

# Verwalterstammtisch

# Tücken der WEG - Hausgeldabrechnung

BGH-Urteil vom 17.2.2012 (V ZR 251/10):

„Die Verwaltung hat eine geordnete und übersichtliche Einnahmen –und Ausgabenabrechnung vorzulegen, die für einen Wohnungseigentümer auch ohne Hinzuziehung fachlicher Unterstützung verständlich ist.“

Die Lösung ist ganz einfach !

	Sachgebiet	Datum	Az.	ZIV
1	Kosten des Rechtsstreits	15.3.2007	V ZB 1/06	2007, 16
2	Falscher Adressat Abrechnung	5.6.2008	V ZB 85/07	2008, 49
3	Verwaltungskosten	14.5.2009	V ZB 172/08	2009, 35
4	Kosten des Rechtsstreits	16.7.2009	V ZB 11/09	2009, 65
5	Rücklage	4.12.2009	V ZR 44/09	2010, 9
6	Verteilerschlüssel	15.1.2010	V ZR 114/09	2010, 11
7	Verteilerschlüssel	11.6.2010	V ZR 174/09	2010, 49
8	Verteilerschlüssel	18.6.2010	V ZR 164/09	2010, 54
9	Verteilerschlüssel	9.7.2010	V ZR 202/09	
10	Verteilerschlüssel	17.12.2010	V ZR 131/10	

Die Lösung ist ganz einfach !

	Sachgebiet	Datum	Az.	ZIV
11	Kosten des Rechtsstreits	28.1.2011	V ZR 145/10	2011, 17
12	Einsicht in Verwaltungsunterlagen	11.2.2011	V ZR 66/10	2011, 21
13	Unberechtigte Ausgaben	18.2.2011	V ZR 197/10	
14	Unberechtigte Ausgaben	4.3.2011	V ZR 156/10	2011, 22
15	Verteilerschlüssel	10.6.2011	V ZR 2/10	2011, 47
16	Verteilerschlüssel	11.11.2011	V ZR 65/11	2012, 65
17	Kosten des Rechtsstreits	17.11.2011	V ZB 134/11	2012, 20
18	Falscher Adressat Abrechnung	2.12.2011	V ZR 131/11	
19	Heizkosten	17.2.2012	V ZR 251/10	2012, 5
20	Beschlussfassung	9.3.2012	V ZR 147/11	2012, 33

## Die Lösung ist ganz einfach

	Sachgebiet	Datum	Az.	ZIV
21	Beschlussfassung	11.5.2012	V ZR 193/11	2012, 47
22	Verteilerschlüssel	1.6.2012	V ZR 225/11	2012, 44
23	Verhältnis Plan/Abrechnung	1.6.2012	V ZR 171/11	2012, 43
24	Mehrhausanlagen	20.7.2012	V ZR 231/11	
25	Einnahmen	28.9.2012	V ZR 251/11	2012, 75
26	Einnahmen	7.6.2013	V ZR 211/12	2013, 50
27	Kosten des Rechtsstreits	10.10.2013	V ZR 281/12	
28	Einnahmen	11.10.2013	V ZR 271/12	2013, 85
29	Kosten des Rechtsstreits	4.4.2014	V ZR 168/13	2014, 34
30	Kosten des Rechtsstreits	17.10.2014	V ZR 26/14	2014, 80

## Tücken der WEG-Abrechnung

# Der richtige Verteilungsschlüssel

- Gemeinschaftsordnung
- Sonst: § 16 Abs. 2 WEG: MEA
  - Verwaltergebühren nicht im Zweifel nach Objekten!!
- § 16 Abs. 3 WEG: Änderung des VTS für Betriebskosten + Verwaltungskosten
- Beschlussfassung: einfache Mehrheit
- BGH-Urteil vom 10.6.2011 (V ZR 2/10):
  - Soweit GO Öffnungsklausel vorsieht, ist Quorum ohne nähere Ausgestaltung auf eingetragene WE und nicht auf bei der WEV anwesende WE zu beziehen
  - Beachtlich: Damit strenger, als § 16 Abs. 3 WEG

- § 16 Abs. 3 WEG ermöglicht auch Änderung VTS der GO, BGH-Urteil vom 9.7.2010 (V ZR 202/09)
- ABER: Keine erstmalige Begründung von Kosten möglich (BGH-Urteil vom 11.11.11 – V ZR 65/11):
  - Beteiligung DG-WE an Betriebskosten entgegen GO vor Ausbau
- Den WE steht bei der Änderung des VTS ein **weiter Ermessensspielraum** zu, BGH-Urteil vom 10.6.2011 (V ZR 2/10)
  - Nur das „**ob**“ der Änderung und das „**Wie**“ der Änderung dürfen **nicht willkürlich** sein (Gestaltungsmissbrauch der abstimmenden Mehrheit)

- Änderung des VTS muss ausdrücklich erfolgen, BGH-Urteil vom 9.7.2010 (V ZR 202/09)
  - D.h. gesonderte Beschluss vor Beschlussfassung über Plan/Abrechnung mit neuem Schlüssel
- Änderung ist i.d.R. nur im laufenden oder für das nächste Abrechnungsjahr, nicht aber für abgelaufene (und noch nicht abgerechnete) Wj zulässig (BGH, ebenda)

- Einbau von Messgeräten für die Umsetzung des geänderten VTS entspricht o.g.V. und ist keine bauliche Änderung, BGH-Urteil vom 25.9.2003 (V ZB 21/03 – Kaltwasserzähler)

- § 16 Abs. 4 WEG: Änderung VTS für
  - Instandhaltung & Instandsetzung (Erhaltung) und
  - Modernisierungsmaßnahmen
- Beschlussfassung: 75% aller Köpfe + Mehr als 50% MEA (nicht nur anwesend, sondern nach Grundbuch)
- Änderung im Einzelfall
  - Keine Änderung der Zuweisung zur IH-Rücklage über § 16 Abs. 4 WEG, BGH-Urteil vom 9.7.2010 (V ZR 202/09)

- BGH-Urteil vom 18.6.2010 (V ZR 164/09)
  - 3-Hausanlage
  - 1 x Villa, Bj. 1922; 2 x Neubau, Bj. 1984
  - Sanierungsbeschluss Dach Villa (bestandskräftig)
  - Beschluss Änderung VTS nach § 16 Abs. 4 WEG
    - Eigentümer der Villa sollen Kosten alleine tragen

- BGH (V ZR 164/09):
  - Es genügt nicht, dass Tatbestand von § 16 Abs. 4 WEG erfüllt ist
  - Beschluss muss auch o.g.V. (§ 21 Abs. 3, 4 WEG) entsprechen (vgl. auch V ZR 114/09)
  - Hier: (-), weil WE der Villa i.ü. alle anderen Kosten der Erhaltung wieder nach allg. VTS zu tragen hätten, d.h. auch bei Beschluss Instandsetzung Dächer Neubau
  - WE Villa könnten eine erneute abweichende Kostenverteilung nur unter Voraussetzungen von § 10 Abs. 2 S. 3 WEG erzwingen

- OgV nur möglich, wenn Beschluss auch gleich die Kostenverteilung der (künftigen !) Instandsetzung der Dächer berücksichtigte
- D.i. Rechtsverstoß gg. § 16 Abs. 4 WEG (kein Einzelfallregelung mehr) und verstößt gg. Grds. o.g.V.

- Konsequenzen:
  - Wirft Beschluss nach § 16 Abs. 4 WEG Fragen der **Maßstabkontinuität** auf, ist der Beschluss rw.
  - Willkürschutz
  - 5 WE , 2 x EG mit Terrasse, 3 x OG ohne Balkon
    - WEG beschließt Errichtung Balkonanlage nach § 22 Abs. 1 WEG (für Abs. 2 genügt Mehrheit nicht);
    - Beschlussfassung nach § 16 Abs. 4 WEG scheitert ebenfalls an Mehrheit.
    - Beschluss nach § 16 Abs. 2 WEG unter Einbeziehung EG
    - D.i. „willkürliche Zurücksetzung der Interessen einer (Gruppe von) WE“ = Verstoß gegen Gds. o.g.V. (BGH a.a.O. Rz. 18)

- Zustimmung zur baulichen Änderung unter Verwahrung der Kostenlast, § 16 Abs. 6 WEG
  - Bauliche Änderung nach § 22 Abs. 1 WEG
  - Zustimmung der Wohnungseigentümer unter Verwahrung für die Kostenlast
  - Unbeachtlich: Erforderlichkeit der Zustimmung nach § 14 Nr. 1 WEG, BGH-Urteil vom 11.11.11, V ZR 65/11
  - Es bezahlen nur die übrigen WE
  - Notausstieg: Ist bauliche Änderung beschlossen, kann auch nach Bestandskraft noch Kostenfreistellung verlangt werden, wenn Beschluss keine Regelung zu Kosten trifft, BGH, ebenda

## Tücken der WEG-Abrechnung

# Der richtige Adressat

- BGH-Urteil vom 2.12.2011 (V ZR 113/11)  
(BGH-Beschluss vom 5.6.2008 (V ZB 85/07))
  - Verwalter erstellt Abrechnungen und versendet diese
  - Beschlussfassung
  - Neuer Eigentümer meldet sich und verweigert Bezahlung Abrechnungsspitze
  - Grund: Abrechnung ist an Verkäufer adressiert
  - BGH: Egal, es kommt nicht auf die Adressierung, sondern auf objektive Rechtslage an.
  - ABER: Zuordnung Wohnung mitunter problematisch (Objekt: B234352-2)

## Tücken der WEG-Abrechnung

# Vermögensstatus

- **Vermögensstaus - was ist das ?**
  - **Im WEG – Recht: Zusammenstellung der Daten zur Prüfung der Auskömmlichkeit des Planansatzes:**

<b>Vermögensstatus</b>	
<b>Einnahmen</b>	Hausgelder, Zinsen etc.
<b>- Ausgaben</b>	Betriebs- Verwaltungs- und Erhaltungskosten
<b>- zzgl. /abzgl. RAP</b>	z.B. verspätete HG – Zahlungen, HG-Beitreibungen, Erstattungen Versicherungsleistungen
<b>Ergebnis</b>	Über-/Unterdeckung ggü. WP-Soll

- Vermögensstatus: erforderlich?
  - BGH – Urteil vom 11.10.2013 (V ZR 271/12):  
*„Schließlich ist es auch nicht (...) Aufgabe der Gesamtabrechnung aufzuzeigen, ob die im dem Jahr 2010 entstandenen Kosten durch die laufenden Hausgeldzahlungen des Jahre 2010 gedeckt werden; ein Vermögensstaus ist weder Gegenstand der Jahresabrechnung noch des Genehmigungsbeschlusses“.*

- ABER: Es sind alle Kontostände von allen Konten am Anfang und am Ende des Wirtschaftsjahrs anzugeben
  - OLG HH, ZMR 2007, 550; LG München I, ZWE 2009, 218, OLG Hamm OLGZ 1975, 157, LG Berlin ZMR 2010, 711

## Tücken der WEG-Abrechnung

Einnahmen,  
Soll- oder Istabrechnung?

## Einnahmen, Soll- oder Istabrechnung

### Ist - Abrechnung

Bezeichnung	Gesamtbe trag	VTS	Ihr Anteil
Betriebskosten	10000	1/10	1000
Erhaltungskosten	1000	1/10	100
Verwaltungskosten	1000	1/10	100
Hausgelder	11000	Von Ihnen bezahlt	1000 (bezahlt)
Sonstige Einnahmen	1000	1/10 1/10	100
Ergebnis			100 Nachzahlung

## Soll - Abrechnung

Bezeichnung	Gesamtbe trag	VTS	Ihr Anteil
Betriebskosten	10000	1/10	1000
Erhaltungskosten	1000	1/10	100
Verwaltungskosten	1000	1/10	100
Hausgelder	11000	Forderung laut Wplan	1200 (Wplan)
Sonstige Einnahmen	1000	1/10 1/10	100
Ergebnis			100 Guthaben

- BGH-Urteil vom 1.6.2012 (V ZR 171/11):  
Anspruchsgrundlage für HG Zahlungen
  - Wplan für Vorauszahlungen
  - Abrechnung für Abrechnungsspitze (SOLL-Vorauszahlungen – Kosten)
  - D.h. (!) Wplan-Forderungen verjähren anders, als Abrechnungsspitze

- Neubegründung von Zahlungsverpflichtungen über erneuten Beschluss ist unzulässig (nichtiger Beschluss, BGH-Urteil vom 9.3.2012, V ZR 147/11)
- Zulässig in der Abrechnung: Addition von Abrechnungsspitze und Rückständen aus Planzahlungen zur Gesamtforderung
  - Rechtlich ändert dies nichts; der Anteil der rückständigen Planzahlungen ist nur informatorisch, um dem WE seine Verbindlichkeiten übersichtlicher darzustellen
- Konsequenzen: Zahlungsrückstände erfolgen nur noch nachrichtlich

- BGH-Urteil vom 11.10.2013 (V ZR 271/12)
  - Eine Aufschlüsselung der Hausgeldzahlungen, welchem Wirtschaftsjahr sie zuzurechnen sind, bedarf es nicht.
  - Wird eine im Dezember fällige Hausgeldschuld erst im Januar beglichen, ist sie erst in dem Folgejahr als Einnahme aufzuführen, obwohl sie auf das Vorjahr entfällt.
    - Abrechnungsspitzen aus dem Vorjahr werden auch erst mit Beschlussfassung im Folgejahr geschaffen und bezahlt.
  - Die Gesamtabrechnung kann die Einnahmen danach (Vorjahr, noch älter) aufschlüsseln, rechtlich zwingend ist das nicht
  - **Es müssen aber alle Einnahmen dargestellt werden**

- BGH-Urteil vom 4.3.2011 (V ZR 156/10): Es sind auch solche Ausgaben in die Abrechnung einzustellen, die der Verwalter **unberechtigterweise** getätigt hat.

- Überschuss in der Gesamtabrechnung, Urteil vom 11.10.2013 (V ZR 271/12)
  - „Ergebnis“ ist gleichgültig, es dient nicht der Prüfung der Auskömmlichkeit des Wplanansatzes
  - Ursache können Beitreibungen aus Vorjahren oder verspätete Zahlungen im Dezember sein
  - Es gibt keinen Anspruch auf Ausbezahlung Überschuss.
  - Wird Überschuss weder der IH-Rücklage zugeführt, noch ausgeschüttet, bleibt das Geld auf dem Verwaltungskonto
  - Die Gesamtabrechnung dient nur der Kontrolle der Verwaltungstätigkeit
    - Die Einzelabrechnung dient der Kostenverteilung im Innenverhältnis

## Gesamtabrechnung Variante I:

<b>Hausgeldabrechnung 2014</b>	
Kosten: 10.000	Ihr Kostenanteil
./.. Einnahmen total: 11.000	./.. Ihre Sollvorauszahlungen
(nicht notwendig: Differenz)	= Ihre Abrechnungsspitze

## Gesamtabrechnung Variante II:

<b>Hausgeldabrechnung 2014</b>	
Kosten: 10.000 €	
./.. Hausgelder 2014: 9000	
./.. Beitreibung Rückstände aus 2012: 2000	
Differenz: 1000	

## Gesamtabrechnung Variante III:

Hausgeldabrechnung 2014	
Kosten: 10.000 €	
./. Hausgelder 2014: 9.000 €	
Differenz: - 1000	

Nachzahlungen aus 2012 (nicht  
ergebniswirksam): 2.000 €

## Einnahmen, Soll- oder Istabrechnung

### Einzelabrechnung Variante I:

Hausgeldabrechnung 2014	
	Ihr Kostenanteil
	./. Ihre Sollvorauszahlungen
	= Ihre Abrechnungsspitze
	+ Rückstände aus Planzahlungen 2014
	= Zahlbetrag

## Einzelabrechnung Variante II:

Hausgeldabrechnung 2014	
	Ihr Kostenanteil: 1.000 €
	./. Ihre Sollvorauszahlungen 900 €
	= Ihre Abrechnungsspitze: 100 €

## Einzelabrechnung Variante III:

Hausgeldabrechnung 2014	
	Ihr Kostenanteil: 1.000 €
	./. Ihre Sollvorauszahlungen 900 €
	= Ihre Abrechnungsspitze: 100 €

Nachrichtlich: Ihr Rückstand  
auf Wp-Zahlungen 2014:  
300 €

# Tücken der WEG-Abrechnung

## Heizkosten

### ■ Abrechnung WE 1:

Heizung	500	Verbrauch	100
---------	-----	-----------	-----

### ■ Abrechnung WE 2:

Heizung	500	Verbrauch	100
---------	-----	-----------	-----

### ■ Abrechnung WE 3:

Heizung	500	Verbrauch	100
---------	-----	-----------	-----

### ■ Abrechnung WE 4:

Heizung	500	Verbrauch	100
---------	-----	-----------	-----

- Problem: Ausgewiesene Kosten: 500 €
- Verteilte Kosten: 400 €

Heizung	400	Verbrauch	100
---------	-----	-----------	-----

- Problem: 500 € = Geleistete Abschläge in 2014 ?
  - § 7 Abs. 2 HeizkV: Zu den Kosten des Betriebs einer zentralen Heizungsanlage einschließlich Abgasanlage gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe (...)
  - BGH- Urteil vom 17.2.2012 (V ZR 251/10): Es ist der Verbrauch abzurechnen

- Aber: Es sind auch alle Kosten (Ausgaben) in der Gesamtabrechnung abzurechnen
- Diskrepanz Verbrauch und Einkauf
  - **Verbrauch:** Abrechnung des Meßdienstunternehmens 400 €
  - **Einkauf:** Abschläge z.B. an Gaslieferant: 500€
  - Problem: Es entstehen Kosten, die nicht verteilt werden können

- **Abrechnung WE 1:**

Heizung	400	Verbrauch	100
---------	-----	-----------	-----

- **Abrechnung WE 2:**

Heizung	400	Verbrauch	100
---------	-----	-----------	-----

- **Abrechnung WE 3:**

Heizung	400	Verbrauch	100
---------	-----	-----------	-----

- **Abrechnung WE 4:**

Heizung	400	Verbrauch	100
---------	-----	-----------	-----

- BGH: Differenz der bezahlten Abschläge und der Summe der in den Einzelabrechnungen zugewiesenen Verbräuche sind in der Abrechnung zu erläutern
  - Z.B.: *In der Gesamtabrechnung wurden 500 € Abschläge an die Stadtwerke für Gas abgerechnet. Die Summen der Verbräuche der Wohnungseigentümer ergeben nur 400 €. Die Differenz ist in den gegenüber dem Verbrauch höheren Ansatz der Abschläge in Höhe von 100 € begründet. Die Wohnungseigentümer werden nur mit denen durch ihren Verbrauch verursachten Kosten belastet.*
  - (D.i. keine Mustererläuterung!)

- Verbleibendes Problem: Nicht verteilte Kosten von 100 €
- BGH: Verteilung nach allg. VTS (MEA bzw. nach Anordnung GO)
- Prof. Schmidt-Räntsch (Richter V. ZS), ZfIR 2012, 293, 304:
  - Es ist der über den Kosten liegende Verbrauch zu verteilen
  - Eventuelle Gutschriften sind als Einnahmen den WE in der Abrechnung wieder gut zu bringen

# Heizkosten in der WEG-Abrechnung

Gesamtjahresabrechnung 2012		
Ausgaben	Aufteilung	VTS
HK: 1000	900	HKVo
	100	MEA
Einnahmen		
HG: 2000		

Einzel: A	Einzel: B
500	400
50	50
550	450
1050	950

2012	2013
Abschläge: 1000	Abschläge 1000
Nachzahlung für 2011: 0	SWL Guthaben für 2012: 100
	HKA 2012: Verbrauch: 900

# Heizkosten in der WEG-Abrechnung

Nicht richtig wäre es, das Guthaben von den Abschlägen in Abzug zu bringen und die Differenz als zu verteilende Kosten einzustellen.

Gesamtjahresabrechnung 2013		
Ausgaben	Aufteilung	VTS
HK: 1000	800	HKVo
	200	MEA
Einnahmen		
Stadtwerke: 100		
HG: 2000		

Einzel: A	Einzel: B
450	350
100	100
550	450
1050	950

2013	2014
Abschläge 1000	
SWL: Guthaben für 2012: 100	SWL Guthaben für 2013: 200
	HKA 2013: Verbrauch: 800

# Heizkosten in der WEG-Abrechnung

Hier keine fiktiven Werte (100) einsetzen, um das Rechenwerk „rund“ zu machen!

**Umgekehrter Fall:  
Die Abschläge  
genügen nicht für  
den Verbrauch:  
In der  
Gesamtabrechnung  
werden 1000 €  
abgerechnet, in der  
Einzelabrechnung  
1100 verteilt**

Gesamtjahresabrechnung 2012		
Ausgaben	Aufteilung	VTS
HK: 1000	1100	HKVo
	0	MEA
Einnahmen		
HG: 2000		

Einzel: A	Einzel: B
600	500
0	0
600	500
1050	950

2012	2013
Abschläge: 1000	
SWL Nachzahlung f. 2011: 0	SWL Nachzahlung f.2012:100
	HKA: Verbrauch 2012:1100

# Heizkosten in der WEG-Abrechnung

Gesamtjahresabrechnung 2013		
Ausgaben	Aufteilung	VTS
HK: 1100	1200	HKVo
	0	MEA
Einnahmen		
HG: 2000		

Einzel: A	Einzel: B
650	550
0	0
650	550
1050	950

2013	2014
Abschläge 1000	
SWL Nachzahlung f. 2012: 100	Nachzahlung: 200 (für 2013)
	HKA: Verbrauch: 1200

# Heizkosten in der WEG-Abrechnung

Gesamtjahresabrechnung 2014		
Ausgaben	Aufteilung	VTS
HK: 1200	1000	HKVo
Einnahmen		
HG: 1000		

Einzel: A	Einzel: B
550	450
550	450

2014	2015
Abschläge 1000	Abschläge :1000
Nachzahlung: 200 (für 2013)	Nachzahlung: 0
	HKA: Verbrauch: 1000

- **Zusammenfassung:**
- In die Gesamtabrechnung müssen immer die tatsächlichen Geldflüsse eingestellt werden; die Abgrenzung findet nur auf der Seite der Einzelabrechnung statt. In die Einzelabrechnung ist immer nur der tatsächliche Verbrauch einzustellen.
- **Abschläge waren höher als Verbrauch (=Guthaben von den Stadtwerken)**
  - **Gesamtabrechnung:** Geleistete Abschläge sind einzustellen.
  - **Einzelabrechnung:** Verteilen der Kosten der verbrauchten Brennstoffe nach HKVO + Differenz zwischen Abschläge und Verbrauch sind nach MEA (oder VTS der GO) zu verteilen
  - **Folgejahr:** Guthaben wird im Folgejahr ausgekehrt. Einstellen des Guthabens im Folgejahr nach MEA (oder VTS der GO); Folge: Buchung aus Vorjahr wird neutralisiert. ACHTUNG: Verrechnung durch Stadtwerke mit Verbindlichkeiten auflösen, weil sonst ein Wechsel des VTS vorliegt und Kostenneutralisierung nicht funktioniert.

- **Zusammenfassung (Fortsetzung):**
- **Abschläge waren niedriger als Verbrauch (=Nachzahlung von Stadtwerken)**
  - **Gesamtabrechnung:** Einstellen der Abschläge. Keine Bildung fiktiver Kosten, um Summe der verteilten Einzelkosten zu erreichen (siehe nachfolgend b)).
  - **Einzelabrechnung:** Einstellen der Kosten der tatsächlich verbrauchten Brennstoffe (also: Abschläge + Nachzahlung - nicht nur Abschläge verteilen, sondern ermittelten Verbrauch)
  - **Folgejahr:** Nachzahlung in Gesamtabrechnung einstellen (weil Mittelabfluss). Diese Kosten nicht in Einzelabrechnung verteilen, weil sie schon verteilt wurden (s.o. 2b)).

# Andere verbrauchsabhängige Kosten

- Übertragbarkeit der Entscheidung auf andere verbrauchserfasste Kosten?
  - Wasser/Abwasser
  - Strom
- HeizkV legs specialis ggü. § 16 Abs. 2 WEG (AG Bremen, Urteil vom 13.12.2013, IMR 2014, 255 vs. grundsätzliche Erwägung)
- BGH (V ZR 251/10):
  - *„cc) Im Hinblick auf die von der HeizkV vorgeschriebene verbrauchsabhängige Abrechnung macht die h.M. (..) vom Prinzip der reinen Einnahmen – und Ausgabenabrechnung eine Ausnahme“*

- „dd) Nach einer Gegenauffassung ist in der Gesamtabrechnung **ausnahmslos am Einnahmen- und Ausgaben-Prinzip festzuhalten**. (...) Der Senat hält die unter dd) dargestellte Auffassung für zutreffend“
- „Die Verwaltung hat eine geordnete und übersichtliche Einnahmen –und Ausgabenabrechnung vorzulegen, die auch ohne fachliche Unterstützung verständlich ist.“
- „Die Darstellung der tatsächlichen Geldflüsse ermöglicht durch einen Abgleich mit den Gesamtkontoständen ohne Weiteres die Überprüfung der rechnerischen Richtigkeit der Abrechnung.“
- „Diese einfache Prüfung ließe sich im Fall der Vornahme von Abgrenzungen nicht oder nur erschwert durchführen.“

- „Ein **sachlicher Grund** hiervon bei der Darstellung der Heiz- und Warmwasserkosten in der Gesamtabrechnung abzuweichen, besteht nicht.“
- „Der Umstand, dass sich insoweit ausnahmsweise die Einzelabrechnung nicht unmittelbar aus der Gesamtabrechnung herleitet, ist hinzunehmen, sofern (..) die Abweichung **deutlich ersichtlich** und mit einer **verständlichen Erläuterung** versehen ist.“
- „An welcher konkreten Stelle der Gesamt- oder Einzelabrechnung diese Erläuterung erfolgt, bleibt dem Verwalter überlassen.“
- „Entscheidend ist allein, dass die Darstellung **verständlich und nachvollziehbar** ist.“

- Gesamtabrechnung unangetastet lassen
- Rechnungsabgrenzungsposten sind nur ganz ausnahmsweise zulässig, wenn es einen sachlichen Grund hierfür gibt (den gibt es nicht, wenn man die Veränderungen auf die Einzelabrechnung beschränken kann)
- Hinweis, wo Veränderungen vorgenommen werden + verständliche Erläuterung

- Fakt: Letzte Bewertung bzgl. der Anwendung auf andere Kostenarten offen gelassen
- **ABER**: BGH-Urteil vom 25.9.2003 (V ZB 21/03): „***Die Einführung einer verbrauchsabhängigen Abrechnung entspricht im Allgemeinen ordnungsmäßiger Verwaltung***“.
- Also: Anwendung wohl auch auf andere verbrauchsabhängig abgerechneten Kosten

# Die Instandhaltungsrücklage

- 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)

- 5-Teilung der Abrechnung
  - 1. Gesamtabrechnung
    - Einnahmen und Ausgaben (Rechenschaft Verwalter)
  - 2. Einzelabrechnung Betriebskosten
    - Betriebskosten ohne Zuführung IH-Rücklage
    - Einnahmen (Hausgelder) auf Betriebskosten
  - 3. Einzelabrechnung IH-Rücklage
    - Einnahmen und Ausgaben (Reparaturen) der IH-Rücklage
    - Kontenentwicklung
    - Darstellung Beitragsrückstände
  - 4. Zusammenführung der Teile 2. und 3. zu einer einheitlichen Abrechnung
  - 5. Entwicklung des Verwaltungskontos

## Instandhaltungsrücklage

1. Abrechnung Hausgeld gemäß § 28 Abs. 1 Nr. 2 WEG, 28 Abs. 3 WEG			
Gesamt- und		Einzelabrechnung	
Bezeichnung	Betrag	Verteiler	Betrag
<b>Ausgaben</b>			
Müll	2000	1/10	200
Heizung	8000	Verbrauch	800
Hauswart	2500	1/10	250
Verwalter	2500	1/10	250
Summe	15000		1500
<b>Einnahmen</b>			
Zinsen	250	1/10	25
Miete	1750	1/10	175
ZwischenΣ			200
ZwischenΔ			1300
Hausgeld auf BK (§ 28 I Nr. 2 )	15000	Ihre Sollzahlung laut Wp	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 Soll	3000	1/10	300
Davon bezahlt	2000	Ihre Soll-Zahlung nach Wp	300
Saldo	1000		0

## Instandhaltungsrücklage

3. Gesamtabrechnung		
		Nachrichtlich: Beahlt
Ihre Lasten und Kosten $\Delta$ (Betriebskosten) Soll	1300	1300
Ihr Beitrag zur IH-Rücklage Soll	300	300
Summe	1600	1600
Kosten und Beiträge zur IH- Rücklage	1600	
Abrechnungsspitze	0	

4. Entwicklung der IH-Rücklage		
	Ist	Soll
Stand 1.1.2010	50.000	
Beschlossene Zuführung gemäß Beschluss vom (...)		3.000
Zugänge in 2010	2000	
Zweckgebundene Zinsen	250	
Dachreparatur	- 8250	
Stand 31.12.2010	44.000	
Offene IH-Zahlungen:		1000
	Müller	400
	Meyer	300
	Schultze	300

## 5. Entwicklung des Hausgeldkontos

Stand 1.1.2010	3.198,40
Ausgaben	21.409,20
Einnahmen auf Bk	20.409,20
Stand 31.12.2010	2198,40

### Problemfall : Mindereinnahmen

- Hausgeld (Soll f. Bk + IH): 1.600 €
- Hausgeldzahlung (Ist): 1.500 €
  - Verbuchung?
    - 1300 auf Betriebskosten
    - 200 auf IH-Rücklage
  - Oder
    - 300 auf IH-Rücklage
    - 1200 auf Betriebskosten
  - Oder: Verhältnismäßig?
  - Oder: Leistungsbestimmung Schuldner ?

- Vorteil Verbuchung IH-Rücklage
  - „Schuldnerliste“ offener Zahler wird nicht länger
  - Geringerer Verwaltungsaufwand
  - Geringere Gefahr der Unübersichtlichkeit von Differenzen zwischen Soll- und Ist-Rücklage
    - (zum Ausweis der Sollrücklage siehe unten)
- ABER: Tilgungsbestimmung Schuldner hat Vorrang, § 366 Abs. 1 BGB ?

- Tilgungsbestimmung, § 366 Abs. 1 BGB
  - Ausdrücklich (sehr selten)
  - Konkludent (z.B. wenn Zahlbetrag Vorauszahlungen auf Bewirtschaftung entspricht)
- Subsidiär Tilgungsbestimmung nach § 366 Abs. 2 BGB:
  - Fällige Schulden
  - Geringste Sicherheit
  - **Für den Gläubiger Lästigere**
  - Ältere
  - Verhältnismäßig

- Für den Gläubiger Lästigere
  - Häublein (ZWE 2010, 244): Bewirtschaftungskosten sind lästiger, weil übrige Wohnungseigentümer für deren Bezahlung nach § 10 Abs. 8 WEG haften
  - Empfehlung: Beschlussfassung WEG
    - Wichtig: Einschränkung im Beschluss: Tilgungsbestimmung hat Vorrang
- A.A. Drasdo, NZM 2010, 218
  - Hausgeldschuld ist eine einheitliche Schuld, so dass Leistungsbestimmungen innerhalb des Vorauszahlungsbetrages nicht möglich

# Instandsetzungen

- Kosten der Erhaltung von Gemeinschaftseigentum, § 5 Abs. 2, § 16 Abs. 2 WEG: Gemeinschaft = WEG-Abrechnung
- Kosten der Erhaltung von Sondereigentum, § 14 Nr. 1 WEG: Sondereigentümer
- Fluch der guten Tat:
  - Defekt der Toilettenspülung
  - Reparatur und Bezahlung über WEG – Konto
  - BGH-Urteil vom 4.3.2011 (V ZR 156/10): Zahlungsfluss muss eingestellt werden
  - Dennoch: rechtswidrige Geldausgabe, § 266 StGB, wenn Gefahr der Wiederbeschaffung besteht

- Alternative
  - Schaffung eines Sonderkontos für spezielle Angelegenheiten
  - Vorkasse des WE
  - Und: Angebot für den Abschluss eines SE-Vertrages
  - Oder: Servicepauschale berechnen

- Unklare Zuordnung von Mängeln
  - Rohrverstopfung (Unter dem Waschbecken oder weiter Rohrabwärts?)
  - Beauftragung WEG-Verwalter, ggf. Ersatz über GoA
  - Geldfluss in WEG-Abrechnung einstellen (s.o. auch unberechtigte Zahlungen sind einzustellen)
- Ineinandergreifende Mängel I
  - Wiederherstellung von Sondereigentum nach Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums,
  - §14 Nr. 4 WEG: Aufopferungsanspruch
- Ineinandergreifende Mängel II
  - Z.B. Wasserschaden wegen undichtem Gemeinschaftseigentum, BGH-Urteil vom 21.5.2010 (V ZR 10/10), ZIV 2010, 56

- Wasserleitungsschaden
  - Wasserrohrbruch im Gemeinschaftseigentum
  - Wand von Wohnungseigentümer muss aufgestemmt werden
  - Parkett defekt
  - Trocknung der Wohnung
  - Gesamtkosten: 12.800 €
  - Versicherung bezahlt: 12.800 €

- Rechtliche Aufteilung der Kostenpositionen:
  - Farbe und aufgestemmte Wand (Putz): Fall von § 14 Nr. 4 WEG: Kosten trägt: Gemeinschaft
  - Aufstemmen Ziegelwand und Ersetzen Wasserleitung: Kosten trägt: Gemeinschaft
  - Parkett zerstört; Kosten trägt: Sondereigentümer
  - Trocknungsgeräte? Kostenteilung

- BGH-Urteil vom 18.2.2011 (V ZR 197/10)
  - Verwalterkonto: Offenes Treuhandkonto
  - Beschluss: Instandsetzung GE, Kosten: 4.000 €
  - Auftrag; Kostenentwicklung auf über 18.000 €
  - Beendigung der Verwaltung
  - Kontostand: - 6.130 € - WEG verweigert Ausgleich
  - Kein Beschluss zur Kreditaufnahme
  - Kein Beschluss zur Bestätigung der Mehrkosten
  - Keine Erstattung von 6.130 €
  - Und: Sondervergütung nach Verwaltervertrag für Bauleitung und Bauüberwachung ist unwirksam

# Sonderumlage mit mehrjährigem Lauf

- Bildung Sonderumlage für Instandsetzung Fassade und Außenanlagen
- Sonderumlagen werden im 2. Hj bezahlt
- Baumaßnahmen beginnen, werden aber nur teilweise durch AZ-Rechnungen bezahlt
- Problem: Höhere Einnahmen als Ausgaben und Ausschüttung des Restes der SU über HG-Abrechnung
- Lösung: NICHT RAP

- Lösung:
- Einzahlung der SU auf IH-Konto und Bezahlung aller Rechnungen über IH-Konto
  - Jenißen: Die Verwalterabrechnung, 7.A., Rz. 604
- ABER: Nicht unterjährig
- OLG München, NZM 2007, 736:
  - Unterjährige Zahlungsabwicklung über IH-Konto unzulässig
  - IH-Konto dient der Ansparung
- Empfehlung: Zuweisung des Überschusses in SU-Beschluss aufnehmen

# Tücken der WEG-Abrechnung

## Prozesskosten

- Fall:
- WEG mit 15 WE.
- Beschlussanfechtung 2014 durch 2 WE
- Verwalter beauftragt RA
- RA verlangt Honorarvereinbarung
- Anwalt legt 2014 Abschlagsrechnung
- Terminiert für 15.3.2015

- § 27 Abs. 2 Nr. 4: Der Verwalter ist berechtigt (...) mit einem Rechtsanwalt wegen eines Rechtsstreits nach § 43 Nr. 1, 4, 5 (u.a. Beschlussanfechtungen) eine **Streitwertvereinbarung**, höchstens bis zum in § 49 a GKG normierten Wert vorzunehmen
- § 16 Abs. 7: Zu den **Kosten der Verwaltung** gehört auch eine Klage nach § 18 (Entziehungsklage) und eines Rechtsstreits nach § 14 Nr. 4 wegen Schadenersatzansprüche eines Wohnungseigentümers im Rahmen der Instandsetzung von Gemeinschaftseigentum
- Abs.8: Die Kosten eines Rechtsstreits nach § 43 gehören **nur insoweit zu den Kosten der Verwaltung** nach Abs. 2, wenn es sich um Mehrkosten wegen einer **Honorarvereinbarung** mit dem Anwalt nach § 27 Abs. 2 Nr. 4, Abs. 3 Nr. 6 handelt

- BGH-Urteil vom 17.10.2014 (V ZR 26/14)
  - Verwalter darf vom Verwaltungskonto Abschlagsrechnung des Anwaltes bezahlen
  - In Abrechnung sind die Kosten des Anwaltes nur den Eigentümern einzustellen, für die der Anwalt beauftragt wurde
  - Die Mehrkosten, die durch die Honorarvereinbarung entstanden sind (Verwaltungskosten) sind nach dem allgemeinen VTS zu verteilen
  - „Entnommene Honorare“ sind in die nächste Jahresabrechnung einzustellen

- In den Wirtschaftsplan dürfen Kosten für den Anwalt der Beklagten nur angesetzt werden, wenn zu erwarten ist, dass weitere Kosten entstehen (hier: +)
  - VTS allgemein (also auch Kläger) zulässig

- Abrechnung nach Beendigung des Rechtsstreits
  - **„Die Beklagten tragen die Kosten des Rechtsstreits“.**
  - Kostenfestsetzungsbeschluss zu Lasten der Beklagten mit Kosten RA-Kläger + Gerichtskosten
  - (BGH-Beschluss vom 15.3.2007, V ZB 1/06)
    - Erstattung über Verwalterkonto
    - Verteilung unter WE nach MEA oder nach VTS für Verwaltungskosten

- „Die Kläger tragen die Kosten des Rechtsstreits.“
- Kostenfestsetzungsbeschluss mit Anwaltskosten, die die Beklagten bezahlt haben
- Abwicklung wieder über Hausgeldkonto
- Verteilung wieder nach allg. VTS
- Abwandlung: Verwalter bestellt Anwalt
  - Ein Teil der Beklagten wollen Vertretung durch beauftragten Anwalt nicht; sie vertreten sich selbst

- Kostenmäßiges Ausscheren der Beklagten 15-20 rechtlich nur möglich, wenn Verwalter VOR Mandatierung Anwalt Kenntnis erlangt
- Ansonsten Mandatierung im Namen von WE 1-20
- Kostenentscheidung Gericht differenziert nicht zwischen WE mit Anwalt und WE ohne Anwalt
- Alle WE haften im Außenverhältnis nach § 100 ZPO nach Köpfen (BGH-Beschluss vom 15.3.2007 – V ZB 1/06).
- Im Innenverhältnis erfolgt Verteilung nach MEA (BGH a.a.O.).
- Obergerichtlich noch nicht geklärt

- Kostenmäßiges Ausscheren möglich ?
  - Verwalter müsste v.a. bei verspätetem Ausscheren Kostenbeteiligung der Ausscheider berechnen
  - Andererseits: Unterrichtungspflicht des Verwalters soll Privatautonomie der Beklagten individuell wahren

- BGH-Beschluss vom 16.7.2009 (V ZB 11/09):
  - Unterschiedliche Beklagten-Blöcke bestellen unterschiedliche Anwälte
  - Werden mehrere Anwälte beauftragt, sind vorrangig die Kosten zu erstatten, die RA verursacht hat, der vom Verwalter beauftragt wurde
  - Ergo: Keine verhältnismäßige Kostenerstattung
  - Ergo: Argument gegen kostenmäßiges Ausscheren einzelner WE (Beauftragung durch Verwalter hat Vorrang)

# Probleme bei Mehrhausanlagen

- Mehrhausanlagen mit Subsidiaritätsprinzip
  - KG ZMR 2008, 67
  - Dennoch Erstellung einer Gesamtabrechnung
  - Aufteilung auf die Häuser erfolgt in der Gesamtabrechnung durch Kennzeichnung
  - Jedes Haus bekommt eine IH-Rücklage und Gesamt-IH-Rücklage (z.B. Wege und Leitungen)

- BGH-Urteil vom 20.7.2012 (V ZR 231/12)
  - GO bestimmt:
  - *Kosten und Lasten der Untergemeinschaften sind getrennt zu ermitteln und abzurechnen*
  - *Jede Untergemeinschaft soll – soweit rechtlich zulässig – selbständig verwaltet werden*
  - DANN: Hausbezogene Wp und Abrechnungen
  - Beschlussfassung: Untergemeinschaften
  - (Keine Abrechnung für Geamt-WE notwendig)

# Verwalterwechsel

- Beim Ausscheiden im laufenden Wirtschaftsjahr muss Verwalter das laufende nicht abrechnen (KG WE 1988, 17, BayObLG Rpfleger 1979, 218, OLG Hamm NJW-RR 1993, 847, OLG FFM WE 1986, 139, OLG HH WE 1987, 83)
- Ausscheiden zum 31.12.: Neuverwalter macht Abrechnung (arg.: Fälligkeit am 1.1.)
- Ausscheiden zum 1.1.: Altverwalter macht Abrechnung (arg.: Fälligkeit am 1.1.)
  - OLG Düss., NZM 2001, 546, OLG Köln OLGZ 1986, 163, OLG Hamburg WE 1987, 83, OLG Hamm OLGZ 1993, 438
  - **Problem:** Fälligkeit Abrechnung 3 bis max. 6 Monate nach Ablauf Wj. (BayObLG WE 1991, 223, OLG 2-Brücken ZMR 2007, 887)

# WEG-Abrechnung und Miet-Bk-Abrechnung

- Klausel: „Der Mieter trägt die umlegbaren Kosten der WEG-Abrechnung des Vermieters“ ist nichtig (LG Wiesbaden, ZMR 1999, 409, LG Hamburg, ZMR 2009, 288)
- WE hat keinen Anspruch auf Erstellung der Abrechnung nach der BetrKV (Aussonderung umlegbarer Kosten) (BayObLG NZM 1999, 133)

**Vielen Dank für Ihr Interesse!!**