

Aachener Str. 500  
50933 Köln  
Tel. 0221-934663-0  
Fax 0221-934663-30

**Jennißen  
Harren**  
Rechtsanwälte  
Wirtschaftsprüfer  
Steuerberater



# **Thesen zur BGH-Entscheidung v. 4.12.2009 – V ZR 44/09 und ihre Folgen**

**Dr. Georg Jennißen  
Rechtsanwalt**

**Köln**

## Zuführungsbeträge zur Instandhaltungsrücklage

- stellen keine Kosten dar,
- sind daher in der Jahresabrechnung abgesetzt von den Kosten darzustellen.

## Zuführung zur Instandhaltungsrücklage

- Die Zuführungsbeträge zur Rücklage, die im lfd. Wohngeld enthalten sind, unterliegen bereits der Zweckbindung.
- Der Verwalter darf diese Beträge nicht ohne Weiteres zur Deckung der Bewirtschaftungskosten verwenden.
- Die Wohnungseigentümer können ihm allerdings hierzu durch Mehrheitsbeschluss eine Vollmacht erteilen.
- Dieser Beschluss sollte jährlich je Wirtschaftsplan erfolgen.

# Zahlungsrückstände

- Leistet ein Wohnungseigentümer Teilbeträge, sind diese quotaal auf die Bewirtschaftungskosten und die Zuführungsbeträge zur Rücklage aufzuteilen.
- **These:** Die Wohnungseigentümer können beschließen, dass Teilzahlungen immer zunächst auf die Bewirtschaftungskosten und erst dann auf die Zuführungsbeträge zur Rücklage verrechnet werden.
- Der Wohnungseigentümer kann keine andere Tilgungsbestimmung vornehmen.

# Darstellung der Rücklage in der Jahresabrechnung

- Erforderlich ist die Ermittlung des Betrages, den die Wohnungseigentümer tatsächlich auf die Instandhaltungsrücklagenzuführung gezahlt haben.
- Dadurch ergibt sich m.E. eine dreifache Rücklagendarstellung
  - Darstellung des Rücklagen-Bankkontos
  - Darstellung der kumulierten Soll-Rücklage
  - Darstellung der auf die Rücklage gezahlten Summe

**Beispiel:** Die WEG besteht aus A und B, die gleich hohe Miteigentumsanteile haben. Lt. WP hat jeder 4.000,- € Bewirtschaftungskosten und 1.000,- € Zuführung zur Rücklage zu leisten. A zahlt 5.000,- € und, B zahlt nur 4.000,- €. Die Eigentümer genehmigen dem Verwalter **nicht** die Zuführungsbeträge zur allgemeinen Kostendeckung zu verwenden.

### Darstellung der Rücklage in der Jahresabrechnung:

➤ Soll-Rücklage	2.000,- €
➤ Bankkonten-Rücklage im Zweifel	1.800,- €
➤ tatsächlich auf die Rücklage gez.	1.800,- €
➤ Bewirtschaftungskosten i.H.v. konnten nicht bezahlt werden.	1.000,- €

**Abwandlung:** Die WE genehmigen dem Verwalter die Verwendung der Zuführungsbeträge zur Deckung der Bewirtschaftungskosten.

**Ergebnis:**

- |                                     |                    |
|-------------------------------------|--------------------|
| ➤ Soll-Rücklage                     | 2.000,- €          |
| ➤ Bankkonten-Rücklage im Zweifel    | 0,- €              |
| ➤ tatsächlich auf die Rücklage gez. | 1.800,- €          |
| ➤ Bewirtschaftungskosten i.H.v.     | 9.000,- € bezahlt. |

# Reparatur der Rücklagenentwicklung für die Vergangenheit

- Kein Problem, wenn alle Wohngelder ordnungsgemäß gezahlt haben.
- Problematisch, wenn über Jahre Wohngeldbeträge fehlen,
  - dann Ermittlung der auf die jeweiligen Zuführungsbeträge zur Rücklage fehlenden Anteile.
    - M.E. nicht durch Hilfskonstruktionen umgehbar (z.B. Schätzung).
    - M.E. können die WE aber einen Verzicht mehrheitlich beschließen.

# Darstellung der Entnahme aus der Rücklage

- Wenn die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage keine Kosten darstellt, können Entnahmen auch nicht als sog. Minus-Kosten gebucht werden.
- Die Instandsetzungskosten sind auch dann auf alle Wohnungseigentümer zu verteilen, wenn sie aus der Rücklage gedeckt werden. Die Entnahme aus der Rücklage ist unterhalb der Kostendarstellung im Zusammenhang mit der Zuführung auszuweisen.

# Ausbuchung von Wohngeldfehlbeträgen gegen die Rücklage

- M.E. abzulehnen, da hierdurch die fehlende Liquidität nicht geschöpft wird.
- Mit der Ausbuchung des fehlenden Wohngeldes werden auch nicht zugeführte Rücklagenanteile ausgebucht.

# Darstellung der Zinsen in der Rücklage

- Damit die Zinsen der Instandhaltungsrücklage zugeführt werden können (abzüglich Abgeltungsteuer und Solidaritätszuschlag) sollten die Wohnungseigentümer einen entsprechenden Beschluss fassen, der m.E. Dauerwirkung hätte.
- Ist ein solcher Beschluss gefasst worden, erscheinen die Zinsen nicht mehr im Wirtschaftsplan, da sie nicht der Deckung der lfd. Bewirtschaftungskosten und der Zuführung zur Instandhaltungsrücklage dienen.

# Darstellung der Wohngeldforderungen

- Wohngeldforderungen sind in der Jahresabrechnung besonders kenntlich zu machen.
- Dies hat in einem Status zu geschehen, der gleichzeitig der Kontrollrechnung dient.
- Die Jahresabrechnung bewegt sich in Richtung einer umfangreicheren Darstellung (Bilanz?).
- Der BGH spricht richtigerweise von den mehreren Bestandteilen einer Jahresabrechnung.
- **Folge:** Ende der Fehlinterpretation, dass die Jahresabrechnung eine **einfache** Einnahmen-/Ausgabenrechnung sei.