

Verwalterstammtisch

Die IH-Rücklage

BGH-Urteil vom 4.12.2009 (V ZR 44/09)

- BGH-Urteil vom 4.12.2009
 - Zuführung zur IH-Rücklage darf nicht als Ausgabe dargestellt werden
 - IH-Rücklagenzuführung ist keine Kostenposition
 - Wenn wegen Hausgeldrückständen bzw. erhöhten Betriebskosten keine ausreichende Liquidität vorhanden ist, darf geplante IH-Zuführung nicht als Sollposition in Ausgaben eingestellt werden

- BGH-Urteil vom 4.12.2009
 - IH-Rücklagenentwicklung muss erkennen lassen, welche Eigentümer welche Rückstände haben
 - Abrechnung muss auf Einnahmenseite erkennen lassen, welche Zahlungen auf IH-Rücklage geleistet wurden
 - Andere Darstellung macht Abrechnung anfechtbar
 - Entlastung Beirat und Verwalter ist zu versagen.

Bisherige Darstellung

W-Plan (alt)

Gesamt- und		Einzelplan	
Bezeichnung	Betrag	Verteiler	Betrag
Kosten			
Müll	2000	1/10	200
Heizung	8000	Verbrauch	800
Hauswart	2500	1/10	250
Verwalter	2500	1/10	250
IH-Rücklage	3000	1/10	300
Summe	18000		1800
Einnahmen			
Zinsen	250	1/10	25
Miete	1750	1/10	175
Summe	2000		200
Saldo = HG p.a.	16.000	-	1600

Abrechnung - alt

Gesamt- und		Einzelabrechnung	
Bezeichnung	Betrag	Verteiler	Betrag
Kosten			
Müll	2000	1/10	200
Heizung	8000	Verbrauch	800
Hauswart	2500	1/10	250
Verwalter	2500	1/10	250
IH-Rücklage	3000	1/10	300
Summe	18000		1800
Einnahmen			
Zinsen	250	1/10	25
Miete	1750	1/10	175
Hausgelder	15000	-	1600
Summe	17000		1800
Saldo			0

Das vermeintliche Folgeproblem

Darstellung des Folgeproblems

Abrechnung alt mit Darstellung Problem

Gesamt- und		Einzelabrechnung	
Bezeichnung	Betrag	Verteiler	Betrag
Kosten			
Müll	2000	1/10	200
Heizung	8000	Verbrauch	800
Hauswart	2500	1/10	250
Verwalter	2500	1/10	250
Summe	15000		1500
Einnahmen			
Zinsen	250	1/10	25
Miete	1750	1/10	175
Hausgelder	15000	-	1600
Summe	17000		1800
Saldo			-+ 300

Künftige Darstellung (Ausgeglichene Abrechnung)

- BGH-Urteil:
 - Einnahmen der Betriebskosten (Hausgeld)
 - Einnahmen für die Instandhaltungsrücklage

- § 28 WEG:
 - Lasten – und Kostentragung (§ 16 WEG)
 - Beitragsleistungen zur IH-Rückstellung (§ 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG)

Musterabrechnung Teil 1

1. Abrechnung Hausgeld gemäß § 28 Abs. 1 Nr. 2 WEG, 28 Abs. 3 WEG			
Gesamt- und		Einzelabrechnung	
Bezeichnung	Betrag	Verteiler	Betrag
Kosten			
Müll	2000	1/10	200
Heizung	8000	Verbrauch	800
Hauswart	2500	1/10	250
Verwalter	2500	1/10	250
Summe	15000		1500
Einnahmen			
Zinsen	250	1/10	25
Miete	1750	1/10	175
ZwischenΣ			200
ZwischenΔ			1300
Hausgelder auf BK	15000		1300
Summe	17000		1500
Saldo			0

2. Abrechnung der Zuführung IH-Rücklage gemäß § 28 Abs. 1 Nr. 2 WEG, § 28 Abs. 3 WEG

Gesamt- und		Einzelabrechnung	
Bezeichnung	Betrag	Verteiler	Betrag
IH-Rücklage	3000	1/10	300
Davon bezahlt	2000		300
Saldo			0

3. Gesamtabrechnung		
Ihre Lasten und Kosten Δ (Betriebskosten)	1300	
Ihr Beitrag zur IH-Rücklage	300	
Saldo	1600	0
Von Ihnen bezahlt		1600
Noch zu bezahlen		0

Musterabrechnung Teil 4

4. Entwicklung der IH-Rücklage		
	Ist	Soll
Stand 1.1.2009	50.000	
Beschlossene Zuführung gemäß Beschluss vom (...)		3.000
Zugänge in 2009	2000	
Zweckgebundene Zinsen	250	
Dachreparatur	- 8250	
Stand 31.12.2009	44.000	
Offene IH-Zahlungen:		1000
	Müller	400
	Meyer	300
	Schultze	300

5. Entwicklung des Hausgeldkontos

Stand 1.1.2009	3.198,40
Ausgaben	21.409,20
Einnahmen auf Bk	20.409,20
Stand 31.12.2009	2198,40

Künftige Darstellung (Problemfälle)

Problemfall: Mehrkosten

Problemfall: Mehrkosten (Abrechnung gem. §§ 28 Abs. 1 Nr. 2, 28 Abs. 3 WEG)

Gesamt- und		Einzelabrechnung	
Bezeichnung	Betrag	Verteiler	Betrag
Kosten			
Müll	2000	1/10	200
Heizung	8000	Verbrauch	1100*
Hauswart	2500	1/10	250
Verwalter	2500	1/10	250
Summe	18000		1800
Einnahmen			
Zinsen	250	1/10	25
Miete	1750	1/10	175
Hausgelder	15000		1600/1300?
Summe	17000		1800
Saldo			0

*Laut Plan 800

Problemfall: Mindereinnahmen

- Hausgeld (soll): 1.600 €
- Hausgeldzahlung (ist): 1.500 €
 - Verbuchung?
 - 1300 auf Betriebskosten
 - 200 auf IH-Rücklage
 - Oder
 - 300 auf IH-Rücklage
 - 1200 auf Betriebskosten
 - Oder: Verhältnismäßig?
 - Leistungsbestimmung Schuldner

Geldleistungen in und aus der Rücklage - Bisherige Buchung und Problemaufriß -

Bisherige Buchungsweise

WEG-Verwaltungskonto

Einnahmen		Ausgaben	
Bezeichnung	Betrag	Bezeichnung	Betrag
Hausgelder	13.000	Betriebskosten	15.000
Mieten etc.	2.000	Handwerker	1.500
Vom IH-Kto	1.500		
Summe	16.500		16.500

Problem: Generieren von Nachzahlungen trotz Bezahlung aus IH-Rücklage

WEG-Verwaltungskonto

Einnahmen		Ausgaben	
Bezeichnung	Betrag	Bezeichnung	Betrag
Hausgelder	13.000	Betriebskosten	15.000
Mieten etc.	2.000	Handwerker	1.500
Summe	15.000		16.500
Saldo			1.500

Neue Buchungsform

WEG-Verwaltungskonto			
Einnahmen		Ausgaben	
Bezeichnung	Betrag	Bezeichnung	Betrag
Hausgelder	13.000	Betriebskosten	15.000
Mieten etc.	2.000	Handwerker	1.500
	0	Handwerker	1.500
Summe	15.000		16.500
		Ausgleich v. IH-Konto	- 1.500
		Summe	15.000

- Alternative:
 - Bezahlung direkt vom IH-Konto
 - BGH fordert keine Abrechnung des IH-Kontos, verbietet sie aber auch nicht (Tz 17)
- Erste Variante zwingend, wenn Bezahlung zunächst vom Verwaltungskonto und danach Beschlussfassung Bezahlung vom IH-Konto

Konsequenzen für Abrechnung 2009

- Erstellen Schuldnerlied IH-Rücklage
 - Auch Altjahre
- Vorrangiges Verbuchen auf IH-Zuführung, um EDV für Abrechnung Betriebskosten zu nutzen
 - Saldo entsteht bei Abrechnung Betriebskosten und nicht Abrechnung IH-Rücklage
 - Einbuchen der um die IH-Zuführung geminderten Vorauszahlungen
- Löschen von Geldeingängen von IH-Rücklage und Geldausgängen zur IH-Rücklage
- Alle weiteren Schritte (2. „Abrechnung IH-Rücklage“ und 3. „Gesamtabrechnung“) manuell

Vielen Dank für Ihr Interesse!

Den Vortrag können Sie in Kürze unter

www.Kanzlei-Schultze.de

herunterladen