



Bundesgerichtshof
Urteil vom 4.12.2009
V ZR 44/09

Verbuchung der
Instandhaltungsrückstellung



Oliver **Elzer**, Dr., Richter am Kammergericht



Einführung





Instandhaltungsrückstellung

§ 21 Abs. 5 Nr. 4 WEG

- (5) Zu einer ordnungsmäßigen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer entsprechenden Verwaltung gehört insbesondere:

...

4. die Ansammlung einer angemessenen
Instandhaltungsrückstellung;



Beitragsleistung der Wohnungseigentümer

§ 28 Abs. 1 Satz 2 WEG

- Der Wirtschaftsplan [und damit die Abrechnung] enthält:
 1. die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums;
 2. die anteilmäßige Verpflichtung der Wohnungseigentümer zur Lasten- und Kostentragung;
 3. die **Beitragsleistung** der Wohnungseigentümer zu der in § 21 Abs. 5 Nr. 4 WEG vorgesehenen **Instandhaltungsrückstellung**.



Gängige Praxis

- Zurzeit wird in aller Regel der Soll-Betrag der Zuführung zur Instandhaltungsrücklage als Teil der Ausgaben in die Jahresabrechnung eingestellt.
- Ferner nennt die Jahresabrechnung häufig den Soll-Betrag als Höhe der Instandhaltungsrücklage. Der Ist-Betrag ergibt sich nur aus der Bankkontenentwicklung. Zum Teil wird er aber auch bei der Entwicklung der Rücklage genannt und nur die Gesamtabrechnung nennt den Sollbetrag.



Beispiel

A. Jahresgesamt- und Einzelabrechnung 2009

Bezeichnung	Summe	Verteiler	Anteil
<u>I. Ausgaben</u>			
Kosten	10.000,00	10/100	1.000,00
Zuführung zur Rücklage	1.200,00	10/100	120,00
<u>II. Einnahmen</u>			
Hausgelder	11.200,00	10/100	1.120,00
<u>III. Guthaben/Nachzahlung</u>			
Ihr Guthaben / Ihre Nachzahlung			0,00



Beispiel

A. Jahresgesamt- und Einzelabrechnung 2009

Bezeichnung	Summe	Verteiler	Anteil
<u>I. Ausgaben</u>			
Kosten	10.000,00	10/100	1.000,00
Zuführung zur Rücklage	1.200,00	10/100	120,00
Instandsetzung Dach	7.000,00	10/100	700,00
<u>II. Einnahmen</u>			
Hausgelder	11.200,00	10/100	1.120,00
Entnahme Rücklage	7.000,00	10/100	700,00
<u>III. Guthaben/Nachzahlung</u>			
Ihr Guthaben / Ihre Nachzahlung			0,00



Das Urteil





Der Fall

Wohnungseigentümer streiten darüber, wann die Rücklage für die Instandhaltung in der Jahresabrechnung für das Jahr 2006 zutreffend dargestellt ist.

Die Jahresabrechnung weist in dem Abschnitt „Ausgaben/Einnahmen“ unter sonstigen Kosten eine Position „Zuführung Rücklage Haus“ mit einem Gesamtbetrag von 13.440 EUR und einen dem Verteilungsschlüssel entsprechenden Anteil des jeweiligen Wohnungseigentümers daran und in dem Abschnitt „Entwicklung der Rücklagen“ eine Position „Zugang zur Rücklage Haus“ mit dem erwähnten Gesamtbetrag von 13.440 EUR aus.

Dieser Gesamtbetrag entspricht dem Sollbetrag der Zuführung zur Instandhaltungsrücklage. Er steht aber tatsächlich nicht in vollem Umfang zur Verfügung, weil nicht alle Wohnungseigentümer ihre Beiträge zur Instandhaltungsrücklage geleistet haben.

Die Kläger sind der Ansicht, in der Abrechnung dürften nur die tatsächlich eingegangenen Zahlungen auf die Instandhaltungsrücklage berücksichtigt werden.



Die Ansicht des V. Zivilsenats

- Tatsächliche und geschuldete Zahlungen der Wohnungseigentümer auf die Instandhaltungsrücklage sind in der Jahresgesamt- und -einzelabrechnung weder als Ausgabe noch als sonstige Kosten zu buchen.
- In der Darstellung der Entwicklung der Instandhaltungsrücklage, die in die Abrechnung aufzunehmen ist, sind die tatsächlichen Zahlungen der Wohnungseigentümer auf die Rücklage als Einnahmen darzustellen und zusätzlich auch die geschuldeten Zahlungen anzugeben.



Zentrale Aussagen

- Zahlungen der Wohnungseigentümer auf die Rückstellung sind weder Ausgaben noch sonstige Kosten.
- Die Darstellung der Entwicklung der Instandhaltungsrücklage ist Teil der Jahresabrechnung.
- In der Jahresabrechnung sind die tatsächlichen Zahlungen der Wohnungseigentümer auf die Rücklage als Einnahmen darzustellen.
- Zusätzlich sind in der Jahresabrechnung die geschuldeten Zahlungen anzugeben.

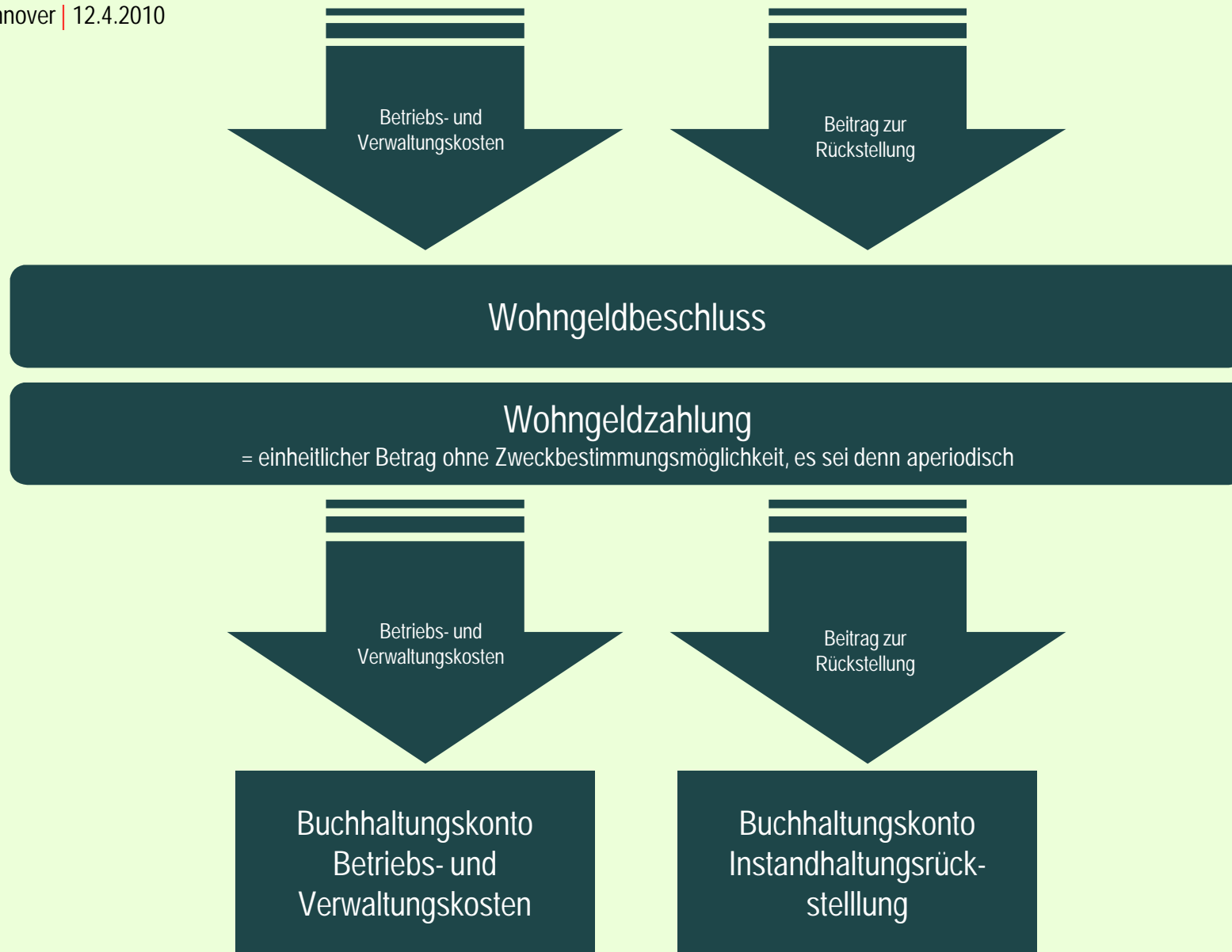


Folgerungen



Zahlungen auf Rückstellung sind Einnahmen







Zweckbindung

- Zentral für das (neue) Verständnis des Umgangs mit Zahlungen auf die Rückstellung ist die von den Wohnungseigentümern über den Beschluss zum Wirtschaftsplan erfolgte Zweckbindung.
- Diese tritt – entgegen früherem Denken – bereits mit Zahlung des Wohngelds ein.
- Einer Umbuchung auf ein Rückstellungskonto bedarf es für die Zweckbestimmung nicht. Eine Umbuchung hat mit der bereits erfolgten Zweckbindung nichts zu tun.



Umwidmung

- Eine Umwidmung zur Rückstellung gezahlter Mittel können die Wohnungseigentümer – bis auf einen nicht abschmelzbaren Sockelbetrag – beschließen.
- Der Verwalter hat eine entsprechende Kompetenz, wenn ihn die Wohnungseigentümer durch Vereinbarung dazu ermächtigen (teilweise Übertragung der Willensbildung).
- Ob ein Beschluss den Verwalter ermächtigen kann, ist unklar. Jedenfalls im Übrigen wird angenommen, dass die Wohnungseigentümer Willensbildungskompetenzen nicht vollständig auf den Verwalter verlagern können. Der Beschluss sollte jedenfalls Höhe (3 Monate) vorgeben.
- Eine Regelung im Verwaltervertrag ist ggf. überraschend und intransparent. Jedenfalls muss der Vertrag beschlossen werden.



Hilfswege

- Das Wohngeld kann höher bemessen werden
- Das Wohngeld ist nicht mehr monatlich zu zahlen.
- Die Wohnungseigentümer können eine Liquiditätsreserve beschließen.

Die **Entwicklung**
der Rückstellung ist
darzustellen





Konto		Einnahmen/Ausgabe in €	Gesamtbetrag in €	Datum
3500	Ist-Anfangsstand		120.000,00	1.1.2009
3500	Renovierung Treppenhaus	- 46.000,00	74.000,00	1.3.2009
3500	Instandsetzung Briefkasten	- 200,00	73.800,00	1.5.2009
3500	Kleinreparaturen	- 420,00	73.380,00	1.9.2009
3500	Beiträge 2009	+ 6.000,00	79.380,00	1.10.2009
3500	Beiträge aus früheren Jahren nebst Zinsen	+ 2.620,00	82.000,00	1.11.2009
3500	Zinsen	+ 3.000,00	85.000,00	31.12.2009
3500	Ist-Endstand		85.000,00	31.12.2009

Darstellung der geschuldeten Zahlungen





A. An Rückstellung geschuldete Beträge aus 2009

Konto	gegen	Soll in €	Ist in €	offen
3500	Wohnungseigentümer 1	600,00	600,00	0,00
3500	Wohnungseigentümer 2	600,00	0,00	600,00
3500	---	---	---	---
3500	---	---	---	---
3500	Gesamtbetrag	6.000,00	5.400,00	- 600,00

B. Frühere Forderungen, saldiert (informativ mitgeteilt, nicht mitbeschlossen)

Konto	gegen	Gesamt-Betrag in €
3500	Wohnungseigentümer 1	---
3500	Wohnungseigentümer 2	700,00
3500	...	
3500	Gesamtbetrag	21.280,00

Tatsächliche Zahlungen sind Einnahmen





- Eine besondere Darstellung der tatsächlichen Gesamtzahlungen in der Gesamtabrechnung ist eigentlich entbehrlich, da die tatsächliche Zahlung bereits in der Entwicklung der Rückstellung auf Ist-Basis abgebildet ist. Allerdings ist darauf zu achten, die Zahlungen als Eingang zu verbuchen. Ferner muss jedem Wohnungseigentümer die Höhe seiner Ist-Zahlungen auf die Soll-Rückstellung (zur Transparenz des Schlüssels) mitgeteilt werden.
Vorschlag:

Konto	Bezeichnung	Gesamtbetrag in €		Schlüssel	Ihr Anteil in €	
		Soll	Ist		Soll	Ist
3500	Zuführung zur Rückstellung	6.000,00	5.400,00	10/100 MEA	600,00	600,00

Übergang





- Die BGH Vorgaben gelten bereits für die Jahresabrechnungen für **2009**. Probleme ergeben sich dadurch:
 - für die Berechnung der Ist-Höhe.
 - 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. Muss ein Verwalter Unterlagen aus fremder Verwaltung sichten, kann er dafür m.E. ein Entgelt verlangen.
 - für die Buchung der bereits 2009 und 2010 eingegangenen Hausgelder
 - diese sind – befolgt man den BGH – zurückzubuchen
 - Eine „Einigung“ mit den Wohnungseigentümer erst ab 2010 „richtig“ zu buchen, scheidet rechtlich betrachtet aus.
 - Für die Buchung der Ausgaben/Einnahmen der Rückstellung.



- Ggf. kann der Verwalter die bislang als „Ausgaben“ genannten Positionen für einen Übergang anders benennen, etwa „Verwendung“. Das enthöbe wenigstens von dem Vorwurf, die Zahlungen auf die Rückstellung als Ausgabe zu benennen. Probleme bereiten indes Nichtzahlungen sowie die Darstellung der Ist-Rücklage, sodass dieses Vehikel allenfalls bedingt greift.
- Eine „Anweisung“ der Wohnungseigentümer durch Beschluss kann das Anfechtungsrisiko nicht beseitigen.
- Eine grobe Fahrlässigkeit nach altem Schema zu verfahren (für 2009) wegen der genutzten Software, ist für einen Übergang zu verneinen.

Folgerungen für Jahresabrechnung





Folgerungen I

Richtig ist es, auch aperiodische Zahlungen (vor allem offenes Hausgeld auf früheren Jahren) als Einnahme zu verbuchen und nicht – wie meist in der Praxis – als Zuwachs auf dem Bankkonto. Eines Schlüssels bedarf es nicht. Beispiel:

Konto	Bezeichnung	Gesamtbetrag in €
2000	Wohngeld 2009	42.000,00
2000	Wohngeld früherer Jahre	3.560,00
	Gesamtbetrag	45.560,00



Folgerungen II

Wenigstens sinnvoll, m.E. zwingend ist auch die informatorische Mitteilung früherer Salden und jetziger Schulden in Bezug auf die Betriebs- und Verwaltungskosten. Beispiel:

1. Aus 2009

Konto	gegen	Soll in €	Ist in €	offen
2000	Wohnungseigentümer 1	4.200,00	4.200,00	0,00
2000	Wohnungseigentümer 2	4.200,00	4.200,00	0,00
2000	---	---	---	---
2000	---	---	---	---
2000	Gesamtbetrag	42.000,00	42.000,00	0,00

2. Frühere Forderungen, saldiert

Konto	gegen	Gesamt-Betrag in €
2000	Wohnungseigentümer 1	---
2000	Wohnungseigentümer 2	700,00
2000	...	
2000	Gesamtbetrag	14.000,00



Danke für Ihre Aufmerksamkeit!