



ivd

IVD Mitte-Ost

Das Kennzeichen  
qualifizierter Immobilienmakler,  
Verwalter und Sachverständiger

# Aktuelles WEG-Recht unter Berücksichtigung der Rechtsprechung zur Instandhaltungsrücklage

Das BGH-Urteil vom 4.12.2009 (V ZR 44/09) und  
seine Umsetzung

- Rekapitulation BGH-Urteil V ZR 44/09
- Veröffentlichte Abrechnungsmodi
  - Musterabrechnung nach dem Verband der Nordrhein-Westfälischen Immobilienverwalter e.V. (VNWI) – ZMR Sonderheft 1/2011
  - Musterabrechnung v. Blankenstein in DWE 2010, 322 (Haus & Grund)
  - Musterabrechnung v. Wilhelmy in ZWE 2010, 210
  - Darstellung der IH-Rücklage nach neuer Rechtslage v. Häublein, ZWE 2011, 1
  - Eigener Vorschlag

- Abrechnungsspitze vs. Abrechnungssaldo
  - Literaturmeinungen
  - Rechtsprechung
  - Kritik
- Vermögensstatus zwingend?
- Konsequenzen für die Verwalterpraxis
- Diskussion

**Das BGH-Urteil zur Darstellung der  
Instandhaltungsrücklage  
vom 4.12.2009 (V ZR 44/09)**

- Feststellungen I
  - 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

- Feststellungen II
  - IH-Rücklagenentwicklung muss erkennen lassen, welche Eigentümer welche Rückstände haben
  - Abrechnung muss auf Einnahmeseite 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
<b>Ausgaben</b>			
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
<b>Einnahmen</b>			
Zinsen	250	1/10	25
Miete	1750	1/10	175
Summe	2000		200
Saldo = HG p.a.	16.000	-	1600

## Abrechnung – alt - Sollabführung

Gesamt- und		Einzelabrechnung	
Bezeichnung	Betrag	Verteiler	Betrag
<b>Ausgaben</b>			
Müll	2000	1/10	200
Heizung	10.000	Verbrauch	1000
Hauswart	2500	1/10	250
Verwalter	2500	1/10	250
IH-Rücklage	3000	1/10	300
Summe	20.000		2000
<b>Einnahmen</b>			
Zinsen	250	1/10	25
Miete	1750	1/10	175
Hausgelder	15000	-	1600
Summe	17000		1800
Saldo			-200

## Abrechnung – alt - Ist-abführung

Gesamt- und		Einzelabrechnung	
Bezeichnung	Betrag	Verteiler	Betrag
<b>Ausgaben</b>			
Müll	2000	1/10	200
Heizung	10.000	Verbrauch	1000
Hauswart	2500	1/10	250
Verwalter	2500	1/10	250
HH-Rücklage	2.000	1/10	200
Summe	19.000		1900
<b>Einnahmen</b>			
Zinsen	250	1/10	25
Miete	1750	1/10	175
Hausgelder	15000	-	1600
Summe	17000		1800
Saldo			-100

# Das (vermeintliche) Folgeproblem

## Darstellung des Folgeproblems

### Abrechnung alt mit Darstellung Problem

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
Hausgelder	12000	-	1300
<b>IH-Rücklage</b>	<b>3000</b>	<b>1/10</b>	<b>300</b>
Summe	17000		1800
Saldo			-+ 300

# Musterabrechnung nach dem Verband der Nordrhein-Westfälischen Immobilienverwalter e.V. (VNWI)

- 5 Teile
  - Anschreiben / Erläuterung
  - Gesamtabrechnung
  - Einzelabrechnung
  - Übersicht Abrechnungen alle Wohnungseigentümer
  - Darstellung IH-Rücklage /Vermögensstatus

# Die Gesamtabrechnung



- Positive Aspekte
  - Klare Gliederung
  - Aufteilung nach Quellen
    - Festgeldkonto
    - Girokonto
    - Kasse
  - Vermögensstatus schon an Hand der Gesamtabrechnung prüfbar
  - Differenzierung nach verteilungsrelevanten und nicht verteilungsrelevanten Kosten

- Kritik
  - Ableitung der Einzelabrechnung aus der Gesamtabrechnung wird durch Trennung undeutlicher
    - Aber: gut gelöst durch Spalte: Verteilungsrelevant
  - „Übertrag“ hat nichts in der Gesamtabrechnung zu suchen
    - Rein interner Buchungsvorgang – Verstoß gg. BGH-Urteil
    - Darstellungsform wie Kosten
    - Hier dem Wunsch geschuldet, Kontostände am 31.12. mit Soll-Endbestand in Übereinstimmung zu bringen
    - Besser: Am Ende der Abrechnung: „Umbuchungen zwischen den Konten“

# Die Einzelabrechnung Variante I

- Kritik
  - Beiträge zu Rückstellungen
  - = „Zuführung zur Rücklage“
  - = Verstoß gegen BGH-Urteil
  - **BGH: „Tatsächliche und geschuldete Zahlungen der Wohnungseigentümer auf die IH-Rücklage sind in der Jahresgesamtabrechnung weder als Ausgabe noch als sonstige Kosten zu buchen“.**

- Kritik
  - WEG-Abrechnung: Einnahmen-Ausgabenrechnung
    - Keine Soll-Positionen – nur Geldflüsse
    - Hier: „Beitragsverpflichtung zur IH-Rücklage (ungeachtet der Zahlungen)
    - Abrechnungsspitze (siehe hierzu weiter unten mehr)
- Ergo: So nicht zulässig

# Die Einzelabrechnung Variante II

- Kritik:
  - Abgeltungssteuer und Soli-Zuschlag in Kosten korrekt, aber Banken führen ab und stellen nur Saldo ein (Alternativ: Bescheinigung)
  - Sollabrechnungs-Variante „Beitragsverpflichtung“ = „Sollzahlung IH-Rücklage“
  - = Verstoß gg BGH-Urteil

- Bestätigung: Abführung Erträge Waschmarken  
200 €
  - „Ebenso werden die Waschmarkenerlöse, die zunächst als Ertrag gutgeschrieben wurden, der IH-Rückstellung wieder in Form einer **fiktiven Ausgabe** zugeführt“
- BGH: „**Tatsächliche und geschuldete Zahlungen der Wohnungseigentümer auf die IH-Rücklage sind in der Jahresgesamtabrechnung weder als Ausgabe noch als sonstige Kosten zu buchen**“.
- Ergo: So nicht zulässig



# Musterabrechnung: Der Wohnungseigentümer (Haus & Grund)

- Ergebniszusammenstellung (kompliziert)
  - „Abrechnung Wirtschaftsplan“ (Sollkosten = 720 €)
    - Ermittlung des Soll-Beitragsrückstandes

Soll-Hausgeld Bewirtschaftung  
- Ist- Zahlung Hausgeld-Bewirtschaftung  
= Restverbindlichkeit Hausgeld

Soll-Beitrag IH-Rücklage  
- Ist- Zahlung Beitrag Rücklage  
= Restverbindlichkeit Rücklage

- Abrechnung Hausgeld (Ist-Kosten=571 €)

Soll-Vorauszahlungen

- Tatsächliche anteilige Kosten

+ Tatsächliche anteilige Einnahmen

= Abrechnungsspitze

- Ermittlung der Gesamtschuld

Beitragsrückstand (720)

+ Abrechnungsspitze (316)

= Gesamtschuld (1036)

- Verwirrend daneben Ergebnismitteilung über 916
  - (betrifft nur Bewirtschaftung zzgl. IH- Beitragsrückstand von 120 = 1036)

# Musterabrechnung: ZWE – Zeitschrift für Wohnungseigentum (GESAMTABRECHNUNG)

- Abrechnungsverfahren:

Summe Ausgaben (113.498)  
+ Rücklagenzuführung (31.937)  

---

Gesamtsumme: 145.437

- Rücklagenzuführung werden wie Kosten behandelt (Verstoß gegen BGH-Urteil)
- Bei Einnahmen werden gar Negativeinnahmen mit Bemerkung „abzügl. Zuführung zur Rücklage“ verbucht
- Ergo: nicht verwendbar

# Die Instandhaltungsrücklage in der Abrechnung

Häublein, ZWE 2011, 1

## Neue Tendenzen in der Hausgeldabrechnung

Bezeichnung	Betrag	Summe
Bankkonten per 1.1.		
Giro	10.000	
Festgeld	100.000	
Summe		110.000
Ausgaben		
Heizung	9000	
Weitere	21.000	
Summe:		30.000
Einnahmen (HG, Zinsen):		38.000
Bankkonten per 31.12.		
Giro	11.000	
Festgeld	107.000	
Summe:		118.000



## Neue Tendenzen in der Hausgeldabrechnung

Bezeichnung	Betrag	Summe
Bankkonten per 1.1.		
Giro	10.000	
Festgeld	100.000	
Summe		110.000
Ausgaben		
Heizung	9000	
Weitere	21.000	
Summe:		30.000
Einnahmen (HG, Zinsen):		38.000
Bankkonten per 31.12.		
Giro	11.000	
Festgeld	107.000	
Summe:		118.000

Ergo: Delta  
= 7000 =  
Zuführung  
zur IH-  
Rücklage

- Konsequenz
  - Häublein: Ausweisung der Soll-IH-Rücklage erforderlich
- Kritik:
  - BGH: „ In der Darstellung der Entwicklung der Instandhaltungsrücklage (...) sind die tatsächlichen Zahlungen (...) als Einnahme darzustellen.“

- Kritik:
  - Darstellung der Ableitung der Einzelabrechnung ist unklar (hier eigentlich nur eine Kontenentwicklung)
  - Häublein in ZWE 2010, 237: Dreiteilung der Abrechnung
    - Gesamtabrechnung (Einnahmen und Ausgaben)
    - Einzelabrechnung (Verteilung der Kosten)
    - Entwicklung der Rücklage
  - Aber: keine nähere Betrachtung

# Die Abrechnung nach dem BGH – Urteil zur IH-Rücklagendarstellung

# 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)

- 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

## Musterabrechnung Teil 1

1. Abrechnung Hausgeld gemäß § 28 Abs. 1 Nr. 2 WEG, 28 Abs. 3 WEG			
Gesamt- und		Einzelabrechnung	
Bezeichnung	Betrag	Verteiler	Betrag
Ausgaben			
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
Hauszahlungen auf BK (§ 28 I Nr. 2 )	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	1000		0

## Musterabrechnung Teil 3

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

# Künftige Darstellung (Problemfälle)

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

Gesamt- und		Einzelabrechnung	
Bezeichnung	Betrag	Verteiler	Betrag
Ausgaben			
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		1500
Saldo			- 300

\*Laut Plan 800 \*\* Laut Plan 1300 für Bewirtschaftung + 300 IH

### Problemfall 2: 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

# 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	<b>Handwerker</b>	<b>1.500</b>
<b>Vom IH-Kto</b>	<b>1.500</b>		
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 2010



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

# Weitere Diskussionspunkte

Die Abrechnungsspitze vs.  
Sollabrechnung

- Varianten I + II: Soll-Abrechnung

### Einnahmen-Ausgabenrechnung:

Anteilige Kosten

- Tatsächliche Zahlungen Sondereigentümer

= Abrechnungssaldo

### Abrechnungsspitze:

Hausgeldvorauszahlungen gem. Plan

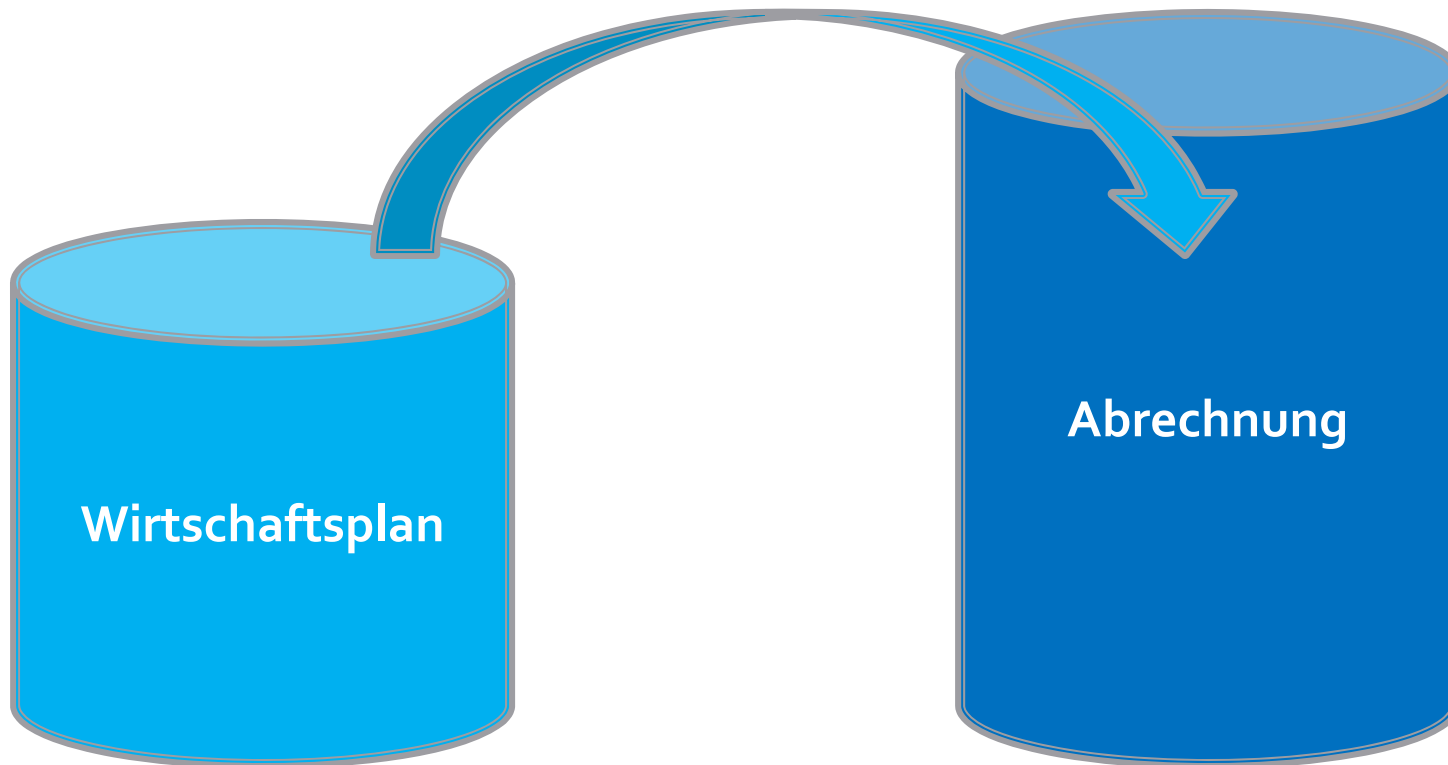
- Anteilige Kosten

= Abrechnungsspitze

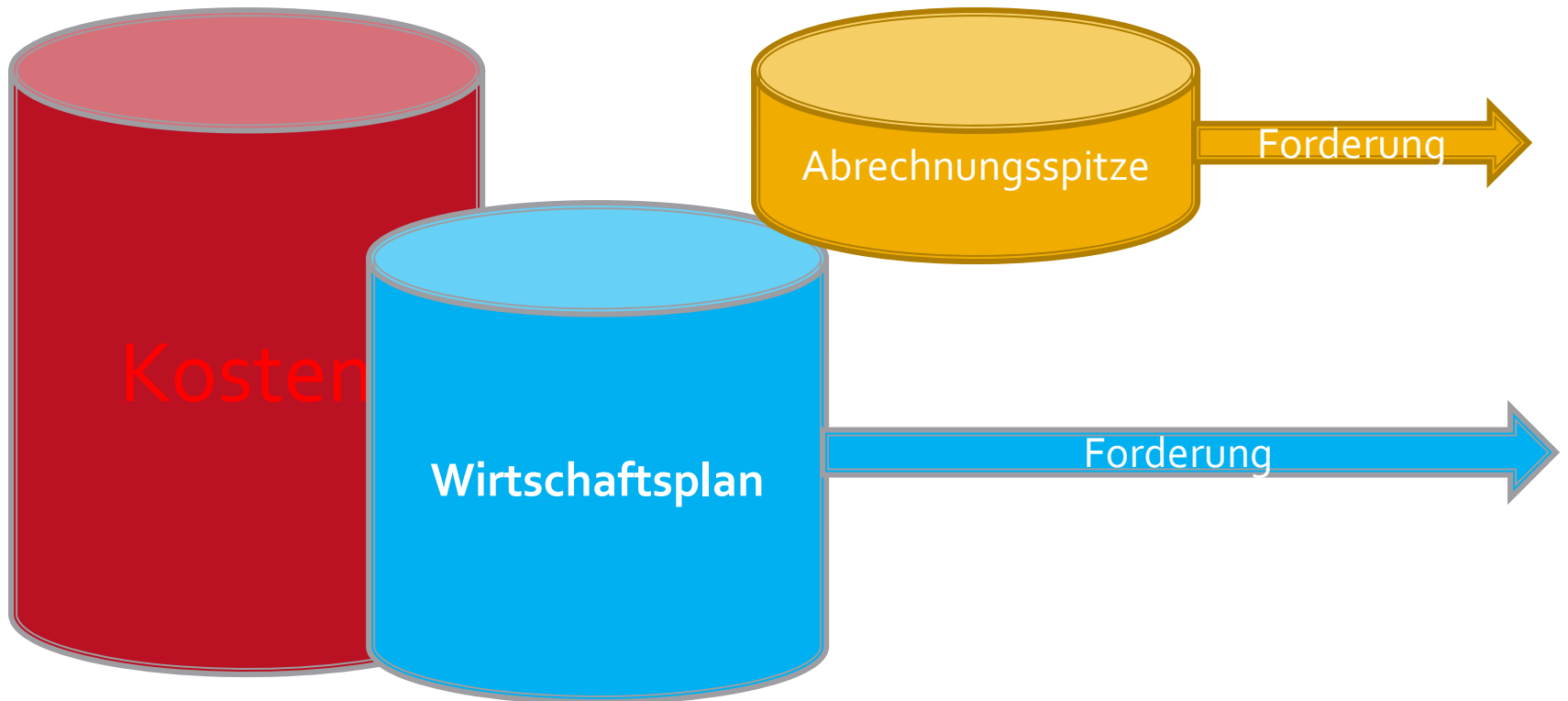
- Casser/Schultheiss: Kein Beschluss mehr von Salden, sondern von Abrechnungsspitzen

## Neue Tendenzen in der Hausgeldabrechnung

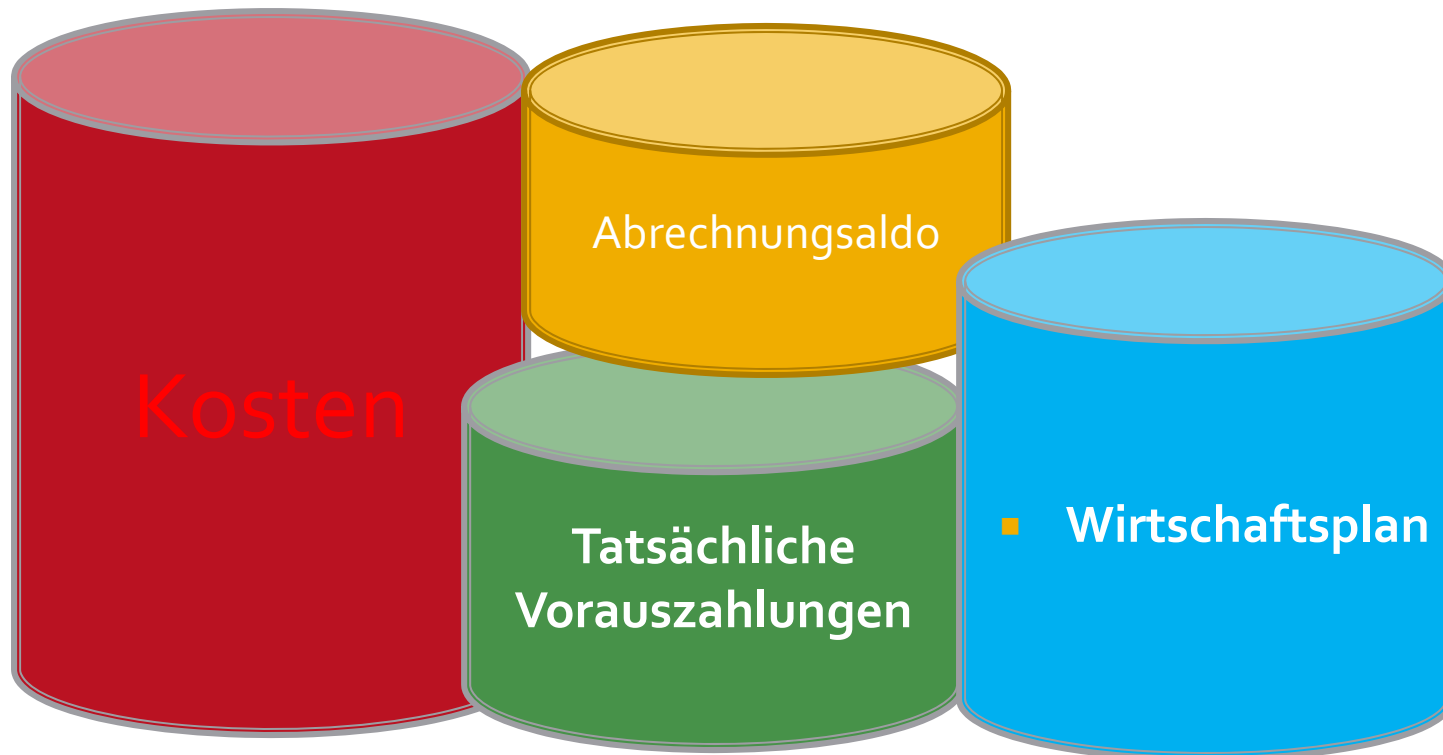
Keine Novation



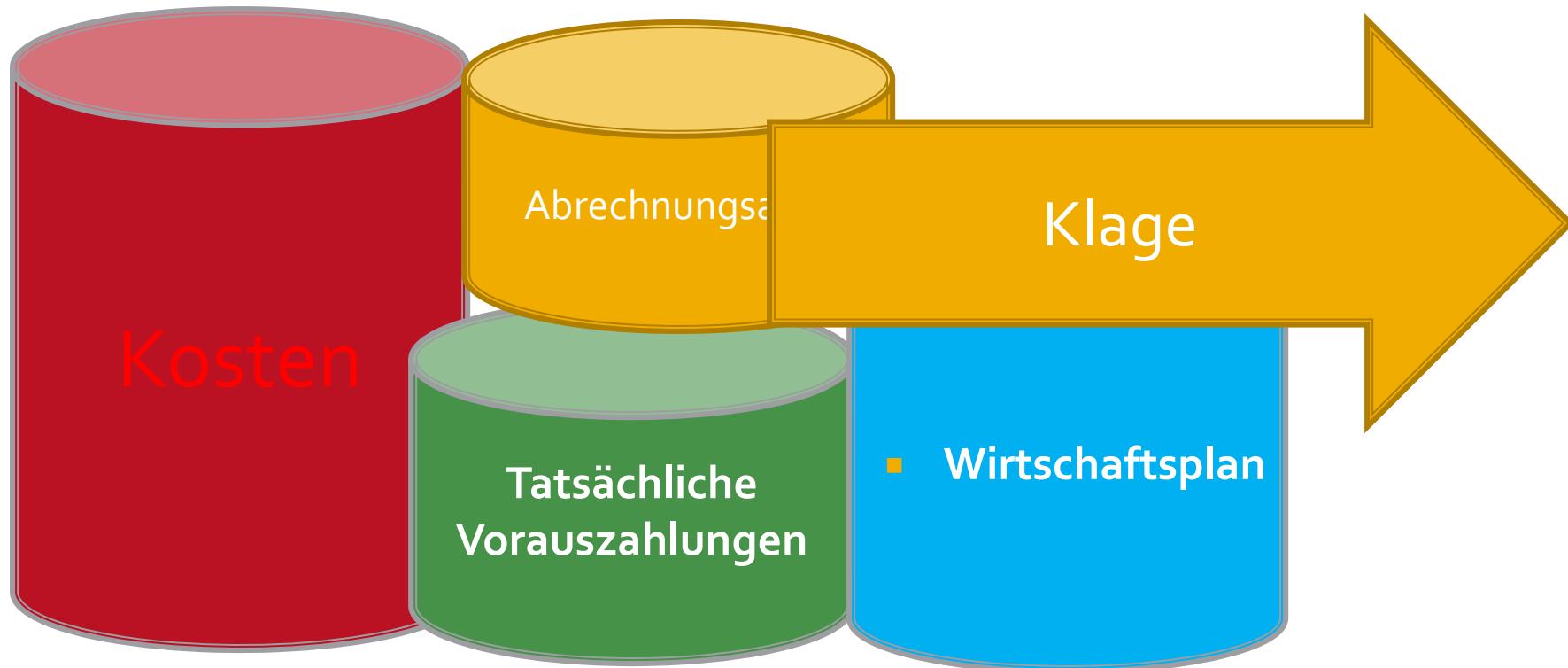
## Neue Forderung



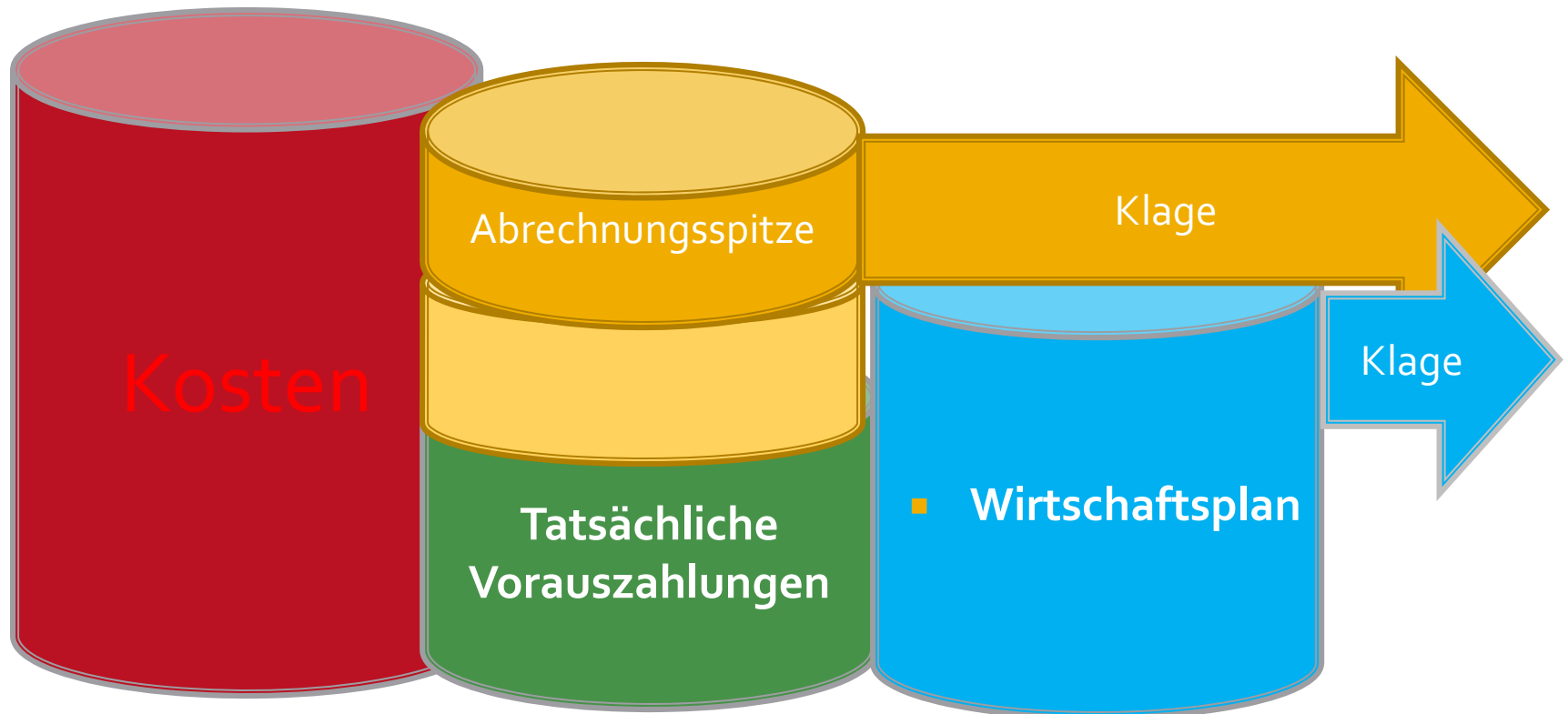
## Neue Tendenzen in der Hausgeldabrechnung



## Neue Tendenzen in der Hausgeldabrechnung



## Neue Tendenzen in der Hausgeldabrechnung





- BGH-Urteil vom 10.3.1994
  - Wohnungseigentümer: 124.000 DM Plangeld-Rückstand
  - Konkursöffnung (Insolvenz)
  - Hausgeldabrechnungssaldo: 156.000 DM (Spitze: 32.000)
  - Streit: Masseschuld: 156.000 oder 32.000
  - Novation: Masseschuld, keine Novation: Konkursforderung 124.000 + 32.000 Masseschuld
  - Abrechnung = Novation?
  - Kann offen bleiben, jedenfalls wollten WE keine Novation (nur Bestätigung wie Anerkenntnis)

- **Urteil vom LG Nürnberg-Fürth vom 26.8.09** (also noch vor BGH-Urteil „44/09“), ZWE 2010, 134 mit Anmerkungen Häublein
- **WEG-Hausdabrechnung 2006**
  - Kosten – Hausgelder = Saldo (Schuld)
  - Fehlbetrag aus den vorherigen Abrechnungen (2004, 2005)
  - Gesamtsumme
  - Beschlussfassung über Gesamtsumme

- Aufnahme Altbestände in Abrechnung unzulässig
  - Unzulässige Anspruchsverdoppelung (ist bereits beschlossen)
  - Umgehung der Verjährungsvorschriften
  - Regelmäßig so zu verstehen, dass Altsalden nur der Information dienen (z.B. KG NJW-RR 1994, 883)
  - HIER: Beschluss wollte auch Altsalden erfassen

- H.M (BayObLG ZMR 2004, 355, OLG Köln NJW-RR 2001, 87 m.w.N.): Beschluss ist nur anfechtbar
- LG Nürnberg-Fürth schließt sich nicht an
  - Beschluss ist nichtig
  - Gemeinschaft kann Pflicht nur insoweit begründen, als durch Gesetz oder GO ermächtigt
  - Nicht vergleichbar mit falschen Verteilungsschlüssel, weil dieser Fehler noch im gesetzlich abgesteckten Rahmen
  - Rechtsfolge: Teilnichtigkeit nur insoweit Altsalden betroffen, § 139 BGB

- **Anmerkungen Häublein (ZWE 2010, 136):**
  - Berufung auf BGH-Beschluss vom 30.11.1995 (NJW 1996, 725) und vom 23.9.1999 (NJW 1999, 3713)
  - Hieraus ergibt sich angeblich, dass der in der Abrechnung ausgewiesene Zahlbetrag auf Abrechnungsspitze zu beschränken ist
  - Weitere offene Forderungen nur informativ
  - Problem für Anwalt: Klage auf Grundlage bestandskräftiger Abrechnungsbeschluss (Grundlage: Saldo) ist nicht schlüssig, wenn Klageforderung größer als Abrechnungsspitze

- Weil, Beträge über Abrechnungsspitze die Wplan – Forderung noch einmal beschließen, was Teilnichtigkeit zur Folge hat
- D.h. Klage müsste oberhalb von Abrechnungsspitze abgewiesen werden.

## ■ Kritik

- Wirtschaftsplan ist ein „Plan“. Er hat nur vorläufigen Charakter
- Unnötige Verkomplizierung der Abrechnung, die für Eigentümer noch komplizierter wird
  - Bei negativer Abrechnungsspitze wird kein Verwalter ein Guthaben auszahlen, um dann die Restforderung aus offenen W-plan- Zahlungen zu fordern
- Konflikt zum Postulat der Einnahmen-/Ausgabenabrechnung; diese wird eine Solleinnahmen-/Ausgabenrechnung

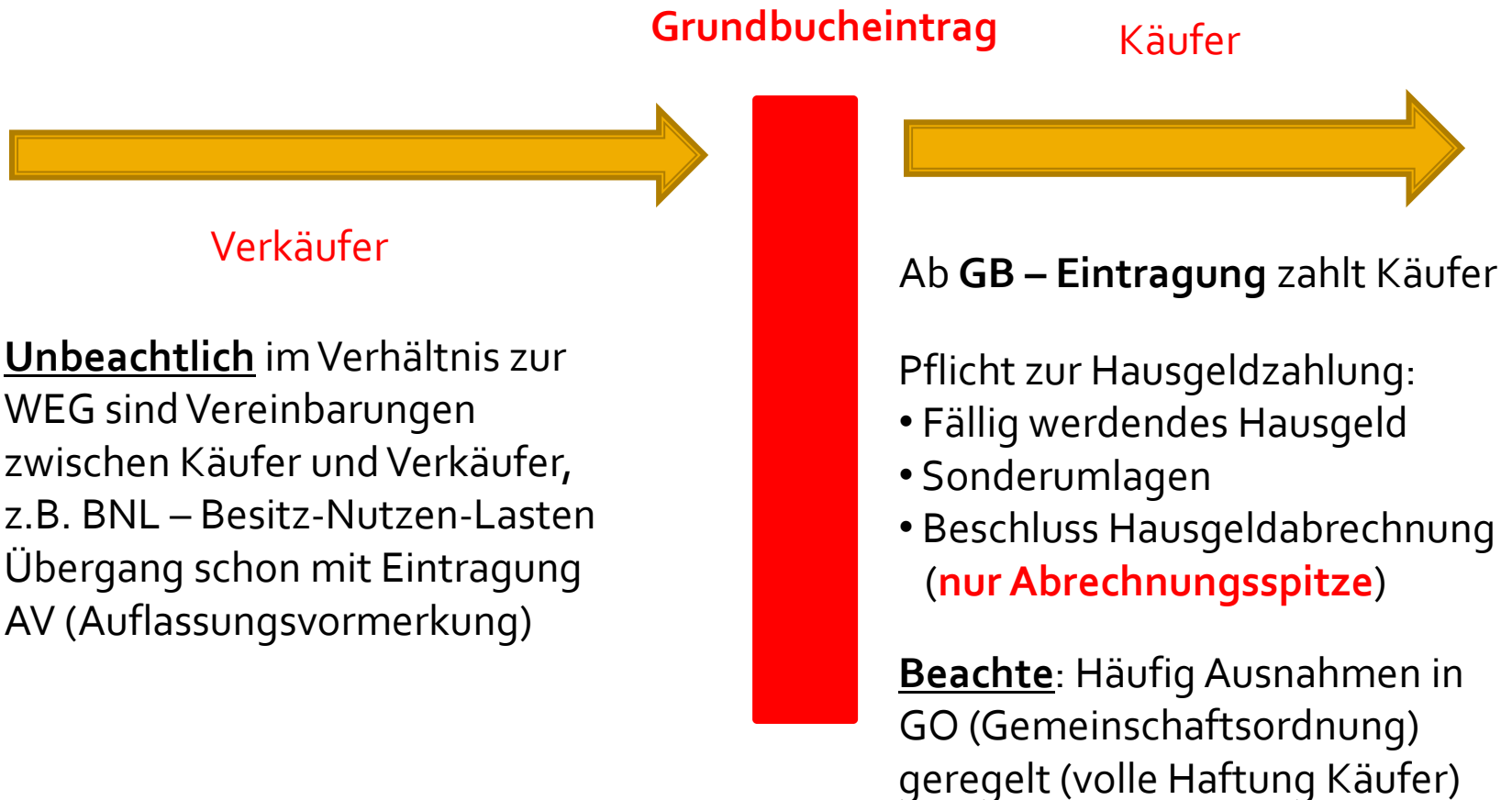
- Zumindest aktuell Rechtsunsicherheit für Eigentümer und Verwalter
  - Aufnahme der tatsächlich gezahlten Beiträgen (BayObLG WuM 1993, 92, OLG FFM OLGZ 1985, 333, KG OLGZ, 1975, 157, Bub: Das Finanz- und Rechnungswesen der WEG, 1996, S. 65)
  
- Vorteile
  - Bei Verkauf / Zwangsversteigerung / Zwangsverwaltung muss die Abrechnungsspitze nicht mehr gesondert ermittelt werden



# Exkurs: Wachwechsel bei der Bezahlung

Abgrenzung nach Fälligkeit

## ■ Verkauf



## Wachwechsel bei der Bezahlung

Monat	Hausgeld Soll	Hausgeld Ist	Normale Abrechnung	
Januar	100	100	Bezeichnung	Betrag
Februar	100	100	Kosten	1300
März	100	100	Ist Vorauszahlungen	800
April	100	0	Abrechnungsergebnis	500 Nachzahlung
Mai	100	100	Käufer bezahlt: 100 €	
Juni	100	100		
Juli	100	0		
August	100	0		
September	100	0	Abrechnung mit Abrechnungsspitze	
Oktober	100	100	Bezeichnung	Betrag
November	100	100	Kosten	1300
Dezember	100	100	SOLL-Vorauszahlungen	1200
Summen:	1200	800	Abrechnungsergebnis	100 Nachzahlung

- **Nach Grundbucheintragung (Eigentumswechsel) fälliges**
  - **HG** (BGHZ 131, 228)
  - **Sonderumlagen**
  - **Jahresabrechnungen** - nur Abrechnungsspitze - (BGH Rpfleger 1984, 70)

**zahlt der Käufer**
  - Der Käufer übernimmt die Abrechnungsspitze für Abrechnungen nach GB-Eintrag. In GO kann zulässig gesamtschuldnerische Haftung von Verkäufer und Erwerber vereinbart werden (BGHZ 106, 113)

## ■ Zwangsverwaltung

Zwangsverwaltungsverfahren



Pflicht zur Hausgeldzahlung:

- Fällig werdendes Hausgeld
- Sonderumlagen
- Beschluss Hausgeldabrechnung  
(**nur Abrechnungsspitze**)

**Von Beschlagnahme** durch:

- Eintrag Zwangsverwaltungsvermerk im GB
- Inbesitznahme Wohnung  
(„Grüß Gott, ich bin der Zwangsverwalter“)

Bis **Zuschlag**

Zwangsversteigerung oder  
**Aufhebung**

Zwangsverwaltungsverfahren

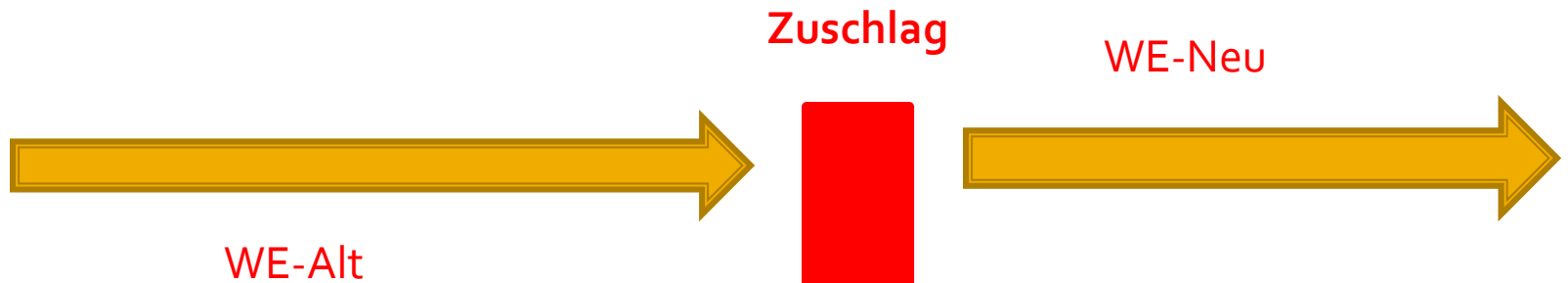
### ■ Nach Beschlagnahme fälliges

- **HG** (BGH- Urteil vom **5.2.09**, IX ZR 21/07, BayObLG NJW-RR 1999, 1458)
- **Sonderumlagen** (BGH- Urteil vom **5.2.09**, IX ZR 21/07 OLG Düss. NJW-RR 1991, 724)
- **Jahresabrechnungen** - nur Abrechnungsspitze - (BGH NJW 1999, 3713)

#### zahlt der Zwangsverwalter

- **WE haftet weiterhin** für HG, das rückständig war oder bei ZVwV rückständig wird (OLG Zweibrücken, NZM 2005, 949, KG 2006, 383)
- **Unbeachtlich für ZVw-Haftung**: SU zur Kompensation von Altschulden (Kostenbeteiligung durch die Hintertür, BGHZ 108, 44)

## ■ Zwangsversteigerung



Ab **Zuschlag** zahlt Ersteher

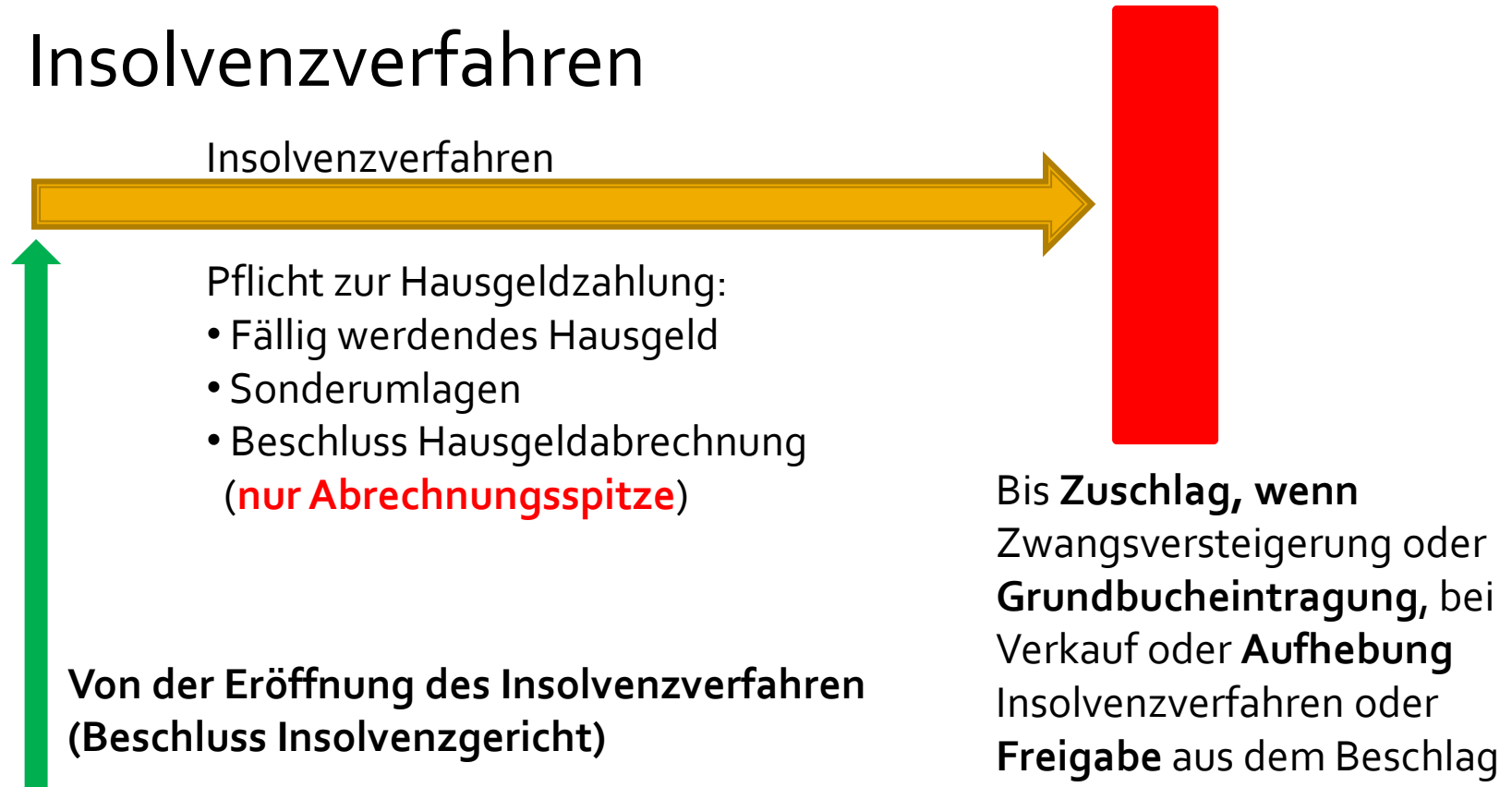
Pflicht zur Hausgeldzahlung:

- Fällig werdendes Hausgeld
- Sonderumlagen
- Beschluss Hausgeldabrechnung  
(**nur Abrechnungsspitze**)

- **Nach dem Zuschlag fälliges**
  - **HG** (KG NJW-RR 1994, 83, BayObLGZ 1984, 198)
  - **Sonderumlagen** (KG NJW-RR 1994, 83)
  - **Jahresabrechnungen** - nur Abrechnungsspitze - (BGH Rpfleger 1984, 409)  
**zahlt der Ersteher**
  - Rückständiges Vorzuschlags-HG bleibt beim Alteigentümer
  - Falsche Abrechnung hinsichtlich Abrechnungsspitze bindet den Ersteher auch nicht, wenn Beschluss bestandskräftig wird (BGH NJW 1999, 3713)
  - Taktieren mit Abrechnungstermin (HG – Beschluss) ist zulässig (BayObLG NJW-RR 1992, 14)



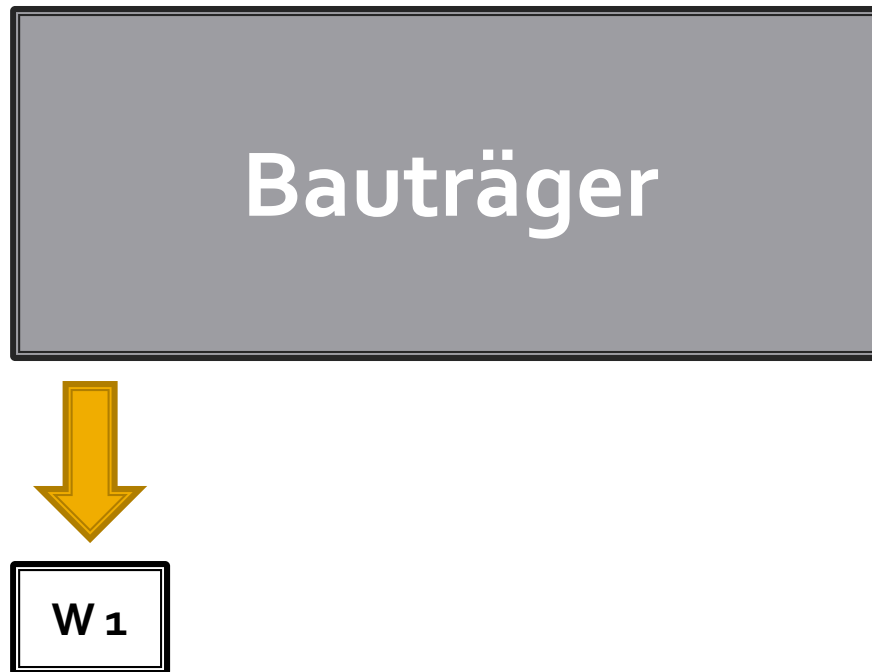
## ■ Insolvenzverfahren



- **Nach der Eröffnung des Insolvenzverfahrens fälliges**
  - **HG** (Masseverbindlichkeiten nach § 55 Abs. 1 Nr. 1 InsO (BGHZ 108, 44, BGHZ 152, 136))
  - **Sonderumlagen** (BGHZ 108, 44).
    - Bedenken meldet der **IX. ZS (Insolvenzsenat)** an (Urteil vom 5.2.2009, IX ZR 21/07: Ggf. ist eine Aufteilung vorzunehmen zwischen durch die Sonderumlage umfinanzierten HG – Rückständen, die vor und die nach Verfahrenseröffnung fällig wurden.
  - **Jahresabrechnungen** - nur Abrechnungsspitze – (BGH NJW 1994, 1867)

**zahlt der Insolvenzverwalter**
- Vor der InsO-Eröffnung fällige Forderungen (HG, Sonderumlagen, Abrechnungen) sind Insolvenzforderungen (Quote)

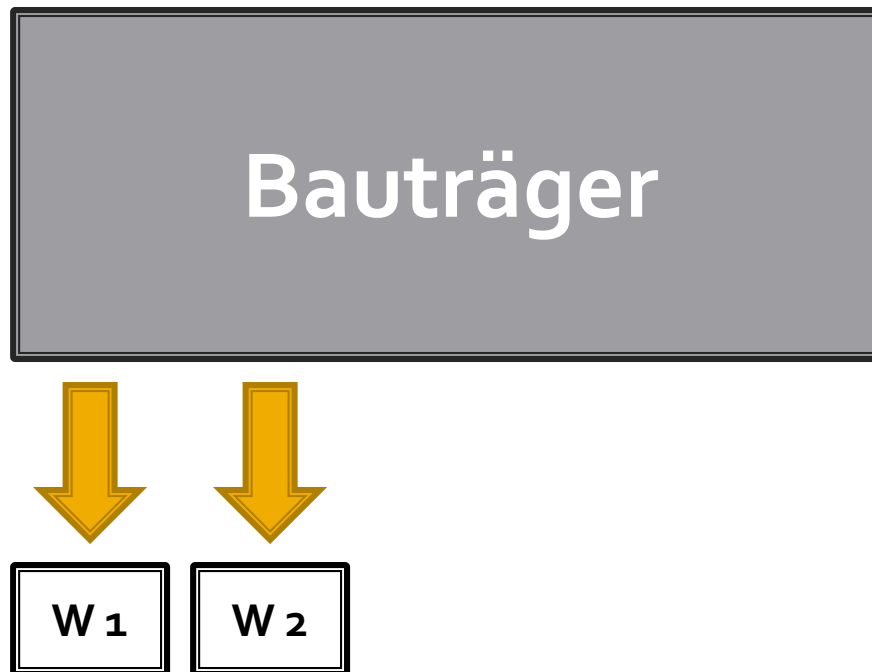
- Werdende Wohnungseigentümergeinschaft
  - Entwicklungsstadien



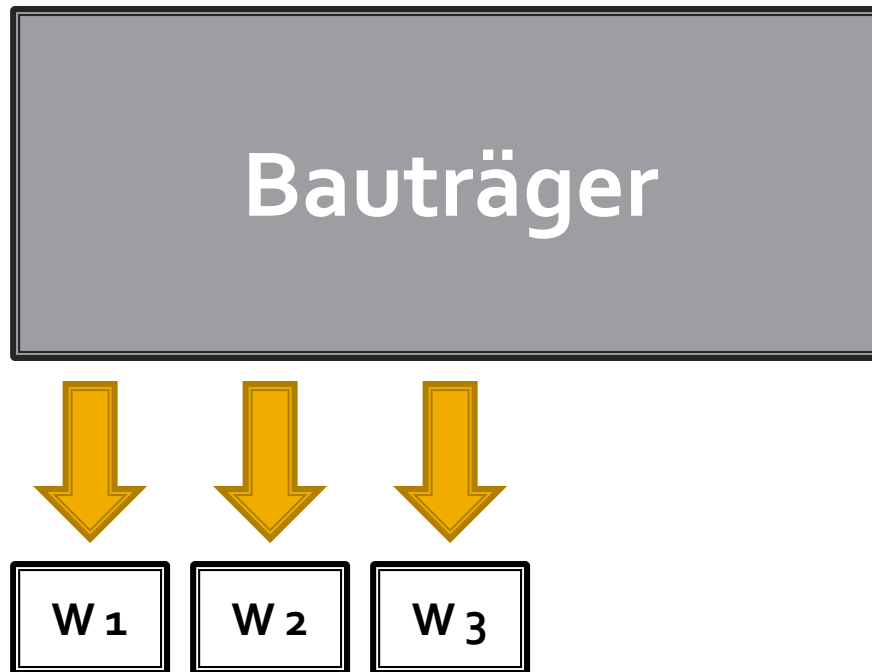
**BGH 5.6.08**  
**V ZB 85/07**

OLG Hamm  
10.5.07  
ZMR 2007, 712

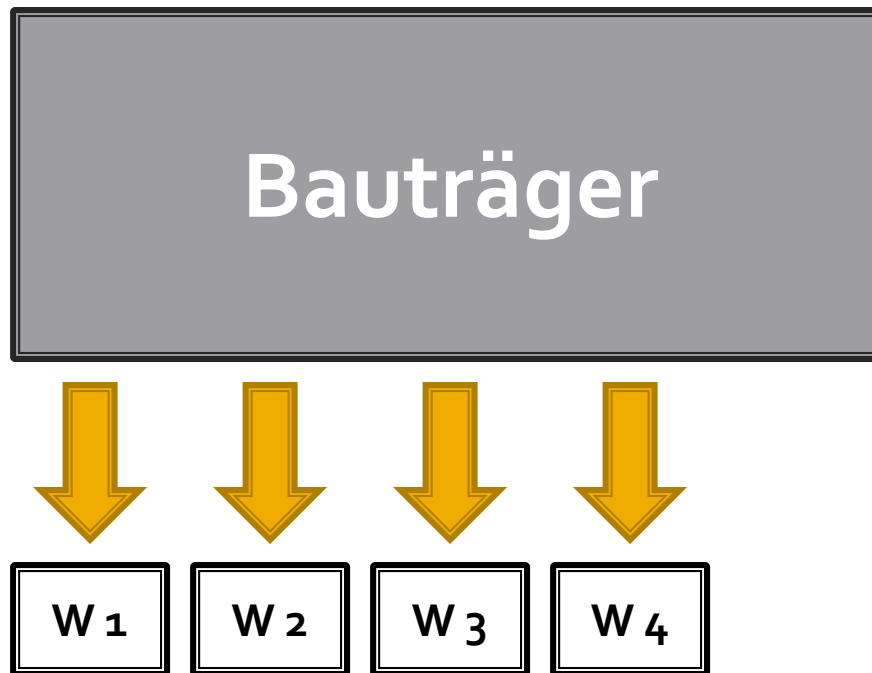
- Der Bauträger



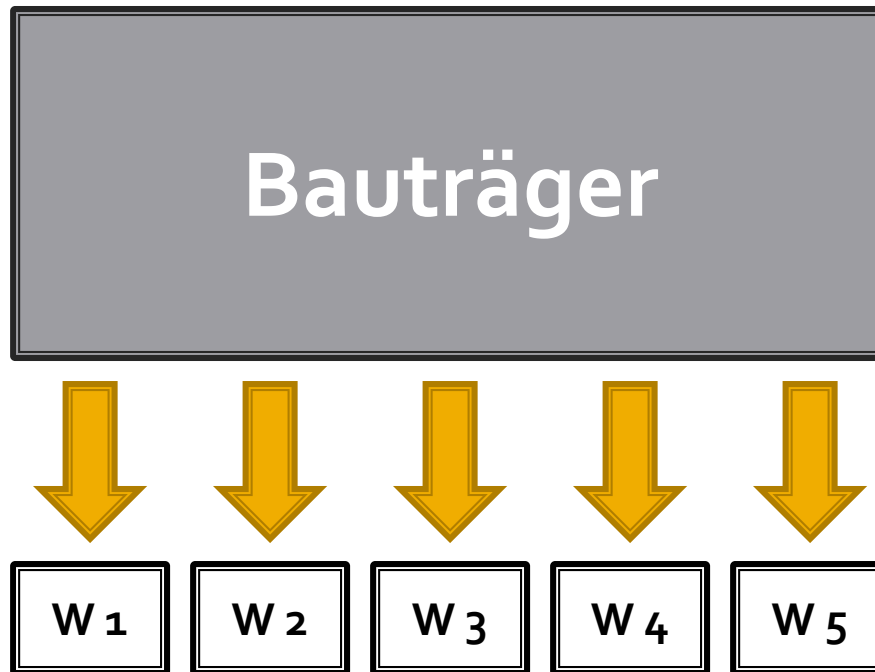
- errichtet



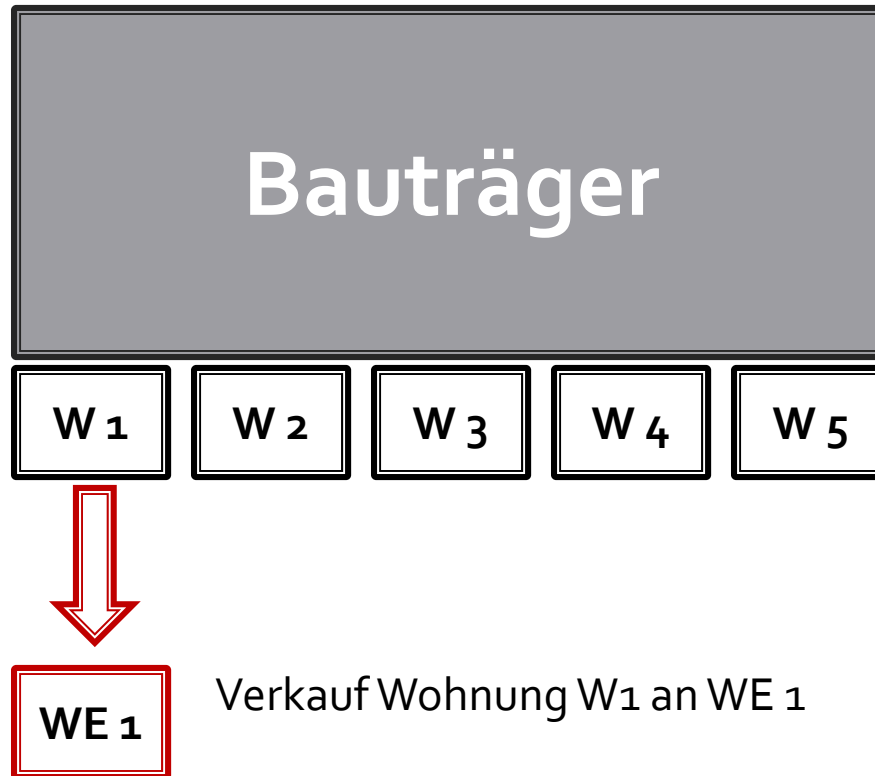
- 5 Wohnungen



- und beginnt mit dem Verkauf

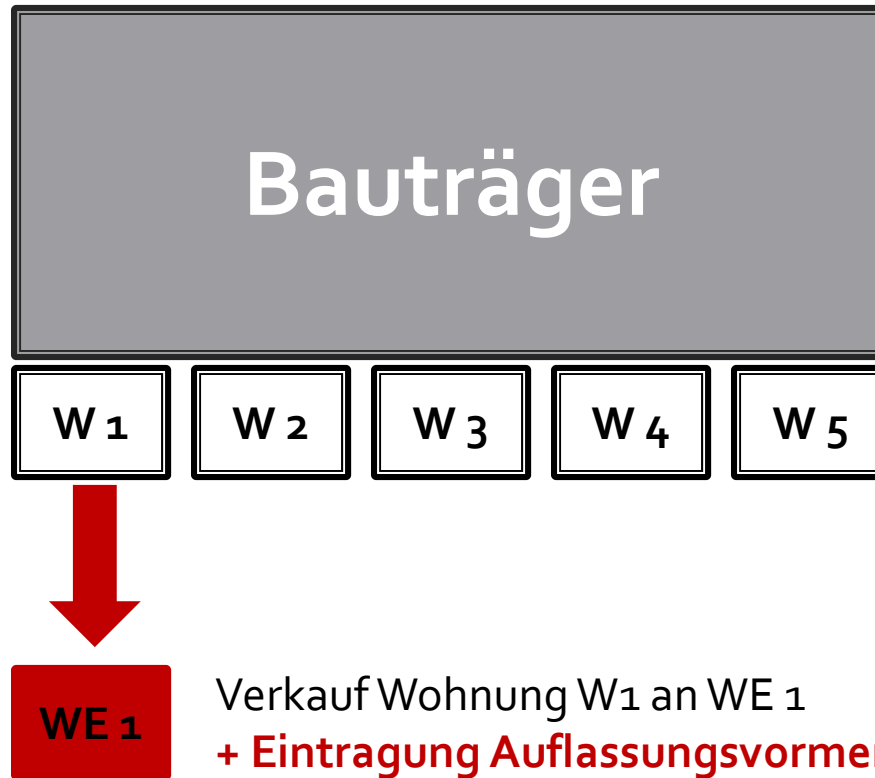


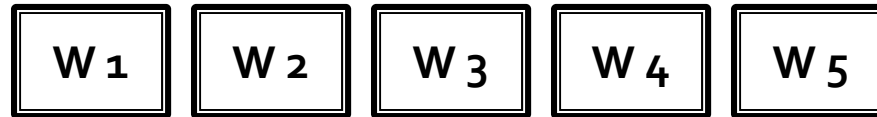
## Wachwechsel bei der Bezahlung





## Wachwechsel bei der Bezahlung





Verkauf Wohnung W<sub>1</sub> an WE<sub>1</sub>  
+ Eintragung Auflassungsvormerkung im Grundbuch  
+ **Übergabe der Wohnung**



**= Werdende WEG ist entstanden !!!**

## Wachwechsel bei der Bezahlung



### Mitglieder wWEG:

- Bauträger
- WE 1

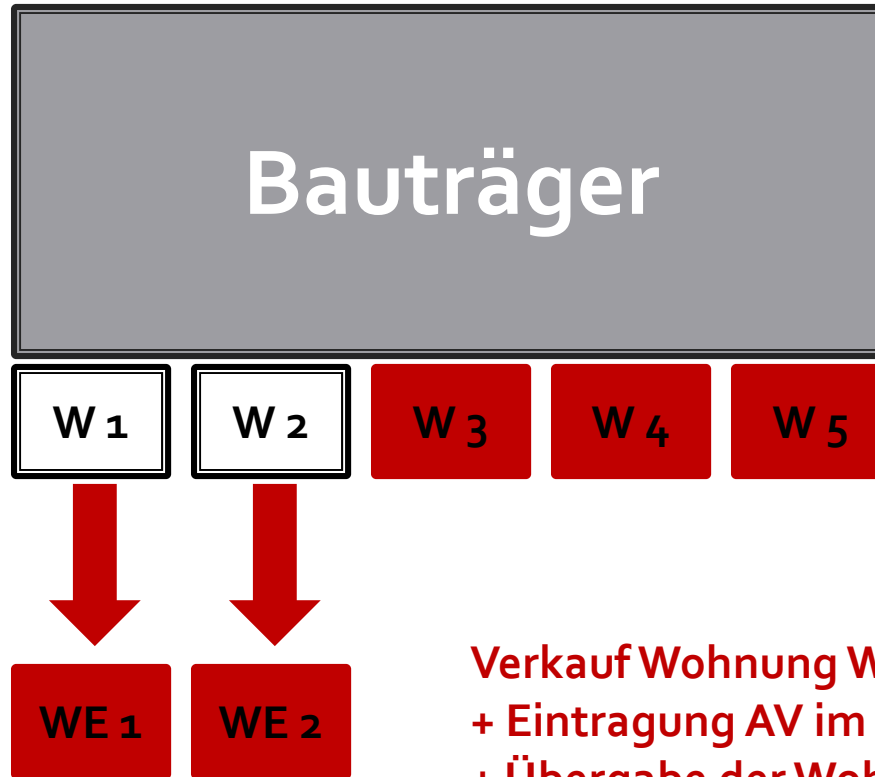
WE 1

Verkauf Wohnung W1 an WE 1  
+ Eintragung Auflassungsvormerkung im Grundbuch  
+ Übergabe der Wohnung  
= **Werdende WEG**

### Hausgeldschuldner:

- Bauträger (W2,3,4,5)
- WE 1

## Wachwechsel bei der Bezahlung



### Mitglieder wWEG:

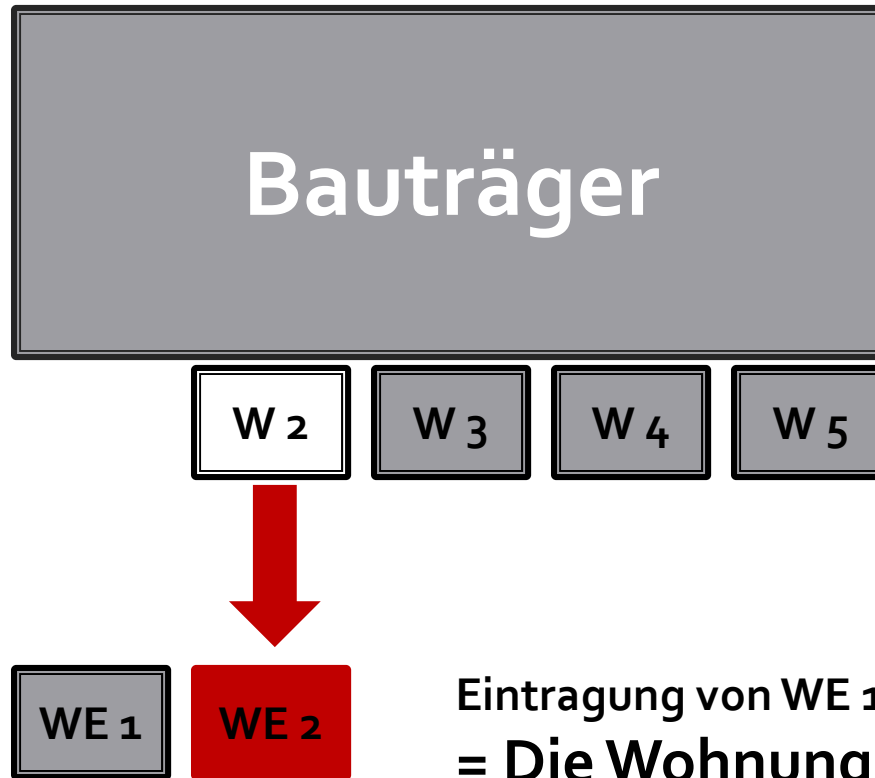
- Bauträger
- WE 1
- WE 2

### Hausgeldschuldner:

- Bauträger (W<sub>3,4,5</sub>)
- WE 1
- WE 2

Verkauf Wohnung W2 an WE 2  
+ Eintragung AV im Grundbuch  
+ Übergabe der Wohnung

## Wachwechsel bei der Bezahlung



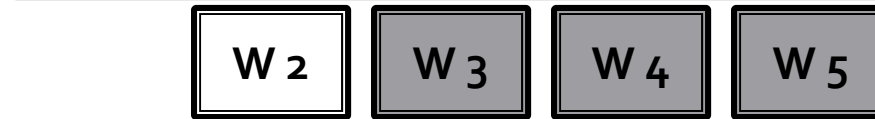
Eintragung von WE 1 als Eigentümer  
= Die Wohnungseigentümerge-  
meinschaft ist entstanden !!!

## Wachwechsel bei der Bezahlung



### Mitglieder WEG:

- Bauträger
- WE 1

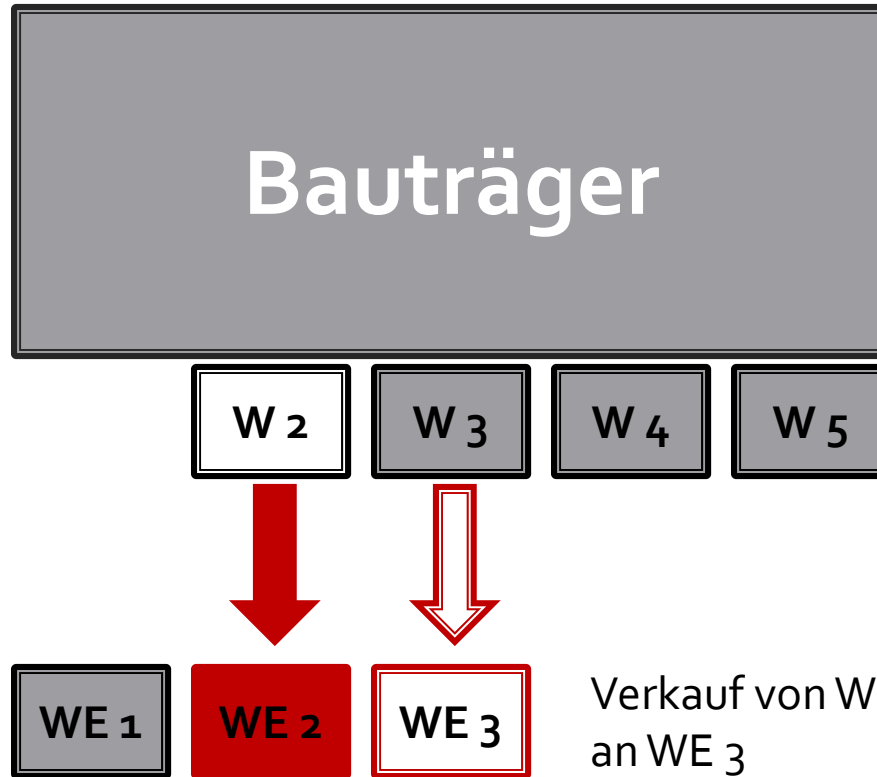


Eintragung von WE 1 als Eigentümer  
= Die Wohnungseigentümergeinschaft  
ist entstanden

### Hausgeldschuldner:

- Bauträger (W<sub>3,4,5</sub>)
- WE 1
- WE 2 bleibt werdender und HG-Schuldner und verliert Rechte und Pflichten nicht mehr

## Wachwechsel bei der Bezahlung



### Mitglieder WEG:

- Bauträger
- WE 1

### Hausgeldschuldner:

- Bauträger (W<sub>3,4,5</sub>)
- WE 1
- WE 2

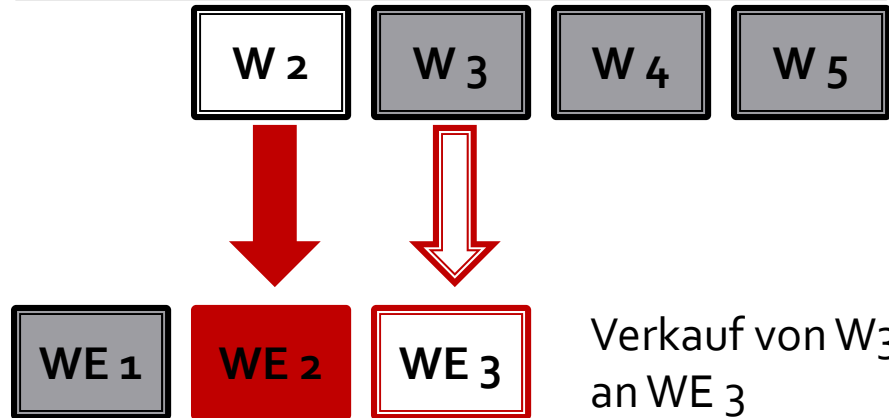


## Wachwechsel bei der Bezahlung



### Mitglieder WEG:

- Bauträger
- WE 1



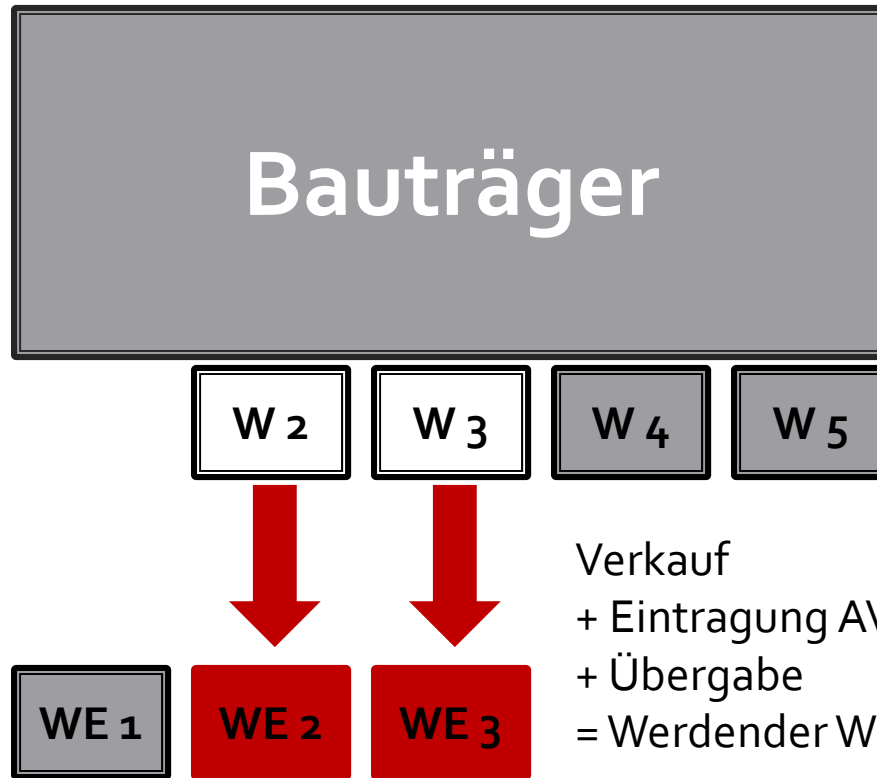
Verkauf von W<sub>3</sub>  
an WE 3  
Eintragung AV

Möglicherweise schon im Kaufvertrag vereinbart: WE 3 trägt HG ab Eintragung AV. Wirkt nur im Innenverhältnis. Ggü WEG bleibt Bauträger HG-Schuldner bzgl. W<sub>3</sub>

### Hausgeldschuldner:

- Bauträger (W<sub>3,4,5</sub>)
- WE 1
- WE 2

## Wachwechsel bei der Bezahlung



### Mitglieder WEG:

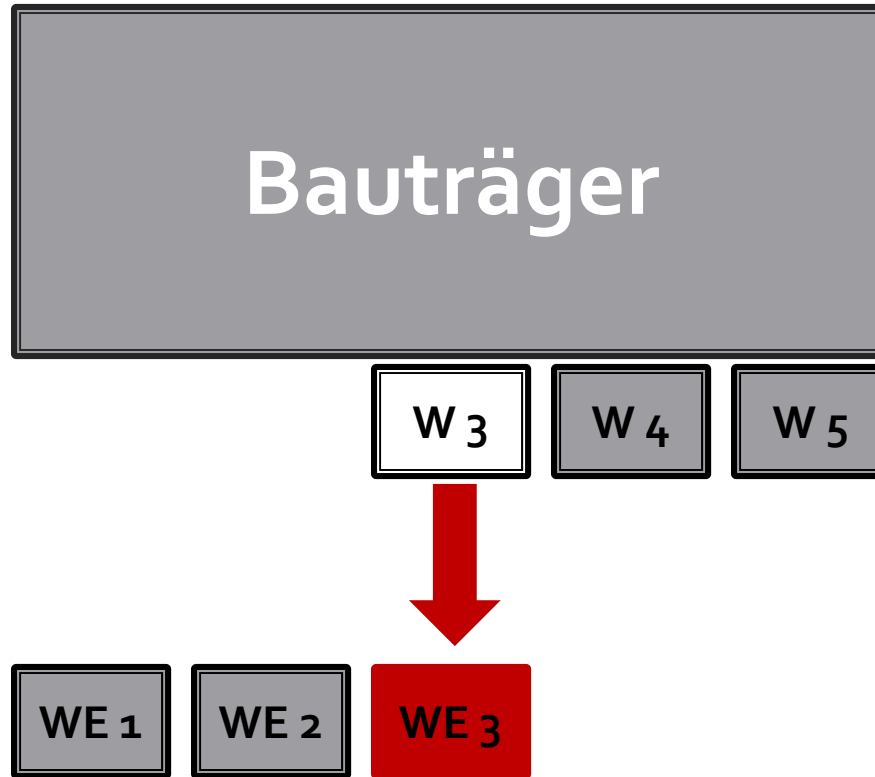
- Bauträger
- WE 1

### Hausgeldschuldner:

- Bauträger (W<sub>3,4,5</sub>)
- WE 1
- WE 2

WE<sub>3</sub> ist KEIN Hausgeldschuldner. Werdende WE sind nur in der werdenden WEG Hausgeldschuldner.

## Wachwechsel bei der Bezahlung

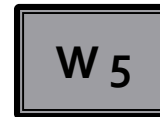
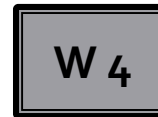


### Mitglieder WEG:

- Bauträger
- WE 1
- WE 2

### Hausgeldschuldner:

- Bauträger (W<sub>3,4,5</sub>)
- WE 1
- WE 2



## Mitglieder WEG:

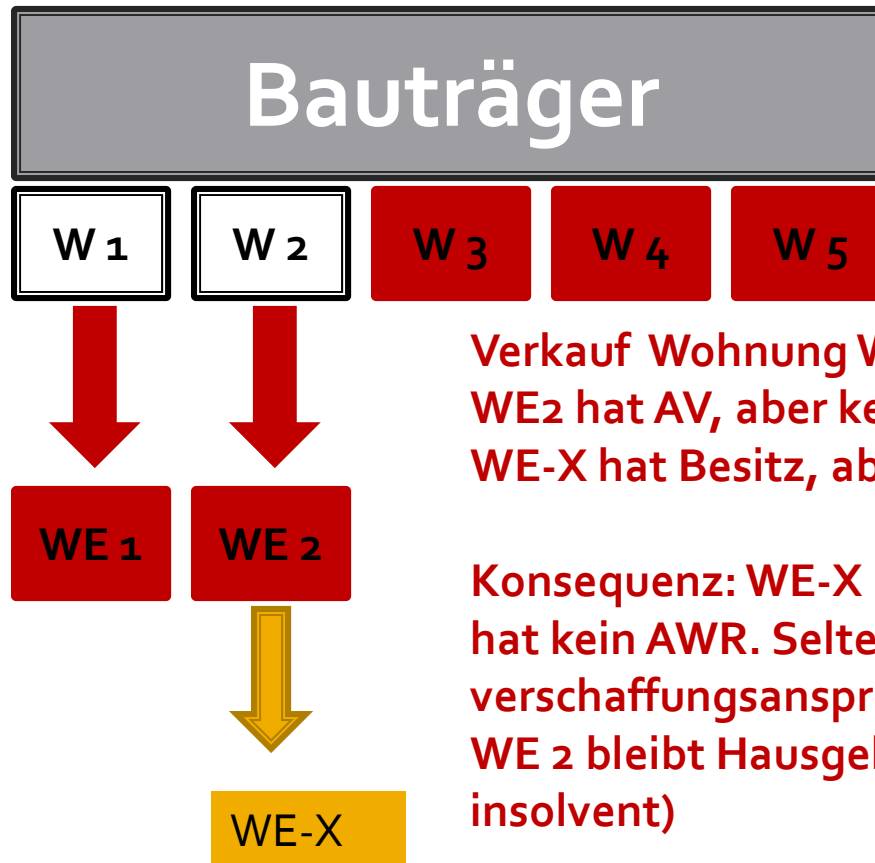
- Bauträger
- WE 1
- WE 2
- WE 3

## Hausgeldschuldner:

- Bauträger (W<sub>4,5</sub>)
- WE 1
- WE 2
- WE 3

W<sub>3</sub> ist Eigentümer geworden und wird damit HG – Schuldner.  
Auch die Käufer von W<sub>4</sub> und W<sub>5</sub> werden erst ab Eintragung GB HG-Schuldner

# Problem: Verkauf durch werdenden WE



Mitglieder wWEG:

- Bauträger
- WE 1
- WE 2

Verkauf Wohnung W2 von WE 2 an WE-X  
WE2 hat AV, aber keinen Besitz  
WE-X hat Besitz, aber keine AV

Hausgeldschuldner:

- Bauträger (W3,4,5)
- WE 1
- WE 2

Konsequenz: WE-X muss kein HG zahlen, er hat kein AWR. Selten: Abtretung Eigent.-verschaffungsanspruch + AV  
WE 2 bleibt Hausgeldschuldner (ggf. insolvent)

# Exkursende

## Weitere Diskussionspunkte

Fortsetzung: Die Abrechnungsspitze vs.  
Sollabrechnung

- Belege für Auffassung Häublein
  - BGH NJW 1996, 725 (V ZB 16/95):
    - „Damit hat der Beschluss der WE über die Jahresabrechnung grundsätzlich hinsichtlich der noch offenen Vorschussforderungen bestätigende oder rechtsverstärkende Wirkung und begründet hinsichtlich des Teils nach der Einzelabrechnung auf den jeweiligen WE entfallenden Betrages, der die nach dem W-Plan beschlossenen Vorschüsse übersteigt einen neuen (originären )Anspruch“
  - Nichtigkeit ? (-)

- BGH NJW 1999, 3713 (V ZB 17/99)
  - ...kommt es für die Frage der Haftung des Erstehers/Erwerbes darauf an, ob der Beschluss über die JA angefochten worden ist, nicht an, weil der Beschluss über die Jahresabrechnung die Begründung einer Schuld des Erstehers/Erwerbers in Höhe der rückständigen Vorschüsse des Vorgängers nicht zum Inhalt hat...“



- „Ob etwas anderes zu dann zu gelten hätte, wenn die WE eine Schuld des Erwerbers ausdrücklich entgegen der Rechtsordnung hätten begründen wollen oder ob ein derartiger Beschluss mit der Überlegung, dass ein solche Haftung grundsätzlich nur zum Inhalt einer Vereinbarung gemacht werden kann, als nichtig anzusehen wäre, bedarf hier ebensowenig der Entscheidung ...“
- Nichtigkeit ? (-), wenn, dann nur bei ausdrücklicher Novation = Urteil LG Nürnberg-Fürth

- Bestätigung (Abrechnungsspitze)/  
Widersprüche
  - Häublein, ZWE 2010, 136 (nur Spitze)
  - Casser / Schultheiss, ZMR 2011, 85 (nur Spitze)
  - Schultzky, ZWE 2011, 12 (Spitze ist korrekt, Saldo aber zulässig)
  - Jacoby, ZWE 2011, 61 (Spitze ist korrekt, Saldo aber zulässig)

# Weitere Diskussionspunkte

Vermögensstatus

- Drasdo NZM 2010, 224
- Jennißen NZM 2010, 217
- Casser/Schultheiss, ZMR 2011, 85 (enthalten)
- A.A.: Niedenführ, ZWE 2011, 65
- Vermögensstatus
  - Forderungen
    - Rückstände Leistungen auf IH-Rücklage (BGH)
    - Rückstände auf Wplan und Abrechnungen (Vorjahre)
    - Forderungen gegen Dritte
    - Wertansätze zum Tageskurs (z.B. Heizöl)
- Kritik: Zielgerade zur Bilanz

- Was ist zu tun?
  - Keine Ist oder Sollzahlungen zur IH-Rücklage
  - Ausweis der IH-Schuldner (auch Altjahre)
  - Kontenentwicklung
  - Vermögensstatus: keine Pflicht
  - Abrechnungsspitze: keine Pflicht, sogar Vorsicht geboten
  - Entwicklung weiter beobachten (ZIV lesen)

# Vielen Dank für Ihr Interesse!

Den Vortrag können Sie in Kürze unter

**[www.Kanzlei-Schultze.de](http://www.Kanzlei-Schultze.de)**

herunterladen