

BGH-URTEIL VOM 04.12.2009 – V ZR 44/09
DARSTELLUNG DER RÜCKLAGEN

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat mit seiner neuen Entscheidung zu der Darstellung der Rücklagen erneut aufhorchen lassen. Am 16.2.2010 hat der BGH eine besonders wichtige Entscheidung zur Behandlung der Instandhaltungsrücklage in der Jahresabrechnung veröffentlicht (vgl. BGH, Urteil v. 4.12.2009, V ZR 44/09).

Die Entscheidung ist neben ihrem Inhalt auch deshalb von besonderer Relevanz, weil sie die Verwalter in der "Hauptsaison" der Abrechnungserstellung trifft: Sämtliche Jahresabrechnungen und Wirtschaftspläne sind an die neue Rechtsprechung anzupassen! Wird die Entscheidung in den Abrechnungen und Wirtschaftsplänen nicht umgesetzt, sind diese anfechtbar!

Das Urteil dürfte weniger für den Verwalter als vielmehr für sein Abrechnungsprogramm ein Problem darstellen. Insoweit verärgert, dass die Entscheidung - immerhin Anfang Dezember 2009 verkündet - erst am 16. Februar 2010, also mitten in der "heißen" Phase der Abrechnungserstellung, veröffentlicht wurde.

1. Vorbemerkung:

Zwingende Bestandteile der Jahresabrechnung sind:

- die Gegenüberstellung der tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben im Rahmen der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums in einer Wirtschaftsperiode,
- die Darstellung der Entwicklung der Instandhaltungsrücklage sowie
- die Darstellung der Entwicklung der gemeinschaftlichen Konten.

2. Vorgang:

Der Verwalter hatte in der Jahresabrechnung im Abschnitt "Ausgaben/Einnahmen" unter sonstigen Kosten eine Position "Zuführung Rücklage Haus" mit einem bestimmten Betrag dargestellt. Im Abschnitt "Entwicklung der Rücklagen" hatte er denselben Betrag unter der Position "Zugang zur Rücklage Haus" dargestellt. Die Beträge entsprachen dem Sollbetrag der Zuführung zur Instandhaltungsrücklage nach dem Wirtschaftsplan. Der Sollbetrag aber stand nicht in vollem Umfang zur Verfügung, weil nicht alle Wohnungseigentümer ihre Beiträge zur Instandhaltungsrücklage geleistet hatten. Der Beschluss über die Genehmigung der Jahresabrechnung wurde erfolgreich angefochten.

3. Zusammenfassung:

Nach dem BGH sind tatsächliche und geschuldete Zahlungen der Wohnungseigentümer auf die Instandhaltungsrücklage in der Jahresabrechnung weder als Ausgabe noch als sonstige Kosten zu buchen. Das hat zur Folge, dass die bislang übliche und weit verbreitete Abrechnungspraxis für unzulässig erklärt worden ist, wonach der Soll-Betrag der Rücklagenzuführung gemäß Wirtschaftsplan als Ausgabe in die Jahresabrechnung eingestellt wird und in der Übersicht über die Entwicklung der Instandhaltungsrücklage auch der Soll-Betrag anzugeben ist.

4. Folgen:

Gemeinschaftliches Geldvermögen besteht aus 2 Vermögensmassen

Der BGH setzt mit dieser Entscheidung konsequent die gesetzlichen Vorgaben um. Im Ergebnis jedenfalls besteht das gemeinschaftliche Geldvermögen aus 2 Vermögensmassen:

1. Zum einen aus der obligatorischen Schaffung von Geldmitteln zur Begleichung der Ausgaben im Rahmen der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums (Lasten und Kosten) und
2. zum anderen aus der fakultativ zu bildenden Instandhaltungsrücklage.

Dies bringt insgesamt die Bestimmung des § 28 Abs. 1 Satz 2 i. V. m. § 21 Abs. 5 Nr. 4 WEG zum Ausdruck. So sieht § 28 Abs. 3 WEG vor, dass der Verwalter nach Ablauf des Kalenderjahrs eine "Abrechnung" aufzustellen hat. Analysiert man die Bestimmung des § 28 Abs. 1 Satz 2 WEG genauer, trennt diese die Einnahmen und Ausgaben bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums von

den Beiträgen zur Instandhaltungsrücklage. Demnach ist es auch nur konsequent, entsprechend den Vorgaben in § 28 Abs. 1 Satz 2 WEG in der Jahresabrechnung einerseits Einnahmen und Ausgaben betreffend die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums darzustellen und daneben getrennt die Entwicklung der Instandhaltungsrücklage in Form der tatsächlich zugeführten Gelder und der tatsächlich erfolgten Entnahmen aus der Rücklage.

Anforderungen an ordnungsgemäße Abrechnung

Der BGH hat klargestellt, dass eine ordnungsmäßige Abrechnung nur dann vorliegt, wenn diese die tatsächlichen Einnahmen und Kosten ausweist. Insoweit aber sind auch die tatsächlich geleisteten Beiträge zur Instandhaltungsrücklage auszuweisen und nicht die Soll-Beträge nach dem Wirtschaftspl. Eine Abrechnung, in welcher der Soll-Betrag der beschlossenen Zuführung zur Instandhaltungsrücklage als fiktive Ausgabe angesetzt wird, entspricht nicht den gesetzlichen Anforderungen. Sie ist nämlich für den Wohnungseigentümer nicht mehr ohne fachkundige Unterstützung zu verstehen und in der Sache auch irreführend. Sie wird sogar sachlich falsch, wenn die Buchung des Soll-Betrags als Ausgabe bei der Darstellung der Entwicklung der Rücklage lediglich als Zugang nachvollzogen wird. Denn der Soll-Betrag steht der Gemeinschaft bei Rückständen einzelner Wohnungseigentümer nicht im ausgewiesenen Umfang zur Verfügung.

Ausgaben und Einnahmen im Abrechnungszeitraum ausweisen

Wie die Zahlungen der Wohnungseigentümer auf die Instandhaltungsrücklage in der Abrechnung darzustellen sind, bestimmt sich nach dem Zweck der Abrechnung einerseits und der Darstellung der Entwicklung der Rücklage andererseits. Die Abrechnung soll den Wohnungseigentümern aufzeigen, welche Ausgaben und welche Einnahmen die Wohnungseigentümergeinschaft im Abrechnungszeitraum wirklich hatte. Deshalb dürfen in ihr nur tatsächlich erzielte Einnahmen und tatsächlich erfolgte Ausgaben gebucht werden.

5. Ergebnis:

Die Darstellung der Entwicklung der Rücklage in der Abrechnung soll den Wohnungseigentümern ermöglichen, die Vermögenslage ihrer Gemeinschaft zu erkennen und die Jahresabrechnung auf Plausibilität zu überprüfen.

Eine Prüfung der Abrechnung ist aber nur anhand des tatsächlichen Bestands der Instandhaltungsrücklage und auch nur möglich, wenn die Darstellung der Entwicklung der Rücklage erkennen lässt, in welchem Umfang die Wohnungseigentümer mit ihren Zahlungen im Rückstand sind.

Dazu muss die Darstellung sowohl die Zahlungen ausweisen, die die Wohnungseigentümer auf die Instandhaltungsrücklage tatsächlich erbracht haben, als auch die Beträge, die sie schulden, aber noch nicht aufgebracht haben.