

2/2011

Seiten 85–172
64. Jahrgang
ISSN 0340-7497
Art.-Nr. 24308102

Aus dem Inhalt:

Musterabrechnung für Wohnungseigentümergeinschaften
Michael Casser/Astrid Schultheis
→ Seite 85

Die Sozialstaatsdebatte und das Wohnungsrecht
Peter Derleder
→ Seite 96

Eintragungsfähigkeit von Öffnungsklausel-Beschlüssen
Maximilian Müller
→ Seite 103

Formalien eines Mieterhöhungsverlangens
BGH (31. 8. 2010)
→ Seite 107

Betriebskostenabrechnung nach Personenzahl
BGH (15. 9. 2010)
→ Seite 108

Mietvertrag zwischen zwei Erbbauberechtigten
BGH (15. 9. 2010)
→ Seite 109

Geltendmachung von Nebenkostennachforderungen im Urkundenprozess
KG (28. 6. 2010)
→ Seite 116

Bezeichnung des Mietgegenstandes; Zurechnung falscher Angaben; Anfechtung wegen arglistiger Täuschung
OLG Düsseldorf (30. 8. 2010)
→ Seite 119

ZMIR

Miete, Pacht, Leasing,
Maklerrecht
Wohnungseigentum
Wohngeld
Erschließungsbeitragsrecht

Mischmietverhältnis; Kündigung
OLG Frankfurt/M. (16. 6. 2010)
→ Seite 119

Schimmelschäden und Sphärentheorie
LG Frankfurt/O. (14. 9. 2010)
→ Seite 125

Zuschlagsbeschluss und behauptete Suizidgefahr des Schuldners
LG Hamburg (7. 9. 2010)
→ Seite 130

Vollstreckungsschutz; Fristversäumnis
AG Hamburg (2. 7. 2010)
→ Seite 137

Besondere Nutzungen; Umzugskostenpauschale
BGH (1. 10. 2010)
→ Seite 141

Haftung der Wohnungseigentümer als Gesamtschuldner aus einem Vertrag mit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer
BGH (20. 1. 2010)
→ Seite 142

Parteiwechsel; fristwahrende Anfechtungsklage
LG Köln (26. 8. 2010)
→ Seite 164

Kostenhaftung; Schwimmbadsanierung und -vergrößerung
AG München (23. 9. 2010)
→ Seite 168

G 20505

Zeitschrift für Miet- und Raumrecht

Redaktion

Heiko Ormanschick
Dr. Olaf Riecke

Redaktionsbeirat

Dr. Dr. Andrik Abramenko
Prof. Dr. Christian Armbrüster
Dr. Lothar Briesemeister
Dr. Michael Casser
Dr. Wolf-Dietrich Deckert
Wolfgang Dötsch
Johannes Drabek
Prof. Dr. H.-J. Driehaus
Dr. Oliver Elzer
Günther Geldmacher
Prof. Dr. Martin Häublein
Dr. Werner Hinz
Prof. Dr. Stefan Hügel
Prof. Dr. Florian Jacoby
Dr. Georg Jennißen
Wilfried J. Köhler
Prof. Dr. Siegbert Lammel
Dr. Klaus Lützenkirchen
Horst Müller
Dr. Marcel M. Sauren
Edwin Schläger
Dr. Michael J. Schmid
Dr. Jan-Hendrik Schmidt
Prof. Wolfgang Schneider
Ferreól Jay von Seldeneck
Prof. Dr. Friedemann Sternel
Dr. A. Olrik Vogel
Dr. Joachim Wichert

 Luchterhand

Musterabrechnung für Wohnungseigentümergeinschaften

Das Urteil des BGH vom 4.12.2009 (– V ZR 44/09 –, ZMR 2010, 300) als Chance, 60 Jahre Streit im Konsens über die Gestaltung der WEG-Abrechnung konstruktiv zu beenden, sowie Eigentümern, Verwaltern, Softwareherstellern und Gerichten eine rechtssichere Grundlage zu bieten.

Von Rechtsanwalt *Dr. Michael Casser*, Köln und Verwalterin *Astrid Schultheis*, Brühl^{*)}

I. Warum das Urteil vom 4.12.2009 nur der Anlass für eine andere Gestaltung der WEG-Abrechnung ist

Die Entscheidung des BGH zur Abrechnung und zum Ausweis der Instandhaltungsrückstellung in der Jahresabrechnung hat eine lebhaftige Expertendiskussion ausgelöst.¹⁾ Verwalter und die Hersteller von Abrechnungssoftware wurden aufgeschreckt, zumal das Urteil erst am 16.2.2010 und damit genau in der Phase der Erstellung der Jahresabrechnungen für 2009 veröffentlicht wurde. Jedoch durften die Betroffenen, da sich der BGH erstmals zur Behandlung der Instandhaltungsrückstellung in der Jahresabrechnung geäußert hatte, auf Milde und Zeitzugeständnisse hoffen. Nachdem zwischenzeitlich mehr oder weniger überzeugende Lösungen zur Umsetzung dieses Urteils entwickelt und umgesetzt wurden, sind viele wieder zur Tagesordnung übergegangen.

Dabei dürfte das Urteil vom 4.12.2009 nur das Anfangsbeben gewesen sein – weitere Nachbeben zeichnen sich durch den seit der WEG-Novelle geltenden Instanzenzug ab:

Nach „altem Recht“, also für alle bis zum Inkrafttreten der WEG-Novelle per 1.7.2007 rechtshängigen Fälle, konnte der BGH nur aufgrund von Vorlagebeschlüssen tätig werden, also wenn ein OLG in einer grundsätzlichen Frage von der Auffassung eines anderen OLG oder einer früheren Entscheidung des BGH abweichen wollte.²⁾

Jetzt aber ist der Weg zum BGH offen, wenn die Revision zugelassen oder – nach Ablauf der 5-jährigen Sperrfrist – durch die Nichtzulassungsbeschwerde erstritten wird. Die in den letzten Monaten zu verzeichnende Flut von BGH-Entscheidungen macht dies schon spürbar.

Dem Urteil vom 4.12.2009 werden also bald weitere Entscheidungen des BGH zum Abrechnungswesen folgen, durch die Jahresabrechnungen von Verwaltern aufgehoben werden. Dies trifft den für das Vertrauen des Kunden in den Verwalter besonders sensiblen Bereich der Rechnungslegung über anvertraute Gelder.

Es ist also angezeigt, sich intensiv mit den sonstigen Anforderungen, die der BGH zur Gestaltung der Jahresabrechnung bereits in 1988 aufgestellt und in 1995 und 1999 konsequent weiter entwickelt hat, auseinanderzusetzen.³⁾

Es erstaunt, in welchem Umfang diese maßgeblichen Vorgaben in der Abrechnungspraxis ignoriert wurden und werden.

Verwalter und Softwarehersteller sollten also die durch „BGH 44/09“ geschaffene Situation als Chance begreifen, in einem Arbeitsgang auch sonstige Korrekturen an der Gestaltung der Jahresabrechnung vorzunehmen.

II. Was muss sich ändern?

Die Änderungen sind nicht dramatisch – sie folgen der Gesetzesdogmatik und höchstrichterlichen Rechtsprechung und werden nach einer Umgewöhnungsphase sogar die Arbeit des Verwalters erleichtern.

Die wesentlichen Erkenntnisse sind:

1. Die Einnahmen- und Ausgabenrechnung (Teil 1 der Musterabrechnung) und die Kostenabrechnung stellen keine Gegensätze dar

Die Diskussion um die Gestaltung und den Inhalt der Jahresabrechnung ist maßgeblich von der Auseinandersetzung zwischen den Befürwortern der Einnahmen- und Ausgabenabrechnung und den mehr betriebswirtschaftlich orientierten Vertretern einer buchhalterischen Grundsätzen genügenden Gestaltung geprägt.

^{*)} Die Autoren sind Vorstandsmitglieder des Verbandes der nordrhein-westfälischen Immobilienverwalter (VNWI e.V.), der auf diversen Veranstaltungen (in Köln am 19.3.2010, in Attendorn am 3./4.9.2010 und in Dortmund am 5.11.2010) gemeinsam mit den weiteren Vorstandsmitgliedern *Hubert Lambernd*, *Hans-Willi Verpoort* und *Dr. Klaus Vossen* und mit den Referenten *Dr. Michael Klein*, *Michael Drasdo*, *Prof. Dr. Häublein*, *Prof. Dr. Florian Jacoby*, *Dr. Georg Jennissen* und *Dr. Karl-Heinz Stäbbling* eine Musterabrechnung entwickelt und vorgestellt hat. Diese Musterabrechnung ist vollständig (mit zusätzlichen Erläuterungen) im ZMR-Sonderheft 1/2011 enthalten, erhältlich beim VNWI e.V. (www.vnwi.de).

1) U.a. *Jennissen*, Anm. in ZMR 2010, 302–304; *Häublein*, Anm. in ZfR 2010, 250; *Becker*, Anm. in ZWE 2010, 230; *Deckert*, ZMR 2010, 729 ff.; *Häublein*, ZMR 2010, 577 und ZWE 2010, 237; *M. J. Schmid*, ZMR 2010, 667 [668]; *Slomian*, WE 2010, 225 ff.; *Lang*, Licht ins Dunkel, Beilage zu WE 2010, Heft 8; *Schröder*, WE 2010, 124 f. und 148 f.; *Frohne*, WE 2010, 150 ff.; *von Hauff*, WE 2010, 105 f.; *Happ*, WE 2010, 246 [268 f.]; *Wilbelmi*, ZWE 2010, 210; *M. M. Schmidt*, GE 2010, 312; *Armbrüster*, ZWE 2010, 168; *Drasdo*, NZM 2010, 217 [681]; *Blankenstein*, ZWE 2010, 318.

2) Vgl. §§ 27–29 FGG a.F.

3) BGH, Beschluss vom 21.4.1988 – V ZB 10/87 –, BGHZ 104, 197 [204], Beschluss vom 30.11.1995 – V ZB 16/95 –, BGHZ 131, 228 [232] = ZMR 1996, 215 und Beschluss vom 23.9.1999 – V ZB 17/99 –, BGHZ 142, 290 = ZMR 1999, 834.

Dabei handelt es sich jedoch nicht um unüberbrückbare Gegensätze:

Selbst die Befürworter der reinen Einnahmen- und Ausgabenabrechnung lassen „Ausnahmen“ zu: In Form von Abgrenzungen bei den Heizkosten, weil die Heizkostenverordnung nur die Abrechnung der Kosten erlaubt, und – bis zu „BGH 44/09“ – in Form einer fiktiven Ausgabe bei der Zuführung zur Instandhaltungsrückstellung.

Die Abgrenzungsproblematik wird immer deutlich, wenn Kosten und nicht Ausgaben abgerechnet werden sollen – und das ist nicht nur bei der Heizkostenabrechnung der Fall, sondern immer dann, wenn Eigentümergeinschaften eine verbrauchsabhängige Abrechnung wünschen. Gerade dies wird ihnen durch die neue Beschlusskompetenz aus § 16 Abs. 3 WEG ermöglicht und zunehmend praktiziert – es sei nur an die im Vordringen befindliche Abrechnung der Kaltwasserkosten hingewiesen. In einigen Bundesländern ist der Einbau von Kaltwasserzählern sogar vorgeschrieben.

Überall da, wo eine verbrauchsabhängige Abrechnung erfolgen soll, müssen auch Abgrenzungen erfolgen. Die Eigentümer wünschen keine „verbrauchsabhängige“ Abrechnung von Abschlagszahlungen, sondern der tatsächlichen Kosten.

Der Konflikt zwischen Einnahmen- und Ausgabenabrechnung einerseits und Kostenverteilung andererseits resultiert aus der unterstellten sklavischen Abhängigkeit von „Gesamt- und Einzelabrechnung“. Der Begriff der „Gesamt- und Einzelabrechnung“ impliziert, dass alles, was in der „Gesamtabrechnung“ enthalten sei, auch Bestandteil der Einzelabrechnung sein müsse.

Die Lösung ergibt sich daraus, dass man diesen vermeintlichen Zusammenhang aufbricht und die bereits im Gesetz angelegte Trennung zwischen Einnahmen und Ausgaben (§ 28 Abs. 1 Nr. 1 WEG) und Verteilung der Nutzungen und Kosten auf die einzelnen Wohnungseigentümer (§ 16 Abs. 1 und Abs. 2 WEG) auch in der Abrechnung vollzieht.⁴⁾

Diese Differenzierung hat durch die Anerkennung der Rechtsfähigkeit der Eigentümergeinschaft zusätzliche Bedeutung erlangt, denn ebenso wie § 27 WEG seit der Novelle die Pflichten des Verwalters differenziert gegenüber den einzelnen Wohnungseigentümern (Abs. 2) und gegenüber dem Verband (Abs. 3) beschreibt, muss auch die Jahresabrechnung zwei Erfordernissen gerecht werden:

Auftraggeber des Verwalters ist die Eigentümergeinschaft als rechtsfähiger Verband, diesem gegenüber ist der Verwalter zur Rechenschaft verpflichtet (§ 259 BGB).

Auch das Wohnungseigentumsgesetz kennt die Rechnungslegung: Gemäß § 28 Abs. 4 WEG können die Eigentümer durch Mehrheitsbeschluss jederzeit vom Verwalter Rechnungslegung verlangen.

Diese Rechnungslegung des Verwalters kommt in der Praxis beim (unterjährigen) Verwalterwechsel vor, sie ist eine reine Einnahmen- und Ausgabenrechnung in Form einer verlängerten Bankkontenentwicklung, die sich von der Jahresabrechnung dadurch unterscheidet, dass sie nicht der Ermittlung der Abrechnungsergebnisse dient und nicht für einen ausgeglichenen Jahreshaushalt sorgt.⁵⁾

In einer ähnlichen Form ist sie auch Bestandteil der Jahresabrechnung:

Der Verwalter muss seinem Auftraggeber, der Eigentümergeinschaft, Auskunft geben über alle Einnahmen und Ausgaben, die im Abrechnungszeitraum über die Bankkonten der Eigentümergeinschaft und deren Handkassen getätigt wurden.

Der Verwalter muss aber auch die anteilige Lasten- und Kostentragung der einzelnen Wohnungs- und Teileigentumseinheiten ermitteln.

Dazu kann er nicht einfach auf die Darstellung aller „tatsächlich erzielten Gesamteinnahmen“ und der „geleisteten Gesamtausgaben“ zurückgreifen, denn sie enthält auch solche Einnahmen und Ausgaben, die unstreitig nicht in der Jahresabrechnung zu verteilen sind – z. B. die Vereinnahmung von Nachzahlungen oder die Auszahlung von Guthaben auf Vorjahre, aber auch die Bezahlung des im Abrechnungszeitraum noch nicht verbrauchten Heizöls bzw. die Über- oder Unterzahlung an Gas- oder Wärmelieferanten.

Eine Einzelabrechnung kann somit nicht nur zum Gegenstand haben, sämtliche Einnahmen und Ausgaben der „Gesamtabrechnung“ zu verteilen.

In der bisherigen Praxis geschieht dies auch nicht. Vielmehr entgeht man der konsequenten Umsetzung, indem man solche Einnahmen und Ausgaben in der „Gesamtabrechnung“ nicht ausweist, sondern allenfalls nachrichtlich im Anhang zur Jahresabrechnung darstellt.

Durch die Differenzierung zwischen der Gesamtdarstellung sämtlicher Einnahmen und Ausgaben einerseits und der Verteilungsrechnung andererseits ist sichergestellt, dass alle Einnahmen und Ausgaben ausnahmslos ausgewiesen werden, gleichwohl jedoch nur die den jeweiligen Abrechnungszeitraum betreffenden Kosten in der Einzelabrechnung umgelegt werden. Unvermeidliche Abgrenzungen werden dadurch sichtbar.

2. Die Einzelabrechnung (Teil 2 der Musterabrechnung) hat nur die Ermittlung der Abrechnungsspitze zum Gegenstand

Der BGH hat bereits lange vor „BGH 44/09“ wesentliche, jedoch oftmals unbeachtete bzw. nicht konsequent umgesetzte Aussagen zur WEG-Abrechnung getroffen. Nachfolgend wird daher diese Entwicklung veranschaulicht. Dabei ist es wichtig, auch die den jeweiligen Entscheidungen zugrunde liegenden Sachverhalte darzustellen. So erklärt sich, warum die Anwendung dieser Rechtsprechung bisher auf die Fälle des Eigentümerwechsels beschränkt wurde:

2.1.

Bereits durch seine Entscheidung vom 21.4.1988 hat der BGH die „Fälligkeitstheorie begründet.“⁶⁾

Der Leitsatz lautet:

Für Verbindlichkeiten der Wohnungseigentümer untereinander, die in der anteilmäßigen Verpflichtung zum Tragen von Lasten und Kosten (§ 16 Abs. 2 WEG) wurzeln, haftet der Erwerber

4) So bereits grundlegend *Drasdo*, in: ZWE 2002, 166 und aktuell in NZM 2010, 681 [682], *Häublein*, ZWE 2010, 237.

5) *Jennißen*, in: *Jennißen*, WEG, 2. Aufl., § 28 Rdn. 13.

6) – V ZB 10/87 –, BGHZ 104, 197 [204] = NJW 1988, 1910f.

einer Eigentumswohnung auch dann, wenn es sich um Nachforderungen aus Abrechnungen für frühere Jahre handelt, sofern der Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft, durch den die Nachforderungen begründet wurden (§ 28 Abs. 5 WEG), erst nach dem Eigentumserwerb gefasst worden ist.

Der Entscheidung lag der Sachverhalt zugrunde, dass der Erwerber, der bei kaufvertraglicher Vereinbarung des Besitzübergangs zum 1.2.1982 und mit Grundbuchumschreibung vom 17.12.1982 in die Gemeinschaft eingetreten war, auf Nachzahlungen für die Jahre 1977 bis 1979, 1981 und 1982 in Anspruch genommen wurde, weil diese Abrechnungen erst am 18.5.1983 beschlossen wurden. Es bestanden keine Vorschussrückstände der Veräußerer.

Während das AG und das LG den Zahlungsantrag zurückwiesen, wollte das OLG Karlsruhe im Wesentlichen stattgeben. Es sah sich jedoch durch eine Entscheidung des früher zuständigen VII. Senats des BGH daran gehindert. Dieser hatte nämlich in 1985 für den Fall des Erwerbs in der Zwangsversteigerung entschieden, dass der Ersteher nicht für vor seinem Eintritt in die WEG bereits „angefallene“ Kosten hafte, auch wenn die Jahresabrechnung erst nach dem Zuschlagsbeschluss gebilligt werde.

Diese Fallkonstellation hat den Blickwinkel auf die Frage der Erwerberhaftung verengt. Die Erkenntnisse, die aus der damals vielbeachteten Entscheidung gezogen wurden, lauteten:

Für Nachzahlungen aus Jahresabrechnungen haftet der zur Beschlussfassung jeweils in das Grundbuch eingetragene Eigentümer. Dabei ist es unerheblich, auf welche Weise der Erwerb erfolgt – auch Ersteher haften für Nachzahlungen, die nach dem Zuschlag durch Beschluss der WEG begründet werden.

Viele Eigentümergeinschaften, Verwalter und Softwarehersteller zeigen sich noch heute, 22 Jahre nach dieser Entscheidung, unbeeindruckt und nehmen bei Eigentümerwechsel zeitanteilige Jahresabrechnungen vor. Hierdurch wird das wohl eher in der Mietermentalität liegende Gerechtigkeitsempfinden der Eigentümer bedient.

Gegen eine solche Serviceleistung im Innenverhältnis gegenüber den Parteien des Kaufvertrages ist nichts einzuwenden. Beschlussgegenstand ist aber die Ermittlung einer einheitlichen Abrechnungsspitze für die abzurechnende Wohnungs- bzw. Teileigentumseinheit (nachfolgend II.2.2–5).

Bereits die Entscheidung aus 1988 beinhaltet jedoch weitere Aussagen:

- Das Entstehen von Verbindlichkeiten und Forderungen im Außenverhältnis hat keinen Einfluss auf deren Umlage im Innenverhältnis – eine Erkenntnis, die jetzt nach der Entdeckung und anschließenden Normierung der Rechtsfähigkeit im reformierten WEG (§ 10 Abs. 6) besonders leicht fällt.
- Das WEG enthält mit § 28 WEG ein „*anpassungsfähiges Instrumentarium von Vorschuss- und Nachforderungen sowie sonstigen Maßnahmen*“.
- Ein Beschluss kann Verbindlichkeiten nur für die zur Beschlussfassung berufenen Eigentümer begründen, sonst liegt ein „*unzulässiger Gesamttakt zulasten Dritter*“ vor.

2.2.

Zwar konsequent, aber in der Argumentation noch ein wenig vage hat der BGH dann durch seine Entscheidung vom 30.11.1995 die Weiterhaftung des ausgeschiedenen Eigentümers für während seiner Eigentümerstellung beschlossenen und fällig gewordenen Wohnungsvorschüsse klargestellt.⁷⁾

Der Leitsatz lautet:

Der ausgeschiedene Wohnungseigentümer haftet auch nach einer nach seinem Ausscheiden beschlossenen Jahresabrechnung den anderen Wohnungseigentümern weiter aus dem Wirtschaftsplan für die Wohnungsvorschüsse, welche während des Zeitraumes, als er Wohnungseigentümer war, fällig geworden sind.

Dieser Entscheidung lag der Sachverhalt zugrunde, dass der in Anspruch genommene Eigentümer vor der Beschlussfassung einige Wohnungseinheiten veräußert hatte, für die er aber keine Vorauszahlungen geleistet hatte. Er wollte nun seiner Inanspruchnahme mit dem Argument entgegentreten, dass der Gesamtsaldo aus der Jahresabrechnung den zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bereits in das Grundbuch eingetragenen Rechtsnachfolger treffe.

In seiner Begründung führt der BGH aus, dass der Beschluss über die Jahresabrechnung nur „*hinsichtlich des Teils des nach der Einzelabrechnung auf den jeweiligen Wohnungseigentümer entfallenden Betrages, der die nach dem Wirtschaftsplan beschlossenen Vorschüsse übersteigt, einen neuen (originären) Anspruchsgrund*“ begründet. Hinsichtlich der nach dem Wirtschaftsplan geschuldeten Vorschüsse bleibt der alte Eigentümer Schuldner.

Durch diese Entscheidung war die „Abrechnungsspitze“ geboren. Beim Eigentümerwechsel wurde seitdem beim neuen – zum Zeitpunkt der Beschlussfassung eingetragenen Eigentümer – nur die echte Nachzahlung aus der Einzelabrechnung, also der den Einzelwirtschaftsplan übersteigende Betrag – angefordert. Der alte Eigentümer wurde weiter für die im Zeitraum seiner Eigentümerstellung fällig gewordenen Vorschusszahlungen herangezogen.

Der Abrechnungssaldo wurde also aufgeteilt – aber nur im Falle des Eigentümerwechsels (auch bei Ersten in der Zwangsversteigerung) und im Fall zwischenzeitlich erfolgter Anordnung einer Zwangsverwaltung.

Wenn der Abrechnungsbeschluss aber nur hinsichtlich der Abrechnungsspitze einen neuen Anspruch begründet, muss dieser Unterschied auch für den Fall, dass kein Eigentümerwechsel erfolgt, beachtet werden. Es ergeben sich unterschiedliche Verjährungen, was seit der Einführung der regelmäßig kurzen dreijährigen Verjährungsfrist durch die Schuldrechtsreform seit 1.1.2002 (§ 199 BGB) durchaus praxisrelevant ist. Auch bei Anmeldung der nach § 10 ZVG bevorrechtigten Forderungen spielt diese Differenzierung eine Rolle.

Durch die Einzelabrechnung ist daher stets die Abrechnungsspitze zu ermitteln – nur sie und nicht der Abrechnungssaldo ist Gegenstand des Abrechnungsbeschlusses.

Einzuräumen ist jedoch, dass die verunglückte Formulierung des BGH zur „*bestätigenden und rechtsverstärkenden Wirkung der noch offenen Vorschussforderungen*“ durch den

7) – V ZB 16/95 –, BGHZ 131, 228 [232] = ZMR 1996, 215 = NJW 1996, 725 f.

Beschluss über die Jahresabrechnung geradezu eine Einladung für die Aufnahme von offenen Wirtschaftsplanforderungen in die Jahresabrechnung war.

2.3.

Weitere Klarheit hat der BGH dann mit seiner viel beachteten, aber gleichwohl von der Praxis nicht umgesetzten Entscheidung vom 23.9.1999 geschaffen.⁸⁾

Der Leitsatz lautet:

Der Ersteigerer einer Eigentumswohnung haftet für die Beitragsrückstände seines Vorgängers auch dann nicht, wenn der nach dem Eigentumserwerb gefasste Beschluss über die sie einbeziehende Jahresabrechnung bestandskräftig geworden ist.

In dem zugrunde liegenden Fall waren in der Einzelabrechnung die Beitragsvorschüsse mit 0,-€ angesetzt worden, die Rückstände gemäß Wirtschaftsplan erhöhten also den Abrechnungssaldo.

Besonders wichtig: Der Beschluss über die Jahresabrechnung war nicht angefochten worden, sondern bestandskräftig.

Dennoch hat der BGH den Ersteigerer (bei einem Erwerber ist die Rechtslage identisch) nicht zur Zahlung verurteilt, weil „nur für den nach der Einzelabrechnung auf den jeweiligen Eigentümer entfallenden Betrag, der die nach dem Wirtschaftsplan beschlossenen Vorschüsse übersteigt, originär eine Schuld begründet“ wird.

Der BGH wiederholt in diesem Zusammenhang nochmals: „Die Ausweisung der Beitragsrückstände in der Einzelabrechnung dient daher nur der Nachvollziehbarkeit der Abrechnung“.

Nur die Abrechnungsspitze ist somit Gegenstand der Jahresabrechnung und des rechtsgestaltenden Beschlusses über die Einzelabrechnung.

In der Einzelabrechnung ist daher die Abrechnungsspitze zu ermitteln und deutlich auszuweisen.

Der Ausweis von Rückständen auf den Einzelwirtschaftsplan, möglicherweise auch von Rückständen auf Vorjahre, dient nur der Nachvollziehbarkeit und erfolgt nachrichtlich, weil die Beteiligten natürlich daran interessiert sind, zu erfahren, was der betreffende Eigentümer noch zahlen muss oder ausgezahlt erhält.

2.4.

In der Praxis werden jedoch oftmals die Abrechnungssalden zum Beschlussgegenstand gemacht, was durch viele Gerichte nicht beanstandet wird. Jedenfalls wenn der Abrechnungsbeschluss bestandskräftig wurde, wird der Abrechnungssaldo als Anspruchsgrundlage akzeptiert.

Dies widerspricht jedoch der Entscheidung des BGH vom 23.9.1999, in der gerade trotz Bestandskraft des Beschlusses die Verpflichtung des Rechtsnachfolgers zum Ausgleich über die Abrechnungsspitze hinausgehender Beträge verneint wurde.

2.5.

In der neueren Rechtsprechung scheint sich diese Erkenntnis durchzusetzen:

Das LG Nürnberg-Fürth ist in einer aktuellen Entscheidung zur Teilnichtigkeit eines Abrechnungsbeschlusses ge-

kommen, weil die Eigentümer nicht die Kompetenz haben, jenseits der Abrechnungsspitze eine Forderung zulasten des Erwerbers zu begründen. Im entschiedenen Fall waren Vorjahrssalden in den Abrechnungssaldo eingeflossen und nochmals „mitbeschlossen“ worden. Das Gericht hält diesen Beschluss für insoweit nichtig.⁹⁾

Die Argumentation des Gerichts verbindet konsequent die vorstehend erläuterte Rechtsprechung des BGH zum Abrechnungswesen mit der grundlegenden Entscheidung des BGH vom 20.9.2000 zur Nichtigkeit von Beschlüssen, für die keine Beschlusskompetenz vorliegt.¹⁰⁾

Gemäß §28 Abs.5 WEG haben die Eigentümer die Beschlusskompetenz (nur) für die Jahresabrechnung, den Wirtschaftsplan und die Rechnungslegung.

Tatsächlich fassen Sie jedoch Beschlüsse über Abrechnungssalden, die nicht nur die Abrechnungsspitze, sondern auch die Rückstände aus dem Wirtschaftsplan des Abrechnungszeitraums und oftmals – wie in dem vom LG Nürnberg-Fürth entschiedenen Fall – sogar Salden aus früheren Abrechnungszeiträumen beinhalten.

Bedenkt man, dass der Saldo dadurch bestimmt wird, wie der Verwalter die eingegangenen Vorauszahlungen verbucht hat, offenbart sich das Problem: Bei fehlerhafter Verbuchung wird dem reklamierenden Eigentümer die Bestandskraft des Genehmigungsbeschlusses entgegengehalten – ein ebenso unzutreffendes wie unakzeptables Ergebnis.

Durch Beschluss können gemäß §28 Abs.5 WEG nur die Zahlungspflichten aus Einzelwirtschaftsplan und Einzelabrechnung festgelegt werden, nicht aber durch Zahlungsverbuchungen oder Saldovorträge ermittelte Abrechnungssalden.

Die Gemeinschaft hat nicht die Befugnis, bereits früher entstandene Forderungen aus Vorjahresabrechnungen oder aus einem bereits verabschiedeten Wirtschaftsplan durch Einbeziehung in die Jahresabrechnung neu zu begründen und einen späteren Verjährungsbeginn zuzuführen.

Dies hat durchaus Konsequenzen für die Praxis:

Zahlungsklagen auf Abrechnungssalden werden künftig nicht mehr mit dem bestandskräftigen Genehmigungsbeschluss begründet werden können.

Stattdessen bedarf einer sauberen Darstellung der Anspruchsgrundlagen: Einzelwirtschaftsplan gemäß Beschluss über den Wirtschaftsplan und die Abrechnungsspitze ausweisende Einzelabrechnung gemäß Beschluss über die Jahresabrechnung.

Noch deutlicher wird dieses Ergebnis aus einer weiteren Begründung des BGH. Dieser stellt nämlich in der Entscheidung vom 23.9.1999 auch klar, dass „die Abrechnung für die Wohnung bestimmt“ und die Angabe des Eigentümernamens irrelevant ist. Die namentliche Adressierung der Einzelabrechnung bedeutet daher nicht, dass der dort benannte Eigentümer auch Schuldner der Spitze oder gar des Abrechnungssaldos ist. Vielmehr wird das Abrechnungsergebnis für die betreffende Wohnungseinheit ermit-

8) – V ZB 17/99 –, BGHZ 142, 290 = ZMR 1999, 834.

9) LG Nürnberg-Fürth, ZMR 2010, 315 = ZWE 2010, 134 ff. mit zustimmender Anmerkung von Häublein, S.136 ff.

10) BGH, ZMR 2000, 771.

telt und nur für den über den Einzelwirtschaftsplan hinausgehenden bzw. diesen unterschreitenden Differenzbetrag wird ein neuer Anspruch gegen oder für denjenigen begründet, der zum Zeitpunkt der Fälligkeit Eigentümer ist.

Für die Gestaltung der Einzelabrechnung bedeutet dies:

Die Einzelabrechnung muss den Anteil der jeweiligen Eigentümereinheit an den Nutzungen (§ 16 Abs. 1 WEG) und den Lasten und Kosten (§ 16 Abs. 2 WEG) ausweisen und den gemäß Einzelwirtschaftsplan geschuldeten Vorschüssen gegenüberstellen. Hieraus ergibt sich eine positive oder negative Abrechnungsspitze, die Gegenstand des Beschlusses über die Einzelabrechnung ist.

Diese sowohl für Fälle mit und ohne Eigentümerwechsel anzuwendende Vorgehensweise erleichtert dem Verwalter auch die praktische Abwicklung: Es besteht keine Veranlassung, Eigentümerwechsel, von denen der Verwalter oft keine Kenntnis hat bzw. deren Umschreibungsdatum er nicht kennt, bei der Erstellung der Einzelabrechnung zu berücksichtigen – die nachträgliche „Korrektur“ von Abrechnungssalden entfällt. Auch etwaige Fehler bei der Verbuchung der Vorauszahlungen können unkompliziert korrigiert werden, weil sie nicht Gegenstand des Genehmigungsbeschlusses sind.

3. Die Abrechnungsergebnisse aller Eigentümer und etwaige Rückstände der Abrechnungsperiode sind in einer Übersichtstabelle darzustellen (Teil 3 der Musterabrechnung)

Der Beschluss über die Jahresabrechnung umfasst die Genehmigung der Einzelabrechnungen. Für jede Eigentümereinheit wird also verbindlich deren Anteil an den gemeinschaftlichen Kosten und Erträgen festgelegt und durch den Vergleich mit dem Einzelwirtschaftsplan die Abrechnungsspitze ermittelt.

Im Hinblick auf die kommunizierende Wirkung der Einzelabrechnungen – die Belastung der einen Wohnung führt zur Entlastung der anderen und umgekehrt – setzt eine Beschlussfassung über alle Einzelabrechnungen auch deren Kenntnis voraus.

Es besteht deshalb weithin Einvernehmen, dass alle Eigentümer in zumutbarer Weise die Möglichkeit zur Kenntnisnahme der Einzelabrechnungen der übrigen Miteigentümer haben müssen. In der Rechtsprechung wird die Möglichkeit der Einsichtnahme bisher als ausreichend angesehen.¹¹⁾ In der Praxis hat sich die Übersendung einer Übersichtstabelle, aus der die Abrechnungsergebnisse aller Eigentümer ersichtlich sind, bewährt.

Die Tabelle gibt nicht nur Auskunft über die Abrechnungsergebnisse aller Wohnungen (Teil 3.1 der Musterabrechnung), sondern auch über die Hausgeldrückstände des Abrechnungsjahres (Teil 3.2 der Musterabrechnung). Die Eigentümer interessieren sich besonders dafür, ob die anderen Eigentümer ihren Verpflichtungen aus dem Wirtschaftsplan nachgekommen sind.

Die Übersichtstabelle eignet sich somit bestens, um die im BGH-Urteil vom 4.12.2009 erhobene Forderung nach dem Ausweis von Forderungen gegen die Miteigentümer zu befriedigen: ... *Dazu muss die Darstellung sowohl die Zahlungen ausweisen, die die Wohnungseigentümer auf die Instandhal-*

tungsrücklage tatsächlich erbracht haben, als auch die Beträge, die sie schulden, aber noch nicht aufgebracht haben.

Um die tatsächlichen Beitragsleistungen zu ermitteln, muss die einheitliche Hausgeldzahlung in die Zahlung auf die Bewirtschaftungskosten und die Beitragsleistung zur Instandhaltungsrückstellung aufgeteilt werden. Dabei bietet es sich an, der bereits im Einzelwirtschaftsplan erfolgten Aufteilung zu folgen und Teilzahlungen der Eigentümer quotaal auf den Vorschuss zu den Bewirtschaftungskosten und die Beitragsleistung zu verbuchen. Denkbar und praktikabel sind auch die beiden anderen Alternativen, nämlich Verbuchung der eingehenden Zahlungen zuerst auf die „lästigeren“ Bewirtschaftungskosten in analoger Anwendung von § 366 Abs. 2 BGB und erst nach deren Erfüllung auf die Beitragsleistungen,¹²⁾ oder aber Verbuchung der eingehenden Zahlungen zuerst auf die Beitragsleistungen zur Instandhaltungsrückstellung und erst dann auf die Bewirtschaftungskosten. Hier muss sich noch eine herrschende Meinung herausbilden, was jedoch auf die Systematik der Jahresabrechnung keinen Einfluss hat.

4. Die Darstellung der Entwicklung der Instandhaltungsrückstellung hat im Abgleich zum Sollvermögen (Teil 4 der Musterabrechnung) zu erfolgen

Das Anliegen des BGH in seinem Urteil vom 4.12.2009 ist es, zu verhindern, dass die Eigentümer durch die Darstellung eines nicht verfügbaren Betrages der Instandhaltungsrückstellung irreführt werden, und zu erreichen, dass die Eigentümer über offene Forderungen informiert werden.

Die Instandhaltungsrückstellung soll daher nur die tatsächlich geleisteten zweckgebundenen Zahlungen ausweisen (Teil 4.1 der Musterabrechnung).

Da die Rückstände nur durch den Abgleich mit dem Sollvermögen erkennbar werden, muss buchhalterisch auch das Sollvermögen als Summe aller beschlossenen Zuweisungen und Entnahmen der Instandhaltungsrückstellung entwickelt werden (Teil 4.2 der Musterabrechnung).

Der BGH betont im Urteil vom 4.12.2009 den virtuellen Charakter der Verbuchungen auf die Instandhaltungsrückstellung und erteilt der auch heute noch in vielen Köpfen verhafteten Auffassung, Zuführungen und Entnahmen aus der Instandhaltungsrückstellung entstünden durch den Geldtransfer zu bzw. von einem separaten Anlagekonto, eine klare Absage:

Daran ändert es nichts, wenn die Zahlungen der Wohnungseigentümer 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.¹³⁾

Diese Klarstellung der rein buchhalterischen Entwicklung der Instandhaltungsrückstellung macht aber ein weiteres Problem deutlich: Nur im Idealfall ist das buchhalterische Vermögen auch tatsächlich verfügbar. Nicht nur das Sollvermögen, sondern auch die Instandhaltungsrückstellung als Summe aller zweckgebundenen Zahlungen ist i. d. R. nicht durch liquide Mittel gedeckt.

11) OLG Köln, ZMR 2007, 986.

12) Häublein, ZWE 2010, 237.

13) *Op.*, ZWE 2007, 508 [509].

Da die Instandhaltungsrückstellung der einzige „Spartopf der Gemeinschaft“ ist, über den die Eigentümergemeinschaft verfügt, werden alle Einnahmefälle, jede Planüberschreitung und jede nicht über die Kostenverteilung abgerechnete Ausgabe (konkret beispielsweise der erst in der nächsten Heizkostenabrechnung zur Kostenverteilung gelangende Heizölbestand) faktisch – unabhängig davon, ob ein Beschluss vorliegt oder nicht – über eine „Rücklagenanleihe“ finanziert, soweit nicht der Verwalter das Konto überzieht oder ausnahmsweise eine gesonderte Liquiditätsrückstellung gebildet wurde.

In Höhe dieser „Anleihe“ ist die Instandhaltungsrückstellung nicht verfügbar.

5. Der Vermögensstatus (Teil 5 der Musterabrechnung) ist als Ausweis der realen Vermögenssituation unverzichtbarer Bestandteil der Jahresabrechnung

Die Musterabrechnung macht es anschaulich:

Verfügbar ist immer nur der Geldbestand – abzüglich kurzfristig zu bedienender Verbindlichkeiten.

Die Geldbestände differieren nicht nur vom Sollvermögen – auch die Instandhaltungsrückstellung als Summe aller tatsächlichen zweckgebundenen Zahlungen ist nicht verfügbar: „Ist“ ist also leider nicht „Ist“.

Nur der Vermögensstatus erlaubt es, die Vermögenslage der Eigentümergemeinschaft zu erkennen, indem er die offenen Forderungen, die die Liquidität der Gemeinschaft mindern, ausweist. So wird den Eigentümern ermöglicht, auf dieser Informationsgrundlage sachdienliche Beschlüsse zu fassen und z. B. über die Erhebung einer Sonderumlage Liquidität zu verschaffen.

III. Ausblick: Warum sich das BGH-Urteil auf die Rückstände zur Instandhaltungsrückstellung beschränkt und eine Weiterentwicklung eintreten könnte

Viele Bestandteile der Musterabrechnung dürften als konsequente Umsetzung der Gesetzessystematik und der langjährigen höchstrichterlichen Rechtsprechung als „gesetzt“ gelten.

Wie vorstehend und im Teil 5 der Musterabrechnung ausgeführt, ist es aber nicht befriedigend, dass auch die durch das BGH-Urteil vom 4.12.2009 geforderte Darstellung des „tatsächlichen Bestands der Instandhaltungsrücklage“ nicht zum Ausweis des verfügbaren Betrages führt.

In seinem Urteil befasst sich der BGH nur mit Rückständen auf die Zuführung zur Instandhaltungsrückstellung. Der Vermögensstatus beinhaltet aber auch die – betragsmäßig bedeutenderen – Rückstände auf die Bewirtschaftungskosten. Da diese im Ergebnis die verfügbaren Mittel ebenso schmälern, stellt sich die Frage nach dem Sinn der Differenzierung zwischen den Rückständen auf Beitrags-

leistungen zur Instandhaltungsrückstellung und auf Bewirtschaftungskosten.

Vielleicht erklärt sich dies durch einen Blick in den Sachverhalt. Dort heißt es: *Dieser Gesamtbetrag entspricht dem Sollbetrag der Zuführung zur Instandhaltungsrücklage. Er steht aber tatsächlich nicht in vollem Umfang zur Verfügung, weil nicht alle Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft ihre Beiträge zur Instandhaltungsrücklage geleistet haben.*

An diese tatsächliche Feststellung war der BGH gebunden – aber man fragt sich: Wie kamen die Vorinstanzen zu der Annahme, dass die Eigentümer mit den Beitragsleistungen zur Instandhaltungsrückstellung in Rückstand waren? Haben im Jahr 2006 die Beteiligten wirklich eine solche Aufteilung von Rückständen vorgenommen oder waren es nicht vielmehr – entsprechend des damaligen Kenntnisstandes – nur undifferenzierte Vorauszahlungsrückstände, die dazu führten, dass die Rücklage zum Abrechnungstichtag nicht im vorgesehenen Umfang verfügbar war?

Möglicherweise würde der BGH bei einem anderen Sachverhalt so entscheiden:

1. In konsequenter Umsetzung der Differenzierung zwischen Einzelwirtschaftsplan und Einzelabrechnung ist die Aufnahme der Beitragsleistung zur Instandhaltungsrückstellung als Ausgabe in die Jahresabrechnung unzulässig, vielmehr ist diese nur zwecks Ermittlung der Abrechnungsspitze in die Abrechnungssumme aufzunehmen.

2. Der Ausweis des Sollvermögens ist irreführend und damit unzulässig, wenn die Abrechnung nicht auch den tatsächlichen Geldbestand und die offenen Forderungen ausweist.

Der in der Darstellung der Instandhaltungsrückstellung gemäß Definition „BGH 44/09“ ausgewiesene Betrag unterscheidet sich vom Sollvermögen (früher als Instandhaltungsrückstellung bezeichnet) nur durch die kumulierte Differenz aller Rückstände (auch der Vorjahre) auf die Beitragsleistungen und stellt nicht, wie suggeriert wird, die verfügbare Instandhaltungsrückstellung dar. Mit dieser Erkenntnis erweist sich der Nutzen der Darstellung der Instandhaltungsrückstellung als Summe aller zweckgebundenen Zahlungen für die Eigentümer als zweifelhaft. Das Anliegen des BGH, eine Aufklärung der Eigentümer über die verfügbaren Mittel zu erhalten, wird nicht erreicht.

Ein Wegfall des isolierten Ausweises der Rückstände auf Beitragsleistungen würde die Systematik der Musterabrechnung nicht verändern, aber die Darstellung vereinfachen und Fehlerquellen, welche durch die Ermittlung und Fortschreibung der Rückstände auf die Beitragsleistung zur Instandhaltungsrückstellung zusätzlich entstehen, vermeiden.

Hinsichtlich der Darstellung der Instandhaltungsrückstellung und des Vermögens der Eigentümergemeinschaft darf die weitere Entwicklung der Rechtsprechung des BGH mit Spannung erwartet werden.

MUSTER Hausverwaltung in Musterstadt

MUSTER-Hausverwaltung ♦ Musterring 1-11 ♦ 50000 Musterstadt

Eheleute Mustermann

Musterstraße 1

50000 Musterstadt

Musterstadt, den 31.03.2011

Wohnungseigentümergeinschaft Musterstraße 1 in 50000 Musterstadt
Jahresabrechnung für Ihre Wohnung Nr. 1 vom 01.01.2010 bis 31.12.2010

Sehr geehrte Eheleute Mustermann,

nachfolgend erhalten Sie Ihre Jahresabrechnung bestehend aus:

- Gesamtdarstellung der Einnahmen- und Ausgaben
- Einzelabrechnung für Ihre Wohnung
- Übersicht der Abrechnungsergebnisse aller Wohnungen und Ausweis der Rückstände
- Darstellung der Entwicklung der Instandhaltungsrückstellung und des Sollvermögens
- Vermögensstatus

Vorab stellen wir Ihnen zusammenfassend das Ergebnis der Jahresabrechnung 2010 für Ihre Wohnung dar:

Bewirtschaftungskosten gem. Einzelabrechnung	2.741,00 €
Beitragsverpflichtung zur Instandhaltungsrückstellung	600,00 €
Abrechnungssumme	3.341,00 €
abzgl. Hausgeld-Soll gem. Einzelwirtschaftsplan	3.012,00 €

Abrechnungsspitze (Nachzahlung) 329,00 €
 (Unterschiedsbetrag zwischen Einzelabrechnung und Einzelwirtschaftsplan)

Ferner stellen wir Ihnen nachrichtlich Ihre Situation gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Abrechnung dar:

Gemäß rückseitiger Einzelaufstellung besteht aus dem
 Einzelwirtschaftsplan 2010 ein Hausgeldrückstand von 112,00 €

Abrechnungssaldo (Nachzahlung) zum 31.12.2010 441,00 €

Mit freundlichen Grüßen

Seite 2 (Rückseite)

Ihre Zahlungen für das Abrechnungsjahr 2010:

	Zahlungseingang	verbucht auf Bewirtschaftung	verbucht auf Beitrag zur Instandhaltungsrückstellung
03.01.2010	251,00 €	201,00 €	50,00 €
03.02.2010	251,00 €	201,00 €	50,00 €
03.03.2010	251,00 €	201,00 €	50,00 €
03.04.2010	251,00 €	201,00 €	50,00 €
03.05.2010	251,00 €	201,00 €	50,00 €
03.06.2010	251,00 €	201,00 €	50,00 €
03.07.2010	251,00 €	201,00 €	50,00 €
03.08.2010	251,00 €	201,00 €	50,00 €
03.09.2010	251,00 €	201,00 €	50,00 €
03.10.2010	251,00 €	201,00 €	50,00 €
03.11.2010	251,00 €	201,00 €	50,00 €
03.12.2010	139,00 €	111,31 €	27,69 €
Zahlungseingang gesamt	2.900,00 €	2.322,31 €	577,69 €
abzgl. Hausgeldsoll 12 x 251,00 €	3.012,00 €		
Rückstand Hausgeld per 31.12.2010	- 112,00 €		

Ausweis der steuerlich relevanten Daten für 2010:

MUSTER HAUSVERWALTUNG in Musterstadt

WEG Musterstraße 1, 50000 Musterstadt

01.01.2010 bis 31.12.2010

Lieg. Nr. 1000

Musterstadt, den 31.03.2011

Erläuterung: Im ersten Teil der Abrechnung weisen wir Ihnen durch die Entwicklung der Bankkonten und Hauskasse alle Einnahmen und Ausgaben der Wohnungseigentümergeinschaft im Kalenderjahr 2010 aus.

1. Gesamtdarstellung der Einnahmen- und Ausgaben/ Überträge (Bankkonten- und Hauskassenentwicklung)					verteilungs- relevante Beträge
	Festgeldkonto	Girokonto	Hauskasse	gesamt	
Anfangsbestand per 01.01.2010	43.460,00 €	4.700,00 €	400,00 €	48.560,00 €	
I. Einnahmen					
1. Hausgeld Abrechnungszeitraum					
Hausgeld Bewirtschaftung	19.979,27 €				
Beitragsleistung zur Instandhaltungsrückstellung	4.924,73 €	24.904,00 €			
2. Hausgeld Vorjahre					
Nachzahlungen aus Abrechnung 2009		600,00 €			
3. Sonstige Erlöse					
Waschmarkenerlöse		200,00 €			
Versicherungserstattung für Schaden aus 2009		500,00 €	*		-500,00 €
Zinsen aus Hausgeldforderungen		50,00 €	*		-50,00 €
Zinsen netto Festgeld	265,05 €				
Summe Einnahmen	265,05 €	26.254,00 €		26.519,05 €	
II. Ausgaben					
1. Ausgaben für Abrechnungszeitraum					
Fassadenrenovierung aus Instandhaltungsrückstellung	10.000,00 €				
Gartenpflege		2.900,00 €	100,00 €	*	3.000,00 €
Frischwasser		2.000,00 €		*	2.000,00 €
Abwasser		3.000,00 €		*	3.000,00 €
Allgemeinstrom		500,00 €		*	500,00 €
Gebäudeversicherung		2.000,00 €		*	2.000,00 €
Haftpflichtversicherung		100,00 €		*	100,00 €
Heizölbestand/ Veränderung:					
Vorrat per 01.01.	1.000,00 €				
Einkauf Heizöl	7.000,00 €	7.000,00 €			
Bestand 31.12.	-3.500,00 €				
Heizölverbrauch	4.500,00 €			*	4.500,00 €
Heiznebenkosten (Wartung, Schornsteinfeger, etc.)		800,00 €		*	800,00 €
Verwaltergebühr		3.000,00 €		*	3.000,00 €
Bankspesen		100,00 €		*	100,00 €
Kosten der Versammlung		150,00 €		*	150,00 €
Instandhaltung (laufende)		3.300,00 €	200,00 €	*	3.500,00 €
Mahngebühren		100,00 €		*	100,00 €
2. Ausgaben für Vorjahre					
Auszahlung Guthaben aus Abrechnung 2009		100,00 €			
Messdienstgebühren aus 2009		100,00 €			
Summe Ausgaben	10.000,00 €	25.150,00 €	300,00 €	35.450,00 €	
III. Überträge					
Girokonto an Festgeldkonto	2.000,00 €	-2.000,00 €			
Endbestand per 31.12.2010	35.725,05 €	3.804,00 €	100,00 €	39.629,05 €	22.200,00 €
Beitragsverpflichtung zur Instandhaltungsrückstellung					5.000,00 €
abrechnungsrelevante Beträge Messdienstgebühren zu zahlen in 2011					100,00 €
Summe der zu verteilenden Beträge					27.300,00 €

* verteilungsrelevante Beträge, Bestandteil der Einzelabrechnung

MUSTER HAUSVERWALTUNG in Musterstadt

Eheleute Mustermann
Musterstraße 1
50000 Musterstadt

WEG Musterstraße 1, 50000 Musterstadt

01.01.2010 bis 31.12.2010

Lieg. Nr. 1000 Einheit: 1

Miteigentumsanteile: 1.200 von 10.000

Einheit: 1 von 8

Musterstadt, den 31.03.2011

Erläuterung: In der nachfolgenden Einzelabrechnung verteilen wir die den Abrechnungszeitraum betreffenden Kosten und Erträge und ermitteln durch den Vergleich mit den von Ihnen nach dem Einzelwirtschaftsplan zu erbringenden Vorauszahlungen Ihre individuelle Abrechnungsspitze.

2. Einzelabrechnung vom 01.01.2010 bis 31.12.2010

EDV Konto		Verteilungs- relevante Beträge	Verteilungsschlüssel	Gesamt- Verteiler	Ihr Anteil	Ihr Betrag
I. Kosten						
1. umlagefähige Beträge						
4050	Gartenpflege	3.000,00 €	Miteigentumsanteile	10000	1200	360,00 €
4210	Frischwasser	2.000,00 €	Miteigentumsanteile	10000	1200	240,00 €
4220	Abwasser	3.000,00 €	Miteigentumsanteile	10000	1200	360,00 €
4230	Allgemeinstrom	500,00 €	Miteigentumsanteile	10000	1200	60,00 €
4600	Gebäudeversicherung	2.000,00 €	Miteigentumsanteile	10000	1200	240,00 €
4610	Haftpflichtversicherung	100,00 €	Miteigentumsanteile	10000	1200	12,00 €
4110	Heizkosten	5.400,00 €	Verbrauchs- abrechnung	gem. Anlage	Verbrauch	700,00 €
Zwischensumme umlagefähige Beträge		16.000,00 €				1.972,00 €
2. nicht umlagefähige Beträge						
4010	Verwaltergebühr	3.000,00 €	Einheiten	8	1	375,00 €
4910	Bankspesen	100,00 €	Miteigentumsanteile	10000	1200	12,00 €
4991	Abgeltungssteuer	90,00 €	Miteigentumsanteile	10000	1200	10,80 €
4992	Solidaritätszuschlag	4,95 €	Miteigentumsanteile	10000	1200	0,59 €
4940	Fassadenrenovierung aus Instandhaltungsrückstellung	10.000,00 €	Miteigentumsanteile	10000	1200	1.200,00 €
4920	Kosten der Versammlung	150,00 €	Miteigentumsanteile	10000	1200	18,00 €
4930	Instandhaltung (laufende)	3.500,00 €	Miteigentumsanteile	10000	1200	420,00 €
Individualkosten						
4990	Mahngebühren	100,00 €	direkte Zuordnung			10,00 €
Zwischensumme nicht umlagefähige Beträge		16.944,95 €				2.046,39 €
II. Erträge						
5200	Zinserträge brutto Festgeld	-360,00 €	Miteigentumsanteile	10000	1200	-43,20 €
5000	Waschmarkenerlöse	-200,00 €	Miteigentumsanteile	10000	1200	-24,00 €
5100	Zinserträge aus Hausgeldforderungen	-50,00 €	Miteigentumsanteile	10000	1200	-6,00 €
5900	Versicherungserstattung aus Schaden 2009	-500,00 €	Miteigentumsanteile	10000	1200	-60,00 €
Zwischensumme Einnahmen		-1.110,00 €				-133,20 €
Kosten abzgl. Erträge		31.834,95 €				3.885,19 €
III. Instandhaltungsrückstellung (Zuweisungen- und Entnahmen)						
<i>Zuweisungen erhöhen, Entnahmen mindern den Abrechnungsbetrag</i>						
6000	Beitragsverpflichtung zur Instandhaltungsrückstellung lt. Wirtschaftsplan	5.000,00 €	Miteigentumsanteile	10000	1200	600,00 €
7000	Entnahme aus Instandhaltungsrückstellung	-10.000,00 €	Miteigentumsanteile	10000	1200	-1.200,00 €
6200	Waschmarkenerlöse an Instandhaltungsrückstellung	200,00 €	Miteigentumsanteile	10000	1200	24,00 €
6100	Zinsen netto an Instandhaltungsrückstellung	265,05 €	Miteigentumsanteile	10000	1200	31,81 €
		-4.534,95 €				-544,19 €
Abrechnungssumme		27.300,00 €				3.341,00 €
abzgl. Hausgeld-Soll gem. Einzelwirtschaftsplan		25.000,00 €				3.012,00 €
Abrechnungsspitze		2.300,00 €			Nachzahlung	329,00 €
Nachrichtlich:						
Ihre Hausgeldrückstände aus dem Einzelwirtschaftsplan 2010						112,00 €
Abrechnungssaldo zum Ende des Abrechnungszeitraumes						441,00 €

MUSTER HAUSVERWALTUNG in Musterstadt

WEG Musterstraße 1, 50000 Musterstadt

01.01.2010 bis 31.12.2010

Lieg. Nr. 1000

Musterstadt, den 31.03.2011

Erläuterung: Dieser Übersicht können Sie die Abrechnungsspitzen bzw. Abrechnungsergebnisse aller Eigentümer sowie die Hausgeldrückstände einzelner Eigentümer entnehmen.

3.1. Übersicht der Abrechnungsergebnisse aller Wohnungen

Legende	1	2	3	4	5	6	7	8
			Spalte 1 zzgl. 2		Spalte 3 abzgl. 4		Spalte 4 abzgl. 6	Spalte 5 zzgl. 7
	Bewirtschaftungs- kosten gem. Einzelabrechnung	Beitragsver- pflichtung zur Instandhaltung- rückstellung	Abrechnungs- summen Einzelabrechnung	Hausgeld SOLL gem. Einzelwirt- schaftsplan	Abrechnungs- spitze	Hausgeld- zahlung (IST)	Rückstand oder Überzahlung gegenüber Wirtschaftsplan	nachrichtlich: Abrechnungssaldo
Wohnung 1	2.741,00 €	600,00 €	3.341,00 €	3.012,00 €	329,00 €	2.900,00 €	112,00 €	441,00 €
Wohnung 2	3.315,00 €	750,00 €	4.065,00 €	3.690,00 €	375,00 €	3.690,00 €	0,00 €	375,00 €
Wohnung 3	2.291,00 €	600,00 €	2.891,00 €	3.012,00 €	-121,00 €	3.012,00 €	0,00 €	-121,00 €
Wohnung 4	3.315,00 €	750,00 €	4.065,00 €	3.690,00 €	375,00 €	3.500,00 €	190,00 €	565,00 €
Wohnung 5	2.791,00 €	600,00 €	3.391,00 €	3.012,00 €	379,00 €	3.012,00 €	0,00 €	379,00 €
Wohnung 6	3.405,00 €	750,00 €	4.155,00 €	3.690,00 €	465,00 €	3.690,00 €	0,00 €	465,00 €
Wohnung 7	2.058,00 €	425,00 €	2.483,00 €	2.221,00 €	262,00 €	2.500,00 €	-279,00 €	-17,00 €
Wohnung 8	2.384,00 €	525,00 €	2.909,00 €	2.673,00 €	236,00 €	2.600,00 €	73,00 €	309,00 €
	22.300,00 €	5.000,00 €	27.300,00 €	25.000,00 €	2.300,00 €	24.904,00 €	96,00 €	2.396,00 €

19.979,27 €	IST-Zahlung auf Bewirtschaftungskosten
4.924,73 €	IST-Beiträge zur Instandhaltungsrückstellung
24.904,00 €	Kontrollsumme Hausgeldzahlung

3.2. Ausweis und Zusammensetzung der Hausgeldrückstände Abrechnungszeitraum

9	10	11
Rückstand Hausgeld (Diff. zwischen Hausgeld SOLL und tatsächlicher Zahlung)	davon Rückstand auf Beitragsver- pflichtung zur Instandhaltung- rückstellung	davon Rückstand auf Bewirtschaftungs- kosten
112,00 €	22,31 €	89,69 €
- €	- €	- €
- €	- €	- €
190,00 €	38,62 €	151,38 €
- €	- €	- €
- €	- €	- €
73,00 €	14,34 €	58,66 €
- €	- €	- €
375,00 €	75,27 €	299,73 €

MUSTER HAUSVERWALTUNG in Musterstadt

WEG Musterstraße 1, 50000 Musterstadt

01.01.2010 bis 31.12.2010

Lieg. Nr. 1000

4. Darstellung der Entwicklung der Instandhaltungsrückstellung und des Sollvermögens

Erläuterung: Gemäß BGH-Urteil V ZR 44/09 dürfen bei der Darstellung der Entwicklung der Instandhaltungsrückstellung nur die tatsächlich erfolagten Beitragsleistungen ausgewiesen werden. Der Vergleich der so ermittelten Instandhaltungsrückstellung mit dem Sollvermögen verdeutlicht etwaige Rückstände auf die Beitragsverpflichtung zur Instandhaltungsrückstellung.

4.1 Darstellung der Entwicklung der Instandhaltungsrückstellung
(Summe aller zweckgebundenen Zahlungen)

Instandhaltungsrückstellung per 01.01.2010	55.300,00 €
tatsächlich bezahlte Beiträge auf Instandhaltungsrückstellung (s. Teil 3 Spalte 6)	4.924,73 €
Zinsen netto an Instandhaltungsrückstellung	265,05 €
Waschmarkenerlöse an Instandhaltungsrückstellung	200,00 €
Entnahme aus der Instandhaltungsrückstellung für Fassadenrenovierung	-10.000,00 €
Instandhaltungsrückstellung per 31.12.2010	50.689,78 €

4.2 Darstellung der Entwicklung des Sollvermögens
(Summe aller beschlossenen Zuweisungen und Entnahmen Instandhaltungsrückstellung)

Anfangsbestand des Sollvermögens per 01.01.2010	56.500,00 €
Beitragsverpflichtung zur Instandhaltungsrückstellung lt. Wirtschaftsplan 2010 (s. Teil 3 Spalte 2)	5.000,00 €
Zinsen netto an Instandhaltungsrückstellung	265,05 €
Waschmarkenerlöse an Instandhaltungsrückstellung	200,00 €
Entnahme aus der Instandhaltungsrückstellung für Fassadenrenovierung	-10.000,00 €
Endbestand des Sollvermögens per 31.12.2010	51.965,05 €

Kontrollrechnung:

Endbestand des Sollvermögens per 31.12.2010	51.965,05 €
abzüglich rückständige Beitragsleistungen 2006	-600,00 €
abzüglich rückständige Beitragsleistungen 2007	-600,00 €
abzüglich rückständige Beitragsleistungen 2010	-75,27 €
Instandhaltungsrückstellung per 31.12.2010 (Summe aller zweckgebundenen Zahlungen)	50.689,78 €

5. Vermögensstatus

Erläuterung: Die tatsächliche Vermögenssituation der Eigentümergemeinschaft lässt sich weder aus den Bankkontenständen noch aus der Darstellung der Instandhaltungsrückstellung entnehmen. Hierzu müssen auch die Forderungen und Verbindlichkeiten der Eigentümergemeinschaft dargestellt werden. Der nachfolgende Vermögensstatus weist das Vermögen der Eigentümergemeinschaft nach. Außerdem beweist er die rechnerische Schlüssigkeit der Jahresabrechnung.

5. 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 €
zuzüglich Forderungen/ aktive Rechnungsabgrenzungsposten:		
Fehlbetrag 2010 (s. Teil 3 Spalte 8)		2.396,00 €
Hausgeldrückstand (Alleigentümer Whg 1) aus Wirtschaftsplan 2006		2.700,00 €
Hausgeldrückstand (Alleigentümer Whg 1) aus Abrechnungsspitze 2006		670,00 €
Hausgeldrückstand (Alleigentümer Whg 1) aus Wirtschaftsplan 2007		2.900,00 €
Hausgeldrückstand (Alleigentümer Whg 1) aus Abrechnungsspitze 2007		270,00 €
Ölbestand per 31.12.2010		3.500,00 €
abzüglich Verbindlichkeiten/ passive Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Gebühren Messdienst (zu zahlen in 2011)		-100,00 €
Kontrollsumme (Endbestand des Sollvermögens per 31.12.2010)		51.965,05 €