

VNWI-Winterseminar Casino Hohensyburg

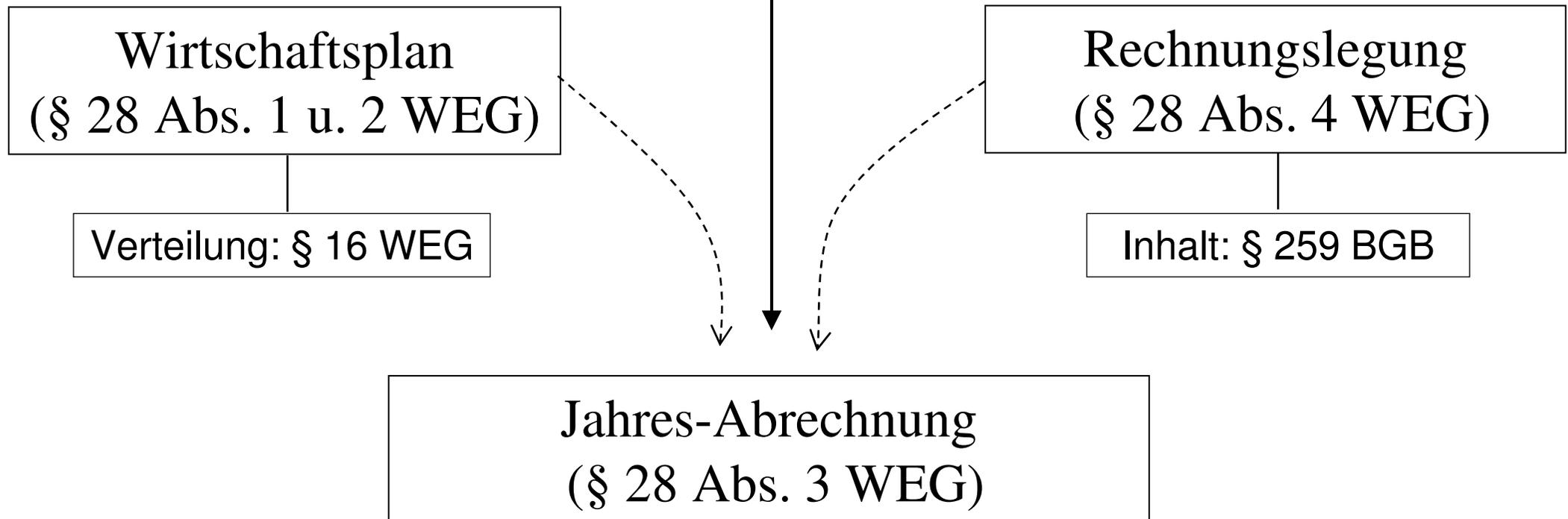
Musterabrechnung für Wohnungseigentümergeinschaften

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

Block

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

§ 28 Abs. 5 WEG
unterscheidet:



- 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: Saldoanerkentnis 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
www.jura.uni-bielefeld.de/fir/