € |
| Zwischensumme Beiträge | | | | | 600,00 € |
| Abrechnungssumme | | | | | 30.800,00 € |
| abzgl. Hausgeld-Soll gem. Einzelwirtschaftsplan | | | | | 25.000,00 € |
| Abrechnungsspitze | | | | | 5.800,00 € |
| Nachzahlung | | | | | 749,00 € |

Erhöhung der Abrechnungsspitze



Darstellung der Heizkosten in der WEG-Jahresabrechnung

Eine Praxis **der direkten Umlage** führt in den Folgejahren durch „Liquiditätsausschüttungen“ oder die faktische Bildung nicht beschlossener, sondern zufällig entstehender „liquider Massen“, zu systemwidrigen Korrekturen und nur einer **scheinbaren Systemgerechtigkeit**.

Der Extremfall

| | | |
|------|---------------------------------|---|
| 2010 | Öleinkauf € 5000,--/ Verteilung | € 2.500,-- Verbrauch in Einzela € 2.500,-- nach MEA in Einzela |
| 2011 | kein Öleinkauf/ Verteilung | € 2.500,-- Verbrauch in Einzela |



Darstellung der Heizkosten in der WEG-Jahresabrechnung

Beispiel von Thomas Spielbauer, Vizepräsident am Landgericht München I

Auszug aus dem Vortrag vom 25.10.2012 in Fischen von Vizepräsident LG Spielbauer

Zwar wurden die im Jahr 2012 bezahlten **2.000 €** für den am Jahresende 2012 noch vorhandenen Heizölvorrat von 2.000 Litern bereits in den **Einzeljahresabrechnungen für 2012** nach dem allgemeinen Verteilungsschlüssel auf die Eigentümer umgelegt.

Wie bereits in der Jahresabrechnung 2012 erwähnt, werden diese Belastungen der Eigentümer im Jahr **2013 berücksichtigt**.

Der insoweit 2012 auf Sie entfallende Betrag von **500 €** wird Ihnen in der Abrechnung 2013 unten bei „IV. Berechnung Ihres Jahresendsaldos“ wieder **gutgeschrieben**.

Ihre **Belastung** aus dem **Jahr 2012** für den Kauf des Heizölvorrates ist damit **ausgeglichen**.

offene Fragen der Buchhaltung:

- wird dieser Betrag gutgeschrieben, wenn der Eigentümer die Zahlung für das Vorjahr nicht geleistet hat?
- wie und wo wird dies nachgehalten?



Darstellung der Heizkosten in der WEG-Jahresabrechnung

| IV. Berechnung Ihres Jahresendsaldos (Rückerstattungsbetrag oder Nachzahlungsbetrag) | | € |
|--|---|---------------|
| Ihr Überschussanteil bei Ausgaben/Einnahmen (oben III.) | + | 250,00 |
| Ihr Anteil an den laut Wirtschaftsplan für 2013 (siehe dort II.) geschuldeten Zuführungen zur Instandhaltungsrücklage (in der Jahresabrechnung nicht als Ausgabe darzustellen) | - | 500,00 |
| (Zwischensumme) | - | (250,00) |
| Im Jahr 2012 wurde ein Heizölvorrat für 2.000 € (2.000 Liter zu je 1 €) angelegt. Von diesen Kosten wurde in der Einzelabrechnung 2012 ein Betrag von 500 € auf Sie umgelegt. Dieser Betrag ist Ihnen nunmehr wieder gut zu schreiben , da der Heizölvorrat im Jahr 2013 aufgebraucht wurde und diese Kosten nach Verbrauch im Jahr 2013 umgelegt werden mussten (siehe oben bei „I. Ausgaben – Heizung/Warmwasser“ nebst Erläuterung). | + | 500,00 |
| Ihr Rückzahlungsanspruch gegen die Gemeinschaft | + | <u>250,00</u> |

offene Fragen der Buchhaltung:

- wird ein fiktives Erlöskonto für die jetzt in 2013 abzurechnenden Brennstoffe, bezahlt und abgerechnet im Vorjahr, gebildet?
- gleichen die Zahlungen der Eigentümer (je € 500), welche in der Abrechnungsspitze für 2012 enthalten sind, dieses Erlöskonto aus?



Darstellung der Heizkosten in der WEG-Jahresabrechnung

Durch die Aufnahme gemäß der Heizkostenverordnung zwingend abzugrenzender Positionen in die Einzelabrechnung (z.B. Umlage des eingekauften Ölbestands) werden die Vorteile der Trennung von Gesamtabrechnung als Rechnungslegung und Einzelabrechnung als Verteilungsrechnung wieder beseitigt.

Die Nachvollziehbarkeit der Jahresabrechnung wird durch die Direktumlage von nicht verbrauchten Brennstoffen beeinträchtigt und nicht verbessert!



Darstellung der Heizkosten in der WEG-Jahresabrechnung

Worin liegt der Reiz der Direktumlage?

Die Direktumlage von verausgabten Mitteln, für noch nicht verbrauchte Kosten dient der Liquiditätsbeschaffung, da auf den ersten Blick es sonst schlicht an der Deckung von getätigten Ausgaben fehlt und nur durch Rückgriff auf vorhandene Vermögenswerte (i.d.R. die Instandhaltungsrückstellung) die systembedingte Liquiditätslücke geschlossen wird.

Doch muss die Finanzierung aller unter die Heizkostenverordnung fallenden Ausgaben sich ebenso in das Abrechnungs- und Finanzierungssystem der WEG einfügen wie andere Einnahmen und Ausgaben.



Darstellung der Heizkosten in der WEG-Jahresabrechnung

Doch nicht nur die Finanzierung von vorfinanzierten Heizkosten führt zu Liquiditätsengpässen

WEG Bimbessallee 66, 08150 Solvenzhausen

Liquiditätsentwicklung 2012

| Wirtschaftsplan (verkürzt) Verwendung (Kosten/Beitragspflicht) | Betrag in EUR | Monat/Ausgaben + Beitrag Rückstellung | | | | | Summe Verwendung |
|---|------------------|---------------------------------------|---------------|---------------|-----|---------------|---------------------|
| | | 1 | 2 | 3 | ... | 12 | |
| Versicherungen | 12.000 | 12.000 | 0 | 0 | ... | 0 | 12.000 |
| Abfallbeseitigung/Str.reinigung/Abwasser | 36.000 | 0 | 9.000 | 0 | ... | 0 | 36.000 |
| Energie/Hausmeister/-reinigung | 102.000 | 8.500 | 8.500 | 8.500 | ... | 8.500 | 102.000 |
| Wartung/TÜV Aufzug | 12.000 | 12.000 | 0 | 0 | ... | 0 | 12.000 |
| Kabel-TV | 6.000 | 6.000 | 0 | 0 | ... | 0 | 6.000 |
| Verwalterhonorar/lfd. Instandhaltung | 36.000 | 3.000 | 3.000 | 3.000 | ... | 3.000 | 36.000 |
| Summe Ausgaben | 204.000 | 41.500 | 20.500 | 11.500 | ... | 11.500 | 204.000 |
| Beitragspflicht Rücklage | 36.000 | 3.000 | 3.000 | 3.000 | ... | 3.000 | 36.000 |
| Plansumme 2012 | 240.000 | 44.500 | 23.500 | 14.500 | ... | 14.500 | 240.000 |
| Zahlung Hausgelder auf Bew.kosten | 204.000 | 17.000 | 17.000 | 17.000 | ... | 17.000 | 204.000 |
| Unterdeckung/Überschuss (Hausgeld / Ausgabe) | 0 | -24.500 | -3.500 | 5.500 | ... | 5.500 | 0 |
| Unterdeckung kumuliert/ Abbau im lfd. Jahr | 0 | -24.500 | -28.000 | -22.500 | ... | 0 | 0 |

Quelle: Schulungsunterlagen von Dr. Karl-Heinz Stähling



Darstellung der Heizkosten in der WEG-Jahresabrechnung

Mögliche Lösung für systembedingte Finanzierungslücken?

Der BGH hat das Finanzierungssystem der WEG bereits 1988 (BGH, Beschluss vom 21.4.1988 V ZB 10/87) in seiner die Fälligkeitstheorie begründenden Entscheidung ausführlich beschrieben:

*Mit guten Gründen sieht das Wohnungseigentumsgesetz auch insoweit davon ab, **jede einzelne Verwaltungsschuld** von Rechts wegen sogleich auf die einzelnen Wohnungseigentümer **umzulegen**, stattdessen bietet es mit den Vorschriften über den Wirtschaftsplan und die Jahresabrechnung (§ 28 WEG) ein **anpassungsfähiges Instrumentarium** von Vorschuss- und Nachforderungen sowie sonstigen Maßnahmen an.*

*Der Gemeinschaft der Eigentümer bleibt z.B. **die Entscheidung vorbehalten**, ob zur Tilgung bereits entstandener Verwaltungsschulden etwa Sonderumlagen erhoben, Darlehen aufgenommen oder auf vorhandene, **wenngleich für andere Zwecke gebildete Rücklagen zurückgegriffen werden soll**.*



Darstellung der Heizkosten in der WEG-Jahresabrechnung

Schlussfolgerung:

Das Wohnungseigentumsgesetz gibt ausreichend Spielraum, **systembedingte Liquiditätsengpässe**, wie z.B. Wirtschaftsplanüberschreitungen und temporär erhöhten Liquiditätsbedarf, **per Beschluss zu regeln** und dafür zu Verfügung stehende Rückstellungen umzuwidmen oder alternativ Liquiditätsrückstellungen zu bilden.



Darstellung der Heizkosten in der WEG-Jahresabrechnung

Beispiel eines ersten „Gehversuchs“ für einen ermächtigenden Beschluss nach der Erkenntnis, dass die Instandhaltungsrückstellung zwangsläufig zur Zwischenfinanzierung von Liquiditätsengpässen dient.

29 S 26/12
204 C 244/10
Amtsgericht Köln



Verkündet am 27.09.2012

Müller
Justizobersekretärin
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

Landgericht Köln

Die Berufung der Klägerin hat insoweit Erfolg, da dieser Beschluss zu TOP 10 c nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht und für ungültig zu erklären ist.

Der Beschluss lautet: „Die Verwaltung wird ermächtigt, die zur Objektbewirtschaftung notwendigen Zahlungen zu leisten, auch wenn dazu auf Gelder zurückgegriffen werden muss, die als geleistete Beträge zur Instandhaltungsrücklage der Zweckbindung unterliegen. Dieser Ermächtigung wird auf 3/12 des Volumens des aktuellen Wirtschaftsplanes begrenzt.“



Darstellung der Heizkosten in der WEG-Jahresabrechnung

.....mit hilfreichen Entscheidungsgründen:

Grundsätzlich ist ein Rückgriff auf die Instandhaltungsrücklage zur Überbrückung von Engpässen nicht zu beanstanden (vgl. BGH NJW 1988, 1910). Dies ist sinnvoll um Überziehungskredite zu vermeiden, gerade zu Anfang des Jahres. Die Eigentümer können eine Instandhaltungsrücklage ja auch teilweise auflösen. Da die Instandhaltungsrücklage den gesetzlichen Zweck hat, notwendige größere Reparaturen des gemeinschaftlichen Eigentums zu sichern, sind Ausnahmen für die Verwendung in der Instandhaltungsrücklage gebundener Mittel für andere Zwecke aber nur dann zugelassen, wenn sichergestellt ist, dass eine angemessene Geldrücklage, die sogenannte eiserne Reserve erhalten bleibt (Jennißen – Heinemann 2. Aufl. § 21 R. 97,



Darstellung der Heizkosten in der WEG-Jahresabrechnung

vgl. die Rechtsprechung der Kammer vom 24.11.2011 29 S. 111/11 veröffentlicht bei Juris). Diesen Anforderungen genügt der vorliegende Beschluss nicht.

Allein durch die Benennung des Anteils, der abweichend von der Zweckbindung für andere Zwecke verwendet werden kann, ist auf Grund der streitgegenständlichen Beschlussfassung weder gesichert, dass die Entnahme erst bei Übersteigen der angemessenen Höhe erfolgt, noch, dass überhaupt eine sogenannte „eiserne Reserve“ erhalten bleibt. Insbesondere kann es wegen der nicht auf einen Einzelfall beschränkten Ermächtigung nicht darauf ankommen, in welcher Höhe derzeit noch eine Rücklage besteht. Insoweit entspricht der Beschluss nicht ordnungsgemäßer Verwaltung.



Darstellung der Heizkosten in der WEG-Jahresabrechnung

Beschlussvorschlag:

Der Verwalter wird ermächtigt, die Beitragsleistung zur bzw. Beträge aus der Instandhaltungsrückstellung zur Zwischenfinanzierung von Liquiditätsengpässen zu verwenden. Der hierfür verwandte Betrag darf insgesamt € nicht überschreiten und es muss eine „eiserne Reserve“ in Höhe von € verbleiben.



Darstellung der Heizkosten in der WEG-Jahresabrechnung

Alternative:

Einrichtung einer Liquiditätsrückstellung

Um zu gewährleisten, dass die Instandhaltungsrückstellung durch die Zwischenfinanzierung von Liquiditätsengpässen nicht unangemessen in Anspruch genommen wird, stellt die Bildung einer Liquiditätsrückstellung eine mögliche Alternative dar.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeinschaft beschließt die Bildung einer Liquiditätsrückstellung in Höhe von € _____ durch Umwidmung dieses Teilbetrages aus der Instandhaltungsrückstellung (*alternativ einmalige Ansparung durch Sonderumlage*).



Darstellung der Heizkosten in der WEG-Jahresabrechnung

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**



Darstellung der Heizkosten in der WEG-Jahresabrechnung

Warum ein Vermögenstatus?

- Er dient der **Kontrolle** der **Schlüssigkeit** der Jahresabrechnung.
- Forderungen, insbesondere Hausgeldforderungen, auch aus Vorjahren, sowie Verbindlichkeiten werden darin ausgewiesen.
- Er weist die liquiden Geldmittel im Verhältnis zum Sollvermögen (= Summe der beschlossenen Rückstellungen) aus.



Darstellung der Heizkosten in der WEG-Jahresabrechnung

Es spielt dabei keine Rolle, ob der Vermögensstatus z.B. einen Ölbestand ausweist

Vermögensstatus zum 31.12.2010 (Schlüssigkeitskontrolle)

| | | |
|---|--------------------|--------------------|
| Saldo Festgeldkonto 456xxxx, Bank Musterstadt | 35.725,05 € | |
| Saldo Girokonto 123xxxx, Bank Musterstadt | 3.804,00 € | |
| Bestand Hauskasse | 100,00 € | |
| | <u>39.629,05 €</u> | 39.629,05 € |
| <u>zuzüglich Forderungen/ aktive Rechnungsabgrenzungsposten:</u> | | |
| Fehlbetrag 2010 Abrechnungsspitze gesamt(s. Spalte 5) | | 2.300,00 € |
| Hausgeldrückstände 2010 (s. Spalte 7 u. 9) | | 375,00 € |
| Hausgeldrückstand (Alteigentümer Whg 1) aus Wirtschaftsplan 2006 inkl. € 600,- Beitragsleistung zur IRL | | 2.700,00 € |
| Hausgeldrückstand (Alteigentümer Whg 1) aus Abrechnungsspitze 2006 | | 670,00 € |
| Hausgeldrückstand (Alteigentümer Whg 1) aus Wirtschaftsplan 2007 inkl. € 600,- Beitragsleistung zur IRL | | 2.900,00 € |
| Hausgeldrückstand (Alteigentümer Whg 1) aus Abrechnungsspitze 2007 | | 270,00 € |
| Ölbestand per 31.12.2010 | | 3.500,00 € |
| <u>abzüglich Verbindlichkeiten/ passive Rechnungsabgrenzungsposten</u> | | |
| 1. Gebühren Messdienst (zu zahlen in 2011) | | -100,00 € |
| Überzahlung 2010 | | -279,00 € |
| Kontrollsumme (Endbestand des Sollvermögens per 31.12.2010) | | 51.965,05 € |



Darstellung der Heizkosten in der WEG-Jahresabrechnung

oder durch eine Direktumlage der Kosten des Öleinkaufs sich die Abrechnungsspitze erhöht.

Vermögensstatus zum 31.12.2010 (Schlüssigkeitskontrolle)

| | | |
|---|-------------|--------------------|
| Saldo Festgeldkonto 456xxxx, Bank Musterstadt | 35.725,05 € | |
| Saldo Girokonto 123xxxx, Bank Musterstadt | 3.804,00 € | |
| Bestand Hauskasse | 100,00 € | |
| | <hr/> | |
| | 39.629,05 € | 39.629,05 € |
| <u>zuzüglich Forderungen/ aktive Rechnungsabgrenzungsposten:</u> | | |
| Fehlbetrag 2010 Abrechnungsspitze gesamt(s. Spalte 5) <i>erhöht um Umlage des Öleinkaufs</i> | | 5.800,00 € |
| Hausgeldrückstände 2010 (s. Spalte 7 u. 9) | | 375,00 € |
| <hr/> | | |
| Hausgeldrückstand (Alteigentümer Whg 1) aus Wirtschaftsplan 2006 inkl. € 600,- Beitragsleistung zur IRL | | 2.700,00 € |
| Hausgeldrückstand (Alteigentümer Whg 1) aus Abrechnungsspitze 2006 | | 670,00 € |
| <hr/> | | |
| Hausgeldrückstand (Alteigentümer Whg 1) aus Wirtschaftsplan 2007 inkl. € 600,- Beitragsleistung zur IRL | | 2.900,00 € |
| Hausgeldrückstand (Alteigentümer Whg 1) aus Abrechnungsspitze 2007 | | 270,00 € |
| <hr/> | | |
| <i>Ölbestand per 31.12.2010 entfällt, Einkauf wurde gem. § 16 Abs. 2 WEG umgelegt</i> | | |
| <u>abzüglich Verbindlichkeiten/ passive Rechnungsabgrenzungsposten</u> | | |
| 1. Gebühren Messdienst (zu zahlen in 2011) | | -100,00 € |
| Überzahlung 2010 | | -279,00 € |
| <hr/> | | |
| Kontrollsumme (Endbestand des Sollvermögens per 31.12.2010) | | 51.965,05 € |

Dies stellt für die Herstellung von Transparenz im Nachweis des Vermögens einer WEG **keinen Unterschied** dar!



Darstellung der Heizkosten in der WEG-Jahresabrechnung

Zusammenfassung:

Die WEG- Jahresabrechnung besteht aus **mehreren Teilen**, aus einer **Gesamtabrechnung** zur Erfüllung der Verpflichtung der Rechnungslegung und aus der **Einzelabrechnung** als Verteilungsrechnung unter den Eigentümern.

In dem Teil **Gesamtabrechnung** ist sie eine **einfache Einnahmen- /Ausgabenrechnung**, Abgrenzungen sind hier nicht zulässig.



Darstellung der Heizkosten in der WEG-Jahresabrechnung

In der **Einzelabrechnung** fordert die **zwingende Anwendung der HeizkostenV** die **Abgrenzung** von nicht verbrauchten Heizkosten bzw. Nachzahlungen fürs Abrechnungsjahr im Folgejahr.

Auch für andere verbrauchsabhängige Kosten, z.B. Wasser/ Abwasser, ist die Abrechnung der tatsächlich verbrauchten Kosten gefordert (führt damit zwingend zu Abgrenzungspositionen) soweit Zähler vorhanden sind und dies beschlossen bzw. vereinbart ist.



Darstellung der Heizkosten in der WEG-Jahresabrechnung

Mit Erstellung eines Vermögensstatus ist die **Schlüssigkeit der Jahresabrechnung** zu überprüfen.

Nur er weist die liquiden Geldmittel im Verhältnis zum Sollvermögen (= Summe der beschlossenen Rückstellungen) aus.



Darstellung der Heizkosten in der WEG-Jahresabrechnung

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**