

**Darstellung der Entwicklung der Instandhaltungsrücklage
unter Berücksichtigung der Entscheidung des Bundesgerichtshof vom 04.12.2009 – V ZR 44/09**

Revolution des Abrechnungsbildes der WEG und der praktischen Verwaltertätigkeit

oder

gesetzeskonforme Erstellung der WEG-Abrechnung?

Vielfach wird bereits darüber diskutiert, ob die Entscheidung des BGH das Abrechnungsbild der WEG und die praktische Tätigkeit der Verwalter mehr beeinflusst als die bislang ergangenen Entscheidungen des BGH zur Beschlusskompetenz und Rechtsfähigkeit.

Diese Diskussion kann nur zu einem Ergebnis kommen.

NEIN !

Denn die Entscheidung kam nicht überraschend und es gibt bereits Softwarelösungen, wie ALCO HOUSE 5.1 aus dem Hause ALCO Computer-Dienstleistungs-GmbH, die einen Lösungsvorschlag für gesetzeskonforme Erstellung der WEG-Abrechnung bereitstellen.

Die Entscheidung des BGH sollte keine erheblichen Auswirkungen auf die Tätigkeit der Immobilienverwalter haben. Bereits seit eh und je galt nach § 28 Abs. 3 WEG die Verpflichtung für die Verwalter von Wohnungseigentum, nach Ablauf des Kalenderjahres eine Abrechnung der Einnahmen und Ausgaben zu erstellen (KG NJW-RR 1987, 1160, 1161; OLG Hamm ZMR 1997, 251, 252; Merle, in Bärmann, WEG, 10. Aufl., § 28 Rdn. 67). Dazu hat die Verwaltung eine geordnete und übersichtliche Einnahmen- und Ausgabenrechnung vorzulegen, die auch Angaben über die Höhe der gebildeten Rücklage enthalten muss (OLG Hamburg ZMR 2007, 550, 552; Merle, aaO, § 28 Rdn. 68). Diesen Anforderungen kann eine Abrechnung nur genügen, wenn sie, anders als der Wirtschaftsplan, nicht die geschuldeten Zahlungen und die vorgesehenen Ausgaben, sondern die tatsächlichen Einnahmen und Kosten ausweist (Merle, aaO, § 28, Rdn. 67).

Tatsächlich handelt es sich weder bei den tatsächlichen noch den geschuldeten Zahlungen der Wohnungseigentümer auf die Instandhaltungsrücklage um Ausgaben oder sonstige Kosten, da das Verbandvermögen der Höhe nach nicht verändert wird.

In der Darstellung der Entwicklung der Instandhaltungsrücklage, welche in die Abrechnung aufzunehmen ist, dürfen daher nur die tatsächlichen Zahlungen der Wohnungseigentümer auf die Rücklage als Einnahmen dargestellt werden. Nur die tatsächlich erfolgten Zahlungen der Wohnungseigentümer auf die Instandhaltungsrücklage sind wie Vorschüsse auf das Wohn- oder Hausgeld eine Einnahme der Gemeinschaft. Zusätzlich sind die geschuldeten Zahlungen anzugeben. Grundsätzlich verändert sich das Vermögen der Gemeinschaft nicht, wenn die Zahlungen der Eigentümer auf dem allgemeinen Konto der Gemeinschaft eingehen und durch einen internen buchungstechnischen Vorgang zweckentsprechend auf ein getrenntes Rücklagenkonto übertragen werden.

Diese Umstände sind – ebenso wie das Erfordernis einer Abrechnung auf der Grundlage von tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben (IST-Zahlen) – grundsätzlich nicht neu, mögen Sie in der Verwaltungspraxis bislang auch teilweise anders umgesetzt worden sein.

ALCO Computer-Dienstleistungs-GmbH bietet den Anwendern der Immobilienverwaltungssoftware ALCO HOUSE 5.1 bereits seit langem die Möglichkeit der Erstellung einer WEG-Abrechnung nach den nunmehr vom BGH hervorgehobenen Abrechnungsvoraussetzungen. Dank flexibler und von den Anwendern individuell zu gestaltender Abrechnungsbriefe auf der Grundlage einer Vorlage für eine Textverarbeitungssoftware ist das „revolutionierte“ Abrechnungsbild der WEG bereits seit langem umsetzbar.

WEG BGH-Weg (V ZR 44/09)
Jahresabrechnungen 01.01.2009 - 31.12.2009
und Eigentümerversammlung
 Schreiben vom 22.03.2010

Herrn
 Franz Süßmund
 Pferdekoppel 5
 22159 Hamburg

W O H N G E L D A B R E C H N U N G

Objekt: WEG BGH-Weg (V ZR 44/09) **Abrechnungsperiode:**
Vertrag: 817.003.001-01 **01.01.2009 - 31.12.2009**
persönlicher Abrechnungszeitraum: 01.01.2009 - 31.12.2009

A. Ausgaben und Einnahmen der Gemeinschaft (Kosten und Lasten)

Konto	UNR	Bezeichnung umlagefähige Kosten	Schlüssel	Ihr / Alle		Summe Objekt	Ihr Anteil
				Anteil	Anteile		
560	0	Heizkosten lt. Techem	Heizkosten	/		26.501,79	1.226,07
603	0	Wartung Garagentor	Miteigentumsanteile	343,00 /	10000,00	130,82	4,49
610	0	Müllgebühr	Miteigentumsanteile	343,00 /	10000,00	2.648,04	90,83
611	0	Müllgrundgebühren	Wohneinheiten	1 /	22	1.452,00	66,00
612	0	Wasser/Siel allgemein	Miteigentumsanteile	343,00 /	10000,00	347,88	11,93
613	0	HWW Wartg. Warmw. Uhr	Anzahl Wasseruhren	2,00 /	48,00	1.028,16	42,84
614	0	Stromverbrauch allgem.	Miteigentumsanteile	343,00 /	10000,00	1.562,29	53,59
620	0	Schornsteinfeger	Miteigentumsanteile	343,00 /	10000,00	59,12	2,03
626	0	Gebäude/Leitungsw. Versichg	Miteigentumsanteile	343,00 /	10000,00	2.567,63	88,07
630	0	Haftpflichtversicherung	Miteigentumsanteile	343,00 /	10000,00	133,78	4,59
632	0	Berufsgenossenschaft	Miteigentumsanteile	343,00 /	10000,00	85,03	2,92
645	0	Knappsch. Hausm./Garten	Miteigentumsanteile	343,00 /	10000,00	1.896,36	65,05
646	0	Hausmeister netto	Miteigentumsanteile	343,00 /	10000,00	3.900,00	133,77
660	0	Gartenkosten	Miteigentumsanteile	343,00 /	10000,00	2.400,00	82,32
666	0	Treppenreinigung	Miteigentumsanteile	343,00 /	10000,00	3.533,01	121,18
674	0	Kabelfernsehgebühren	Nutzer Kabelfernseh.	1,00 /	21,36	2.211,53	103,54
Summe umlagefähig:						50.457,44	2.099,22
nicht umlagefähige Kosten							
547	0	5,5% SolZ FG-Zinsen	Miteigentumsanteile	343,00 /	10000,00	96,42	3,31
548	0	30% KapSt FG-Zinsen	Miteigentumsanteile	343,00 /	10000,00	1.755,77	60,22
600	0	laufende Reparaturen	Miteigentumsanteile	343,00 /	10000,00	17.686,55	606,65
631	0	Beiratsversicherg.	Miteigentumsanteile	343,00 /	10000,00	130,90	4,49
670	0	Verwaltungsgebühren	Wohneinheiten	1 /	22	6.597,36	299,88
675	0	Geb. Haushaltsnahe Aufw.	direkte Zuordnung	1,00 /	22,00	471,24	21,42
680	1	Rep. Tiefgarage	Miteigentumsanteile	343,00 /	10000,00	30.678,00	1.052,26
682	0	Bankgebühren	Miteigentumsanteile	343,00 /	10000,00	84,86	2,91
Summe nicht umlagefähig:						57.501,10	2.051,14
Einnahmen							
549	0	Zinsertrag Festgeld brutto	Miteigentumsanteile	343,00 /	10000,00	5.852,60	200,74
Summe Einnahmen						5.852,60	200,74
Vorauszahlungen Eigentümer						Gesamtzahlungen Objekt	Ihr Anteil
888		Vorauszahlung Wohngeld				100.893,43	3.516,00
Summe Vorauszahlungen						100.893,43	3.516,00
Zwischenergebnis						1.212,51	433,62
Ihr Anteil an den Kosten und Lasten							
(Guthaben(-) / Nachzahlung(+))							433,62

- 3 -

Ihr Logo

WEG BGH-Weg (V ZR 44/09)
Jahresabrechnungen 01.01.2009 - 31.12.2009
und Eigentümerversammlung
 Schreiben vom 22.03.2010

Wohngeldabrechnung

Objekt: WEG BGH-Weg (V ZR 44/09)
 Vertrag: 817.003.001-01
 Name: Süßmund, Franz

Abrechnungsperiode: 01.01.2009 - 31.12.2009
 pers. Abrechnungszeitraum: 01.01.2009 - 31.12.2009

B. Zufuhr/Rückfluss zur Instandhaltungsrücklage

Konto	UNR Zufuhr/Rückfluss Rücklage gem. Wirtschaftsplan	Ihr / Alle Anteil	Alle Anteile	Gesamt-betrag	Ihr Anteil
604	0 Reparaturen entn. aus Rückl. Miteigentumsanteile	343,00	/ 10000,00	-500,00	-17,15
683	0 Zuf.zur Instandhaltungsrückl. Miteigentumsanteile	343,00	/ 10000,00	2.000,00	68,60
Zwischensumme				1.500,00	51,45
Konto Einnahmen/Vorauszahlungen			Gesamtzahlungen Objekt	Ihr Anteil	
901	Rücklagenzahlung		1.931,40	0,00	
Summe Einnahmen/Vorauszahlungen			1.931,40	0,00	
Zwischenergebnis				-431,40	51,45
Ihr Anteil an Zufuhr/Rückfluss zur Instandhaltungsrücklage					51,45
					(Guthaben(-) / Nachzahlung(+))

C. Gesamtergebnis der Abrechnung

Zwischenergebnisse	Gesamtbetrag	Ihr Anteil
A. Ausgaben und Einnahmen der Gemeinschaft	1.212,51	433,62
B. Zufuhr/Rückfluss Rücklage	-431,40	51,45
C. Abrechnungsergebnis		
(Guthaben(-) / Nachzahlung(+))	781,11	485,07

485,07

NACHZAHLUNG

Wir werden die ausgewiesene Nachzahlung in etwa 4 Wochen von Ihrem Konto abrufen.

WEG BGH-Weg (V ZR 44/09)
Jahresabrechnungen 01.01.2009 - 31.12.2009
und Eigentümerversammlung
 Schreiben vom 22.03.2010

Wohngeldabrechnung

Objekt: WEG BGH-Weg (V ZR 44/09)
 Vertrag: 817.003.001-01
 Name: Süßmund, Franz

Abrechnungsperiode:
 pers. Abrechnungszeitraum:

01.01.2009 - 31.12.2009
 01.01.2009 - 31.12.2009

Ihr Anteil an den Rücklagen - nur zum Ausweis -**1. Rücklage Wascheinrichtung**

Konto	UNR	Bezeichnung	Schlüssel	Ihr Anteil	Alle Anteile	Gesamt-kosten	Ihr Anteil
841	12	Eröffnung Rückl. Wascheinricht	Miteigentumsanteile	343,00	/ 10000,00	980,89	33,64
575	0	Einnahm. Waschmasch.	Miteigentumsanteile	343,00	/ 10000,00	-1.311,10	-44,97
576	0	Stromverbr. Waschm.	Miteigentumsanteile	343,00	/ 10000,00	150,00	5,15
577	0	Wasserverbr. Waschm.	Miteigentumsanteile	343,00	/ 10000,00	142,17	4,88
578	0	Miete/Wartg. Münzzähler	Miteigentumsanteile	343,00	/ 10000,00	471,24	16,16
Endstand						433,20	14,86

2. Allgemeine Instandhaltungsrücklage

Konto	UNR	Bezeichnung	Schlüssel	Ihr Anteil	Alle Anteile	Gesamt-kosten	Ihr Anteil
840	16	Eröffnung Inst. Rücklage	Miteigentumsanteile	343,00	/ 10000,00	-159.713,62	-5.478,18
840	1	Zufühhg. z. Rücklg.	Miteigentumsanteile	343,00	/ 10000,00	-1.931,40	-66,25
840	2	Reparat. bezahlt aus Rückl.	Miteigentumsanteile	343,00	/ 10000,00	500,00	17,15
Endstand						-161.145,02	-5.527,28

3. Forderungen aus Rücklagenzahlungen

Konto	UNR	Bezeichnung	Schlüssel	Ihr Anteil	Alle Anteile	Gesamt-kosten	Ihr Anteil
839	2	Nachzahlungen Rücklagenz.	Miteigentumsanteile	343,00	/ 10000,00	-68,60	-2,35
Endstand						-68,60	-2,35

WEG BGH-Weg (V ZR 44/09)
 Jahresabrechnungen 01.01.2009 - 31.12.2009
 und Eigentümerversammlung
 Schreiben vom 22.03.2010

VERMÖGENSSTATUS

Objekt: WEG BGH-Weg (V ZR 44/09) **Abrechnungszeitraum:**
Vertrag: 817.003.001-01 **01.01.2009 - 31.12.2009**
Wohnzeit: 01.01.2009 - 31.12.2009

1. Übersicht Entwicklung Verwaltungskonto

Konto	Bezeichnung	Bewegung
0	BANKKONTO	9.835,71
887	Hzg/Nbk-Abr. (Soll)	5.976,63
888	Wohngeld	100.734,00
901	Rücklagenzahlung	2.000,00
887	Differenz Hzg/Nbk-Abr. (Soll)	-198,80
901	Differenz Rücklagenzahlung	-68,60
572	Umb.Über/Untersch.Wasch/Trockeneintr.	-547,69
575	Einnahm.Waschmasch.	1.311,10
576	Stromverbr.Waschm.	-150,00
577	Wasserverbr. Waschm.	-142,17
578	Miete/Wartg. Münzzähler	-471,24
805	Festgeld 2295/122671	-37.000,00
811	Gasvoraus-/nachzahlungen	-5.703,58
841	Rüchl.Waschmasch./Trockner etc.	547,69
844	Forderungen	-78,96
839	Ford.Rücklagenzahlungen	68,60
840	Instandhaltungsrücklage	1.431,40
842	Verbindlichkeiten	427,97
0	Gesamtkosten lt. Wohngeldabrechnung	-103.605,94
887	Rundungsdifferenz Vorjahr	-0,11
Endstand Bankkonto		-25.633,99

2. Vermögensstand der Gemeinschaft

Konto	Bezeichnung	Anfangsstand	Soll	Haben	Bewegung	Endstand
0	BANKKONTO	-9.835,71	238.169,94	273.639,64	35.469,70	25.633,99
805	Festgeld 2295/122671	-144.000,00	161.000,00	124.000,00	-37.000,00	-181.000,00
811	Gasvoraus-/nachzahlungen	0,00	5.703,58	0,00	-5.703,58	-5.703,58
844	Forderungen	0,00	78,96	0,00	-78,96	-78,96
842	Verbindlichkeiten	1.146,50	1.146,50	1.574,47	427,97	1.574,47
887	Forderungen Hzg/Nbk-Abr. (Soll)	-6.043,52	0,00	5.777,72	5.777,72	-265,80
888	Forderungen Wohngeld	0,00	100.893,43	0,00	-100.893,43	-100.893,43
901	Forderungen Rücklagenzahlung	0,00	1.931,40	0,00	-1.931,40	-1.931,40
0	Abrechnungsergebnis	0,00	940,69	0,00	-940,69	-940,69
0	Rundungsdifferenz	0,00	0,00	102.824,98	102.824,98	102.824,98
Saldo		-158.732,73				-160.780,42

3. Entwicklung der Reparaturrücklage

Konto	Bezeichnung	Anfangsstand	Soll	Haben	Bewegung	Endstand
841	Rüchl.Waschmasch./Trockner etc.	-980,89	0,00	547,69	547,69	-433,20
839	Ford.Rücklagenzahlungen	0,00	0,00	68,60	68,60	68,60
840	Instandhaltungsrücklage	159.713,62	500,00	1.931,40	1.431,40	161.145,02
Saldo		158.732,73				160.780,42

Zudem stellt die ALCO Computer-Dienstleistungs-GmbH den Anwendern von ALCO HOUSE 5.1 eine Abrechnungsübersicht für eine Jahresabrechnung in Form einer Einnahmen/Ausgaben-Überschussrechnung zur Verfügung, die dem BGH-Urteil vom 04.12.2009 Rechnung trägt.

BGB V ZR 44/09

WEG Übersichtsliste

WEG-Übersicht

Übersicht Mandant WEG BGH-Weg (V ZR 44/09)

SYS 22.03.2010 11:54

Seite: 1



Zeitraum: 01.01.2008 - 31.12.2008

Einnahmen

KTN	Zahlungen Eigentümer	Einnahmen	Einnahmen
887	Hzg/Nbk-Abr. (Soll)	5.936,53	5.936,53
888	Wohngeld	100.734,00	100.734,00
901	Rücklagenzahlung	1.931,40	1.931,40
	Summe Zahlungen Eigentümer	108.601,93	108.601,93

KTN	sonstige Einnahmen	Einnahmen	Einnahmen
549	Zinsertrag Festgeld netto	5.852,60	5.852,60
	Summe Einnahmekonten	5.852,60	5.852,60
	Gesamtsumme Einnahmen		114.454,53

Ausgaben

KTN	Aufwandskonten	Ausgaben	Einnahmen	Aufwand
547	5,5% SolZ FG-Zinsen	96,42		-96,42
548	25% KapSt FG-Zinsen	1.755,77		-1.755,77
560	Gasheizung	32.205,37	5.703,58	-26.501,79
572	Umb.Über/Untersch.Wasch/Trockeneinr.	547,69		-547,69
575	Einnahm.Waschmasch.	0,00	1.311,10	1.311,10
576	Stromverbr.Waschm.	150,00		-150,00
577	Wasserverbr. Waschm.	147,03	4,86	-142,17
578	Miete/Wartg. Münzähler	471,24		-471,24
600	Reparaturen	17.686,55		-17.686,55
603	div. Wartg.	130,82		-130,82
610	Müllgebühr	2.648,04		-2.648,04
611	Müllgrundgebühren	1.452,00		-1.452,00
612	Wasser/Siel	373,51	25,63	-347,88
613	HWW Wartg. Warmw. Uhr	1.028,16		-1.028,16
614	Stromverbrauch	2.812,29	1.250,00	-1.562,29
620	Schornsteinfeger	59,12		-59,12
626	Gebäudevers.	2.567,63		-2.567,63
630	Haftpflichtvers.	133,78		-133,78
631	Beiratsversicherg.	130,90		-130,90
632	Berufsgenossenschaft	85,03		-85,03
645	Lohnfortz. Vers.	1.896,36		-1.896,36
646	Hausmeister Kosten	3.900,00		-3.900,00
660	Ausgaben f. Garten	2.400,00		-2.400,00
666	Treppenreinigung	3.533,01		-3.533,01
670	Verwaltungsgebühren	6.597,36		-6.597,36
674	Antenne/Kabelfernsehen	2.211,53		-2.211,53
675	Geb. Haushaltsnahe Aufw.	471,24		-471,24
680	Sonst. Kosten	30.678,00		-30.678,00
682	Bankgebühren	123,98	39,12	-84,86
	Summe Ausgaben	116.292,83	8.334,29	-107.958,54

BGB V ZR 44/09

SYS 22.03.2010 11:54

Seite: 2

WEG Übersichtsliste

Zeitraum: 01.01.2008 - 31.12.2008



WEG-Übersicht

KTN	Zufuhr/Abfluss Reperaturrücklage	Zufuhr	Abfluss	Gesamt
604	Reparaturen entn. aus Rückl.		500,00	500,00
683	Zuf.zur Instandhaltungs.	2.000,00		-2.000,00
	Summe Zufuhr/Abfluss Reperaturrücklage	2.000,00	500,00	-1.500,00

Saldo Rücklagezahlung 68,60

KTN	Bestandskonten	Stand 01.01.2008	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2008
805	Festgeld 2295/122671	144.000,00	161.000,00	124.000,00	181.000,00
811	Gasvoraus-/nachzahlungen	0,00	5.703,58		5.703,58
841	Rückl.Waschmasch./Trockner etc.	980,89		547,69	433,20
844	Forderungen	0,00	78,96		78,96
	Summe Bestandskonten	144.980,89	166.782,54	124.547,69	187.215,74
	Bewegung		42.234,85		

KTN	Rücklagen/Verbindlichkeiten	Stand 01.01.2008	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2008
839	Ford.Rücklagezahlungen	0,00	68,60		68,60
840	Instandhaltungsrücklage	159.713,62	1.931,40	500,00	161.145,02
842	Verbindlichkeiten	1.146,50	1.574,47	1.146,50	1.574,47
	Summe Rücklagen/Verbindlichkeiten	160.860,12	3.574,47	1.646,50	162.788,09
	Bewegung		1.927,97		

KTN	Bankkonten	Stand 01.01.2008	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2008
0	BANKKONTO	9.835,71	238.169,94	273.639,64	-25.633,99
	Summe Bankkonten	9.835,71	238.169,94	273.639,64	-25.633,99
	Bewegung			35.469,70	

Zusammenfassung

Stand der Bankkonten zum 01.01.2008	9.835,71			
Einnahmen der WEG		114.454,53		
Ausgaben der WEG		-107.958,54		
Saldo Zufuhr(-)/Abfluss(+) Reperaturrücklage		-1.500,00		
geleistete Zahlungen an Eigentümer		-158,70		
Ergebnis der WEG		6.337,29		
Veränderung der Bestandskonten		42.234,85		
Veränderung der Bankkonten		-35.469,70		
Veränderung der Rücklagen/Verbindlichkeiten		1.927,97		
Stand der Bankkonten zum 31.12.2008				-25.633,99

An die Verwalter von Wohnungseigentum gilt daher die Empfehlung:

Schonen Sie Ihre Nerven und wenden Sie sich an Ihren Softwarehersteller, der Ihnen weiterhelfen können sollte oder bereits – wie die ALCO Computer-Dienstleistungs-GmbH – weiterhelfen kann.

Bei Fragen zu dem Thema und der Software wenden Sie sich vertrauensvoll an:

ALCO Comuter-Dienstleistungs-GmbH

Herrn Alexander Vargas
Rahlstedter Straße 73, 22149 Hamburg

Tel.: 040/67366 220

Fax: 040/67366 222

info@alco-immobilien.de

www.alco-immobilien.de