

Verwalterstammtisch

Rechtliche Probleme der WEG- Abrechnung

Regelungs-Übersicht

Rechnungslegung	<p>§ 28 Abs. 4, 5 WEG Verlangen jederzeit durch Beschluss Feststellung: Beschlussfassung</p>
Wirtschaftsplan	<p>§§ 28 Abs. 1 Nr. 1-3, Abs. 2, 5, 16 WEG Voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben der Verwaltung Anteilmäßige Verpflichtung zur Kosten- und Lastentragung Beitragsleistung zur IH-Rücklage Pflicht zur Leistung von Vorschüssen Feststellung: Beschlussfassung</p>
Sonderumlage	-
Instandhaltungsrücklage	<p>§ 28 Abs. 1 Nr. 3, § 21 Abs. 5 Nr. 4 WEG Beitragsleistung zur IH-Rücklage Feststellung: Beschlussfassung</p>
Abrechnung	<p>§ 28 Abs. 3, 5 WEG Verwalter ist zuständig Feststellung: Beschlussfassung</p>

Rechnungslegung

- § 28 Abs. 4 WEG: Die WE können durch Mehrheitsbeschluss jederzeit von dem Verwalter eine Rechnungslegung verlangen.
 - Einnahmen – Überschussrechnung ohne Einzelabrechnung (KG MDR 1981, 407, BayObLGZ 1979, 30)
 - Aufstellung von Forderungen und Verbindlichkeiten (OLG München ZWE 2007, 509)
 - Anspruch auf Sonderhonorar (OLG Köln OLGZ 1986, 163; A.A. Bärmann/Merle § 28, Rz. 130)

■ Rechnungslegung:

Einnahmen	Ausgaben
Hausgeldbeiträge	Straßenreinigung
Zinsen	Müllabfuhr
	Wasser
	Niederschlagswasser
	Hausmeister
	Hausreinigung
	Heizung
	Verwalter
	Reparaturen
Summe Einnahmen	Summe Ausgaben

Forderungen	Verbindlichkeiten
Hausgelder	Rechnungen

Wirtschaftsplan

■ Wirtschaftsplan

Ausgaben
Straßenreinigung
Müllabfuhr
Wasser
Niederschlagswasser
Hausmeister
Hausreinigung
Heizung
Verwalter
Reparaturen
Summe Ausgaben x MEA/1000 = X
X / 12 = Monatliches Hausgeld

■ Wirtschaftsplan

■ Einnahmen?

- Zinseinnahmen von Konten
OLG Köln NZM 2008, 652
OLG Düss. WE 1991, 331
- A.A.: BayObLG
WE 1991, 363 wenn Zinsen thesauriert werden

Ausgaben

Straßenreinigung

Müllabfuhr

Wasser

Niederschlagswasser

Hausmeister

Hausreinigung

Heizung

Verwalter

Reparaturen

Summe Ausgaben x MEA/1000 = X

X / 12 = Monatliches Hausgeld

Darstellung des Wirtschaftsplanes

- § 28 Abs. 1 Nr. 1 WEG: Der Wirtschaftsplan enthält die voraussichtlichen **Einnahmen** und Ausgaben bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums.

Plan 2008

Einnahmen		Ausgaben	
Hausgeld	900	Betriebskosten	800
Zinsen	300	Verwaltungskosten	400
IH-Rücklage	400	Zuführung IH-Rücklage	400
Summe:	1600	Summe:	1600

Darstellung des Wirtschaftsplanes

- § 28 Abs. 1 Nr. 1 WEG: Der Wirtschaftsplan enthält die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums.

Plan 2008

Einnahmen		Ausgaben	
Hausgeld	?	Betriebskosten	800
Zinsen	300	Verwaltungskosten	400
IH-Rücklage	?	Zuführung IH-Rücklage	?
Summe:	1200 + X	Summe:	1200 + X

Darstellung des Wirtschaftsplanes

- § 28 Abs. 1 Nr. 1 WEG: Der Wirtschaftsplan enthält die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums.

Plan 2008

Einnahmen		Ausgaben	
Hausgeld	?	Betriebskosten	800
Zinsen	300	Verwaltungskosten	400
IH-Rücklage	400	Zuführung IH-Rücklage	400
Summe:	1600	Summe:	1600

Darstellung des Wirtschaftsplanes

- § 28 Abs. 1 Nr. 1 WEG: Der Wirtschaftsplan enthält die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums.

Plan 2008

Einnahmen		Ausgaben	
Hausgeld	900	Betriebskosten	800
Zinsen	300	Verwaltungskosten	400
IH-Rücklage	400	Zuführung IH-Rücklage	400
Summe:	1600	Summe:	1600

Darstellung des Wirtschaftsplanes

- § 28 Abs. 1 Nr. 2 WEG: Der Wirtschaftsplan enthält die anteilmäßige Verpflichtung der Wohnungseigentümer zur Kosten- und Lastentragung

Gesamt- und		Einzelplan	
Einnahmen und Ausgaben		Verteiler	Einnahmen und Ausgaben
Hausgelder	1.000	-	?
Zinsen	100	x MEA (25/100)	25
Summe Einnahmen	1.100	Summe:	250
Straßenreinigung	100	x MEA (25/100)	25
Heizung	600	Verbrauch	150
Hausreinigung	100	x MEA (25/100)	25
Verwalter	200	WE (4)	50
Summe Ausgaben	1000	Summe:	250

Darstellung des Wirtschaftsplanes

- § 28 Abs. 1 Nr. 3 WEG: Der Wirtschaftsplan enthält die Beitragsleistung zu der Instandhaltungsrückstellung
- Fehlt IH-Rücklage, besteht gerichtlicher Anspruch auf Ergänzung des Planes (BayObLG WE 1991, 360)

Gesamt- und		Einzelplan	
(...) (Ausgeschnitten)		Verteiler	
Straßenreinigung	100	x MEA (25/100)	25
Heizung	600	Verbrauch	150
Hausreinigung	100	x MEA (25/100)	25
Verwalter	200	WE (4)	50
Zuführung zu IH	400	X MEA	100
Summe Ausgaben	1000	Summe:	350

- Sonstige Einnahmen:
 - Verzugszinsleistungen von säumigen WE
 - Mieterträge von vermieteten GE
 - Ausfälle dürfen kalkulatorisch berücksichtigt werden (BGHZ 108, 44)
- Geltungsdauer
 - Wirtschaftsjahr = Kalenderjahr
 - Fortdauer bis zur Beschlussfassung des nächsten Wp zulässig, KG NJW 2002, 3482

Die WEG-Abrechnung

- Bestandteile:
 - Gesamtabrechnung
 - Einzelabrechnungen für WE
 - Vermögensstatus (Forderungen u. Verbindlichkeiten)
 - Fakultativ: Fehlen macht Abrechnung nicht anfechtbar (BayObLG NZM 2000, 280)
 - Unzulässig: Beschlussfassung hierüber, weil Aufnahme von Fdg und Vbdl in Abrechnung (Einnahmen-Überschussrechnung, OLG FFM IMR 2007, 1068)
 - Kontenentwicklung
(BayObLG Rpfleger 1980, 478, OLG Düss. WE 1991, 251, OLG FFM OLGZ 1984, 333, OLG Stuttgart, WE 1990, 106, KG WE 1987, 195, OLG Saarbrücken NZM 2006, 228, BayObLG NZM 2000, 281, BayObLG NZM 2006, 62, OLG Hamm OLGZ 1975, 157, OLG Düss. ZWE 2001, 114)

- Fälligkeit: Der Verwalter hat nach Ablauf des Kalenderjahres eine Abrechnung aufzustellen, § 28 Abs. 3 WEG.
 - Wirtschaftsjahr = Kalenderjahr
- Inhalt:
 - Einnahmen- Überschussrechnung
 - (KG NJW-RR 1987, 1160, BayObLG ZWE 2000, 135, OLG Düss. WuM 1991, 619, OLG Hamm ZWE 2001, 446, OLG KA WE 1998, 189)
 - Geordnete und übersichtliche, inhaltlich richtige Aufstellung sämtlicher **tatsächlicher Einnahmen und Ausgaben** des Wirtschaftsjahres
 - (OLG Hamm, ZMR 1997, 251, OLG Düss. ZfIR 1999, 380, BayObLG ZWE 2000, 135)
 - Ableitung Einzelrechnung aus Gesamtrechnung nach dem Verteilerschlüssel (BayObLG NZM 2006, 62)

- Keine Aufnahme Vorjahressaldo (Altschulden)
 - Abrechnung ist dann insoweit anfechtbar
 - Grund: Aufnahme einer Forderung (BayObLG WE 1993, 194, BayObLGZ 1989, 310)
 - Mitteilung von Kontoständen ist zulässig, weil sich Beschluss hierauf im Zweifel nicht erstreckt (BayObLG WE 1992, 175, BGHZ 104, 197)
- Aufnahme von verspäteten HG – Zahlungen im Folgejahr der Abrechnung in Abrechnung nicht zulässig (keine retrograde Zuordnung), BayObLG WuM 1993, 92
- Keine Aufnahme von Verbindlichkeiten

- **KG WUM 1993, 138:** Zu Recht ist das LG in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung des Senates (...) davon ausgegangen, dass in die Jahresabrechnung die tatsächlich getätigten Einnahmen und Ausgaben aufzunehmen sind. Damit werden aber (...) lediglich die an eine Jahresabrechnung zu stellenden Mindestanforderungen bezeichnet. Entgegen der Auffassung der Beteiligten zu 1 muss sich die Jahresabrechnung nicht auf diese Angaben *beschränken*".
- **Wj: 30.4.1988 – 30.4.1989**

Die WEG-Abrechnung

Einnahmen	Abrechnung für das Wj 88/89 (30.4.88 – 30.4.89)				
I. Wohngeld		33.113,29			
II. Sonstige					
	Miete	3480			
	Zinsen	533,45			
Gesamt		37.126,74			
Ausgaben					
Kosten	Ausgaben für 87/88	88/89	Offen per 30.4.89 aus 88/89	Gesamt	Wi-Plan
z.B.: Reparatur.	885	408,21	2922,22	3300,43	3500
(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)
Gesamt:	5.121.20	14.010,98	54.093,72	68.104,70	78.000
Verwaltung		17.100	3420		
Summe:		36.232,18			

Die WEG-Abrechnung

Einnahmen	Abrechnung für das Wj 88/89 (30.4.88 – 30.4.89)				
I. Wohngeld		33.113,29	Abstimmung WEG-Konto Spk. Berlin Bestand: 30.4.88: 192,66 Einnahmen: 37.126,74 Ausgaben: 36.232,18 Bestand: 30.4.89: 1087,22		
II. Sonstige					
	Miete	3480			
	Zinsen	533,45			
Gesamt		37.126,74			
Ausgaben					
Kosten	Ausgaben für 87/88	88/89	Offen per 30.4.89 aus 88/89	Gesamt	Wi-Plan
z.B.: Reparatur.	885	408,21	2922,22	3300,43	3500
(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)
Gesamt:	5.121.20	14.010,98	54.093,72	68.104,70	78.000
Verwaltung		17.100	3420		
Summe:		36.232,18			

■ Einnahmen:

- Beitragsleistungen (Hausgelder) (BayObLG WuM 1993, 92, OLG FFM OLGZ 1985, 333, KG OLGZ 1975, 157, Bub: Das Finanz- und Rechnungswesen der WEG, 1996, S. 65 – gleich welches Jahr betreffend)
- Ist – Einnahmen, nicht Soll – Einnahmen (Soll – HG – Einnahmen bei Gesamtabrechnung unschädlich, wenn Einzel-HG-Abrechnung Ist-Zahlungen enthält, BayObLG NZM 1999, 865)
- Zinsen (Auch Verzugszinsen säumiger WE)
- Sonstige (z.B. Leistungen von Versicherungen, Vermietungen)

- **Ausgaben (§ 16 Abs. 2 WEG):**
 - Öffentliche Abgaben und Beiträge
 - Müllabfuhrgebühren
 - Straßenreinigungsgebühren
 - Schornsteinfegergebühren
 - Niederschlagswasser
 - Erschließungsbeträge
 - Kosten der Verwaltung
 - Verwaltungskosten
 - Kosten des Geldverkehrs
 - Rechts- und Beratungskosten
 - Kosten für Beirat

- Kosten des Betriebs der Immobilie
 - Gas, Wasser
 - Versicherungen
 - Wartungskosten
 - Reinigungskosten
 - Gartenpflegekosten
 - Verkehrssicherung (Winterdienst)
 - Beleuchtung (Allgemeinstrom)
- Kosten der Instandhaltung- und Instandsetzung
 - Reparaturen
- **Unberechtigte Ausgaben** (KG, DWE 1992, 91, BayObLG NJW-RR 1997, 715)
- (Vorschüsse für) Gerichtskosten und Anwaltskosten

- Umsatzsteuer: (WEG ist nach § 4 Nr. 13 UstG von der Umsatzsteuer befreit).
- ABER: Option für alle oder einzelne Teileigentumseinheiten möglich (BayObLG NJW – RR 1997, 79):
 - Verwalter ist dann zur Ausweisung verpflichtet und hat Umsatzsteuererklärungen abzugeben
 - Erforderlich: Mehrheitsbeschluss
 - Möglich: Mehrkosten tragen nur begünstigte Wohnungseigentümer (OLG Hamm, WE 1992, 258- Jetzt: § 21 Abs. 7 WEG)
- Bauabzugssteuer
 - Nur notwendig, wenn keine Freistellungsbescheinigung vorgelegt werden kann (§ 48 Abs. 2 EstG) und
 - 5000 € im Laufe des Jahres nicht überschritten werden (§ 48 Abs. 2 Nr. 2 EstG)

- Kapitalertragssteuer (2009: Abgeltungssteuer) auf Zinserträge
 - Pro: Sauren WE 1995, 40, Bub: Finanz- u. Rechnungswesen der WEG, 1996, S. 70
 - Contra: Drasdo ZWE 1997, 140

■ Gesamt- und Einzelabrechnung

Gesamtabrechnung	
Einnahmen und Ausgaben	
Hausgelder	1.000
Zinsen	100
Summe Einnahmen	1.100
Straßenreinigung	100
Müllabfuhr	200
Heizung	400
Hausreinigung	100
Verwalter	200
Summe Ausgaben	1000
Differenz (Überschuss)	100

■ Gesamt- und Einzelabrechnung

Gesamt- und		Einzelabrechnung
Einnahmen und Ausgaben		Verteiler
Hausgelder	1.000	
Zinsen	100	x MEA (25/100)
Summe Einnahmen	1.100	
Straßenreinigung	100	x MEA (25/100)
Müllabfuhr	200	x MEA (25/100)
Heizung	400	Verbrauch
Hausreinigung	100	x MEA (25/100)
Verwalter	200	Wohneinheiten (4)
Summe Ausgaben	1000	
Differenz (Überschuss)	100	

■ Gesamt- und Einzelabrechnung

Gesamt- und		Einzelabrechnung	
Einnahmen und Ausgaben		Verteiler	Einnahmen und Ausgaben
Hausgelder	1.000	x MEA (25/100)	250
Zinsen	100	x MEA (25/100)	25
Summe Einnahmen	1.100	Summe:	275
Straßenreinigung	100	x MEA (25/100)	25
Müllabfuhr	200	x MEA (25/100)	50
Heizung	400	Verbrauch	100
Hausreinigung	100	x MEA (25/100)	25
Verwalter	200	WE (4)	50
Summe Ausgaben	1000	Summe:	250
Differenz (Überschuss)	100	Differenz:	25

■ Gesamt- und Einzelabrechnung

Gesamt- und		Einzelabrechnung	
Einnahmen und Ausgaben		Verteiler	Einnahmen und Ausgaben
Hausgelder	1.000	x MEA (25/100)	250
Zinsen	100	x MEA (25/100)	25
Summe Einnahmen	1.100	Summe:	275
Straßenreinigung	100	x MEA (25/100)	25
Müllabfuhr	200	x MEA (25/100)	50
Heizung	400	Verbrauch	100
Hausreinigung	100	x MEA (25/100)	25
Verwalter	200	WE (4)	50
Summe Ausgaben	1000	Summe:	250
Differenz (Überschuss)	100	Differenz:	25

■ Gesamt- und Einzelabrechnung

Gesamt- und		Einzelabrechnung	
Einnahmen und Ausgaben		Verteiler	Einnahmen und Ausgaben
Hausgelder	1.000	Kein	Hausgeldvoraus des WE s.unten
Zinsen	100	x MEA (25/100)	25
Summe Einnahmen	1.100	Summe:	25
Straßenreinigung	100	x MEA (25/100)	25
Müllabfuhr	200	x MEA (25/100)	50
Heizung	400	Verbrauch	100
Hausreinigung	100	x MEA (25/100)	25
Verwalter	200	WE (4)	50
Summe Ausgaben	1000	Summe:	250
Differenz (Überschuss)	100	Differenz:	225 – Vorauszahlungen= Erg.

■ Gesamt- und Einzelabrechnung (z.B. Domus)

Gesamt- und		Einzelabrechnung	
Kostenart		Verteiler	Einnahmen und Ausgaben
Zinsen	-100	x MEA (25/100)	-25
Straßenreinigung	100	x MEA (25/100)	25
Müllabfuhr	200	x MEA (25/100)	50
Heizung	400	Verbrauch	100
Hausreinigung	100	x MEA (25/100)	25
Verwalter	200	WE (4)	50
Summe Ausgaben	1000	Summe:	225
		Differenz:	225 – Vorauszahlungen= Erg.

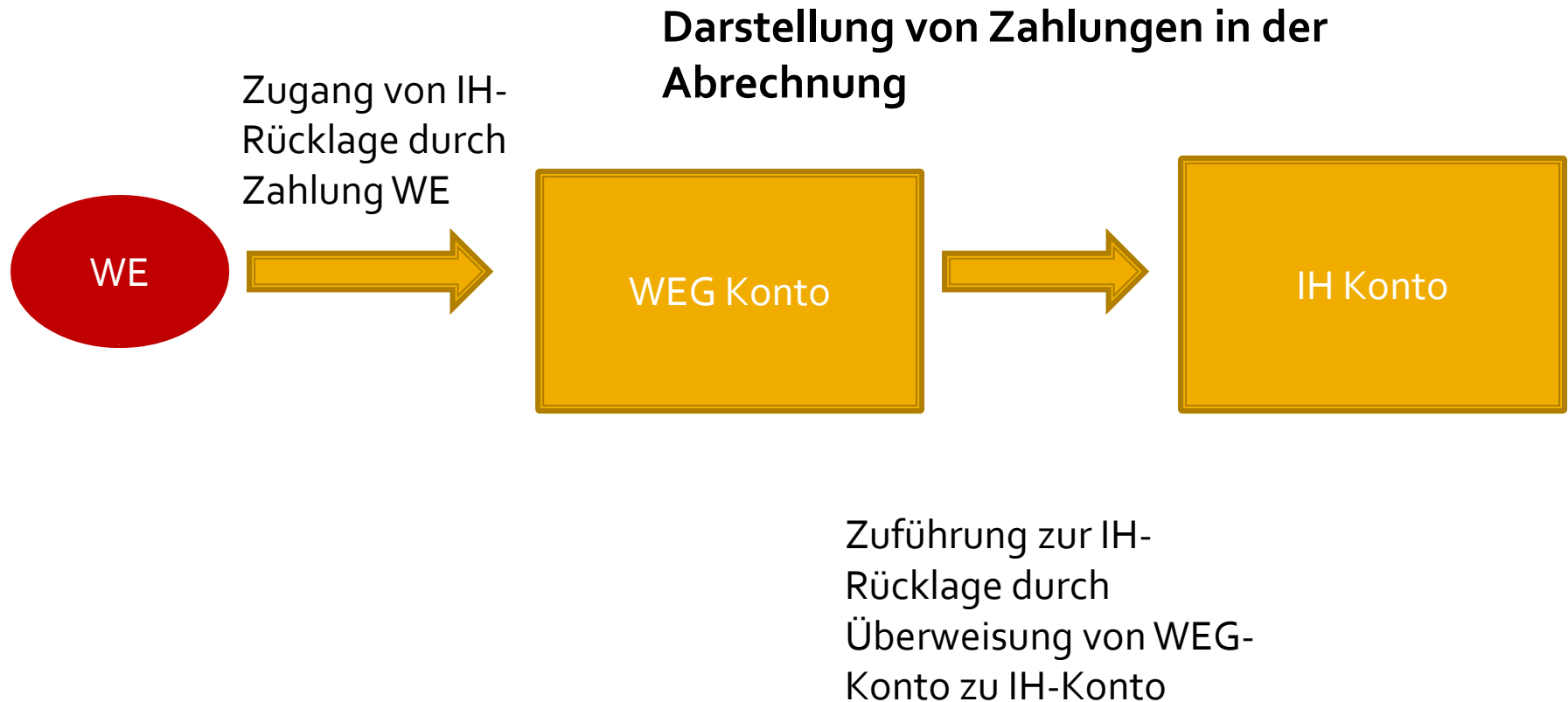
- Gesamt- und Einzelabrechnung (z.B. Domus)
- Kritik:
 - Einnahmen- Überschussrechnung: nur bzgl. Einzelabrechnung
 - Mangels Gesamtabrechnung keine Ableitung der Einzelabrechnung aus Gesamtabrechnung
 - Kontenabgleich enthält Zahlungsflüsse (HG), die in Abrechnung nicht enthalten sind

Die Instandhaltungsrücklage I.

Darstellung von Einnahmen und
Ausgaben

- Unterschiedliche Kostenverteilungsschlüssel beachten:
 - Beschluss 1: Instandsetzung mit abweichenden Kostenverteilungsschlüssel nach § 16 Abs. 4 WEG
 - Beschluss 2: Kosten werden aus IH-Rücklage entnommen.
 - Rechtswidrig: IH-Rücklage bildet den allg. Kostenverteilungsschlüssel ab. Beschluss 1 widerspricht Beschluss 2

- Problem: Bildung IH-Rücklage
 - Aus dem Wirtschaftsplanzahlungen monatlich oder
 - Am Ende des Wirtschaftsjahres aus verbleibender Liquidität (Regel)
 - Nachteil: Am Ende des WJ häufig mehr verbraucht, so dass nicht alles abgeführt werden kann
 - Grundsätzlich zulässig vorgesehene IH-Rücklage als Liquiditätspuffer zu verwenden (Jenißen Verwalterabrechnung, 6.A. Rz. 426)
 - Alternativen:
 - Sonderumlagen
 - Höhere Kalkulation Wirtschaftsplan (Einkalkulieren von Ausfällen, BGHZ 108, 44 zulässig)
 - Bildung Liquiditätsrücklage



Darstellung von Zahlungen in der Abrechnung

WEG- Abrechnung 2008

Einnahmen		Ausgaben	
Hausgeld	800	Betriebskosten	1000
Zinsen	400	Verwaltungskosten	400
IH-Rücklage	400	Zuführung zur IH-Rücklage	400
Summe:	1600	Summe:	1800
		Differenz: 200	



OLG Hamm ZMR 2001,
1001

Diese Positionen
sind
aufwandsneutral

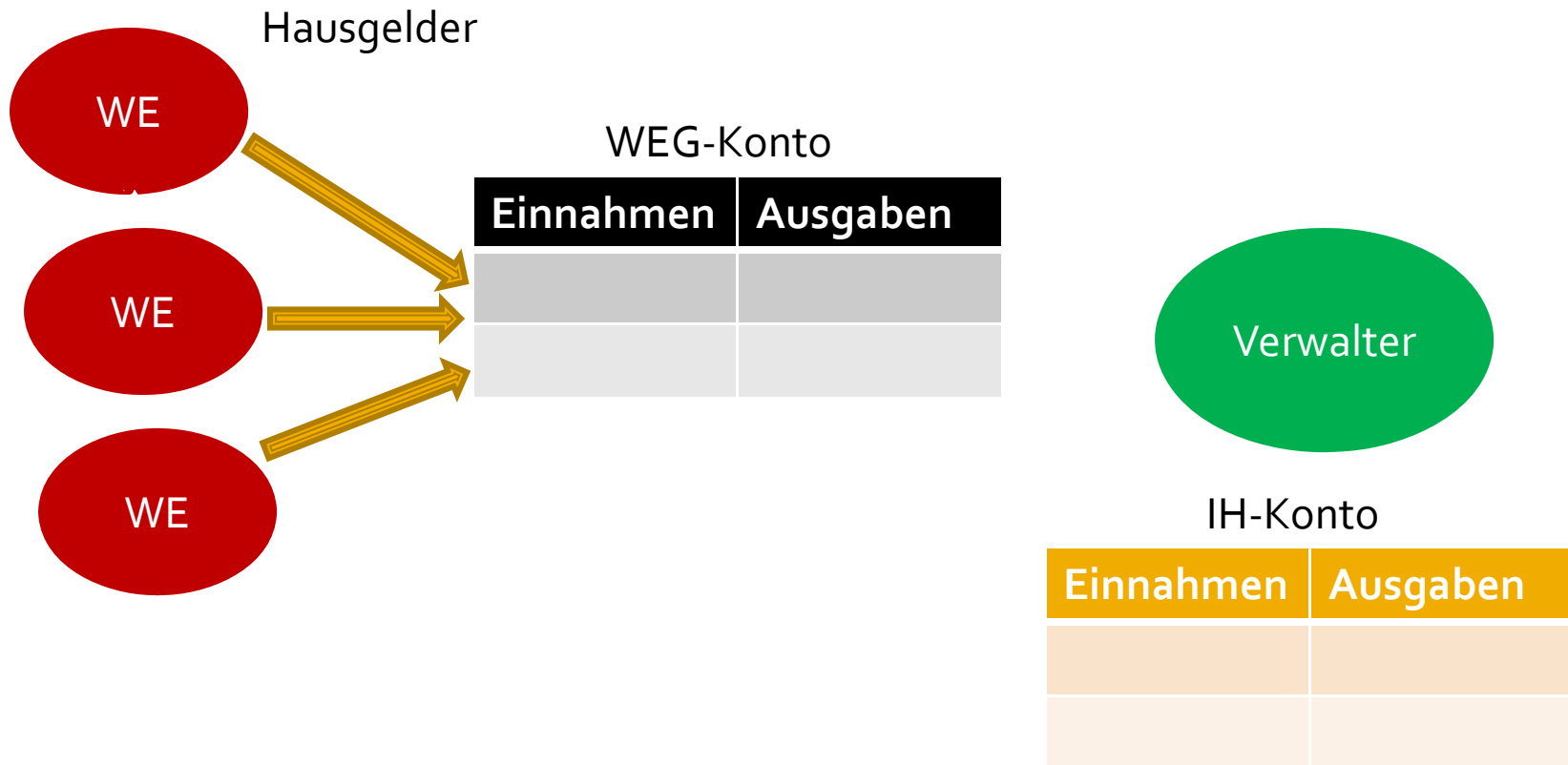
Darstellung von Zahlungen im Wirtschaftsplan und Abrechnung

Plan 2008

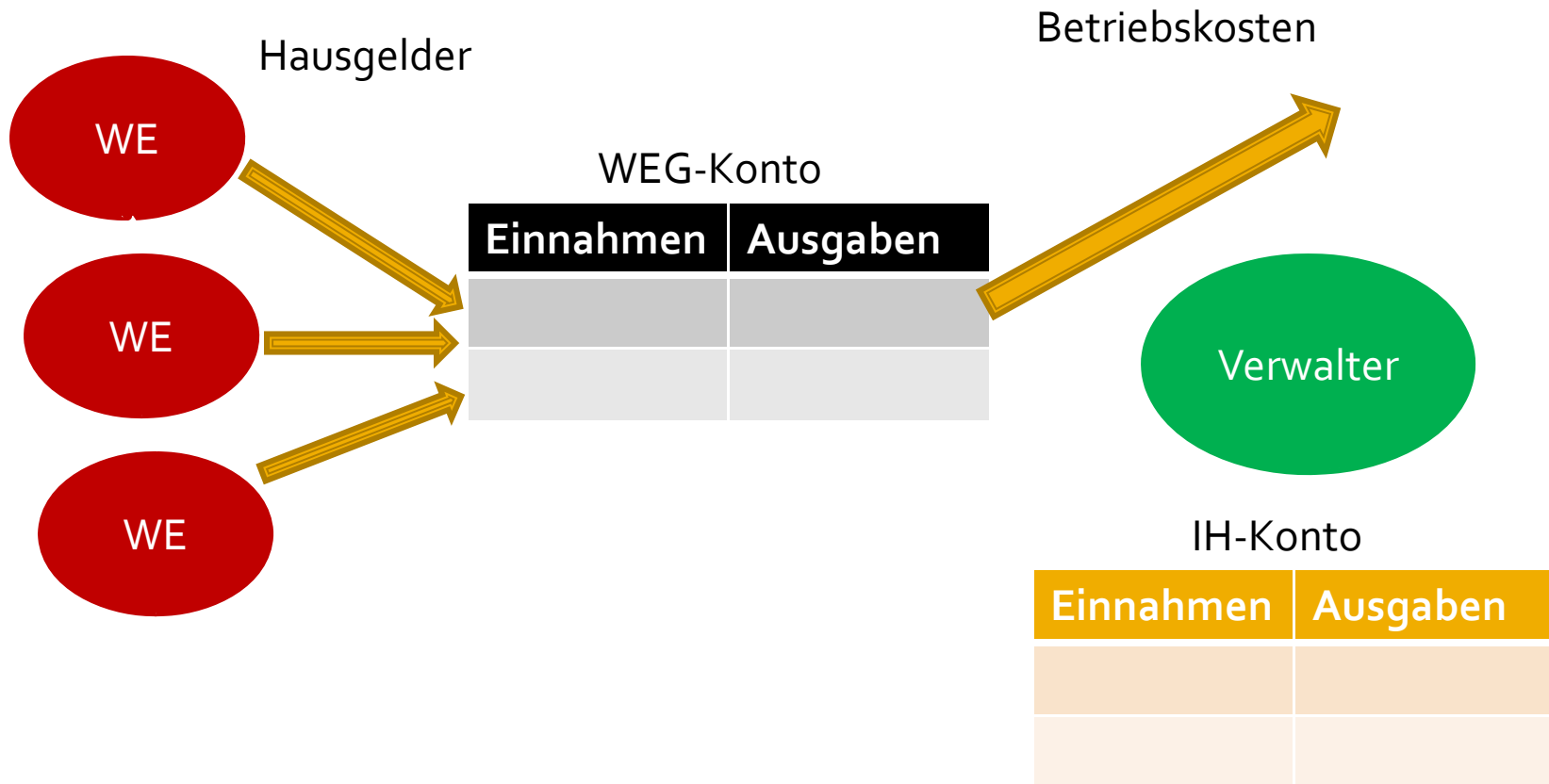
Abrechnung 2008

Einnahmen		Ausgaben		Einnahmen		Ausgaben	
Hausgeld	800	Betriebskosten	900	Hausgeld	800	Betriebskosten	1000
Zinsen	400	Verwaltungskosten	300	Zinsen	400	Verwaltungskosten	400
IH-Rücklage	400	Zuführung IH-Rücklage	400	IH-Rücklage	400	Zuführung zur IH-Rücklage	400
Summe:	1600	Summe:	1600	Summe:	1600	Summe:	1800
		Differenz	0			Differenz: 200	

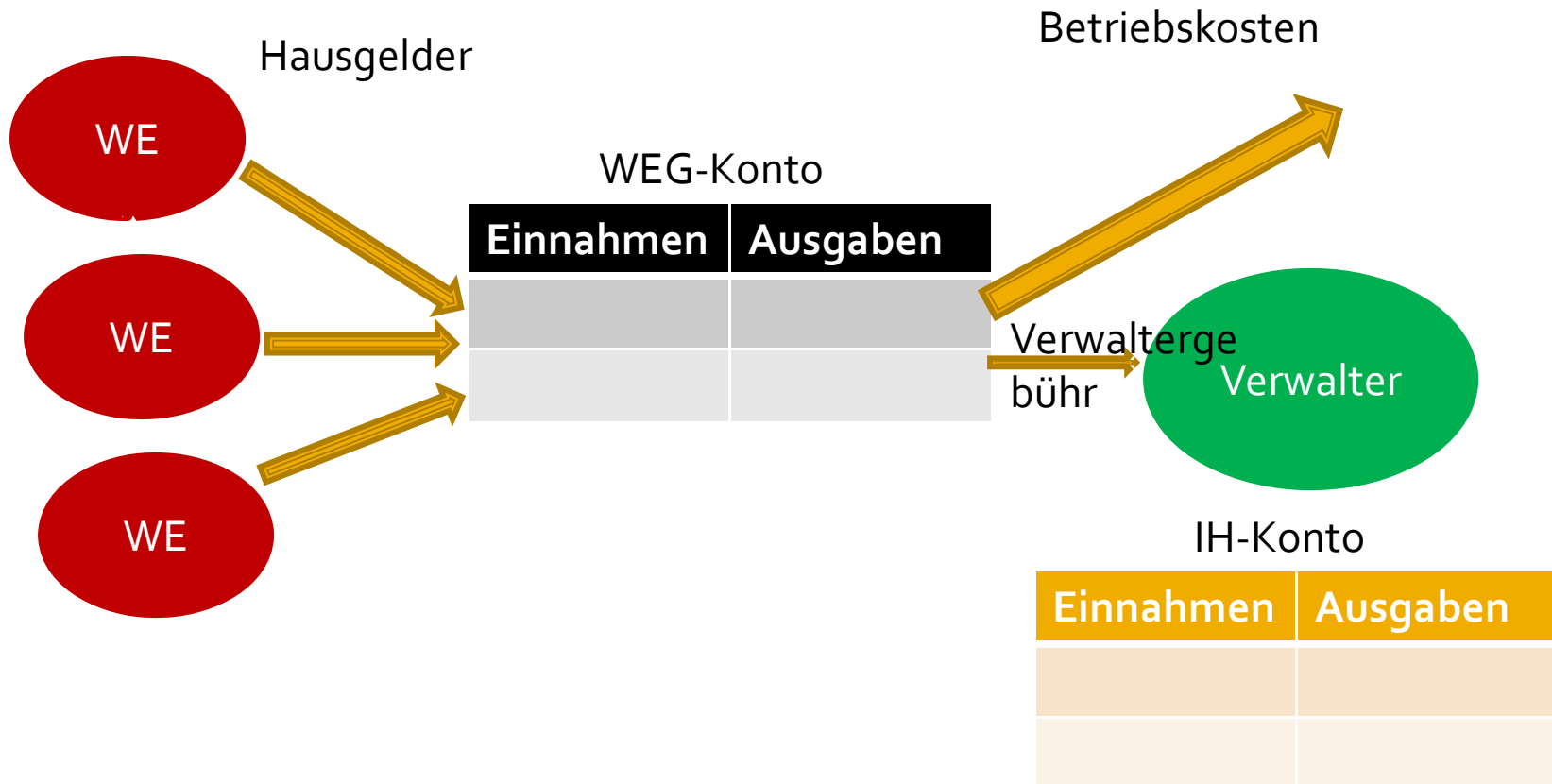
Darstellung Ausgaben - Einnahmen



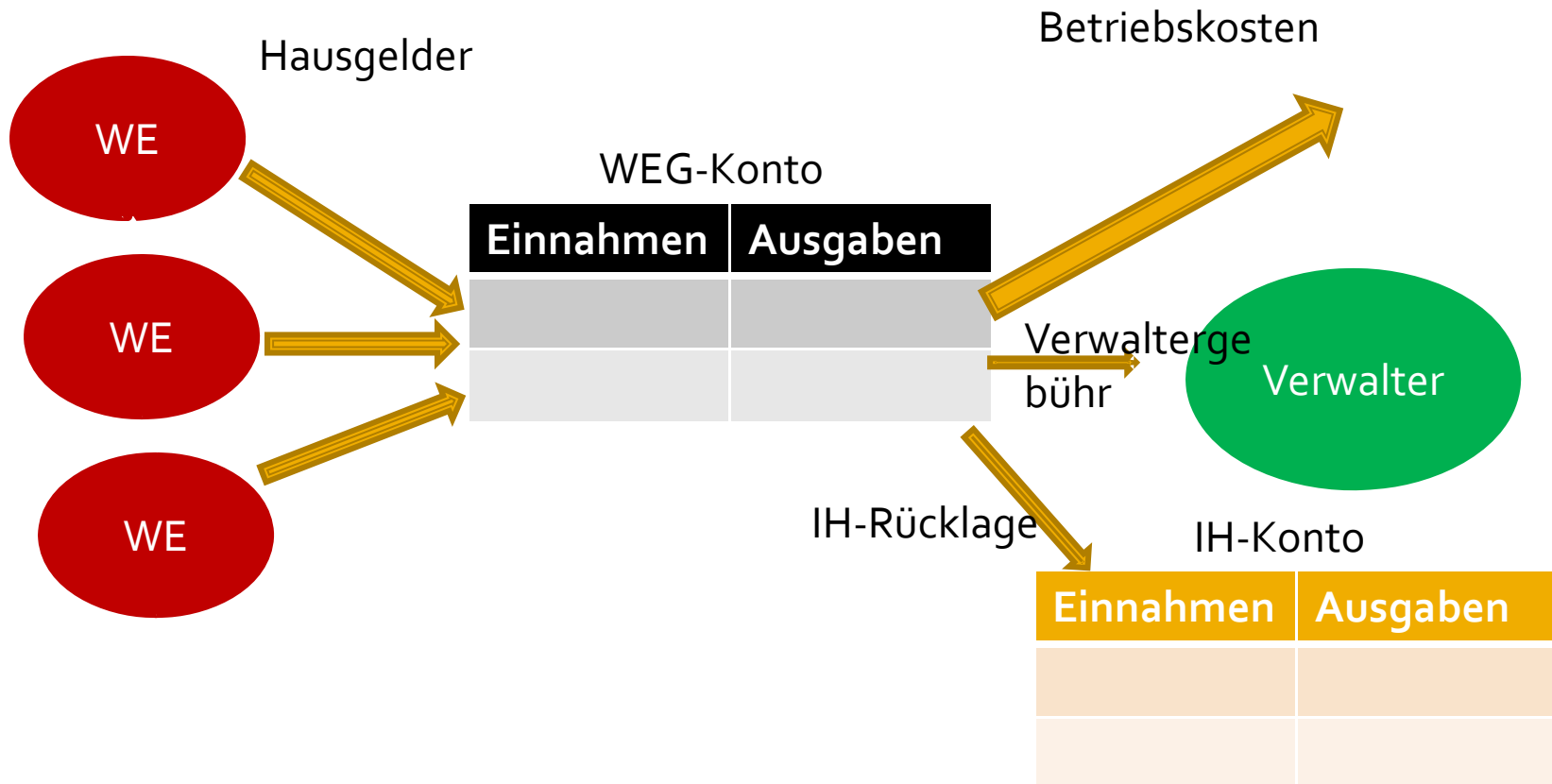
Darstellung Ausgaben - Einnahmen



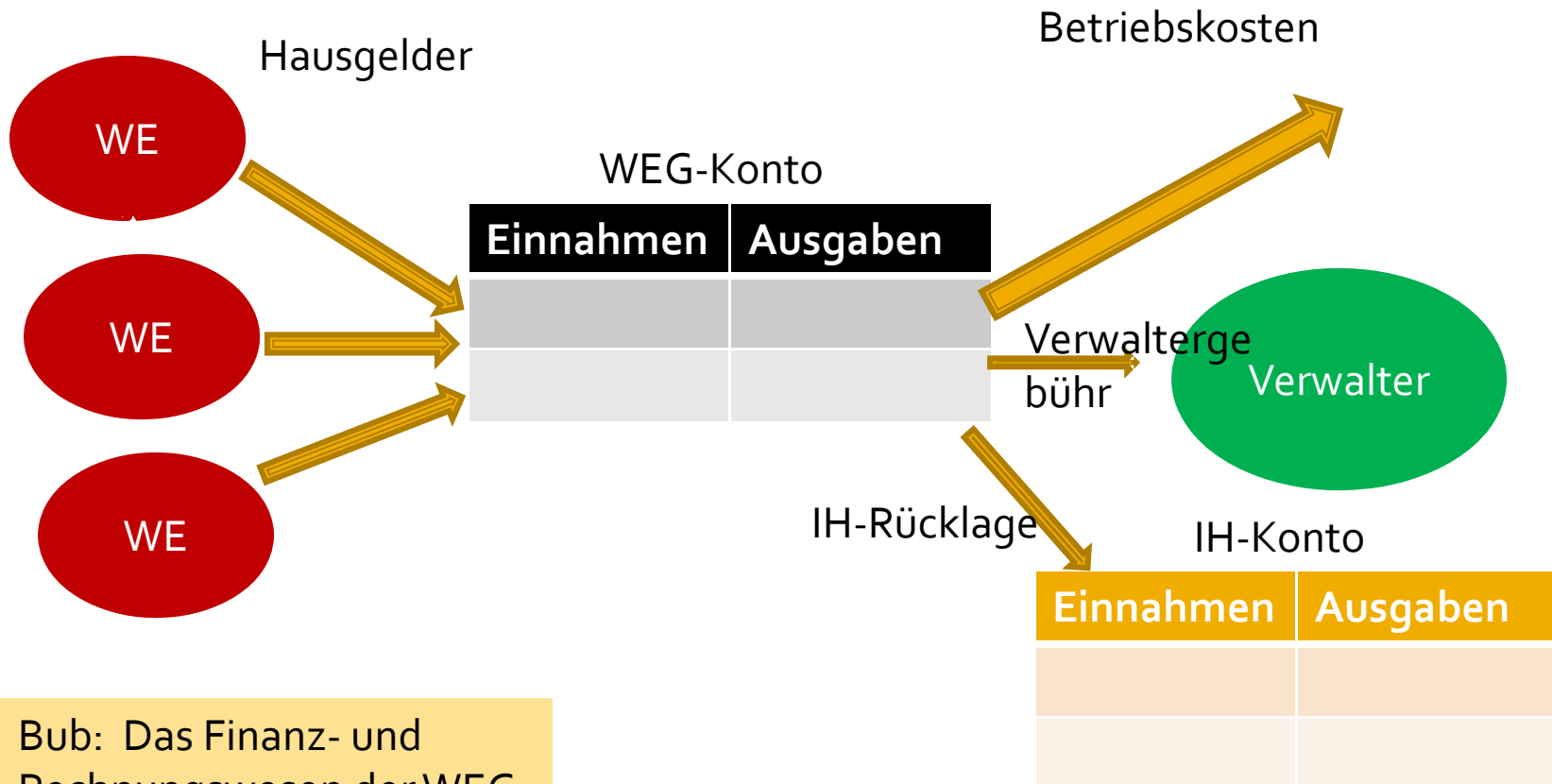
Darstellung Ausgaben - Einnahmen



Darstellung Ausgaben - Einnahmen

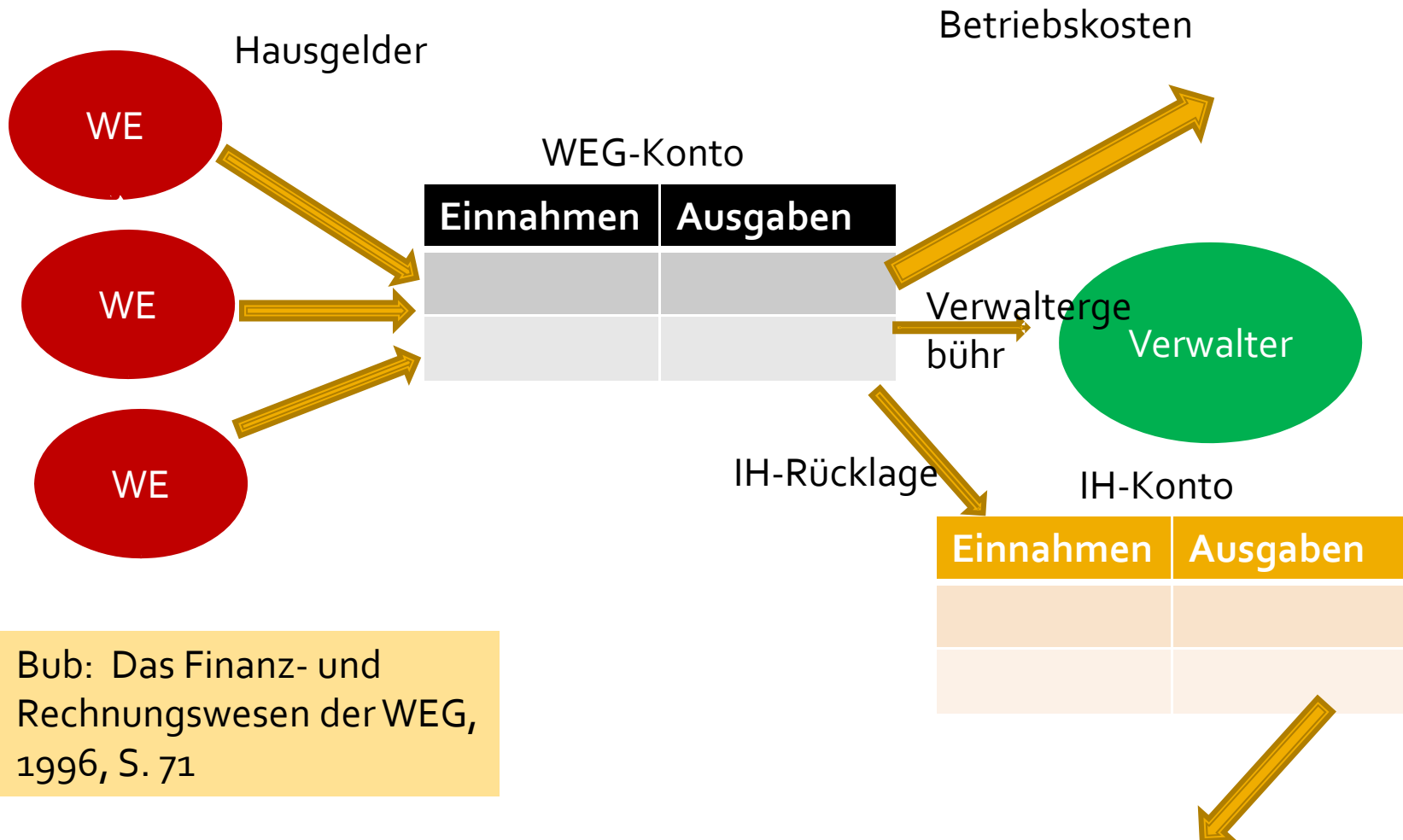


Darstellung Ausgaben - Ausgaben - Variante 1



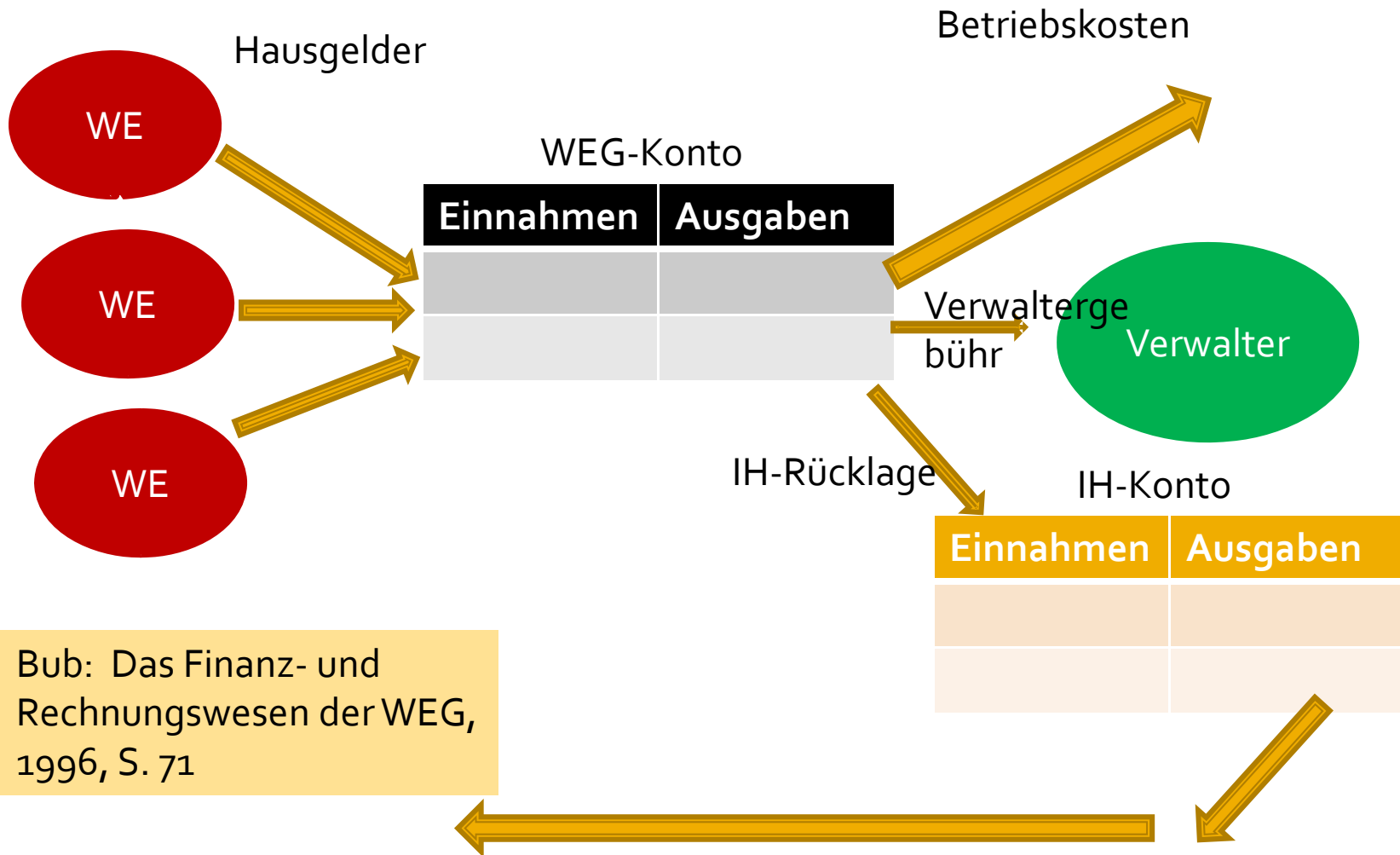
Bub: Das Finanz- und Rechnungswesen der WEG, 1996, S. 71
Bezahlung vom IH-Konto?

Darstellung Ausgaben - Ausgaben - Variante 1



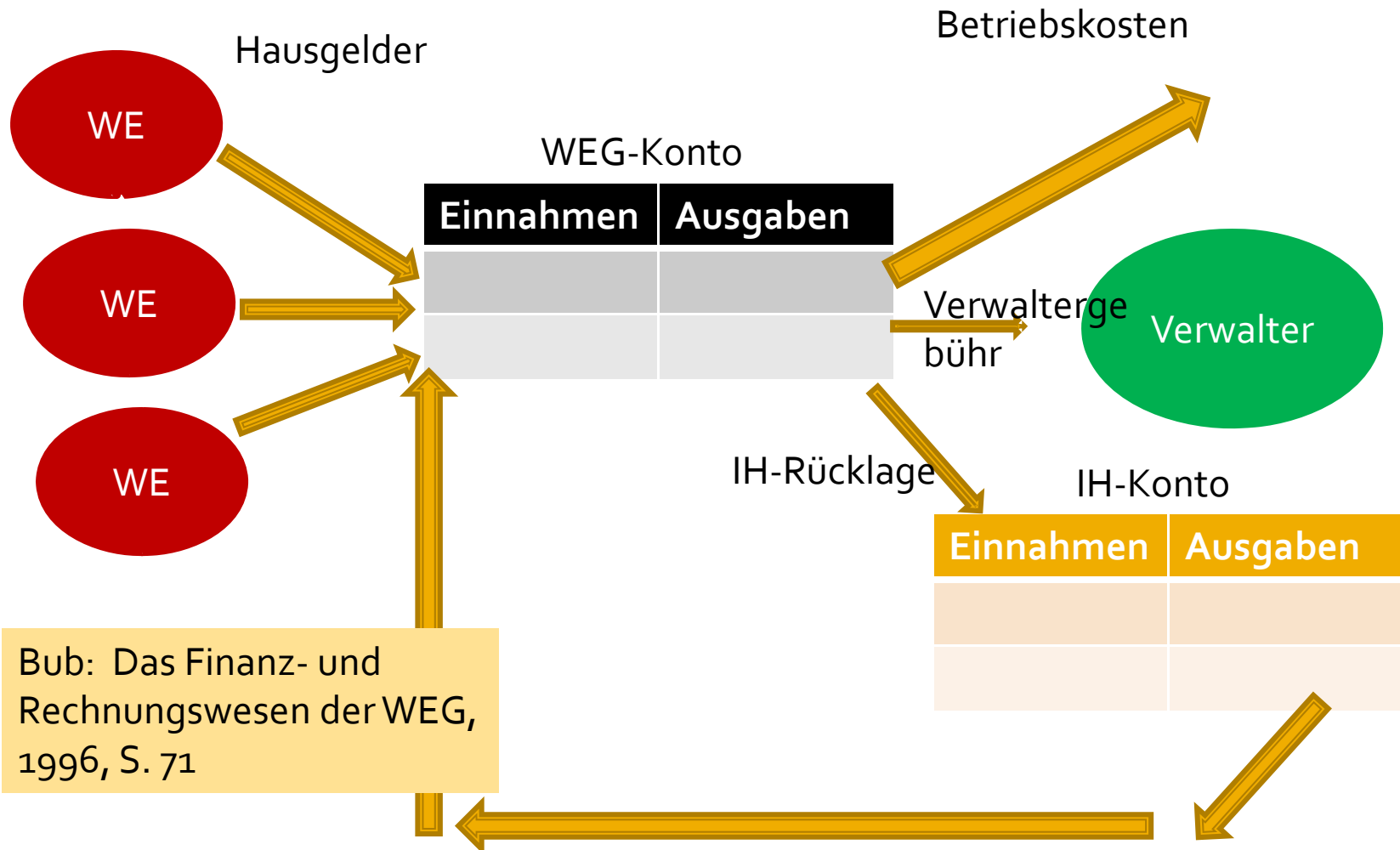
Bub: Das Finanz- und Rechnungswesen der WEG, 1996, S. 71

Darstellung Ausgaben – Ausgaben – Variante 1

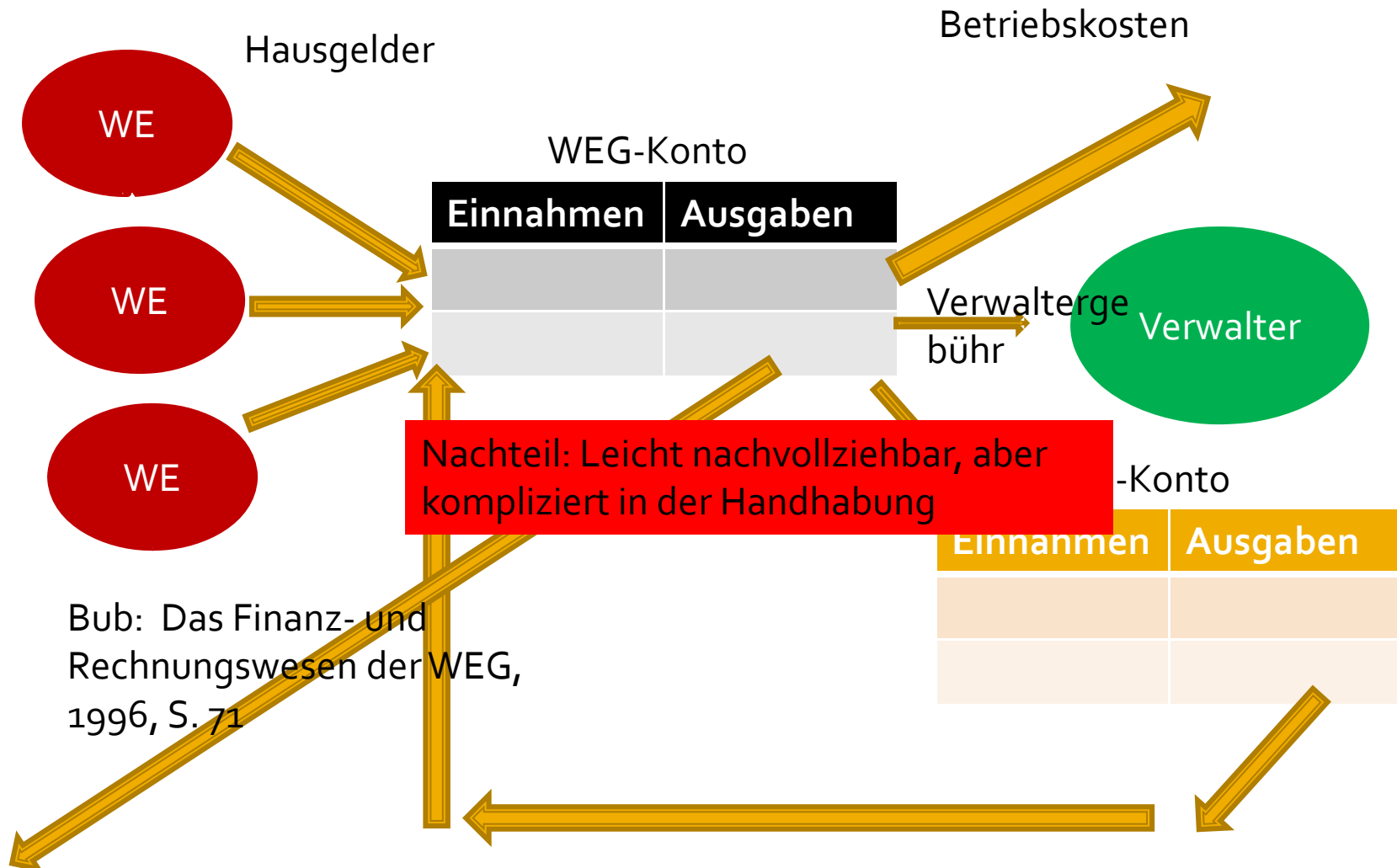


Bub: Das Finanz- und Rechnungswesen der WEG, 1996, S. 71

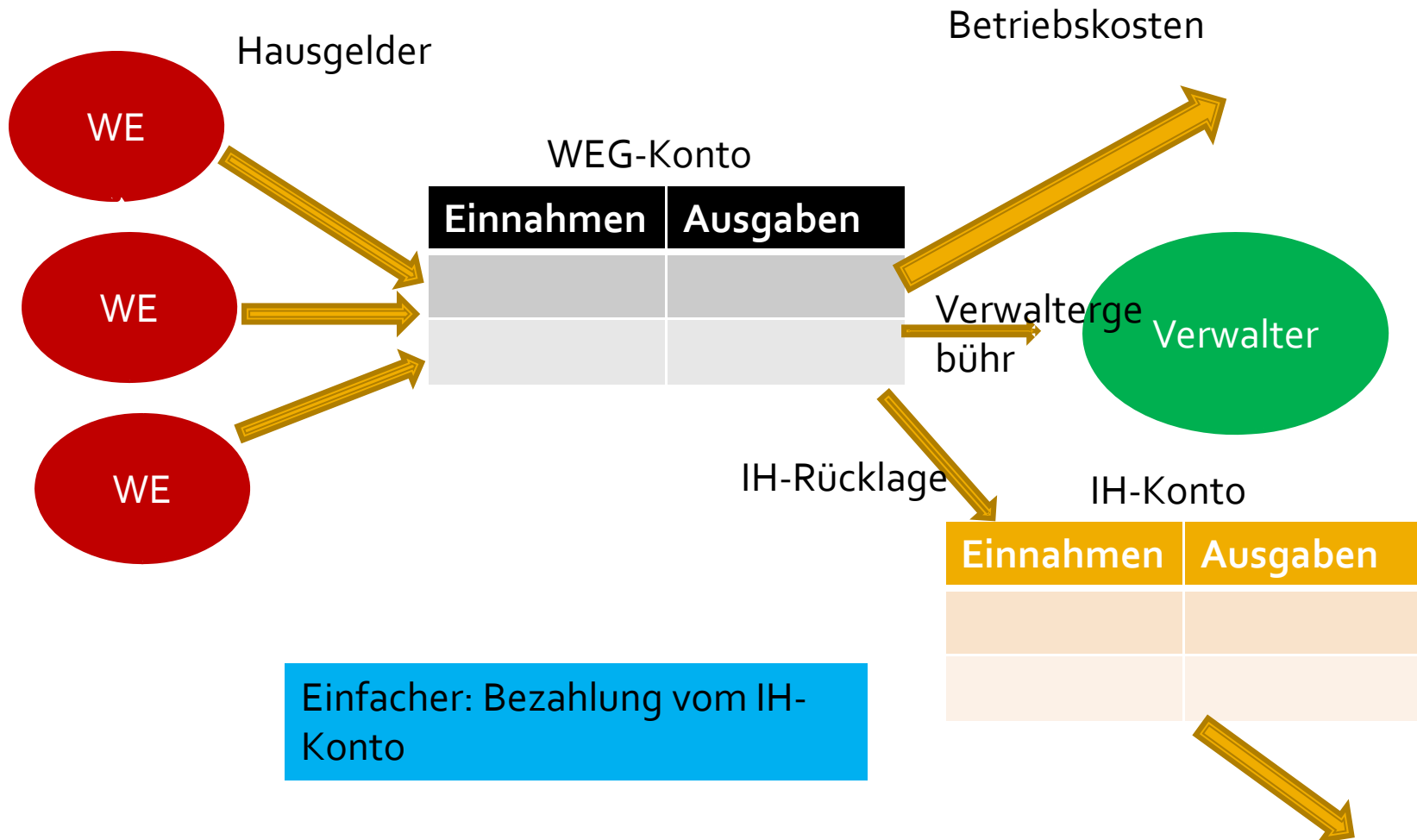
Darstellung Ausgaben – Ausgaben – Variante 1



Darstellung Ausgaben – Ausgaben – Variante 1



Darstellung Ausgaben – Ausgaben – Variante 2



Einfacher: Bezahlung vom IH-Konto

Darstellung Ausgaben (an Hand von Zahlen) – Ausgaben – Variante 1

WEG-Konto

Einnahmen	Ausgaben
HG 120	IH-R 20
HG 120	IH-R 20
	Bk- 90
	Bk-90
Von IH-R 383,30	Handwerker 383,30

IH-Konto

Einnahmen	Ausgaben
IH 20	An WEG-Konto 383,30
IH 20	

Darstellung Ausgaben (an Hand von Zahlen) – Ausgaben – Variante 2

WEG-Konto

Einnahmen	Ausgaben
HG 120	IH-R 20
HG 120	IH-R 20
	Bk- 90
	Bk-90

IH-Konto

Einnahmen	Ausgaben
IH 20	Handwerker 383,30
IH 20	

Darstellung Ausgaben (an Hand von Zahlen) – Ausgaben – Variante 2

WEG-Konto

Einnahmen		Ausgaben
HG 120		IH-R 20
HG 120		IH-R 20
	Einnahmen	Ausgaben
	IH 20	Handwerker 383,30
	IH 20	

Darstellung Ausgaben (an Hand von Zahlen) – Ausgaben – Variante 2

WEG-Konto

Einnahmen		Ausgaben	
HG 120		IH-R 20	
HG 1:	Einnahmen	Ausgaben	
	IH 20	Handwerker	383,30
	IH 20		

Darstellung Ausgaben (an Hand von Zahlen) – Ausgaben – Variante 2

Darstellung in der WEG-Abrechnung

Einnahmen	Ausgaben
HG 120	IH-R 20
HG 120	IH-R 20
IH 20	Bk- 90
IH 20	Bk-90
	Handwerker 383, 30

Darstellung Ausgaben (an Hand von Zahlen) – Ausgaben – Variante 2

Darstellung in der WEG-Abrechnung

Falsch:
Rechnerisch
richtig, aber
intransparent

Einnahmen	Ausgaben
HG 120	IH-R 20
HG 120	IH-R 20
IH 20	Bk- 90
IH 20	Bk-90
	Handwerker 383, 30

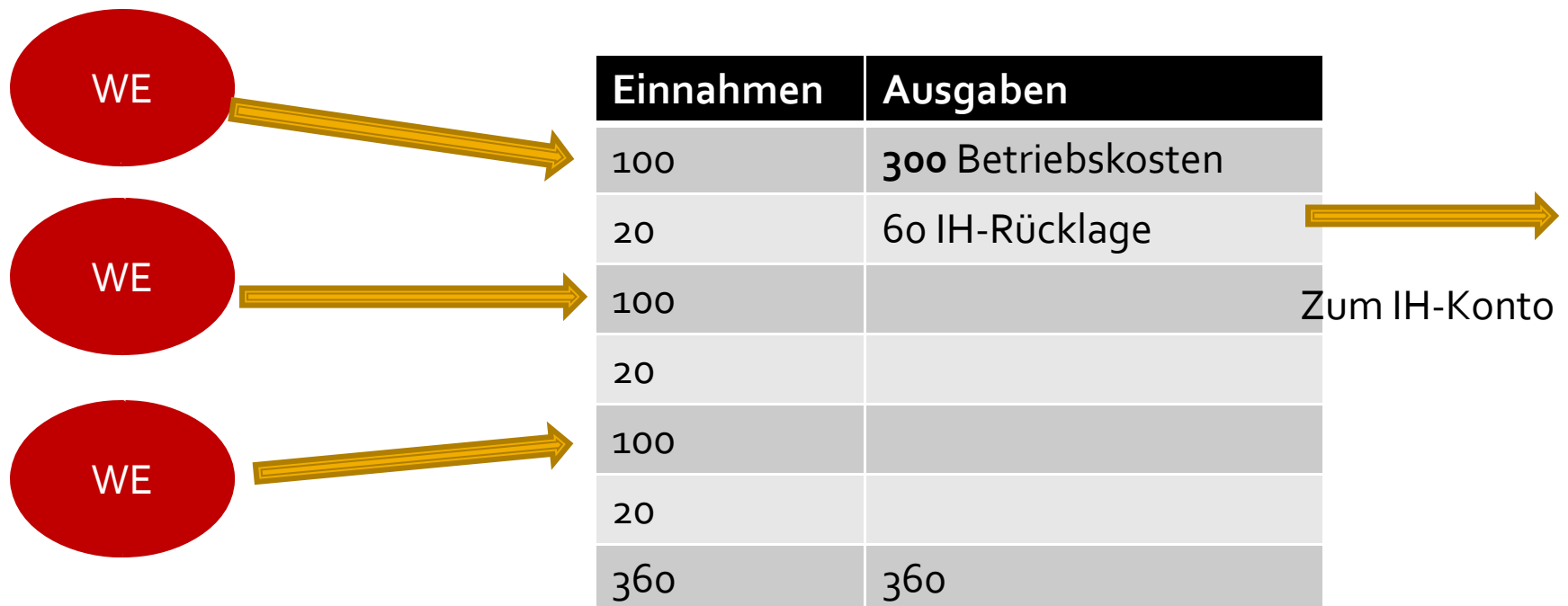
Die Instandhaltungsrücklage II.

Darstellung bei unvollständigen
Einzahlungen (Liquiditätsnot)

- IH-Rücklage und Liquiditätsnot (Ausgaben)
 - Plan 120 €/Monat (davon: 20 € IH-Rücklage)

	Einnahmen	Ausgaben
WE	100	300 Betriebskosten
WE	20	60 IH-Rücklage
WE	100	
	20	
	100	
	20	
	360	360

- IH-Rücklage und Liquiditätsnot (Ausgaben)
 - Plan 120 €/Monat (davon: 20 € IH-Rücklage)




- **IH-Rücklage und Liquiditätsnot (Ausgaben)**
 - **Variante 1: Geringere Abführung IH-Rücklage**
 - **Problem: IH-Rücklage wird (fast jedes Jahr) geringer gebildet, als im Plan vorgesehen**

Einnahmen	Ausgaben
100	320 Betriebskosten
20	40 IH-Rücklage
100	
20	
100	
20	
360	360

Zum IH-Konto



- **IH-Rücklage und Liquiditätsnot (Ausgaben)**
 - **Variante 2: Einstellen der Soll-Abführung in die Abrechnung**

Einnahmen	Ausgaben
100	320 Betriebskosten
20	60 IH-Rücklage 
100	Zum IH-Konto
20	
100	
20	
360	380, Differenz: 20

- **Nachteil: Liquidität ggf. gar nicht vorhanden**

- **IH-Rücklage und Liquiditätsnot (Ausgaben)**
 - BayObLGZ 1993, 185, OLG Hamm ZWE 2001, 446: Einstellung des planmäßigen Sollbetrages in Abrechnung zulässig
 - Gilt auch, wenn zunächst nur liquiditätsmäßig mögliche Betrag abgeführt wird
 - Abrechnung wird dann über Nachzahlungsbeträge passend
 - Kritik (Merle in Bärman § 28, 72) Widerspruch gegen Prinzip der Einnahmen/ Überschussrechnung

- IH-Rücklage u. Liquiditätsnot (Einnahmen)
 - Plan 120 €/Monat (davon: 20 € IH-Rücklage)

	Einnahmen	Ausgaben
WE	100	300 Betriebskosten
WE	0	60 IH-Rücklage
WE	80	
	20	
	100	
	20	

Es fehlen 40 € Einnahmen

- **IH-Rücklage u. Liquiditätsnot (Einnahmen)**
 - **Variante 1: Geringere Abführung IH-Rücklage**
 - **Problem: IH-Rücklage wird (fast jedes Jahr) geringer gebildet, als im Plan vorgesehen**

Einnahmen	Ausgaben
100	300 Betriebskosten
0	20 IH-Rücklage
80	
20	
100	
20	

Zum IH-Konto



- **IH-Rücklage u. Liquiditätsnot (Einnahmen)**
 - **Variante 1: Geringere Abführung IH-Rücklage**
 - **Problem: IH-Rücklage wird (fast jedes Jahr) geringer gebildet, als im Plan vorgesehen**

Einnahmen	Ausgaben
100	300 Betriebskosten
0	20 IH-Rücklage
80	
20	
100	
20	



**Merle in Bärman § 28 Rz. 72:
Abrechnung entspricht so den
tatsächlichen
Zahlungsflüssen und ist
richtig.
Kompensation erfolgt über
Wirtschaftsplan, der noch
immer Anspruchsgrundlage
ist**

- **IH-Rücklage u. Liquiditätsnot (Einnahmen)**
 - **Variante 2: Volle Abführung IH-Rücklage**
 - **Problem: Liquidität ggf. nicht vorhanden**

Einnahmen	Ausgaben
100	300 Betriebskosten
0	60 IH-Rücklage
80	
20	
100	
20	

Zum IH-Konto



Ausgleich erfolgt hier über Abrechnungssaldo bei den säumigen WE

Die Sonderumlage I.

- Sonderwirtschaftsplan
- Unvorhergesehene Ausgaben
 - Wohngeldausfälle
 - Instandsetzungsarbeiten
 - Bauliche Änderungen
- Höhe: ggf. großzügig geschätzter Finanzbedarf (BayObLG NJW-RR 1998, 1096)
- Kompensatorische Berücksichtigung der Nichtbezahlung durch insolvente WE zulässig (BGHZ 108, 44)

- Umlagebeschluss muss anteilige Höhe des jeweiligen WE bestimmen (BGHZ 108, 44)
- Es genügt, wenn sich anteiliger Betrag ohne weiteres errechnen lässt (10.000 € verteilt nach MEA), KG OLGZ 1991, 290

Die Sonderumlage II.

Abrechnung und
Jahresüberschreitung

SU: 400
Kosten: 300

Abrechnung mit Sonderumlage Reparatur

Abrechnung 2006

Einnahmen		Ausgaben	
Hausgeld	800	Betriebskosten	800
Zinsen	400	Verwaltungskosten	400
Sonderumlage	400	Handwerker	300
Summe:	1600	Summe:	1500
Differenz	100		

SU: 400
Abschläge 150
Offen circa: 150

Abrechnung mit Sonderumlage Reparatur

Abrechnung 2006

Einnahmen		Ausgaben	
Hausgeld	800	Betriebskosten	800
Zinsen	400	Verwaltungskosten	400
Sonderumlage	400	Handwerker	150
Summe:	1600	Summe:	1350
Differenz	250		

Problem: Die Differenz wird 2006 ausgeschüttet und ...

SU: 400
Abschläge 150
Offen circa: 150

Abrechnung mit Sonderumlage Reparatur

Abrechnung 2007

Einnahmen		Ausgaben	
Hausgeld	800	Betriebskosten	800
Zinsen	400	Verwaltungskosten	400
-	0	Handwerker	150
Summe:	1200	Summe:	1350
Differenz			150

... 2007 steht kein Geld mehr für Schlussrechnungen zur Verfügung

- Lösungsvarianten:
 - Bildung neuer Sonderumlage für Schlussrechnung
 - Bildung Sonder-Rücklage
 - Zweckbindungsvariante (Drasdo)
 - Einzahlung in die IH-Rücklage
 - Schultze: Bezahlung von IH-Rücklage + Sonderumlage Sondereinlage IH-Rücklage

- Bildung neuer Sonderumlage für Schlussrechnung
 - Abrechnung erfolgt jedes Jahr über Teilbetrag
 - Zulässig
 - Nachteil: Bildung von mehreren Sonderumlagen
 - Eindruck der Verteuerung bzw. falscher Einschätzung der Kosten durch Verwalter

- Exklusive Sonder-Abrechnung für Sonderumlage (AG Kerpen/LG Köln ZMR 1998, 376)
 - Vorteil: Einnahmen und Ausgaben werden neben der WEG-Abrechnung dargestellt und sind damit transparenter
 - kritisch: Drasdo ZMR 1998, 407: Abrechnung neben der Abrechnung
 - Widerspricht einer transparenten Abrechnung
 - Einzelabrechnungen lassen sich nicht mehr aus Gesamtabrechnung ableiten (BayObLG WuM 1994, 568)

2007

Einnahmen	Ausgaben
Hausgelder	Betriebskosten
Sonderumlage	Handwerker
Summe	Summe

2007

Einnahmen	Ausgaben
Hausgelder	Betriebskosten
Summe	Summe

Einnahmen	Ausgaben
Sonderumlage	Handwerker
Summe	Summe

Abrechnung 1

2007

Einnahmen	Ausgaben
Hausgelder	Betriebskosten
Summe	Summe

2008

Einnahmen	Ausgaben
Hausgelder	Betriebskosten
Summe	Summe

2009

Einnahmen	Ausgaben
Hausgelder	Betriebskosten
Summe	Summe

WE

Abrechnung 2

2007

Einnahmen	Ausgaben
Sonderumlage	Handwerker
Summe	Summe

2008

Einnahmen	Ausgaben
Sonderumlage	Handwerker
Summe	Summe

≈ „Bestandskontenmodell“

- Zweckbindungsvariante (Lösung über Einzelabrechnung) (Drasdo, ZWE 2000, 248)

	Gesamt	Anteil (1/10)	Ihr Anteil
Hausgelder	800	-	80
Zinsen	400	MEA	40
Sonderumlage	400	MEA	40
Summe:	1600		160
Betriebskosten	800	MEA	80
Verwaltungskosten	400	MEA	40
Handwerker	400	MEA	40
Summe	1600		160
Ergebnis			0

	Gesamt	Anteil (1/10)	Ihr Anteil
Hausgelder	800	-	80
Zinsen	400	MEA	40
Sonderumlage	400	MEA	40
Summe:	1600		160
Betriebskosten	800	MEA	80
Verwaltungskosten	400	MEA	40
Handwerker	150	MEA	15
Summe	1350		135
Ergebnis	250		25

Die Sonderumlage

	Gesamt	Anteil (1/10)	Ihr Anteil
Hausgelder	800	-	80
Zinsen	400	MEA	40
Sonderumlage	400	MEA	40
Summe:	1600		160
Betriebskosten	800	MEA	80
Verwaltungskosten	400	MEA	40
Handwerker	150	MEA	15
Summe	1350		135
Ergebnis	250		25

Die Sonderumlage

	Gesamt	VTS (1/10)	Ihr Anteil	Ihr Anteil
Hausgelder	800	-	80	
Zinsen	400	MEA	40	
Sonderumlage	400	MEA	40	
Summe:	1600		160	
Betriebskosten	800	MEA	80	
Verwaltungskosten	400	MEA	40	
Handwerker	150	MEA	15	
Summe Kosten:			135	
./. Hausgelder				80
./. Zinsen				40
./. Zweckbindung Sonderumlage				40
Ergebnis				0

- Kritik:
 - Fraglich, ob die geforderte Klarheit der Abrechnung noch gewahrt ist
 - Einzelabrechnung entwickelt sich nicht aus der Gesamtabrechnung
 - Faktisch wird wie bei der IH-Rücklagenbildung verfahren (Einstellung einer Sollposition) = Verstoß Einnahmen /Ausgaben

- Einzahlung in die IH-Rücklage

Einnahmen		Ausgaben	
Hausgeld	800	Betriebskosten	800
Zinsen	400	Verwaltungskosten	400
Sonderumlage	400	Handwerker	150
-	0	Zuführung IH-Rücklage	250
Summe:	1600	Summe:	1600
Differenz	0		

- OLG München (NZM 2007, 505): Bezahlung von Handwerkerrechnung über IH-Rücklage nach Bildung Sonderumlage (im selben Wj.)

- Unzulässig
- *„Die Ausweisung einer Geldzuweisung in die IH-Rücklage in einer Jahresabrechnung bedeutet, dass diese Gelder der **Bildung einer finanziellen Reserve** dienen, auf die eine Eigentümergemeinschaft im Bedarfsfall zurückgreifen kann, **um notwendige Arbeiten zu beauftragen**, ohne die Finanzkraft des einzelnen Eigentümers zu überfordern.“*

- Bezahlung aus IH-Rücklage
 - Bezahlung fälliger Rechnungen immer aus IH-Rücklage im jeweiligen Wirtschaftsjahr = Verwenden der finanziellen Reserve
 - Kein Vortäuschen der Bildung einer **finanziellen Reserve.**
 - keine Auszahlungsproblematik der Sonderumlage für nicht verbrauchte Teile der IH-Rücklage
 - Ausgleich über Sondereinzahlung in IH-Rücklage durch eine Sonderumlage

Abgrenzungsprobleme I

Abgrenzungsprobleme

Quartal	Hausgeld Soll	Hausgeld Ist	Zufluss im Wj	Soll im WJ
I.	1000	900		
II.	1000	900		
III.	1000	900		
IV.	1000	900	3600	4000
I.	1000	1400		
II.	1000	1000		
III.	1000	1000		
IV.	1000	0	3400	4000
I.	1000	2000		
II.	1000	1000		
III.	1000	1000		
IV.	1000	1000	5000	4000
Summen	12000	12000		12000

- Keine Abgrenzung von Zahlungseingängen
(BayObLG WE 1991, 168, WuM 1993, 92, OLG FFM
OLGZ 1985, 333, KG OLGZ 1975, 157, Bub: Das
Finanz- und Rechnungswesen der WEG, 1996, S.
65)

Abgrenzungsprobleme II


- Ausnahmen vom Grundsatz der Einnahmen – Überschussrechnung:
 - IH-Rücklage (BayObLG NJW-RR 1991, 15, OLG Hamm ZMR 2001, 1001 allg. M.)
 - Kosten für Heizung und Warmwasser (BayObLG WE 1992, OLG Hamm ZMR 2001, 1001, allg. M., § 3 HeizkV)
 - Zulassung der periodengerechten Abgrenzung weiterer Kostenarten ist durch Beschluss nicht möglich (BayObLG ZMR 2000, 687, OLG 2-Brücken NZM 1999, 276)
 - Ausdrücklich nicht: Versicherungsleistungen (BayObLG NZM 1999, 133)

- Beispiel: Heizölverbrauch
(BayObLG DWE 1991, 175)
 - WE-Gründung
 - Beschluss: 16.000 DM Sonderumlage Kauf Heizöl
 - Kauf
 - Verbrauch
 - Abrechnung nach Verbrauch



Feb. 1988



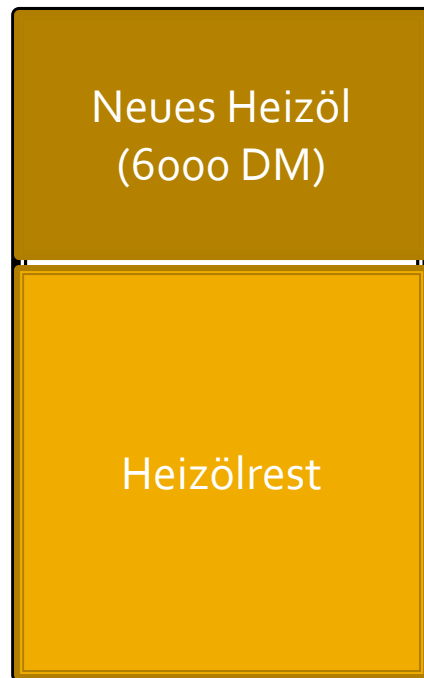


Heizöl für
16.000 DM
(Tank voll)

März 1988



März 1989



April 1989

Abrechnung 1988

Heizölverbrauch: 6000 DM

Abrechnung des Verbrauchs ermittelt durch die Kosten der Wiederauffüllung des Tanks = Kosten des Verbrauchs

Zulässige Abrechnungsform:
BayObLG WE 1992, 175



Variante 1: LIFO

$$6000 \text{ Liter} \times 0,60 = 3600 \text{ €}$$

Variante 2: FIFO

$$6000 \text{ Liter} \times 0,50 = 3000 \text{ €}$$

April 1989



Variante 2: FIFO

$$6000 \text{ Liter} \times 0,50 = 3000 \text{ €}$$

OLG Koblenz MDR 1986, 59

April 1989

- RAP – Rechnungsabgrenzungsposten und Rückstellungen
 - (z.B. Versicherung)
 - WEG:
 - Einnahmen: 5000 € p.a.
 - Kosten: 4000 € p.a. (davon 1000 € Versicherung)

Bezeichnung	Betrag
Einnahmen	5000
Ausgaben	4000
Ergebnis:	1000

2006

2007

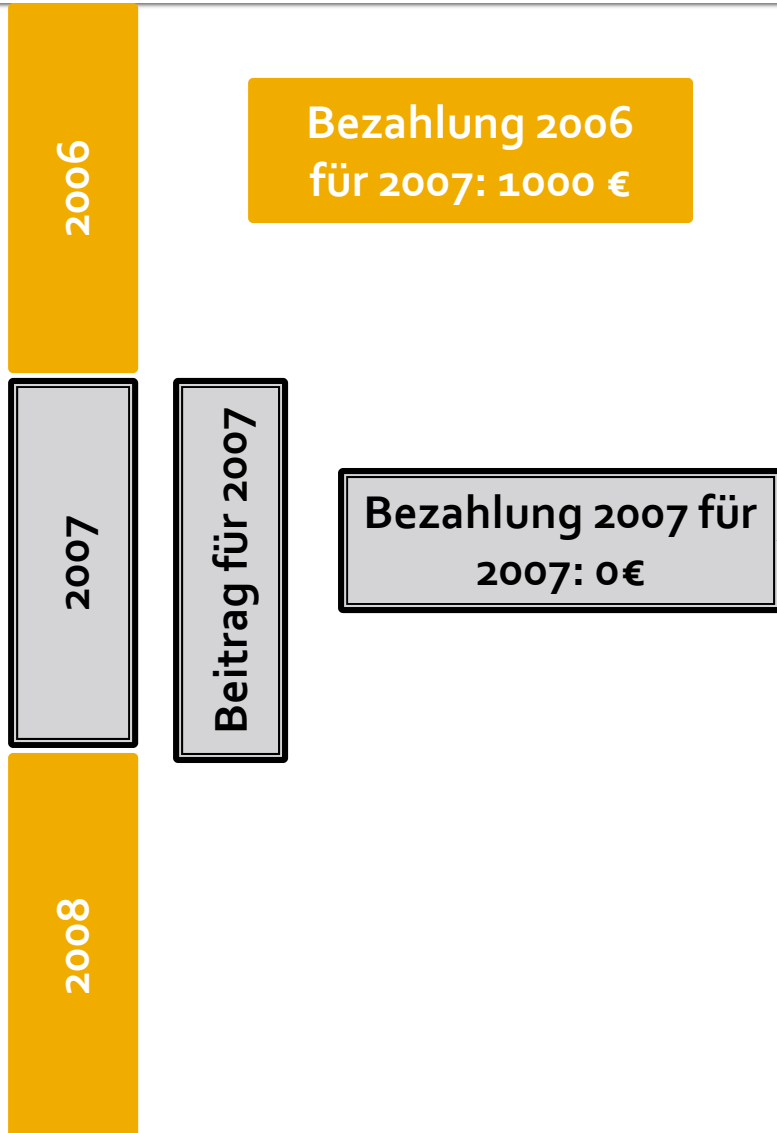
2008

Beitrag für 2007

Var. 1: Vorauszahlung

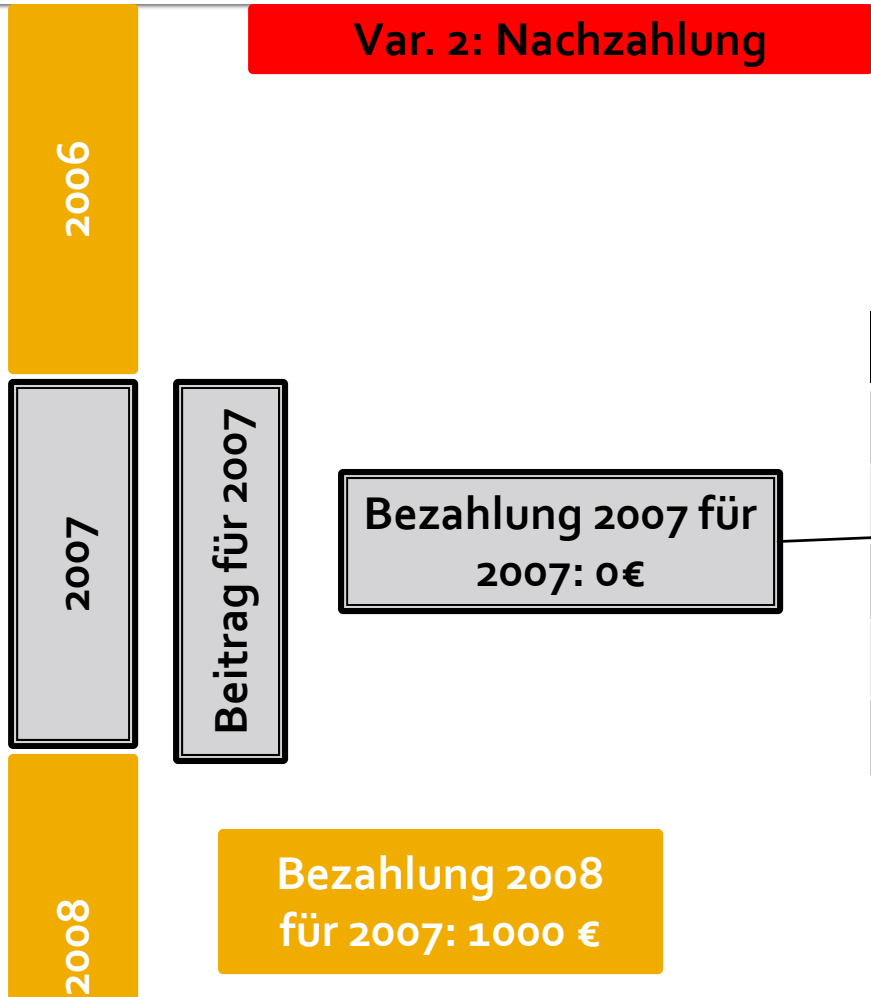
Bezahlung 2006 für
2007: 1000 €

Bezeichnung	Betrag
Einnahmen	5000
Ausgaben	4000 5000
Zw-Ergebnis:	0
RAP	+ 1000
Ergebnis	1000



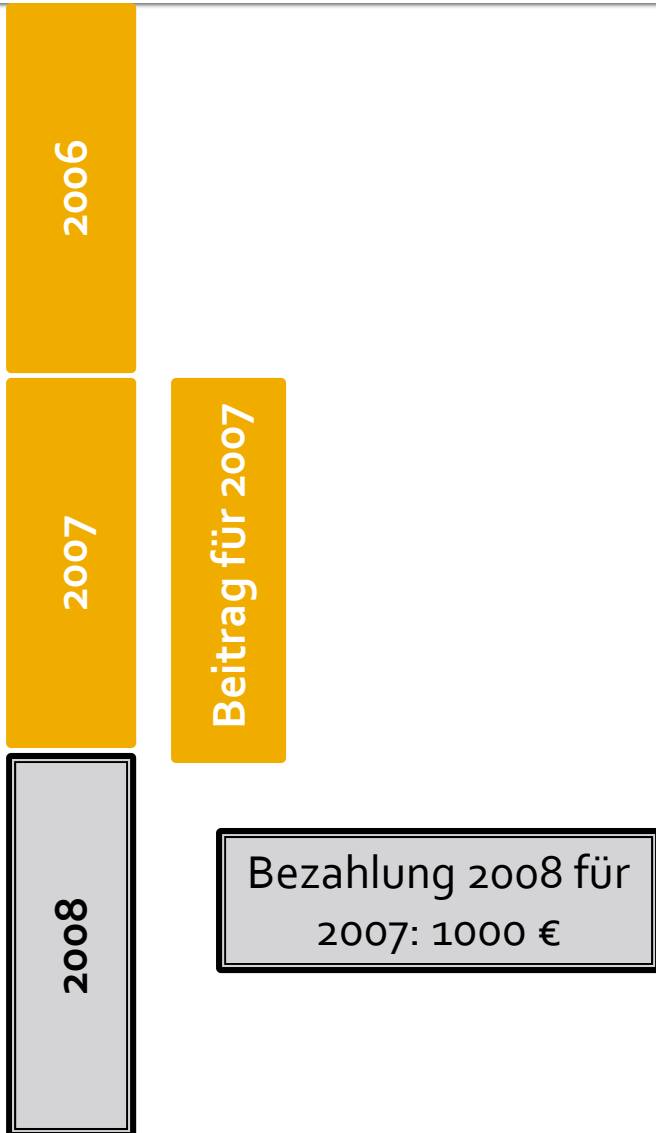
Bezeichnung	Betrag
Einnahmen	5000
Ausgaben	5000
Zw-Ergebnis:	0
RAP	+ 1000
Ergebnis	1000

Bezeichnung	Betrag
Einnahmen	5000
Ausgaben	4000 3000
Zw-Ergebnis:	2000
RAP	-1000
Ergebnis	1000



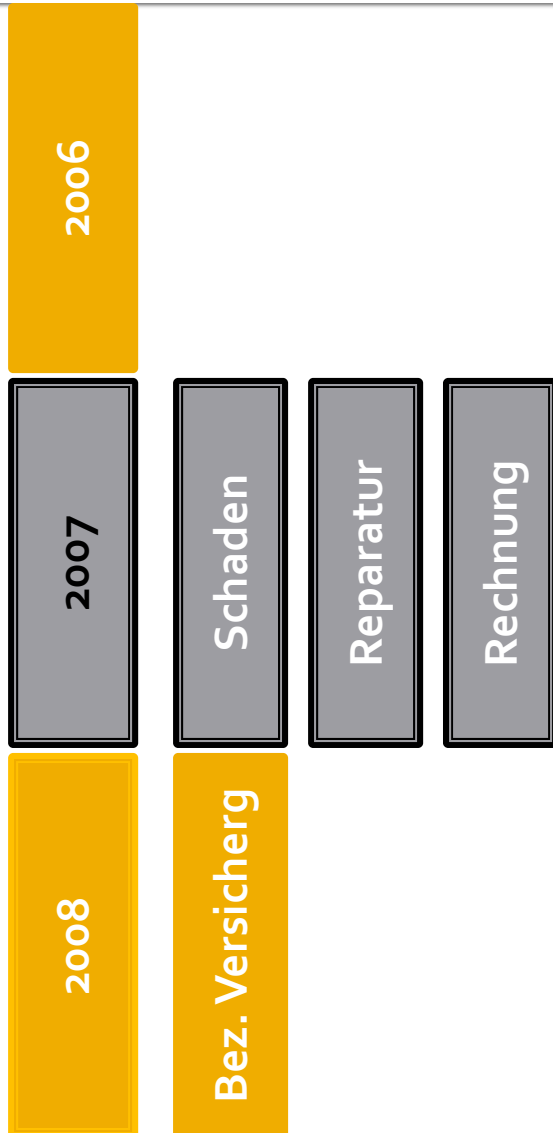
Bezeichnung	Betrag
Einnahmen	5000
Ausgaben	4000 3000
Zw-Ergebnis:	2000
Rückstellung	-1000
Ergebnis	1000

Abgrenzungsprobleme



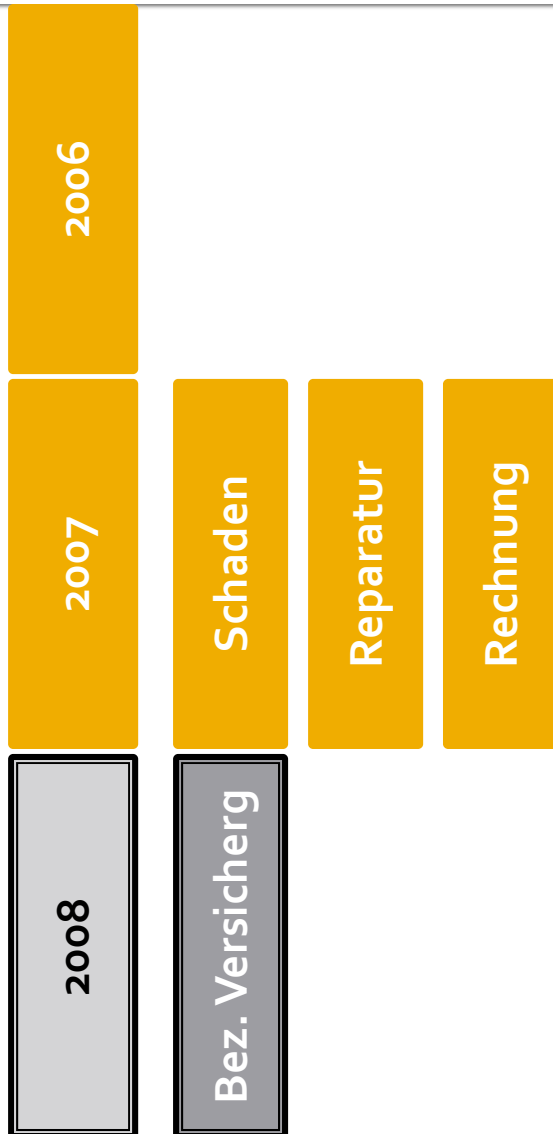
Bezeichnung	Betrag
Einnahmen	5000
Ausgaben	3000
Zw-Ergebnis:	2000
Rückstellung	-1000
Ergebnis	1000

Bezeichnung	Betrag
Einnahmen	5000
Ausgaben	5000
Zw-Ergebnis:	0
Auflösung Rückst.	+1000
Ergebnis	1000



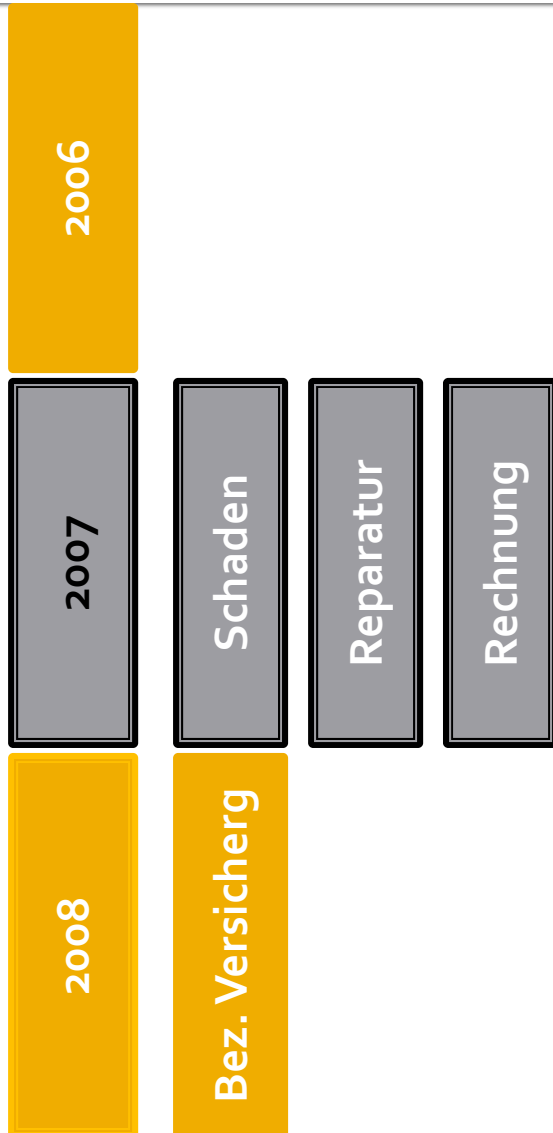
- Beispiel: Versicherungsleistung (ohne Abgrenzung)

Bezeichnung	Betrag
Einnahmen	5000
Ausgaben	4000
Handwerker	1000
Summe:	5000
Ergebnis	0



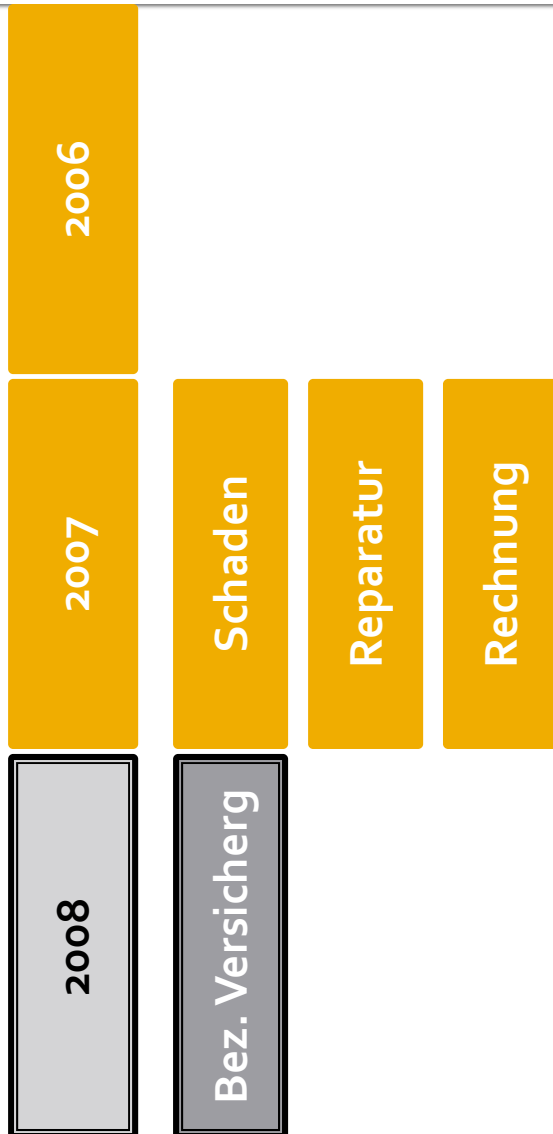
- Beispiel: Versicherungsleistung (ohne Abgrenzung)

Bezeichnung	Betrag
Einnahmen	6000
Ausgaben	4000
Ergebnis	2000



- Beispiel: Versicherungsleistung (mit Abgrenzung)

Bezeichnung	Betrag
Einnahmen	5000
Ausgaben	4000
Handwerker	1000
Summe:	5000
RAP	1000
Ergebnis	1000



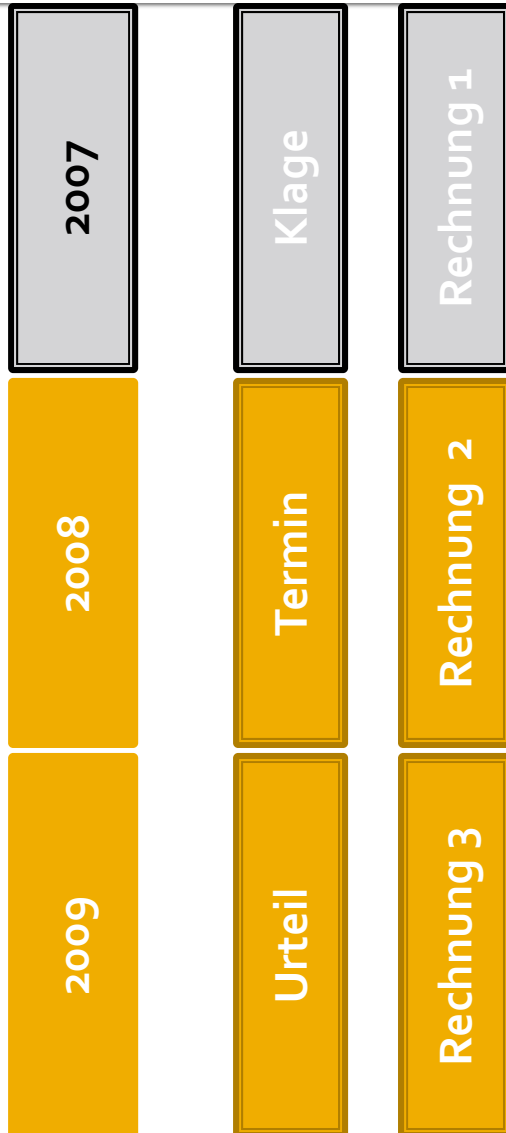
- Beispiel: Versicherungsleistung (mit Abgrenzung)

Bezeichnung	Betrag
Einnahmen	5000
Versicherung	1000
Summe:	6000
Ausgaben	4000
Zwischenergebnis	2000
RAP	-1000
Ergebnis	1000

Kosten des Rechtsstreit

- Gesetzliche Regelungen in § 16 WEG:
- Abs. 2: Allgemeine Verpflichtung zur Kosten- und Lastentragung der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums nach dem Verhältnis der Anteile
- 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
- Problem: Bezahlung von Vorschüssen (z.B. Gerichtskosten) und Anwaltskosten. **OLG München ZMR 2007, 140**: Sonderumlage für Bezahlung Anwaltskosten nur möglich, wenn Verband Anwaltskosten schuldet (z.B. Baumängelklage).

Kosten des Rechtsstreits



Einnahmen	Ausgaben
5000	4000
	1000
5000	5000

Rechnung 1: 1000
 Rechnung 2: 1000
 Rechnung 3: 1000
 Einnahmen: 5000
 Sonstige Ausgaben: 4000

WEG: 4 Wohnungseigentümer:
W1 (Kläger)
 W2 (Beklagter)
 W3 (Beklagter)
 W4 (Beklagter)

Kosten des Rechtsstreits

2007

Klage

Rechnung 1

2008

Termin

Rechnung 2

2009

Urteil

Rechnung 3

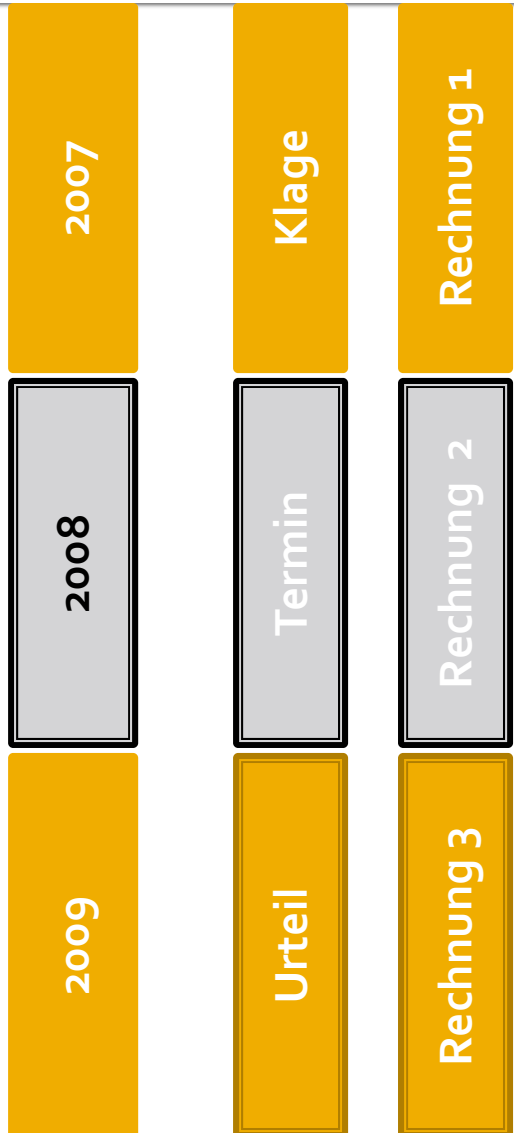
BayObLG WuM 1993, 486: Keine Schaffung neuer VTS

Einnahmen	Ausgaben	VTS	W ₁	W ₂	W ₃	W ₄
5000	4000	2,5/10	1000	1000	1000	1000
	1000	2,5/10	250	250	250	250
5000	5000		1250	1250	1250	1250
	Voraus:		1100	1100	1100	1100
	Ergebnis:		150	150	150	150

A.A. KG ZMR 2006, 224, OLG Düss. ZMR 2003, 228: Keine Beteiligung des Klägers

5000	4000	2,5/10	1000	1000	1000	1000
	1000	1/3	0	333	333	333
5000	5000		1000	1333	1333	1333
	Voraus:		1100	1100	1100	1100
	Ergebnis:		100	233	233	233


Kosten des Rechtsstreits



Einnahmen	Ausgaben	VTS	W ₁	W ₂	W ₃	W ₄
5000	4000	2,5/10	1000	1000	1000	1000
	1000	2,5/10	250	250	250	250
5000	5000		1250	1250	1250	1250
	Voraus:		1100	1100	1100	1100
	Ergebnis:		150	150	150	150

Kosten des Rechtsstreits

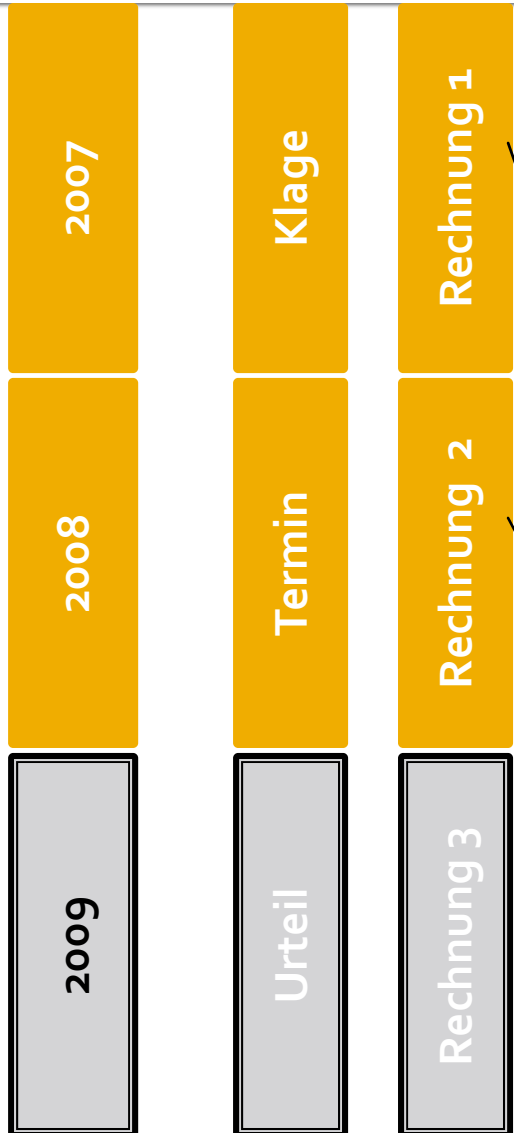



Urteil
Im Namen des Volkes

1. (...)
 2. Von den Kosten des Rechtsstreits trägt der Kläger 1/3 und die Beklagten 2/3

Einnahmen	Ausgaben	VTS	W ₁	W ₂	W ₃	W ₄
5000	4000	2,5/10	1000	1000	1000	1000
	1000	Urteil	333	222	222	222
5000	5000		1333	1222	1222	1222
	Voraus:		1100	1100	1100	1100
	Ergebnis		233	122	122	122

Kosten des Rechtsstreits



Problem:
Berücksichtigung der
Altrechnungen für
Kostenverteilungsschlüssel

Einnahmen	Ausgaben	VTS	W ₁	W ₂	W ₃	W ₄
5000	4000	2,5/10	1000	1000	1000	1000
	1000	Urteil	333	222	222	222
5000	5000		1333	1222	1222	1222

Kosten des Rechtsstreits

Einnahmen	Ausgaben	VTS	W ₁	W ₂	W ₃	W ₄
5000	4000	2,5/10	1000	1000	1000	1000
	1000	Urteil	333	222	222	222
5000	5000	Summe:	1333	1222	1222	1222
		Voraus	1100	1100	1100	1100
		Ergebnis	233	122	122	122
Kostenanteil gem. Urteil			33%	22%	22%	22%
Kostenlast 2007/08	2000	Urteil	666	222	222	222
Bezahlt/Abgerechnet			500	500	500	500
Rest/Guth.			166	/278	/278	/278
Hausgeld: Nachz/Guth.			399	/156	/156	/156

Kosten des Rechtsstreits

Variante mit Honorarvereinbarung

Einnahmen	Ausgaben	VTS	W ₁	W ₂	W ₃	W ₄
5000	4000	2,5/10	1000	1000	1000	1000
Kosten o. Honorarv.	400	Urteil	133	89	89	89
Honorarvereinbar.	600	2,5/10	150	150	150	150
5000	5000	Summe:	1283	1239	1239	1239
		Voraus	1100	1100	1100	1100
		Ergebnis	183	139	139	139
Kostenanteil gem. Urteil			33%	22%	22%	22%
Kostenlast 2007/08	800	Urteil	266	178	178	178
Honorarvereinbar.	1200	2,5/10	300	300	300	300
Zwischensumme:			566	478	478	478
Bezahlt			500	500	500	500
Rest/Guth.			66	/22	/22	/22

Probleme bei Mehrhausanlagen

- Mehrhausanlagen mit Subsidiaritätsprinzip in GO
 - 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-GE (z.B. Wege und Leitungen)

- Beispiel-WEG
 - 3 Häuser
 - 100 WE
 - Haus A: 25 WE mit 250/1000 MEA
 - Haus B: 30 WE mit 300/1000 MEA
 - Haus C: 45 WE mit 450/1000 MEA
 - WE Müller hat 15/1000 (Haus B)

■ Beispiel Mehrhausanlage (Ausgaben)

Ausgaben	Gesamt	Häuser A, B, C	A	B	C	Verteiler	Ihr Anteil
Straßenreinigung	150	150	-	-	-	15/1000 MEA	2,25
Müllabfuhr	600	-	150	200	250	15/300	10
Hausreinigung	400	-	100	80	220	15/300	4
Verwalter	1750		437,5	525	787,5	1/30 WE	17,50
Reparaturen	1000		0	1000	0	15/300	50
IH-Rücklage	800	-	200	200	400	15/300	10
IH-Rücklage	1000	1000	-	-	-	15/1000	15
Summe Ausgaben	5700	1150	887,5	2005	1657,5	-	108,75

■ Beispiel Mehrhausanlage (Einnahmen)

Einnahmen	Gesamt	Häuser A, B, C	A	B	C	Verteiler	Ihr Anteil
Hausgeldzahlungen	2000	2000				-	
Hausgeldzahlungen	2900		725	870	1305	-	73,5
IH-Rücklage	800	-	200	200	400	15/300	10
IH-Rücklage	1000	1000	-	-	-	15/1000	15
Zinsen Verzug	150	-	22	98	30	15/300	4,9
Zinsen IH-Rückl.	400	400				15/1000	6
Zinsen IH-Rückl.	1200		400	200	600	15/300	10
Summe Einnahmen	8450	3400	1347	1368	2335		119,40

Beschlussfassung und Anfechtung

- Falscher Verteilungsschlüssel
 - Führt zur Anfechtbarkeit, auch wenn Kostenabweichung nur sehr gering (Fläche/MEA), KG 11.12.1995 (24 W 4594/95) (IBR-Online)
- Nichtaufteilung in umlegbare und nicht umlegbare Kosten macht Abrechnungsbeschluss nicht anfechtbar
 - OLG FFM 3.3.2003(20W 261/01) (IBR-Online), Ausnahme: Vereinbarung in GO
- Anfechtung kann auf einzelne, falsche Kostenpositionen beschränkt werden (OLG FFM IMR 2007, 1068)

- Teilungültigkeitserklärung der Abrechnung erfolgt jedenfalls, wenn feststeht, dass Gesamtkosten nicht tangiert sind
(KG ZWE 2001, 334, OLG FFM ZMR 2003, 769)
- Vollungültigkeitserklärung erfolgt nicht nach quantitativen Kriterien, sondern individuell nach Schwere und Vielzahl im Verhältnis zur Verständlichkeit der Abrechnung
(OLG München IMR 2008, 129)

- Konkludente Entlastung mit Beschluss
Wirtschaftsplan möglich (BGH NJW 1997, 2106, OLG Düss. NJW-RR 2001, 949)
 - D.h.: Gibt es einen gesonderten TOP erfolgt keine Entlastung über Beschlussfassung
 - D.h.: Wird Abrechnung erfolgreich angefochten, entfällt Entlastung (BGH NJW 1997, 2106)

- Vollumfängliche Einsichtnahmerechte vor Beschlussfassung auch in Einzelabrechnungen der anderen WE (OLG München, NZM 2007, 691, OLG Köln NZM 2007, 366)

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)

- Einsichtnahmerechte des Mieters ggü. WEG-Verwalter
 - Mieter-WEG und Mieter-WEG-Verwalter haben keine Rechtsbeziehung
 - Mieter hat aber umfassenden Anspruch auf Belegeinsicht ggü. Vermieter (BGH Urt. Vom 13.9.06, VIII ZR 105/06).
 - Mieter darf zum Einsichtnahmetermin sich auch fachkundiger Hilfe bedienen (BGH-Urt. Vom 13.9.06, VIII ZR 71/06)
 - Wohnungseigentümer hat umfassenden Anspruch auf Belegeinsicht (OLG München, NZM 2007, 691, OLG Köln NZM 2007, 366)

- Problem: Entfällt Verpflichtung für Vermieter aufgrund Datenschutzinteresse der übrigen WEG-Eigentümer ?
- Nein: Vermieter kann und muss im Innenverhältnis Mieter zur Belegeinsicht ermächtigen, WEG-Verwalter muss Einsicht ermöglichen

Bärmann/Pick, WEG 10 A. § 28 Rz. 91

Schmidt-Futterer: Mietrecht, § 556 Rz. 482, Langenberg:
Betriebskostenrecht in der Wohn- und Gewerberaummiete, S.
320 Rz.4

Schmid in: Handbuch des FA für Miet- und WEG-Recht 5. Rz. 738

LG Hamburg, WuM 1985, 400

AG Hamburg WuM 1991, 282

LG FFM WUM 1997, 52

Die Durchsetzung von Wohngeldforderungen

Vielen Dank für Ihr Interesse!
Besuchen Sie uns einmal unter www.Kanzlei-Schultze.de