

Verwalterstammtisch

Die 10 häufigsten Fehler in der Hausgeldabrechnung und der WEG-Versammlung

Fehler der WEG-Versammlung

Die häufigsten Fehler der WEG-Versammlung

**Fehler Nr. 1:
WEG-Abrechnung**

- Häufigster Anfechtungsgrund falsche oder intransparente **Abrechnung**
- Häufigster Fehler in Beschlussfassungen in der WEG-Versammlung
 - (siehe unten: die häufigsten Fehler in der WEG-Abrechnung)
- Abrechnung ist Motivation für Klage; andere Fehler (z.B. Ladungsfehler) werden ergänzend moniert
 - Einfacher Rechtsstreit für Gericht; Abrechnungsmängel können dahin stehen, weil schon Ladungsmangel zur Unwirksamkeit der Beschlüsse führt

**Fehler Nr. 2:
Ladungsfrist- und
Versammlungszeit**

- Ladungszeit
 - Mo-Fr vor 17 Uhr
 - Zutreffende Entscheidung AG Leipzig, Urteil vom 8.5.2014 (150 C 5953/13)
 - Versammlung um 14 Uhr nicht ermessensfehlerhaft, wenn alle in Westdeutschland lebenden WE an- und wieder heimreisen können
 - Geändert: LG Dresden, Urteil vom 14.1.2015 (2 S 381/14):

- „Ist der Zeitraum, in der die WEV stattfinden soll, in der TE nicht festgelegt, hat der Verwalter einen gerichtlich überprüfbaren Ermessensspielraum (...). Dabei ist auf die Bedürfnisse der Wohnungseigentümer, insbesondere der Berufstätigen Rücksicht zu nehmen, so dass die WEV regelmäßig an Werktagen (**auch Samstag**) zwischen 18.00 Uhr und 19.00 Uhr stattfinden sollte, wenn nicht die Wohnungseigentümer mit anderen Terminen einverstanden sind“
- A.A: OLG Stuttgart, Samstag ab 14 Uhr, WE 1994, 146

- Ladungsfrist
 - Häufig falsche Berechnung
 - Postlaufzeiten nicht berücksichtigt
 - Unberechtigte Abkürzung
- Ladung mit zeitlichem Puffer

- Fristberechnung: § 187 Abs. 1 BGB:

Zugang Ladung bei WE am Montag, den 13. des Monats.
Fristende: 27. des Monats (Montag),
Versammlung: 28. des Monats



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
										Versendung		Zugang	DI 1	MI 2	DO 3	FR 4	SA 5	SO 6	MO 7	DI 8	MI 9	DO 10	FR 11	SA 12	SO 13	MO 14	Versammlung		

**Fehler Nr. 3:
Ladungsort**

- Immobilie in Leipzig
- 8 WE aus Stuttgart, 1 WE aus Leipzig
- 8 WE bezahlen Anreise Verwalter und WE
- WEV in Stuttgart, Verwalter und WE reist an
- Ort muss Bezug zur Wohnanlage aufweisen
 - Räumliche Nähe
 - OLG Köln NJW-RR 2006, 520
 - OLG Frankfurt OLGZ 1984, 333

- Problem Verwalter:
 - § 49 Abs. 2 WEG: Auferlegung der Kosten
 - Ggf. Ausschluss der Deckung wegen wissentlicher Pflichtverletzung

**Fehler Nr. 4:
Ruhendes Stimmrecht**

- § 25 Abs. 5 WEG: Ein WE ist nicht stimmberechtigt, wenn die Beschlussfassung die Vornahme eines auf die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums bezüglichen **Rechtsgeschäfts** mit ihm oder die Einleitung oder Erledigung eines **Rechtsstreits** der anderen Wohnungseigentümer gegen ihn betrifft oder wenn er nach § 18 rechtskräftig verurteilt ist.
- **Rechtsgeschäft** = Entlastung = Verzichtserklärung

Ruhendes Stimmrecht bei Entlastung und Verwalterbestellung und -abberufung

Beschlussgegenstand	Ruhendes Stimmrecht	Gericht
Verwalterabberufung und Kündigung <u>ohne</u> Vorliegen eines wichtigen Grundes	NEIN	BGH NZM 2002, 995
Wiederbestellung Verwalter	NEIN	OLG Hamm NZM 2007, 253 OLG KA ZMR 2008, 408
Wiederbestellung Verwalter mit Abschluss / Änderung Verwaltervertrag	NEIN	OLG Hamm NZM 2007, 253 OLG KA ZMR 2008, 408
Änderung Verwaltervertrag	JA	OLG Frankfurt/M. NJW-RR 1986, 642
Entlastung Verwalter	JA	BayObLG ZMR 1987, 191
Entlastung Beirat	JA	OLG 2-Brücken, NZM 2002, 345

**Fehler Nr. 5:
Ruhendes Stimmrecht und
Vollmachten**

Ruhendes Stimmrecht und Vollmachten

Beschlussgegenstand	Ruhendes Stimmrecht	Gericht
Abstimmung Abschluss Verwaltervertrag Verwalter hat Vollmachten	JA	BayObLG WuM 1999, 58 (Weitergabe Vollmachten zulässig)
Verwalterkündigung aus wichtigem Grund Verwalter hat Vollmachten	JA	BayOBLG WuM 1990, 321, OLG Düss. WuM 1999, 59, NZM 2001, 992 (Weitergabe Vollmachten zulässig)
Wie zuvor Verwalter gibt Vollmachten weiter	JA	OLG 2-Brücken, NZM 1998, 671 (Weitergabe nur bei Gestattung zulässig)
Entlastung Verwalter Verwalter hat Vollmachten	JA	LG Frankfurt/M. NJW-RR 1988, 596
Entlastung Beirat Verwalter hat Vollmacht Beirat	JA	OLG Düss. NZM 1999, 285, BayObLG NZM1998, 668

**Fehler Nr. 6:
Ruhendes Stimmrecht und
Beschlussfähigkeit**

- § 25 Abs. 3 WEG: Die WEG ist nur beschlussfähig, wenn die erschienenen stimmberechtigten Wohnungseigentümer mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile (...) vertreten.
 - Vgl. auch OLG Düsseldorf, DWE 1991, 159
 - Vgl. auch BayOblG ZMR 1987, 191

**Fehler Nr. 7:
Unzureichende Unterlagen**

- **BGH-Urteil vom 5.7.2013, BGH V ZR 241/12, ZIV 2013, 44**
- „Gemäß § 23 Abs. 2 WEG ist ein Beschluss nur gültig, wenn der Gegenstand bei der Einberufung bezeichnet ist. Nach der Rechtsprechung des Senates ist es erforderlich, aber auch ausreichend, wenn die TOP's und die vorgesehenen Beschlüsse so genau bezeichnet sind, dass die WE **verstehen und überblicken können, was in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht erörtert und beschlossen werden soll** und welche Auswirkungen der vorgesehene Beschluss insoweit auf die Gemeinschaft und sie selbst hat; regelmäßig reicht **eine schlagwortartige Bezeichnung** aus (Urteil vom 13.1.2012, V ZR 129/11). Dies gilt insbesondere dann, wenn die Angelegenheit bereits Gegenstand von Erörterungen war und die **Wohnungseigentümer damit vertraut sind.**“
- Gibt es Ergänzungswünsche zu den TOP's ?

- BGH-Urteil vom 13.1.2012, V ZR 129/11:
- „Eine ordnungsgemäße Beschlussfassung kann es allerdings im Einzelfall erfordern, den Wohnungseigentümern unabhängig von der ausreichenden Bezeichnung (..) in der Einladung eine Unterlage zur Verfügung zu stellen, um ihnen eine inhaltliche Befassung mit dem Beschlussgegenstand zu ermöglichen. Das mag etwa bei der Beschlussfassung über die Jahresabrechnung und den Wirtschaftsplan geboten sein“
- Unzureichende Vorbereitung Entscheidung
 - Angebote fehlen
 - Angebote sind nicht vergleichbar

**Fehler Nr. 8:
Kompetenzverletzungen**

- Kompetenzüberschreitungen
 - Beschlussfassungen über Beschlussgegenstände, für die eine absolute Beschlussunzuständigkeit besteht (BGH NJW 2000, 3500): nichtige Beschlüsse
 - Änderung der Gemeinschaftsordnung ohne Öffnungsklausel
 - Änderung der Gemeinschaftsordnung ohne Vorliegen der gesetzlichen Ermächtigung (z.B. § 16 Abs. 3, 4 WEG)
 - Einräumung von Sondernutzungsrechten
 - Änderung des Nutzungszwecks (z.B. Wohnnutzung in Gewerbenutzung)
 - Verstoß gegen das Belastungsverbot
 - Gesetzesverstöße (eher selten)

■ Kompetenzverschiebungen I

Wohnungseigentümersversammlung ↔ WEG -
Verwalter ↔ Beirat ↔ Wohnungseigentümer

- Der Verwalter wird Angebote für die neue Briefkastenanlage einholen und eine Anlage auswählen, die der bisherigen optisch ähnlich ist. Kostenobergrenze: 1.000 €
 - Zu weit gehende Vollmachten im Verwaltervertrag
- Der Beirat wird ermächtigt, zusammen mit dem Verwalter über Instandsetzungen bis 5.000 € zu entscheiden.

- Kompetenzverschiebungen II
 - Es wird ein Bauausschuss gebildet; dem die **Eigentümer** Dipl.-Ing. X, Y und Dr. Z angehören. Nach Erstellung der Ausschreibungsunterlagen und Angebotseinholung soll das günstigste Unternehmen ausgesucht **und** beauftragt werden.
 - Abnahme Gemeinschaftseigentum durch WEV (noch nicht abschließend geklärt, LG München, Urteil vom 7.4.2016, ZIV 2016, 48, OLG München, Urteil vom 6.12.2016, ZIV 2016, 76)
 - Beschlussfassung über Vertrag zur Verpflichtung Geh- und Fahrtrechte in den Abteilungen II der Grundbücher der Wohnungseigentümer zugunsten des Nachbarn eintragen zu lassen

**Fehler Nr. 9:
Verletzung
Vollmachtsweisungen**

- Vollmachten mit Beschlussanträgen
 - Feld für Weisungen:
 - Ja
 - Nein
 - Enthaltung
 - Problem: Beschlussantrag wird geändert
 - Problem: Handschriftliche Notiz mit Antrag der Beschlussantragänderung / Hinweise zur Handhabung
 - Ablehnung der Vollmachtsübernahme
 - Klarstellung auf Vollmacht: *Vollmachtnehmer darf nach pflichtgemäßen Ermessen von Vollmacht abweichend Gebrauch machen, wenn Beschlussantrag geändert wird; im Zweifel darf er sich der Stimme enthalten*

**Fehler Nr. 10:
Vorlage (teilweise
rechtswidriger)
Verwalterverträge**

- Häufigste Ursache: Verwalterverträge
 - Sonderentgelte?
 - Alternative: Gesonderte Beschlussfassungen über Sonderentgelt (z.B. Baumaßnahme) ?
 - Ausweg aus der AGB-Kontrolle der §§ 305 ff BGB?
 - § 306a BGB: *„Die Vorschriften dieses Abschnitts finden auch Anwendung, wenn sie durch anderweitige Gestaltungen umgangen werden“ (sollen).*

Fehler der WEG-Abrechnung

Die häufigsten Fehler in der WEG-Abrechnung

**Fehler Nr. 1:
Falsche Heizkostenabrechnung
in der Gesamtabrechnung**

- BGH – Urteil vom 17.2.2012 (V ZR 251/10), ZIV 2012, 5:
 - In der Gesamtabrechnung darf der tatsächliche Verbrauch der Heizkosten NICHT eingestellt werden.
 - Es dürfen nur die gezahlten Abschläge und die Endabrechnungen eingestellt werden.

**Fehler Nr. 2:
Unzulässige Abgrenzungen**

- BGH – Urteil vom 17.2.2012 (V ZR 251/10), ZIV 2012, 5
 - Gesamtabrechnung: Es ist „**ausnahmslos am Einnahmen-und Ausgabenprinzip festzuhalten**“.
 - Differenz zwischen Ausgaben in der Gesamtabrechnung und Verbrauch in der Einzelabrechnung ist zu erläutern („Abgrenzung“ somit in Einzelabrechnung)
 - Anwendung auch auf andere verbrauchsabhängige Kosten außerhalb von HKVO?
 - Nein. Sonderfall gilt nur für HKVO (AG Leipzig, Urteil vom 16.6.2014 (150 C 10033/13))
 - LG DD, noch keine Entscheidung

- „Die Darstellung der tatsächlichen Geldflüsse ermöglicht durch einen Abgleich mit den Gesamtkontoständen ohne Weiteres die Überprüfung der rechnerischen Richtigkeit der Abrechnung“

Kontostand 1.1.2016

(+ Einnahmen ./- Ausgaben)

= Kontostand am 31.12.2016

**Fehler Nr. 3:
Falsche Falscher
Verteilerschlüssel Verwalter**

- Verteilung Kosten WEG-Verwalter nach Objekten
- Nur zulässig, wenn GO dies (häufig) so regelt
- Ansonsten: MEA
- ungerecht?
- Beschluss nach § 16 Abs. 3 WEG: Änderung VTS Betriebs- und Verwaltungskosten

**Fehler Nr. 4:
Verteilung Anwaltskosten**

- Prozess Dritter gegen WEG (oder umgekehrt)
 - Nachbar
 - Verwalter
 - Bauträger
- Kostenverteilung nach § 16 Abs. 2 WEG
 - Allg. Verteilungsschlüssel
 - Keine Besonderheit zu sonstigen Kosten
 - Auch soweit Bauträger / Verwalter Miteigentümer

- Binnenstreitigkeit (Beschlussmängelklage)
 - WE „A“ klagt gegen WE „B“, WE „C“ und WE „D“
 - § 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG: Der Verwalter darf für die **Beklagten** einen Anwalt beauftragen
 - § 27 Abs. 2 Nr. 4 WEG: Der Verwalter darf Honorarvereinbarung abschließen
 - § 27 Abs. 1 Nr. 7 WEG: Der Verwalter hat die Eigentümer unverzüglich von einem Klageverfahren zu unterrichten.
 - § 48 Abs. 1 WEG: Beiladung des Verwalters

- **Beschlussmängelklage (laufender Prozess)**
 - A verklagt B, C und D
 - Kostennota Anwalt für **B, C und D**
 - Entnahme von **Verwaltungskonto** ?
 - Beiträge/Gelder haben **A, B, C und D** aufgebracht
 - BGH-Urteil vom 17.10.14, V ZR 26/14, ZIV 2014, 80: zulässig
 - Dto. Ansatz im **Wirtschaftsplan**
 - **Verteilung** auf alle WE nur zulässig, wenn Parteirollen noch nicht geklärt (Erwartung von Beschlussanfechtung)
 - Sonst Verteilung in **Einzelabrechnung** nur bei WE, für die Verwalter Anwalt bestellt hat

- **Beschlussmängelklage (Abrechnung I)**
- **Urteil:**
 1. Die Klage wird abgewiesen
 2. Die Kosten des Rechtsstreits trägt der Kläger
- **Kostenfestsetzungsbeschluss:**
 - Erstattung der Anwaltskosten, die B, C und D hatten
- **A zahlt auf das Verwaltungskonto**
- **HG-Abrechnung:**
 - Gutschrift Einzelabrechnung nur bei B, C und D.

- **Beschlussmängelklage (Abrechnung II)**
- **Urteil:**
 1. **Der Beschluss ist ungültig.**
 2. **Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Beklagten.**
- **Kostenfestsetzungsbeschluss:**
 - Erstattung der Anwaltskosten, die A hatte
 - Bezahlung vom Verwaltungskonto?
 - Nicht gesichert, wohl ja (ratio legis: Vereinfachung)
 - HG-Abrechnung: Belastung Einzelabrechnung nur bei B,C und D

- **Beschlussmängelklage (Abrechnung III)**
 - A verklagt **B, C** und **D**
 - Verwalter beauftragt Anwalt
 - Anwalt bestellt sich bei Gericht
 - **D** schreibt Verwalter: keine Vertretung durch Anwalt erwünscht
 - Zulässig, BGH-Urteil vom 17.10.14, V ZR 26/14, ZIV 2014, 80
 - Kostenverteilung
 - In Abrechnung: B, C und D bzgl. Verfahrensgebühr VV 3100, B und C bzgl. weitere Gebühren

- **Beschlussmängelklage (Abrechnung IV)**
- Honorarvereinbarung nach § 27 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 49a Abs. 1 GKG
 - Streitwert verändert sich
 - z.B.: Gesetzlicher Streitwert: 30.000 €; Vereinbarter Streitwert 60.000 €
 - **Anwalt muss Gegenüberstellung machen:**
 - Gebühren mit gesetzlichen Streitwert: 3.000 €
 - Gebühren mit Vereinbarung: 4.800 €
 - Mehrbetrag ist auf alle WE zu verteilen, § 16 Abs. 8 WEG
 - An Kostenfestsetzungsverfahren nehmen nur gesetzliche Gebühren teil

- Problem Kostenverteilungsschlüssel?
 - § 16 Abs. 8 WEG: Mehrkosten aufgrund Honorarvereinbarung: Allg. VTS (i.d.R. MEA)
 - Gesetzliche Kosten unter den kostenpflichtigen WE
 - Allg. VTS (MEA) oder
 - § 100 ZPO Kopfteile
 - BGH-Urteil vom 15.3.2007 (BGHZ 171, 336), ZIV 2007, 16
 - „MEA“ ist „natürlicher Maßstab“
 - Bestätigt, BGH-Urteil vom 17.10.14, V ZR 26/14, ZIV 2014, 80

GEBÜHREN	A= KLÄGER	B	C	D	VTS
Überschießende Gebühren wg. Honorarvereinb.	X	X	X	X	MEA
Gesetzl. Gebühren aus KFB-Kläger	o	X	X	X	MEA
Gesetzl. Gebühren eigener Anwalt §100*	o	X	X	X	MEA
Gesetzl. Gebühren eigener Anwalt §104*	o	X	o	X	MEA

- Beispiel: A obsiegt
- Klar ist: WE kann Mandatierung ablehnen
- Unklar ist: Entfall aller Gebühren oder nur der nachfolgenden
- Richtig: nur nachfolgende Gebühren
 - 8 WE, 1 Kläger, Verwalter beauftragt, alle 7 lehnen ab; RA hat aber Anspruch; nicht zu verteilende Kosten gibt es nicht.

**Fehler Nr. 5:
Verrechnung von Einnahmen und
Ausgaben bei
verbrauchsabhängigen Kosten**

- Verbrauchsabhängige Kosten
- Abschläge 2015: I, II, III, IV
- Abschläge 2016: I, Abrechnung 2015, II, III, IV
 - **Abrechnung: Nachzahlung.** Kein Problem. Es gehen 4 Abschläge und eine Nachzahlung in die Ausgabenseite der Abrechnung
 - **Abrechnung: Guthaben.** Problem. Keine Verrechnung mit nächsten Abschlag. Es sind die **tatsächlichen** Einnahmen und Ausgaben darzustellen.
 - AUSNAHME: Medienversorger verrechnet und stellt kleineren Abschlag in Rechnung (Abrechnung löst keinen Zahlungsvorgang bei WEG aus).

**Fehler Nr. 6:
Intransparenz**

- Werbebotschaft der EDV-Industrie:
Abrechnungen mit unserem Programm sind
gesetzeskonform
- I.d.R. nicht zutreffend
 - Arbeitsbelastung
 - Undurchsichtigkeit des Papierberges
 - 13 Seiten Abrechnung für Klein-WEG
 - 1 Seite Überblick (Inhaltsverzeichnis mit
Abrechnungsergebnis WE)
 - 1 Seite Ihre Zahlungen für das Wirtschaftsjahr monatlich
aufgelistet mit Gegenüberstellung Wplan- Soll monatlich –
BK und Rücklage getrennt

- 1 Seite Haushaltsnahe Dienstleistungen
- 1 Seite Gesamtdarstellung der Einnahmen und Ausgaben mit Darstellung der Umbuchungen
- 1 Seite Einzelabrechnung
- 1 Seite Veränderung der Instandhaltungsrückstellung
- 1 Seite Übersicht der Abrechnungsergebnisse aller Wohnungen mit Ausweis der Hausgeldabweichungen
- 1 Seite Darstellung und Entwicklung der Instandhaltungsrückstellung und des Sollvermögens
- 1 Seite Vermögensstatus
- 2 Seiten Bewegungen der Instandhaltungsrückstellungen und Abgleich mit dem Vermögensstatus
- 2 Seiten Heizkostenabrechnung

- Beispiele aus der Praxis
 - 50% der Gesamtkosten der WEG werden als „Ausgaben für beschlossene Sonderumlagen“ bezeichnet
 - Verwaltersonderentgelt für Baumaßnahmen wird nicht bei Kosten Verwaltung, sondern bei Baumaßnahme abgerechnet (verschleiert)
 - In den Einnahmen gibt es positive und negative Einnahmen
 - In den Ausgaben gibt es positive und negative Ausgaben

**Fehler Nr. 7:
Widersprüchlichkeiten**

- Ausgabensumme in Gesamtabrechnung stimmt nicht mit Abgängen im Kontenstandsnachweis überein
- Einnahmensumme stimmt nicht mit Zugängen im Kontostandsnachweis überein
- Zugänge und Abgänge auf Bankkonten können nicht nachvollzogen werden, weil Geldtransitleistungen zwischen den Konten mit eingerechnet werden.

Fehler WEG-Abrechnung

Reale Abrechnungsdaten gerundet!

Gesamtabrechnung

Konto 1.1.	68.000
Einnahmen	82.000
Ausgaben (inkl. Rücklage)	132.000
Konto 31.12.	18.000

Vordersätze Einzelabrechnung

Umlagefähige Kosten	18.000
Nicht umlagefähige Kosten	4.000
Rücklage	6.000
Summe	28.000

Abrechnungsergebnisse aller WE

Müller	(...) €
Meyer	(...) €
Schmidt	(...) €
Summe:	38.000
Rücklage:	6.000
Summe:	44.000

Vermögensstatus

Konto 1.1.	- 68.000
Haben	130.000
Soll	80.000
Konto 31.12.	- 18.000

BGH-Urteil vom 17.2.2012 (V ZR 251/10) ZIV 2012,
5:

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

**Fehler Nr. 8:
Fehlende Ableitung der Einzel-
aus der Gesamtabrechnung**

- Abgrenzungen
- Kostenposition Gesamtabrechnung \neq Summe Einzelpositionen (v.a. bei Mehrhausanlagen)
- Positionen der Gesamtabrechnung tauchen in Einzelabrechnung GAR NICHT auf
 - EDV-Fehler?
- Position Hausreinigung in Gesamtabrechnung wird in Einzelabrechnung in Position Hauswart und Winterdienst aufgeteilt

**Fehler Nr. 9:
Bilanzielle Ansätze**

- Hausgeldabrechnung ist eine Einnahmen-/Ausgabenrechnung
- Bilanzielle Ansätze (Forderungen und Verbindlichkeiten) sind tabu
 - Ausnahme offene Zahlungen auf Rücklage
- Wenn dann deutliche Klarstellung: Nur zur Information – nicht Gegenstand der Abrechnung

**Fehler Nr. 10:
Fehlender Ausweis
Betriebsstrom Heizung**

- BGH – Urteil vom 3.6.16, V ZR 166/15, **ZIV 2016, 76**
 - Betriebsstrom Heizung \neq Allgemeinstrom
 - Betriebsstrom ist verbrauchsabhängig abzurechnen
 - Zähler oder Schätzung
- Anschluss an Mietrechtssenat, BGH-Urteil vom 20.2.2008, VIII ZR 27/07, **ZIV 2008, 27**

Fehlerursachen und Fehlerkorrektur

- Unzureichendes Rüstzeug für auftretende Probleme in der Abrechnung
- Logische Konflikte, auch verursacht durch ältere, inzwischen überholte Rechtsprechung
- Aktuelle Rechtsprechung verfolgen und umsetzen
 - ZIV / Fachzeitschriften lesen!
- Mit kleinen WEG's beginnen
 - wegen Übersichtlichkeit und Plausibilitätsprüfung leichter

- Überschuss in der Gesamtabrechnung, Urteil vom 11.10.2013 (V ZR 271/12) ZIV 2013, 85
 - Die Gesamtabrechnung dient nur der Kontrolle der Verwaltungstätigkeit
 - Die Einzelabrechnung dient der Kostenverteilung im Innenverhältnis
 - „Ergebnis“ ist gleichgültig, es dient nicht der Prüfung der Auskömmlichkeit des Wplan-Ansatzes
 - Ursache können Beitreibungen aus Vorjahren oder verspätete Zahlungen im Dezember sein
 - Keine Pflicht periodengerechter Darstellung
 - (Kenntlichmachung von Nachzahlungen für vorherige Jahre etwa)

- BGH-Urteil vom 11.10.2013 (V ZR 271/12) ZIV 2013, 85
 - Es gibt keinen Anspruch auf Ausbezahlung Überschuss.
 - Einnahmen sind nicht zwingend in die Einzelabrechnungen aufzuteilen
 - Wird Überschuss weder der IH-Rücklage zugeführt, noch ausgeschüttet, bleibt das Geld auf dem Verwaltungskonto

- Beispiel: WEG Konrad-Adenauer-Allee 123
 - Wirtschaftsplan 2016
 - 2016: Beschlussfassung Bau-Sonderumlage für Instandsetzung über 15.000 €
 - 2016: Zugang hiervon 12.000 €
 - 2016: Ausgabe hiervon 3.000 €
 - 2017: Ausgabe für SU – Baumaßnahme: 13.000 € (1.000 € mehr als geplant).

Wirtschaftsplan WEG Konrad-Adenauer-Allee 123

Wirtschaftsjahr 2016

Wohnung 4

Gesamt-Wirtschaftsplan		Einzelwirtschaftsplan		Vorauszahlung/Monat
Bezeichnung	Betrag in €	VTS	Betrag in €	Betrag in €
Heizung	14.000	HkVO	1.400	
Verwalter	3.000	1/10	300	
Müll	2.500	1/10	250	
Hausmeister	2.000	1/10	200	
Versicherung	1.500	1/10	150	
Instandsetzung	1.000	1/10	100	
Vorauszahlungen auf Bk / Verwaltungs- und Instandhaltungskosten	24.000		2.400	200
Zuführung zur Rücklage Gesamt		Zuführungsanteil WE		
Bezeichnung	Betrag in € Soll- Rücklage	VTS	Anteil WE	Anteil WE/Monat
Rücklage	2400	1/10	240	20
Gesamtleistung	26.400		2.640/12	220

Ihre monatliche Hausgeldzahllast beträgt 220,00 €.

Fortsetzung

Abrechnung WEG Konrad-Adenauer-Allee 123

2016

Wohnung 4

Gesamt-Ausgaben für Betrieb Verwaltung und Instandsetzung			Einzelabrechnung	
	Bezeichnung	Betrag in €	VTS	Betrag in €
1	(Gas-Abschläge und Endrechnung Vorjahr)	14.000	HkVO	2.000
2	Verwalter	3.000	1/10 (MEA)	300
3	Müll	2.500	1/10 (MEA)	250
4	Hausmeister	2.000	1/10 (MEA)	200
5	Versicherung	1.500	1/10 (MEA)	150
6	Instandsetzung	1.500	1/10 (MEA)	150
7	Ausgaben Dachsanierung / SU	3.000	1/10 (MEA)	300*4)
8	Ausgaben Instandsetz. Fenster aus Rücklage*1)	5.000	Keine Verteilung	0
9	Gesamtausgaben auf Bk. / Verwaltungs- und Instandhaltungskosten	32.500	Einzelsumme WE:	3.350

Fortsetzung

Gesamt-Einnahmen				
	Bezeichnung	Betrag in €	VTS / keine Vert.	Betrag in €
10	HG-Nachzahlungen Vorjahr	2.000	Keine Verteilung	
11	HG-Zahlungen inkl. Zahlungen auf Rücklage*1)	21.000	Keine Verteilung	
12	Kostenfestsetzungsbeschluss	2.000	1/10 (MEA)	200
13	Zahlungen auf Sonderumlage	13.000	Keine Verteilung	
14	Summen:	38.000	Einzelsumme WE:	./ 200
15	Ausgaben./verteilte Einnahmen		Zwischenergebnis	3.150

	Sonderumlagen-Erläuterung	Betrag in €	VTS	Betrag in €	Hinweise:
16	Ausgaben Bau-SU bisher	3.000	1/10 (MEA)	300	Nur zur Information Wird nicht ausgeschüttet
17	Sonderumlage 2016 - Soll	15.000	1/10 (MEA)	1.500	
18	Noch nicht verbrauchter SU-Anteil	12.000	1/10 (MEA)	1.200	

Information: Von der geschätzten Bausumme von 15.000 sind im Wj. 2016 € 3.000 ausgegeben worden.

Fortsetzung

	Abrechnungsergebnis ohne Rücklage	Betrag in €	Verteilung /VTS	Betrag in €
19	Wirtschaftsplan-Soll 2016	24.000	Gem. W-Plan	./ 2.400*3)
20	SU-Soll 2016 15.000 € (Hier anteilig i.H. der 2016 getätigten Ausgaben)	3.000	1/10 (MEA)	./ 300*5)
21	Differenz Zwischenergebnis ./W-Plan-Soll	27.000	Abrechnungsspitze:	- 450

	Zuführung zur Rücklage		VTS	Anteil WE	Bezahlt durch WE	Offen WE
22	Bezeichnung	Betrag in €	Anteil	Betrag in €	Betrag in €	Betrag in €
23	Beschlossene Rücklage	2.400	1/10 (MEA)	240	240	0

	Ergebnis der Abrechnung für WE 4	Betrag in €
24	Abrechnungsspitze	- 450,00
25	Verbindlichkeiten aus Zuführung IHR	0
26	Ihre Zahlungsverpflichtung, Endsumme:	- 450,00

Fortsetzung..

Entwicklung der Bankkonten und der Rücklage

	Entwicklung Rücklage	Betrag in €			Auszug#
27	Ist-Kontostand 1.1.2016	25.000			1
28	Ausgaben Instandsetzung	./5.000			
29	Zuführungen Rücklage Ist	2.000	Zuführung Soll:	2400	
30	Ist-Kontostand 31.12.2016	22.000	Davon offen:	400	3

Schuldner Rücklagenbildung 2016:

Müller: 200

Meyer: 200

	Entwicklung Verwaltungskonto			Summen	Auszug#
31	Ist-Kontostand 1.1.2016	8.000		8.000	1
32	HG-Nachzahlungen Vorjahr	2.000			
33	HG-Zahlungen ohne Zahlungen auf Rücklage	19.000			
34	Kostenfestsetzungsbeschluss	2.000			
35	Zahlungen auf Sonderumlage Dach	13.000	∑ Einnahmen	36.000	
36	Ausgaben	32.500	./ ∑ Ausgaben	32.500	
37	Ist-Kontostand 31.12.2016	11.500		11.500	31

Fortsetzung

Erläuterung zur Differenz der Heizkosten in der Gesamtabrechnung und der verteilten Gesamtheizkosten in der Heizkostenabrechnung: (...)

Verprobung (optional):

Bezeichnung	Betrag in €	Summen	Bezeichnung	Betrag in €	Verprobung
Einnahmen auf Rücklagenkonto	2.000		Kontostand Rücklage 1.1.2017	25.000	
Einnahmen auf Verwalterkonto	36.000	38.000	Kontostand Verwaltungskonto 1.1.2017	8.000	33.000
Ausgaben von Rücklagenkonto	5.000		Einnahmen ./.. Ausgaben (Ergebnis)		500
Ausgaben von Verwaltungskonto	32.500	37.500	Ergebnis – Soll Konten am 31.12.2017		= 33.500 =
Differenz	Ergebnis	500	Kontostand Rücklage 1.1.2017	22.000	
			Kontostand Verwaltungskonto 1.1.2017	11.500	33.500

Vielen Dank für Ihr Interesse!



Gutes Gelingen und keine Anfechtungen!!!