

**BGH-Entscheidung vom 04.12.2009  
zur Darstellung der Instandhaltungsrücklage  
in der Jahresabrechnung**

**und Ihre Folgen für die Praxis des WEG Verwalters**

**Aussage des BGH:**

**Die Jahresabrechnung in der „Darstellung falsch“,  
aber im Ergebnis beim Fehlen von Rückständen „richtig“**

**RDM**

## 1. Die Entscheidung des BGH zur IHR

Am 16.02.2010 veröffentlichte der BGH sein Urteil vom 04.12.2009 zur Darstellung der Instandhaltungsrücklage (IHR) in der Jahresabrechnung. Diese Entscheidung stellt die langjährig übliche Praxis der Abrechnung der IHR in Frage und damit die WEG-Verwalter mitten in der Periode der Vorbereitung der Eigentümerversammlungen vor unerwartete Probleme. Nachstehend soll deshalb versucht werden, die sich aus dem Urteil ergebenden Konsequenzen darzustellen und erste Lösungsansätze zur Diskussion zu stellen.

### Was war der Anlass für den BGH?

Anlass für das Urteil des BGH vom 04.12.2009 (AZ.: V ZR 44/09) war die Klage mehrerer Eigentümer, dass die Zuführung der Instandhaltungsrücklage in der Jahresabrechnung 2006 unzutreffend dargestellt sei. So sei in die Jahresabrechnung der Sollbetrag der Zuführung zur IHR eingestellt worden und nicht die tatsächliche Zuführung zur IHR. Deshalb sei der Beschluss der Eigentümerversammlung zu Punkt 1 der Tagesordnung (Bestätigung der Jahresabrechnung) für ungültig zu erklären. Die beklagten Eigentümer berufen sich auf einen Beschluss des Bayerischen Obersten Landesgerichts (NJW-RR 1991, 15), wonach nicht die SOLL- sondern die IST-Beiträge der Zuführung zur IHR in die Abrechnung einzustellen seien.

Weiter beantragen die Kläger, dass die Beschlüsse der Eigentümerversammlung zu den Tagesordnungspunkten 3 (Entlastung der Verwaltung) und zu Punkt 4 (Entastung des Verwaltungsbeirates) für ungültig zu erklären seien und begründen dies wie oben. Die Beklagten widersprechen ebenfalls mit gleicher Begründung wie oben).

### Wie wurde in den Instanzen entschieden?

Das **Amtsgericht** hatte die Beschlüsse zu den Tagesordnungspunkten 1,3 und 4 (wie von den Klägern beantragt) für ungültig erklärt.

Die Beklagten gingen daraufhin in die Berufung.

Das **Berufungsgericht** hält die Buchung der SOLL-Beiträge zur IHR für rechtswidrig, gibt aber zu bedenken, dass verschiedene Oberlandesgerichte im Anschluss an die oben genannte Entscheidung des Bayerischen Obersten Landesgerichts die Darstellung in der Abrechnung mit den SOLL-Beiträgen der Zuführung zur IHR auch dann für zulässig hielten, wenn Rückstände beständen.

Das Berufungsgericht wies die Berufung zurück, ließ aber die Revision zum BGH zu.

## Wie entscheidet der BGH?

Der **Bundesgerichtshof** (BGH) bestätigt im Prinzip die Entscheidungen der Vorinstanzen.

Damit sind die Beschlüsse der Eigentümerversammlung zu

- dem Tagesordnungspunkt 1 - Bestätigung der Jahresabrechnung hinsichtlich der Behandlung der Zuführungen zur Instandhaltungsrücklage
- dem Tagesordnungspunkt 3 - Entlastung der Verwaltung
- dem Tagesordnungspunkt 4 - Entlastung des Verwaltungsbeirats

für ungültig erklärt.

### **Ist damit nur die Darstellung der SOLL-Beiträge zur IHR in der Jahresabrechnung unzulässig?**

Die (falsche) Darstellung der SOLL-Beiträge in der Jahresabrechnung ist zwar der Ausgangspunkt für das Urteil des BGH, in seiner Urteilsbegründung legt der BGH darüber hinausgehend (neue) Grundsätze für die **Darstellung** der Zuführungen (Einnahmen) und Entnahmen (Ausgaben) in die bzw. aus der IHR dar. die sich deutlich von der gegenwärtigen Verwalterpraxis unterscheiden.

## 2. Die Jahresabrechnung in der Verwalterpraxis

Gegenwärtig werden überwiegend, auch in der allgemein verfügbaren Software, die Zahlungen der Eigentümer für die IHR in der Jahresabrechnung als Ausgabe dargestellt.

Die Zahlungseingänge der Eigentümer für Hausgeld (eigentliches Hausgeld und Zahlungen für die IHR) werden auf das (laufende) Giro- Konto überwiesen und diese Zahlungseingänge auf den Hausgeldkonten der Eigentümer in einem Betrag als Einnahme gebucht. Nach Ansammlung entsprechender Beträge (z.B. halbjährlich oder jährlich) werden diese Beträge auf ein verzinsbares IHR-(Bank-)Konto überwiesen. Vom Girokonto aus betrachtet ist diese Überweisung eine Ausgabe und wird auch so in der Jahresabrechnung dargestellt.

In der Jahresabrechnung werden zunächst alle Ausgabenarten zeilenweise dargestellt dann folgt mit gleichem Vorzeichen die (letzte) Zeile mit der Zuführung zur IHR mit dem gleichen Vorzeichen wie die vorangehenden Ausgaben. Das heißt: Es werden Beträge unterschiedlichen Vorzeichen addiert, statt diese von einander zu subtrahieren:

*Rechengang in der Tabelle Jahresabrechnung*

buchhalterisch üblich	€
Summe der Ausgabenpositionen (-)	13.000,00
Zuführung zur IHR	(-) <u>4.000,00</u>
Ergebniszeile	(-) <b>17.000,00</b>

Diese Darstellung ist mathematisch falsch. Die Zuführung zur IHR wird somit als „fiktive Ausgabe“ [BGH RNr. 14] dargestellt. Die **mathematisch falsche Berechnung** führt aber in der derzeitigen Abrechnungsmethode zum **richtigen Ergebnis** für die Höhe der Nachzahlungen bzw. Guthaben der Eigentümer.

Die mathematisch richtige Berechnung lautet jedoch wie folgt:

Rechengang in der Tabelle Jahresabrechnung  
mathematisch richtig

		€
Summe der Ausgabenpositionen	13000,00(-)	13.000,00
Zuführung zur IHR	(+)	4.000,00
Ergebniszeile	(-)	<b>9.000,00</b>

Diese Darstellung ist mathematisch richtig. Die **mathematisch richtige Berechnung** würde aber in der derzeitigen Abrechnungsmethode zum **falschen Ergebnis für** Nachzahlungen bzw. Guthaben der Eigentümer führen.

In seiner Entscheidung bezeichnet der BGH die Buchung bzw. **die Darstellung** der Zahlungen der Eigentümer in der Jahresabrechnung als „fiktive Ausgabe“, „Ausgabe“, oder „sonstige Kosten“ zu Recht als falsch.

Dass er die Darstellung der IHR als falsch bezeichnet, ist von besonderer Bedeutung:

Er bezeichnet zunächst die Darstellung der Zuführung zur IHR als falsch. Damit bleibt aber das Ergebnis in der Regel richtig.

Nur im Ausnahmefall bezeichnet er die Abrechnung als „sachlich falsch“

„Sie wird sogar sachlich falsch, **wenn** eine Buchung des Sollbetrages als Ausgabe bei der Darstellung der Entwicklung der Rücklage lediglich als Zugang nachvollzogen wird“.

### 3. BGH-Urteil und der Verwalter

**Welche Schlussfolgerungen ergeben sich daraus für den WEG-Verwalter?**

Das Urteil wirft in seiner Begründung viele Fragen auf, die sowohl sofortiges Handeln, als auch langfristige Lösungen mittels der Verwaltungs-Software erfordern.

#### 3.1. Sind auch die bereits erteilten Abrechnungen für frühere Abrechnungsjahre rechtswidrig?

Der BGH sieht die streitige Abrechnung (betrifft das Jahr 2006) und damit alle entsprechend der allgemein üblichen Abrechnungspraxis erteilten Abrechnungen als unzulässig bzw. rechtswidrig an. Er bezeichnet diese Abrechnungen **nicht** als **nichtig**. Damit sind diese Abrechnungen zwar „anfechtbar“, aber nicht „nichtig“. Alle nicht angefochtenen Abrechnungen haben damit Bestandskraft erhalten und sind nicht mehr anfechtbar.

Damit besteht Rechtssicherheit für alle bereits erteilten und nicht angefochtenen Abrechnungen.

Anders, wenn die Anfechtungsfrist (1 Monat) noch nicht abgelaufen ist oder ein Anfechtungsverfahren noch anhängig, d.h. noch nicht entschieden ist bzw. ein Urteil noch nicht Rechtskraft erlangt hat. In diesen Fällen muss mit Entscheidungen gerechnet werden, die sich auf das BGH-Urteil berufen. Dabei ist zu befürchten, dass der Unterlegene (hier sicherlich der Verwalter) entsprechend der Zivilprozessordnung die Kosten zu tragen hätte.

Da die Mehrzahl der Abrechnungen für die Wirtschaftsjahre bis 2008 nicht mehr anfechtbar sein dürfte, bleiben diese Auswirkungen auf (relativ wenige) noch laufende Verfahren beschränkt.

### **3.2. Auswirkungen auf die Abrechnungen für das Wirtschaftsjahr 2009**

Mit Ausnahme der Eigentüerversammlungen zur Jahresabrechnung 2009, die bereits im Januar oder Februar 2010 durchgeführt wurden, sind die Jahresabrechnungen für 2009 anfechtbar, wenn nicht bereits nach den vom BGH genannten Grundsätzen verfahren wird. Wenn aber die Anfechtung nicht innerhalb eines Monats erfolgt, haben auch diese Abrechnungen bereits Rechtskraft erlangt.

Bei Jahresabrechnungen, die nach dem Bekanntwerden des BGH-Urteils erteilt wurden bzw. noch erteilt werden, dürften die Gerichte davon ausgehen, dass dem Verwalter die neu verkündeten Grundsätze für die Abrechnung der IHR bekannt sein müssten. Deshalb dürften die Gerichte feststellen, dass die angefochtene Abrechnung rechtswidrig ist und, dass der Verwalter die Streitsache mit seiner anfechtbaren Abrechnung wider besseres Wissen gesetzt habe. Besonders schwerwiegend aus der Sicht der Gerichte dürfte es sein, wenn Rückstände hinsichtlich der Zuführungen zur Rücklage bestehen und die säumigen Zahler in der Abrechnung nicht detailliert ausgewiesen werden. Deshalb können die Gerichte in solchen Verfahren dem WEG-Verwalter die Kosten des Rechtsstreits auferlegen. In größeren WEG dürften die Verfahrenskosten erheblich sein, da der Streitwert möglicherweise nach der Höhe einer Jahreszuführung zur IHR bemessen werden dürfte.

Die Zahl der Anfechtungsklagen dürfte zunächst nicht allzu hoch sein. Immerhin kann festgestellt werden, dass die vom BGH kritisierte bisherige Verfahrensweise zwar zu mangelnder Transparenz, aber nicht zu buchhalterischen Fehlern und damit nicht zu falschen Ergebnissen bei Nachzahlungen bzw. Guthaben aus der Jahresabrechnung führt. Aber auch die Entscheidung zum Streitwert sollte überdacht werden. Ist die Darstellung einer Abrechnung strittig und nicht das Ergebnis, müsste eigentlich der Streitwert niedriger liegen als die Höhe eines strittigen Betrages, der in diesem Fall ja gar nicht strittig ist

Zumindest sollte der Verwalter in der Eigentüerversammlung vor der Beschlussfassung zur Jahresabrechnung auf das BGH-Urteil hinweisen, u.U. mit der Konsequenz, dass sich die Erstellung der Jahresabrechnung durch die Umstellung auf die neuen Erfordernisse um Wochen bzw. Monate verzögern würde. Günstig wäre es, wenn die Eigentüerversammlung dann (möglichst einstimmig) die Vorgehensweise des Verwalters im Beschlusstext billigt. Noch besser wäre es, wenn die Zustimmung aller Eigentümer (auch der abwesenden und nicht vertretenen) erreicht werden könnte, dann käme die Beschlussfassung einer Vereinbarung nahe und der Beschluss dürfte wohl kaum noch angefochten werden.

Anders dürfte es sein, wenn zwischen den Eigentümern untereinander oder zwischen Eigentümern und Verwalter bereits ein gewisses Konfliktpotenzial besteht. Dann bietet sich bei Fehlern in der Darstellung der Entwicklung der IHR eine relativ günstige Möglichkeit, bei weitgehend vorhersehbarem Ausgang (Bezugnahme auf das BGH-Urteil) ein für den Kläger günstiges Urteil zu erwirken.

Natürlich ist der Verwalter gut beraten, der nicht darauf vertraut, dass es schon zu keiner Klage kommen werde, sondern mit Übergangslösungen schon in seinen Abrechnungen für das

Wirtschaftsjahr 2009 den Forderungen aus dem BGH-Urteil möglichst weitgehend Rechnung trägt.

### **3.3. Nutzung vorgefertigter Software für die Erstellung der Jahresabrechnungen**

Die WEG-Verwalter setzen überwiegend vorgefertigte Software für ihre Buchhaltung ein. Bei Bekanntwerden des BGH-Urteils etwa Anfang März 2010 waren bereits zwei Monate nach den bekannten, allgemein üblichen, nunmehr vom BGH verworfenen Verfahren gebucht. Bis zur Bereitstellung neu programmierter und möglichst auch getesteter Programme dürfte in der Regel kostbare Zeit vergehen. Hinzu kommt, dass es kaum möglich sein dürfte, während eines Wirtschaftsjahres rechnergestützt auf ein neues - hier auf das vom BGH vorgegebene – Abrechnungsverfahren umzustellen, so wünschenswert dies auch wäre.

Nur in Ausnahmefällen, bei kleineren und überschaubaren programmtechnischen Lösungen dürfte es möglich sein, kurzfristig überarbeitete Programme bereitzustellen. Dann wäre es zumindest theoretisch möglich, das Wirtschaftsjahr 2010 von Anfang an neu zu buchen und damit ab Wirtschaftsjahr 2010 die Jahresabrechnung entsprechend den Forderungen des BGH rechnergestützt nach neuen bzw. überarbeiteten Programmen auszufertigen.

Geht man davon aus, dass für die Abrechnungen des Wirtschaftsjahrs 2009 nur Notlösungen und für 2010 nur Zwischenlösungen möglich wären, so sollten doch zumindest für das Wirtschaftsjahr 2011 überarbeitete programmtechnische Lösungen rechtzeitig, das heißt spätestens Ende Oktober 2010 bereit stehen. Die für die Programmüberarbeitung verbleibende Frist bis zum Jahreswechsel ist aus Sicht der Softwareentwickler kurz, wenn nicht zu kurz. Aber man muss auch sehen, dass hier zum großen Teil vorhandene Programmkomponenten aus der WEG-Buchhaltung und Komponenten aus der Mietverwaltung wie z.B. das Verfahren der Splittbuchung nur angepasst werden müssen.

## **4. Darstellung der Jahresabrechnung entsprechend BGH-Entscheidung**

### **4.1. Darstellung der SOLL-Zuführung zur IHR auf der Jahresabrechnung**

Der BGH setzt sich in der Urteilsbegründung kritisch mit der weitgehend üblichen Übernahme der SOLL-Werte der Zuführungen zur IHR in die Jahresabrechnung auseinander und stellt fest, dass dies den Anforderungen nicht genügt auch wenn – was unausgesprochen bleibt - das finanzielle Ergebnis mit den Nachzahlungen bzw. Guthaben der Eigentümer stimmt. .

*„Eine Abrechnung, in der der SOLL-Beitrag der beschlossenen Zuführung zur IHR als fiktive Ausgabe angesetzt wird, entspricht nicht den gesetzlichen Anforderungen. [Aus der Urteilsbegründung RNr. 14]*

*„Geschuldete, jedoch tatsächlich nicht geleistete Zahlungen auf die IHR können weder auf ein Rücklagekonto weitergeleitet noch auf ein für sie in der Buchhaltung eingerichtetes Konto gebucht werden, weil sie der Gemeinschaft nicht zur Verfügung stehen.“ [Aus der Urteilsbegründung RNr. 16]*

Zusammenfassend kann festgestellt werden, Die Darstellung der SOLL-Zuführung zur IHR auf der Abrechnung entspricht nicht den gesetzlichen Anforderungen. Sie führt zwar zum richtigen Ergebnis, ist aber nur Fachleuten mit Kenntnissen der WEG – Abrechnung verständlich.

## 4.2. Darstellung der IST-Zuführung zur IHR auf der Jahresabrechnung

*„Zahlungen der Eigentümer (für die IHR) sind in der Jahresgesamt- und –einzelabrechnung weder als Ausgabe noch als sonstige Kosten zu buchen.“ [Aus der Urteilsbegründung RNr. 12]*

Auch mit der Darstellung der IST-Zuführung könnte zwar eine etwas bessere Aussagekraft in der Zeile „Zuführung“ zur IHR“ erreicht werden, das Grundproblem, dass eine Einnahme zunächst als Ausgabe abgerechnet wird, kann auch damit nicht gelöst werden. Sie führt sogar zu einem falschen finanziellen Ergebnis, da der geringere IST-Wert in dieser Zeile bei Rückständen auf der Abrechnung als geringere „Kosten“ interpretiert würde und damit zu einer geringeren Nachzahlung bzw. zu einem höheren Guthaben als beim Ansatz der des >“SÖLL-Wertes der Zuführung zur IHR.

## 4.3, Die Darstellung der Jahresabrechnung des Netto-Hausgeldes

Der BGH legt sehr detailliert seine Ansichten über die Darstellung oder wie manche Autoren auch sagen über das Bild der Abrechnung dar. Dabei wird meist übersehen, dass der BGH an der Jahreabrechnung des „Netto-Hausgedes“, oder der „Kosten der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums“ oder der „Kosten und Lasten“ kurz der „klassischen“ Hausgelabrechnung nur kritisiert, dass neben den eigentlichen Kosten die Zuführungen zur IHR (in der letzten Zeile) als Kostenart und somit als „fiktive Ausgaben“ abgerechnet werden. Lässt man diese (letzte) Zeile weg und setzt in der darauf folgenden Berechnung als „Vorauszahlung der Eigentümer für das Hausgeld“ nur das eigentliche Hausgeld ohne Zuführung zur IHR, also die Zuführung des Netto-Hausgelds an, ist dieser an sich schwierigste und rechenaufwendigste Teil der Abrechnung in Ordnung und kann mit den vorhandenen Programmen ohne wesentliche Programmänderungen wie gewohnt abgerechnet werden.

Voraussetzung dafür ist, dass die Zahlungen der Eigentümer für das Hausgeld getrennt nach eigentlichem Hausgeld (Netto-Hausgeld) und Zahlung für die IHR erfasst und gebucht werden. Erst dann ergibt die Summe der Netto-Hausgeldzahlungen im laufenden Jahr, den Betrag, der als Summe der Vorauszahlungen im ersten Teil der Jahresabrechnung den Kosten gegenübergestellt werden kann. Die Feststellung der Rückstände der einzelnen Eigentümer ist nur möglich, wenn die tatsächlich von den einzelnen Eigentümern geleisteten Zahlungen zur IHR auf besonderen Eigentümerkonten erfasst werden. Die Summe der Salden dieser Konten ergibt dann die Gesamtzuführung zur IHR im jeweiligen Wirtschaftsjahr.

Für den Verwalter wäre es buchhalterisch zunächst am einfachsten, wenn die monatlichen Zahlungen schon von den Eigentümern getrennt nach „(Netto-)Hausgeld“ und „Zahlungen für die IHR“ auf die verschiedenen Eigentümer-Konten überwiesen würden. Dabei würde vorausgesetzt, dass das IHR-Konto bei günstigem Zinssatz für die Rücklage wie ein Girokonto handhabbar wäre, das heißt Ein- und Auszahlungen wären auch bei dem Rücklagekonto im Online-Verfahren mit Austausch maschinenlesbarer Datenträger möglich. Ein solches für die Eigentümer relativ aufwändiges Verfahren dürfte kaum durchsetzbar sein, zumal bei dem vergleichbaren Verfahren für Mietzahlungen, diese Zahlungen in einem Betrag erfolgen. Dieser einheitliche Betrag wird dann erst in der Buchhaltung in die eigentliche Miete und die Betriebskostenvorauszahlung „gesplittet“. Wegen des zu erwartenden Widerstands der Eigentümer wird dieses Verfahren nicht weiter verfolgt.

Ob dies Verfahren aber mit der damit verbundenen Überwachung der Zahlungseingänge auf zwei getrennten Konten effektiver wäre, als die Buchung der Eingänge mit einer Splittbuchung, müsste die Praxis erweisen. Da eine solche Verfahrensweise wahrscheinlich auf den Widerstand der Eigentümer stoßen dürfte und frühestens für die Abrechnung des Wirtschaftsjahres 2011 wirksam werden könnte, wird dies nachstehend nicht weiter verfolgt.

#### **4.4. Mindest-Anforderungen an die Jahresabrechnung, die sich aus dem GH-Urteil ergeben**

##### **Zahlungseingänge beim Verwalter**

**Der BGH fordert lediglich eine Verfahrensweise ähnlich der Miete, wo die „Bruttomiete“ in einem Betrag auf dem laufenden (Giro-)Konto eingeht und dann getrennt als „Nettomiete“ und „Betriebskostenvorauszahlung“ verbucht wird. Dem entsprechend könnte man hier von Zahlungseingang des Bruttohausgelds sprechen, das dann getrennt als (eigentliches) „Netto-Hausgeld“ und „Zahlung für die IHR“ (kurz: „Rücklagenzahlung“) verbucht wird.**

Dazu ist neben der bestehenden (Buchhaltungs-)Konto-Gruppe „Hausgeldzahlungen der Eigentümer“ eine (Buchhaltungs-)Konto-Gruppe „Rücklagenzahlungen der Eigentümer“ anzulegen. Dies müsste erstmalig für das Buchungsjahr 2009 und dann weiter für die Folgejahre erfolgen.

Zumindest für die Wirtschaftsjahre 2009 und 2010 besteht noch keine Möglichkeit, die Zahlungseingänge mittels Splittbuchung auf zwei verschiedene (Buchhaltungs-) Konten zu verbuchen.

Für das Wirtschaftsjahr 2009 sind in der Kontogruppe „Hausgeldzahlungen der Eigentümer“ die Zahlungseingänge der Bruttohausgelder für das Jahr 2009 verbucht. Im Sinne der RNr. 15 sind für das Jahr 2009 die auf die Rücklage entfallende Zahlungseingänge auf dem Hausgeldkonto auf die entsprechenden Eigentümerkonten der Kontogruppe „Rücklagenzahlungen der Eigentümer“ „weiterzuleiten“, d.h. umzubuchen. Gemäß RNr. 12 sind dann noch die tatsächlichen Zahlungen der (einzelnen) Eigentümer als Einnahme und die geschuldeten Zahlungen der (einzelnen) Eigentümer in einer Jahresgesamt- und Einzelabrechnung der IHR, die Bestandteil der Jahresabrechnung wird, darzustellen.

##### **Darstellung der Einnahmen und Ausgaben in der Jahresabrechnung**

Im Ergebnis der BGH-Entscheidung ist nunmehr deutlich zu unterscheiden zwischen den Geldmitteln

- die der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums (laufende Einnahmen und Ausgaben) dienen,
- die der Ansammlung von Rücklagen, insbesondere zur Finanzierung von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, dienen.

Diese Unterscheidung soll, so der BGH, nunmehr deutlich in der Jahresabrechnung ersichtlich sein.

**So darf die bisher allgemein übliche Abrechnung, sie wird teilweise auch als „klassische Abrechnung“ bezeichnet, nicht mehr die Kostenart „Instandhaltungsrücklage“ enthalten.** Da in den Softwareprogrammen die Zuordnung der Kostenarten zur Darstellung in der Jahresabrechnung in der Regel flexibel gehalten ist, dürfte die Abrechnung der Geldmittel, die der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums dienen, nach Herausnahme der Kostenart „Instandhaltungsrücklage“ mit den bisher üblichen Softwareprogramme möglich sein und keine besonderen Schwierigkeiten bereiten.

Von diesem Teil der Abrechnung getrennt ist die Abrechnung der Zuführungen zur und der Entnahmen aus der IHR neu aufzubauen. Den Softwareentwicklern dürfte es kaum möglich sein, integrierte programmtechnische Lösungen für die Jahresabrechnungen 2009, die in den überwiegend im ersten Halbjahr 2009 stattfindenden Eigentümerversammlungen bestätigt werden sollen, bereitzustellen. Hier können nur universelle Softwareprogramme wie z.B. EXCEL genutzt werden, um dort wo die Verwaltungssoftware die Ausgabe von Ergebnislisten und Kontoblättern in Form von EXCEL-Listen gestattet, zumindest einen Teil der Arbeiten rechnergestützt durchführen zu können, um zumindest aufwändige zusätzliche Datenerfassung zu vermeiden.

In der bisherigen Praxis war im Kontenplan die Kontengruppe „Hausgeld“ mit je einer Datei für jeden Eigentümer vorgesehen;

„Eigentümer 1, Hausgeld“; „Eigentümer 2, Hausgeld“ usw.

#### Hausgeldkonten der Eigentümer

Buchhaltungskonto

Einheit Nr. 01 Eigt.: Meier

Datum	Buchungstext	Ist-Zahlungen		Saldo
		Ausgaben	Einnahmen	
03.01.09	Hausgeldzahlung		150,00	150,00
04.02.09	Hausgeldzahlung		150,00	300,00
03.03.09	Hausgeldzahlung		150,00	450,00
06.04.09	Hausgeldzahlung		150,00	600,00
03.05.09	Hausgeldzahlung		150,00	750,00
04.06.09	Hausgeldzahlung		150,00	900,00
04.06.09	Nachzhlg. J.Abrechng 08		35,70	935,70
05.07.09	Hausgeldzahlung		150,00	1.085,70
06.08.09	Hausgeldzahlung		150,00	1.235,70
03.09.09	Hausgeldzahlung		150,00	1.385,70
02.10.09	Hausgeldzahlung		150,00	1.535,70
03.11.09	Hausgeldzahlung		150,00	1.685,70
01.12.09	Hausgeldzahlung		150,00	<b>1.835,70</b>
		0,00	1.835,70	

*ohne Nachzahlung J.-Abrechnung 08*

*1.800,00*

Der (End-)Saldo wurde in die Jahresabrechnung als „(IST) Hausgeld Vorauszahlung“ übernommen abzüglich der Nachzahlung aus der Jahresabrechnung 2008

Da in die (klassische) Hausgeldabrechnung nur noch die Netto-Hausgeldzahlungen eingestellt werden dürfen, werden die „Zahlungen für die IHR“ per 31.12.2009 auf ein zweites Eigentümerkonto (Zahlungen für die IHR) übertragen (hier 12 x 20,00 €).

Eigentümerkonten Zuführung zur IHR

Buchhaltungskonto

Einheit Nr. 01 Eigt.: Meier

Datum	Buchungstext	Ist-Zahlungen		Saldö
		Ausgaben	Einnahmen	
03.01.09	Hausgeldzahlung		150,00	150,00
04.02.09	Hausgeldzahlung		150,00	300,00
03.03.09	Hausgeldzahlung		150,00	450,00
06.04.09	Hausgeldzahlung		150,00	600,00
03.05.09	Hausgeldzahlung		150,00	750,00
04.06.09	Hausgeldzahlung		150,00	900,00
04.06.09	Nachzhlg. J.Abrechnng 08		35,70	935,70
05.07.09	Hausgeldzahlung		150,00	1.085,70
06.08.09	Hausgeldzahlung		150,00	1.235,70
03.09.09	Hausgeldzahlung		150,00	1.385,70
02.10.09	Hausgeldzahlung		150,00	1.535,70
03.11.09	Hausgeldzahlung		150,00	1.685,70
01.12.09	Hausgeldzahlung		150,00	1.835,70
31.12.09		240,00		<b>1.595,70</b>
		240,00	1.835,70	
	<i>ohne Nachzahlung Jahres Abrechnung 08</i>			<i>1.560,00</i>

**Übertragung der Zahlungen für die IHR von der Kontengruppe „Netto-Hausgeldzahlungen“ auf die Kontengruppe „Zahlungen für die IHR“**

Zahlungen der Eigentümer für die IHR  
 Buchhaltungskonto  
 Einheit Nr. 01 Eigt.: Meier

Datum	Buchungstext	Ist-Zahlungen		Saldö
		Ausgaben	Einnahmen	
31.12.09	Zahlungen 2009 für IHR		240,00	240,00
			240,00	

Der (End-)Saldo dieses Kontos wird als „Zuführung zur IHR 2009“ in die Abrechnung der IHR übernommen.

Die Jahresabrechnung enthielt bisher eine Zeile „Zuführung zur IHR“

**Jahresabrechnung 2009**

Darstellung der Ausgaben = (+) bzw. kein Vorzeichen  
 Darstellung der Einnahmen = (-) da buchhalterisch eine negative Ausgabe

Ausgabenart	Betrag insgesamt [€]	Umlageart	Verteiler- schlüssel	Ihr Anteil [€]
Heizung	8.000,00	Techem-Abrechng		1.150,00
Wasser/Abwasser	900,00			150,00
Niederschlagswasser	520,00	MEA	150/1000	78,00
Gebäudereinigung	1.800,00			270,00
usw.				
.				
Kontoführungsgeb.	140,00			
Zuführung zur IHR	1.600,00			240,00
insgesamt	15.000,00			2.050,00

Diese Zeile „Zuführung zur IHR“ entfällt nunmehr in der „klassischen“ Jahresabrechnung.

## Ausgaben und Einnahmen aus der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums

Darstellung der Ausgaben = (+) bzw. kein Vorzeichen

Darstellung der Einnahmen = (-) da buchhalterisch eine negative Ausgabe

Ausgabenart	Betrag insgesamt [€]	Umlageart	Verteiler- schlüssel	Ihr Anteil [€]
Heizung	8.000,00	Techem-Abrechg		1.150,00
Wasser/Abwasser	900,00			150,00
Niederschlagswasser	520,00	MEA	150/1000	78,00
Gebäudereinigung	1.800,00			270,00
usw.				
Kontoführungsgeb.	140,00			
insgesamt	13.400,00			1.810,00

Es folgt wie üblich die Gegenüberstellung der anteiligen Ausgaben/Einnahmen mit den Hausgeldvorauszahlungen bzw. jetzt neu der anteiligen Einnahmen/Ausgaben aus der Verwaltung des Gemeinschaftseigentum (ohne IHR) mit den Nettohausgeldvorauszahlungen.

### bisher übliche Abrechnung

Ihre anteiligen Ausgaben/Einnahmen	2.050,00
Ihre Hausgeldvorauszahlungen	<u>1.800,00</u>
Ihre Nachzahlung	250,00

### neue Form der Abrechnung

Ihre anteiligen Ausgaben/Einnahmen ohne Instandhaltungsrücklage	1.810,00
Ihre Netto-Hausgeldvorauszahlung	<u>1.560,00</u>
Ihre Nachzahlung	250,00

Zusätzlich besteht noch ein Rückstand aus der Abrechnung des Wirtschaftsjahres 2008 in Höhe von 210,00 €

Da sowohl die Zeile „Zuführung zur IHR“ entfällt als auch die Hausgeldvorauszahlung um die Zuführung zur IHR verringert wird, führt sowohl die alte als auch die neue Abrechnungsmethode zum gleichen Ergebnis, vorausgesetzt zumindest die Zuführung zur IHR ist in voller Höhe erfolgt.

In dem Ausnahmefall, wenn die Zuführung zur IHR nicht in voller Höhe erfolgt ist, muss zu dem sich aus der Abrechnung der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums sich ergebende Nachzahlungsbetrag noch der Nachzahlungsbetrag zur IHR hinzu addiert werden.

### 3.a. (Netto-)Hausgeldzahlungen

Einh.-Nr		Eigentümer	Rückstände Nachzg/Guth		SOLL-Zahlg.	IST-Zahlg.	Rückstand
			Vorjahre	Vorjahr			
150	001	Meier	210,00	35,70	1.560,00	1.595,70	210,00
250	002	Schulze		-124,60	2.700,00	2.575,40	0,00
250	003	Müller		76,80	2.700,00	2.776,80	0,00
200	004	Schneider		110,00	2.260,00	2.250,00	120,00
150	005	Bauer		108,30	1.620,00	1.620,00	108,30
			210,00	206,20	10.840,00	10.817,90	438,30

## 5. Die Abrechnung der IHR

Dazu sagt der BGH dazu:

*„Geordnete und übersichtliche Einnahme- und Ausgabenrechnung, die auch Angaben über die Höhe der gebildeten Rücklagen enthält.“* [Aus der Urteilsbegründung RNr. 10]

*Die tatsächlich erfolgten Zahlungen der Wohnungseigentümer auf die IHR sind wie die Vorschüsse auf das Wohn- oder Hausgeld eine Einnahme der Gemeinschaft. Diese muss in der Abrechnung als solche erscheinen. Daran ändert es nichts, wenn die Zahlungen der Eigentümer auf dem allgemeinen Konto der Gemeinschaft eingehen und von dort entsprechend ihrer Zweckbestimmung auf ein davon getrenntes Rücklagenkonto weitergeleitet werden. Denn das ist ein interner, bei Fehlen eines besonderen Rücklagenkontos, sogar ein bloß buchungstechnischer Vorgang. Anders als die in § 28 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 genannten Ausgaben führt die Zuordnung der Zahlungen nicht zu einem Geldabfluss. Das schließt eine Behandlung der Zahlungen als Ausgabe oder sonstige Kosten aus.* [Aus der Urteilsbegründung RNr. 15]

*Wie die Zahlungen der Eigentümer auf die IHR in der Abrechnung darzustellen sind, bestimmt sich nach dem Zweck der Abrechnung einerseits und der Darstellung der Entwicklung der Rücklage andererseits ... Eine Prüfung ist aber nur an hand des tatsächlichen Bestands der IHR möglich, wenn die Darstellung der Rücklage erkennen lässt, in welchem Umfang die Wohnungseigentümer mit ihren Zahlungen im Rückstand sind. Das erfordert zwar keine gesonderte Abrechnung der Rücklage, wohl aber eine Darstellung der Entwicklung der IHR, die den Eigentümern diesen Einblick verschafft. Dazu muss die Darstellung sowohl die Zahlungen ausweisen, die die Eigentümer auf die IHR tatsächlich erbracht haben, als auch die Beträge, die sie schulden, aber noch nicht aufgebracht haben.“* [Aus der Urteilsbegründung RNr. 17]

In die Abrechnung der IHR sind Zugänge und Entnahmen des Wirtschaftsjahres aufzunehmen. Erfolgen mehrere Entnahmen für verschiedenen Verwendungszwecken sind entsprechend mehrere Zeilen aufzunehmen.

Zhlg:lt. Wirtschaftl. IST  
SOLL Zuführungen Entnahmen Rückstände

	[€]	[€]	[€]	[€]
Zhlg.d.Eigentümer				
lt. Wirtschaftsplan	1600,00	1.530,00		
Rückst.Vorjahre	240,00			310,00
Vorhaben 1			8.400,00	
Vorhaben 2			250,00	
Zinserträge		16,00		
Abgeltungssteuer			4,00	
Solidaritätszuschlag			0,20	
<b>Summe</b>		<b>1.546,00</b>	<b>8.654,20</b>	<b>310,00</b>
<b>Ergebnis</b>			<b>7.108,20</b>	

Der Nachweis der Zahlungen und eventueller Rückstände der einzelnen Eigentümer erfolgt in nachstehenden Listen:

#### Zahlungen und Rückstände der Eigentümer zur IHR

Einh.-Nr	Eigentümer	Rückstände			Rückstand
		Vorjahre	SOLL-Zahlg.	IST-Zahlg.	
001	Meier	40,00	240,00	240,00	40,00
002	Schulze		400,00	400,00	
003	Müller		400,00	400,00	
004	Schneider	200,00	320,00	270,00	250,00
005	Bauer		240,00	220,00	20,00
		<b>240,00</b>	<b>1.600,00</b>	<b>1.530,00</b>	<b>310,00</b>

#### Ihre Nachzahlungen/Guthaben aus Jahresabrechnung 2009

Ihre Nachzahlung (+)/Guthaben (-) auf die Nettohausgeldzahlg. 2009	250,00
Ihre Nachzahlung zur Instandhaltungsrücklage 2009	40,00
Ihre Gesamtnachzahlung	<u>290,00</u>

## 6. Die Kontenentwicklung

Aus Gründen der Systematik wird der Nachweis der Kontenentwicklung mit Anfangs- und Endbestand für alle Bank-Konten in einem besonderen Gliederungspunkt vorgenommen.

Die Entwicklung der Konten im Wirtschaftsjahr 2009 stellt sich wie folgt dar

### Kontenentwicklung

**Girokonto** Bank Bankleitzahl Kontonummer

Anfangsbestand am 01.10.2009	1.230,60
Ausgaben/Einnahmen f. Kosten/Lasten	-13.400,00
Netto-Hausgeldvorauszahlungen	10.817,90
Abgrenzungen	<u>2.300,00</u>
Endbestand am 31.12.2009	948,50

## Kontenentwicklung

**Rücklagenkonto** Bank Bankleitzahl Kontonummer

Anfangsbestand am 01.10.2009	25.650,30
Zuführungen	1.546,00
Entnahmen	<u>-8.654,20</u>
Endbestand am 31.12.2009	18.542,10

Abschließend noch einige Gedanken zu besonderen (Teil-)Themen

### 7. Verbuchung von Sonderumlagen

Das oben. zur IHR Gesagte gilt auch sinngemäß für die Verbuchung von Sonderumlagen. Diese bieten die Möglichkeit, durch Beschluss der Eigentümerversammlung fehlende Geldmittel nachträglich zu bewilligen.

Diese Sonderumlagen können dienen

1. der Bereitstellung der erforderlichen Geldmittel für Instandsetzungsmaßnahmen, wenn die planmäßigen Zuführungen zur Instandhaltungsrücklage nicht ausreichen oder die Instandhaltungsrücklage für andere Maßnahmen vorgesehen ist.
2. der Bereitstellung der erforderlichen Geldmittel für laufende Ausgaben der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums, wenn die beschlossenen periodischen (z.B. monatlichen) Zuführungen über das Hausgeld nicht ausreichen und die Ausgaben vorhersehbar nicht über das Girokonto finanziert werden können.

Der BGH-Beschluss nimmt zu diesem Problemkreis keine Stellung.

Ausgehend von den Grundgedanken des Beschlusses sollten die Sonderumlagen zu 1. als Zuführung zur Instandhaltungsrücklage betrachtet werden und somit dem Rücklagekonto zugeführt werden. Sie sind dann wie für die Instandhaltungsrücklage vorgesehen abzurechnen. In der Beschlussfassung zur Sonderumlage sollte eine Bestimmung mit aufgenommen werden, wonach eventuell nicht verbrauchte Mittel auf der Instandhaltungsrücklage verbleiben.

Sie erhöhen die Sonderumlagen zu 2. sollten dem (laufenden) Giro-Konto zugeführt werden und als Maßnahmen der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums abgerechnet werden. In der Beschlussfassung zur Sonderumlage sollte eine Bestimmung mit aufgenommen werden, wo-

nach eventuell nicht verbrauchte Mittel auf dem (laufenden) Girokonto verbleiben. Über die Jahresabrechnung d fließen dann die nicht verbrauchten Mittel anteilig an die Eigentümer zurück..

Es ist natürlich auch weiterhin möglich jede Sonderumlage unabhängig von den Jahresabrechnungen getrennt jeweils für sich abzurechnen. Verbleibende Restbeträge sind dann je nach Beschlusslage der IHR zuzuführen oder anteilig an die Eigentümer zurückzuzahlen.

### **8.“Orga“-Beschluss hinsichtlich Tilgungsbestimmung bei unregelmäßiger Zahlung**

Außer den regelmäßigen Zahlungen in voller Höhe, deren Verbuchung als Regelfall keine besonderen Schwierigkeiten bereitet, sind noch die Fälle zu betrachten, wo der Eigentümer unregelmäßig zu unterschiedlichen Terminen und in unterschiedlicher Höhe zahlt.

Hier ergeben sich verschiedene Möglichkeiten, worüber die Eigentümer gemäß ihrer Beschlusskompetenz nach § 21 (7) WEG einen entsprechenden Beschluss fassen sollten.

1. Zuerst wird der Netto-Hausgeldbetrag gemäß Sollstellung auf dem Netto-Hausgeldkonto des Eigentümers verbucht, und danach der Rest (soweit sich ein solcher ergibt) auf dem Rücklagenkonto des Eigentümers.
2. Entsprechend dem Verhältnis zwischen SOLL-Stellung der (monatlichen) Netto-Hausgeldzahlung und der SOLL-Stellung der (monatlichen) Zahlung für die IHR wird die tatsächliche Zahlung quotal zwischen beiden Eigentümerkonten aufgeteilt.
3. Zuerst wird der Betrag der Zahlung für die Rücklage ggf. in Höhe **der seit Jahresbeginn fälligen und noch offenen Zahlungen zur Instandhaltungsrücklage** gemäß Sollstellung auf dem Rücklagekonto des Eigentümers verbucht, und danach der Rest (soweit sich ein solcher ergibt) auf dem Netto-Hausgeldkonto des Eigentümers.

Aus Sicht des Verwalters würde ich die Buchungsmöglichkeit 3. bevorzugen

Für diese Verfahrensweise sehe ich folgende Vorteile:

- Die Verteilung der eingehenden Zahlung auf Kosten und Lasten sowie auf die Instandhaltungsrücklage lässt sich verhältnismäßig einfach bestimmen,
- Nur im Ausnahmefall, wenn die Zahlungen eines Eigentümers in einem Wirtschaftsjahr geringer sind als das SOLL der Zahlungen zur Instandhaltungsrücklage treten Rückstände sowohl hinsichtlich der Instandhaltungsrücklage als auch hinsichtlich von Kosten und Lasten auf.
- Im Normalfall, wenn die Zahlungen eines Eigentümers in einem Wirtschaftsjahr höher sind als das SOLL der Zahlungen zur Instandhaltungsrücklage, treten Rückstände lediglich im Bereich von Kosten und Lasten auf. Diese lassen sich einfacher feststellen, überwachen und eintreiben als Rückstände in zwei Bereichen.