

## 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

---

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/