

ista



seminare für die wohnungswirtschaft

Aktuelle Rechtsprobleme der Hausgeldabrechnung

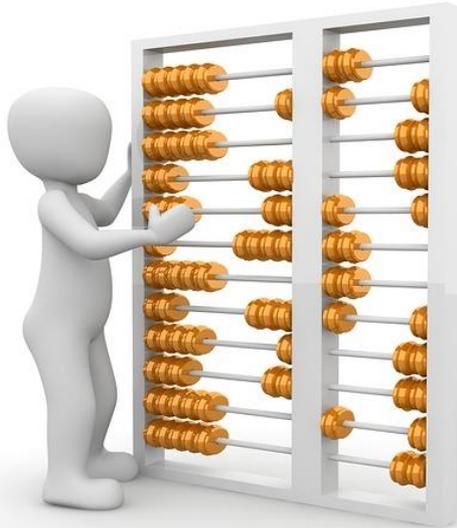


RECHTSANWALT

HEINZ G. SCHULTZE

FACHANWALT FÜR MIET- UND WEG-RECHT

FACHANWALT FÜR BAURECHT

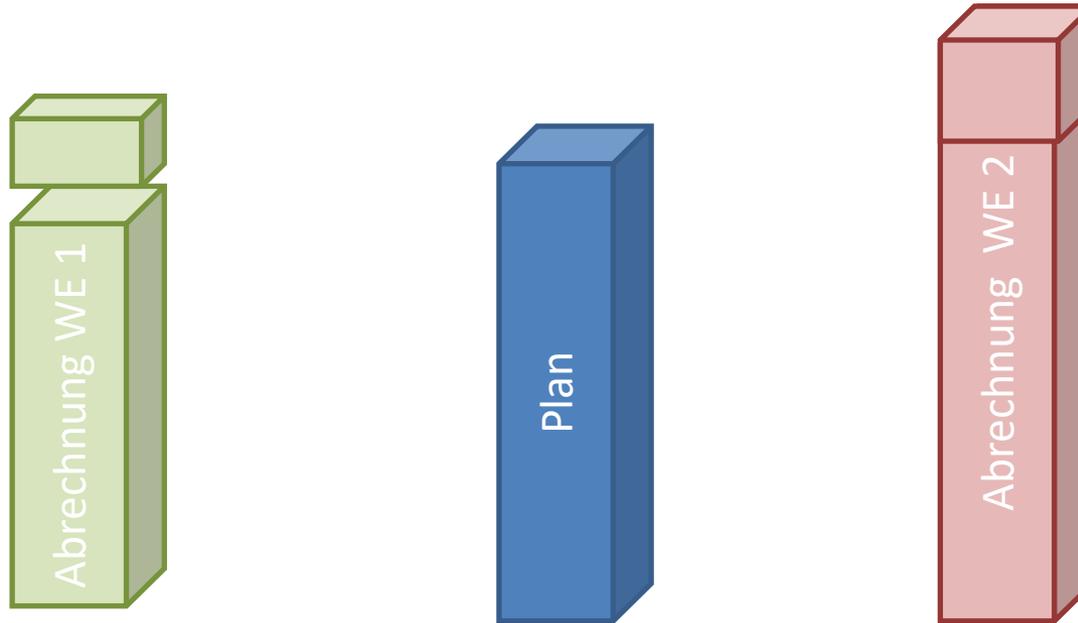


BESCHLUSSGEGENSTAND DER HAUSGELDABRECHNUNG

- ABRECHNUNGSSALDO
- ABRECHNUNGSSPITZE
- EINNAHMEN UND AUSGABEN

- **Der Ausweis der Abrechnungsspitze in der Jahresabrechnung ist unzulässig**
 - AG München, Urteil vom 17.3.2016, ZMR 2016, 407 (483 C 16880/15 - unter Verweis auf Rspr. Berufungskammern)
 - **Abrechnungsspitze:** Ausgaben ./ . Soll-Vorauszahlungen laut Wplan
 - **Abrechnungssaldo:** Ausgaben ./ . Tatsächliche Zahlungen
 - Verweis auf Spielbauer ZWE 2011, 149, 153
 - Verweis auf Drasdo ZMR 2010, 831

- Grund: Einzel-Abrechnung stellt nur endgültige Beitragslast fest. Keine weitere Aufgabe.
- **Eigentümer muss selber ausrechnen, was er schuldet**
- Auch der Verwalter muss dies tun, aber außerhalb der Hausgeldabrechnung



- Urteil LG Nürnberg-Fürth vom 26.8.09, ZWE 2010, 134
- Anmerkungen Häublein, ZWE 2010, 136
 - BGH-Beschluss vom 30.11.1995, NJW 1996, 725
 - BGH-Beschluss vom 23.9.1999, NJW 1999,3713

- BGH-Urteil vom 1.6.2012, V ZR 171/11
 - Es gibt keinen doppelten Rechtsgrund für Beitragszahlungen (Plan und Abrechnung)
 - Planzahlungen sind keine Abschläge
 - Abschlagszahlungen können nicht mehr gefordert werden, wenn eine Endabrechnung vorliegt
 - Die Jahresabrechnung dient nicht der Ermittlung des „eigentlichen“ Beitragsanspruchs, sondern...
...sie dient der Anpassung der laufend zu erbringenden Vorschüsse an die tatsächlichen Kosten

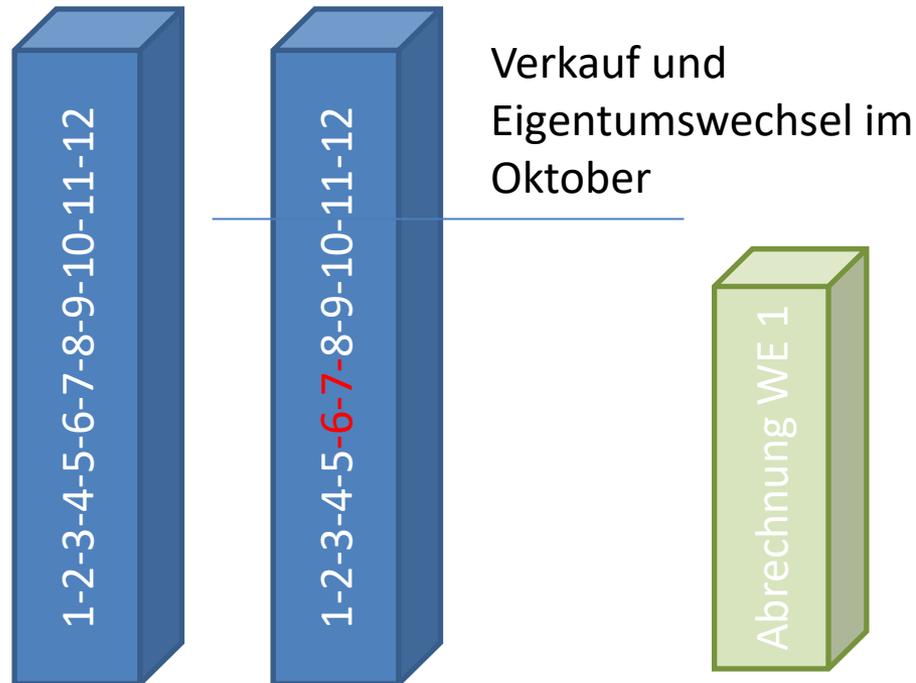
- Durch Einnahmen-/Ausgabenrechnung wird der Beitragsanspruch in Form eines Nachzahlungsanspruchs oder Guthabens korrigiert
- Der Abrechnungsbeschluss hat die Wirkung, dass der Korrekturvorbehalt, unter dem die Vorschusszahlungen stehen, entfällt
- Er tritt nicht an die Stelle Wplan-Beschlusses
- Bildhaft: Vorläufiger Wirtschaftsplan und endgültiger Wirtschaftsplan (=Abrechnung)

- Sieht der BGH eine Abrechnungsspitze als Bestandteil des Beschlusses?
- BGH-Urteil vom 11.5.2012, VZ R 193/11
 - Teilunwirksamkeit einer Abrechnung in Bezug auf einzelne Positionen ist möglich
 - Rz 16: Lässt man es demgegenüber bei der Teilunwirksamkeit bewenden, brauchen sich die Wohnungseigentümer nachfolgend nur noch mit der nachgebesserten Position sowie der daraus resultierenden **Abrechnungsspitze** (...) zu befassen.
- Innerhalb oder außerhalb der WEV?

- Neuere Stellungnahmen:
- **Casser in ZWE 2016, 242**
- Keine Beschlussfassung von **Abrechnungssaldo**
 - Abrechnungssaldo ist nicht Gegenstand des Beschlusses
 - Vorteil: Erfolgt dennoch Saldoausweis hat dieser keine Wirkung
 - HG-Klage: Eigentümer kann jederzeit Erfüllung vortragen, auch wenn Saldo falsch ist

- Casser in ZWE 2016, 242
- Zur Beschlussfassung **Abrechnungsspitze**
 - Keine eindeutige Stellungnahme des BGH
 - Kein Beschluss über die Abrechnungsspitze
 - Nur Beschluss über Einnahmen und Ausgaben
 - Vorteil: keine Unstimmigkeit Wohnungsverkauf
mehr:

Casser: Unstimmigkeiten bei Abrechnungs-Guthaben



Juni und Juli sind rückständig (Schuld bleibt beim Verkäufer)

Abrechnung unterhalb von Planzahlungen

Ergo: Käufer bekommt Guthaben ausgekehrt, obwohl WEG

Unterdeckung hat (Juni und Juli)

- Casser in ZWE 2016, 242
- Kritik: Neudefinition der Abrechnungsspitze?
 - Alt: Kosten ./ . Sollvorauszahlungen
 - Neu: Kosten ./ . Sollvorauszahlungen ./ . Schuld auf Sollvorauszahlungen
 - ERGO: Erwerber haftet für HG-Rückstände des Veräußerers
 - Verstoß gg. BGH Rpfl. 1984, 70: Haftung nur für Abrechnungsspitze

- Neuere Stellungnahmen:
- **Becker in ZWE 2016, 361**
- Zur Beschlussfassung **Abrechnung**
 - Gegenstand des Abrechnungsbeschlusses ist nicht die Abrechnungsspitze
 - In der Einzelabrechnung werden Kosten den tatsächlichen Zahlungen gegenüber gestellt (!)
 - Gegenstand des Beschlusses sind auch die in der Abrechnung gelisteten tatsächlichen HG-Zahlungen des Eigentümers
 - Falscher Ausweis kann im Rahmen der HG-Klage nicht mehr geltend gemacht werden (Bestandskraft), A.A. Casser, s.o.

- **A.A.:** LG Dortmund, Urteil vom 5.10.2016
 - WE 2016, 167
 - Nach st. Rechtsprechung der Kammer sind in die Jahresabrechnung die von den Eigentümern geschuldeten Soll-Vorauszahlungen einzustellen (...). Denn nur bei Einstellung der Soll-Vorauszahlungen wird die **Abrechnungsspitze** (...) mit anspruchsbegründender Wirkung richtig **ausgewiesen**.

- **A.A.:** LG Frankfurt, Urteil vom 17.2.2016
 - ZMR 2016, 559
 - Aufgrund der Ungültigkeit von einzelnen Positionen in der Einzelabrechnung ist auch die Abrechnungsspitze für alle betroffenen Jahresabrechnungen für ungültig zu erklären.

Abrechnungsspitze	Nur Einnahmen und Ausgaben	Einnahmen + Ausgaben und Beitragsleistung	Unbekannt
LG Dortmund			
LG Frankfurt			
AG Hamburg-Blankenese	AG München		
	1. u. 36. Kammer LG Muc (?)		
	Spielbauer (LG Muc)		
	Casser		
	Drasdo	Becker	
			BGH

- Abrechnungsspitze oder Abrechnungssaldo ?
- AG Hamburg-Blankenese, Urteil v. 27.7.2016
 - ZMR 2016, 911

„Es muss sich aus dem Beschluss über die Jahresabrechnung ergeben, ob ein Abrechnungssaldo, eine Abrechnungsspitze oder eine Rechenaufgabe beschlossen wurde.“

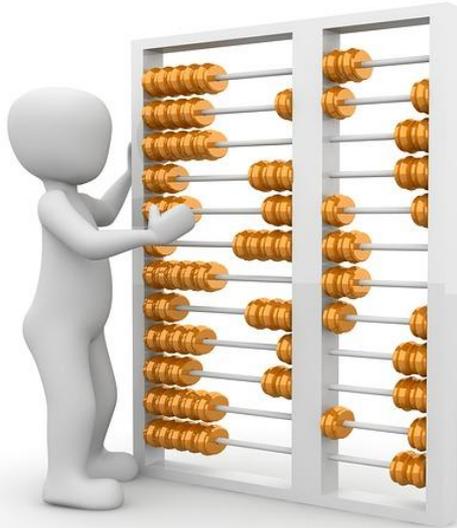


DARSTELLUNG DER RÜCKLAGE

- AG MÜNCHEN VS.
- LG DORTMUND

- **In der Jahresabrechnung ist nur die Ist-Rücklage anzugeben, nicht die Soll-Rücklage**
 - AG München, Urteil vom 17.3.2016, ZMR 2016, 407 (s.o.)
- BGH-Urteil vom 4.12.2009, V ZR 44/09
 - Unzulässig ist die Angabe der Soll-Zuführung zur Rücklage
 - Rz. 15: Erforderlich ist die Angabe der Ist-Zuführung
 - Erforderlich ist die Angabe, in „welchem Umfang die Wohnungseigentümer mit ihren Zahlungen im Rückstand sind“
 - Angabe der Soll-Rücklage?

- LG Düsseldorf, Urteil vom 21.12.2016
 - ZMR 2017, 181
 - Es ist der Stand und die Entwicklung der gemeinschaftlichen Konten anzugeben
 - **Soll – und Ist-Rücklage sind auszuweisen**
 - WE müssen ohne fachliche Hilfe erkennen können, in welchem Ausmaß die Rücklage zweckwidrig vom Verwalter eingesetzt wurde
 - Kontenabgleich mit Abrechnungssalden muss problemlos möglich sein.



DARSTELLUNG DER BANKKONTEN

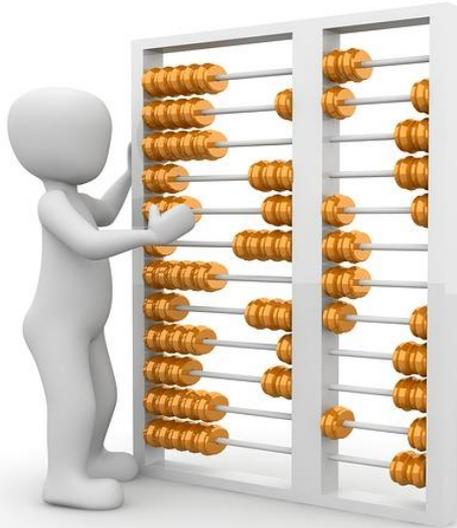
- AG München, Urteil vom 24.8.2016
 - ZMR 2017, 201 (481 C 28359/15)
 - Fehlen die Anfangs- und Endbestände aller Bankkonten, ist die Abrechnung funktionslos
 - Der gesamte Beschluss über Gesamt –und Einzelabrechnungen ist für ungültig zu erklären

- AG Erfurt, Urteil vom 13.4.2016
 - 5 C 29/12 (Juris)
- Die Abrechnung hat alle erzielten Einnahmen und getätigten Ausgaben einzustellen und sie ist rechnerisch nur schlüssig, wenn der Saldo zwischen tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben mit dem Saldo der Anfangs- und Endkontostände übereinstimmt.
- D.h. Keine Abgrenzungen! (vgl. BGH-Urteil vom 17.2.2012, V ZR 251/10)



**KEINE OFFENEN
TREUHANDKONTEN
MEHR**

- AG Mettmann, Urteil vom 15.4.2016
 - **ZIV 2017, 1**
- Offene Treuhandkonten auf den Namen des Verwalters sind unzulässig
- Abrechnung ist für ungültig zu erklären, wenn sie auf der Grundlage unzulässiger Kontenführung erfolgt
- Entlastung ist zu versagen



BETRIEBSSTROM ≠ ALLGMEINSTROM

➤ BGH-URTEIL VOM 3.6.16

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



BETRIEBSSTROM ≠ SONSTIGE VERBRAUCHSABHÄNGIGE KOSTEN

- AG LEIPZIG
- LG DRESDEN ?

- 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 (2017) Dr. Kieß: noch keine Entscheidung



EINSICHT IN VERWALTUNGSUNTERLAGEN

- LG Frankfurt, Beschluss vom 20.6.2016
 - **ZMR 2016, 982**
- Jeder WE hat Anspruch auf Einsichtnahme in sämtliche Verwaltungsunterlagen
- Auch Anspruch in Einsicht aller Einzelabrechnungen
- Auch Anspruch auf mehrmalige Einsichtnahme
- Auch Anspruch auf Hinzuziehung RA
- BGH-Urteil vom 11.2.2011, V ZR 66/10
 - ZIV 2011, 21
 - Auskunftsrecht nur subsidiär



KEINE ERSATZVORNAHME

➤ BGH BESCHLUSS VOM 23.6.2016

- **BGH-Beschluss vom 23.6.2016, I ZB 5/16**
 - **ZIV 2016, 68: Ordnungshaft für Verwalter**
- Klage gegen Vorverwalter auf Erstellung HGA für 2011 bis 2013
- Urteil Amtsgericht
- Fristsetzung an Verwalter
- Antrag Vollstreckungsgericht Ersatzvornahme
- LG Aufhebung Vollstreckungsanordnung

- BGH: Erstellung HGA ist höchstpersönliche Pflicht des WEG-Verwalters
- Daher: Vollstreckung durch Ordnungsgeld und Ordnungshaft, § 888 ZPO
 - Vgl. ebenso für mietrechtliche Betriebskostenabrechnung, BGH-Beschluss vom 11.5.2006, I ZB 94/05, **ZIV 2006, 39**
- Begründung: § 259 BGB
 - Grundlegende Regelung für Abrechnungen
 - Eidesstattliche Versicherung kann nur der abgeben, der Zahlungsflüsse ausführte
 - WEG-Verwalter: Konkludente Versicherung der Richtigkeit
- Problem: Der Verwalter, der nicht kann



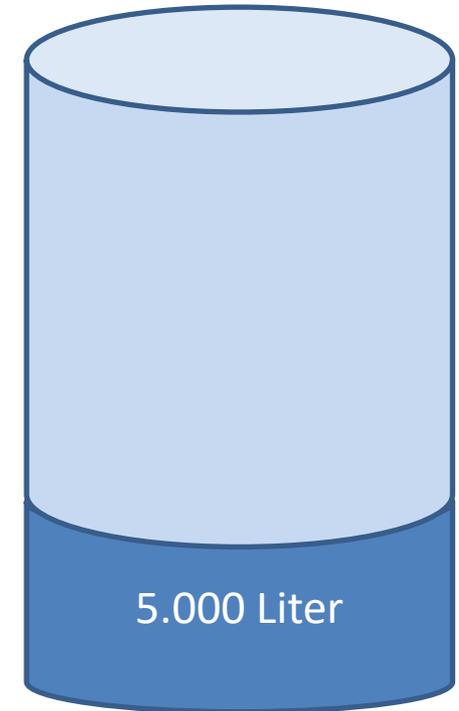
HEIZÖL

➤ DAS MISSVERSTANDENE BGH-URTEIL
VOM 17.2.2012

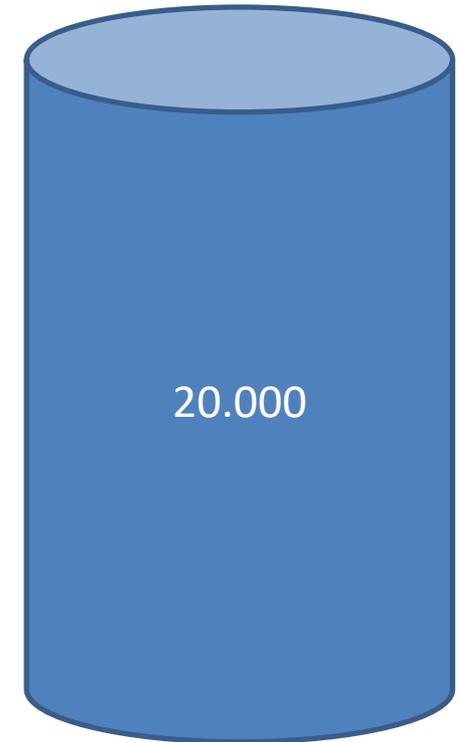
- LIFO oder FIFO?
 - Erwerb Kauf Heizöl für 10.000 €
 - Preis: 0,50 €/Liter



- LIFO oder FIFO?
 - Erwerb Kauf Heizöl für 10.000 €
 - Preis: 0,50 €/Liter
 - Verbrauch 15.000 Liter



- LIFO oder FIFO?
 - Erwerb Kauf Heizöl für 10.000 €
 - Preis: 0,50 €/Liter
 - Verbrauch 15.000 Liter
 - Kauf 15.000 Liter
 - Preis: 0,60 €/Liter
- BayObLG WE 1992, 175
 - Wiederauffüllen Tank = zulässige Ermittlung des Verbrauchs



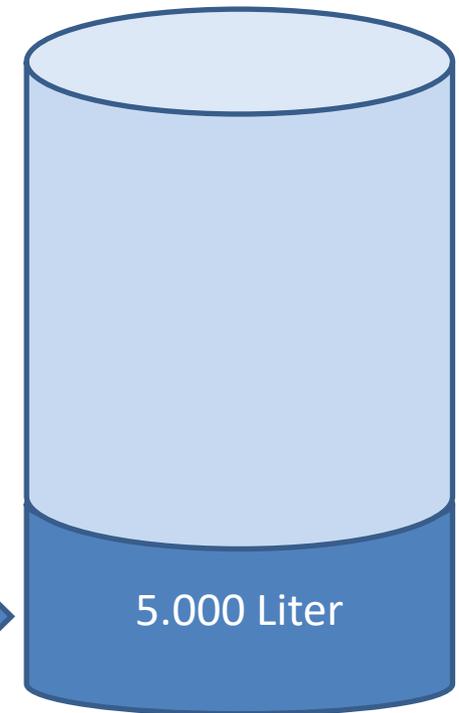
- LIFO oder FIFO?
- OLG Koblenz MDR 1986, 59
- FIFO: Verbrauch 15.000 Liter
- 5.000 Liter x 0,50 €
- 10.000 Liter x 0,60 €



- LG Köln, Urteil vom 27.10.2016
 - ZMR 2017, 87
 - Umstellung der Abrechnung nach BGH-Urteil vom 17.2.2012 (V ZR 251/10):

Gesamtabrechnung	Einzelabrechnungen
Einkauf Heizöl (bzw. Abschläge Gas /FW) - tatsächliche Geldausgaben	Verteilung der Kosten der verbrauchten Brennstoffe nach HeizkostenVO (ista)
	Fallen Verbräuche kleiner aus als Geldausgaben: Verteilung der Differenz nach MEA

- Umstellung:
 - Heizkostenverteilung nach Verbrauch PLUS
 - Verteilung des Heizöls im Öltank nach **Wohnfläche** (HeizkV) auf Eigentümer in Abrechnung
 - Grund: Heizöl = Bevorratung = Vermögenswert
 - Beschlussanfechtung



- AG Köln:
 - Klageabweisung: bis dato noch keine Umlage auf Eigentümer erfolgt
 - Alle Kosten müssen umgelegt werden
- LG Köln: Änderung Urteil und Aufhebung Einzel- und Gesamtabrechnung
 - Gesamtabrechnung: Es sind nur tatsächliche Kosten abzurechnen, BGH, a.a.O.
 - Einzelabrechnung: Es sind nur verbrauchte Brennstoffe abzurechnen, BGH, a.a.O



BEFREIUNG VON BETRIEBSKOSTEN

- AG Leverkusen, Urteil vom 8.11.2016
 - ZMR 2017, 105
 - WEG: EG=TE (Gewerbe), darüber Wohnungen
 - Beschluss: TE wird von Kosten Aufzug und Treppenhausreinigung befreit (§ 16 Abs. 3 WEG)
 - Beschlussanfechtung erfolgreich
 - AG: Umgekehrter Fall von BGH-Urteil vom 1.6.2012, V ZR 225/11 (ZIV 2012, 44): § 16 Abs. 3 WEG gibt Kompetenz, bestehenden Verteilungsschlüssel zu ändern
 - § 16 Abs. 3 WEG gibt nicht die Kompetenz Kreis der Kostenschuldner zu erweitern

- § 16 Abs. 3 WEG: „Die Wohnungseigentümer können abweichend von Abs. 2 durch Stimmenmehrheit beschließen, dass die Betriebskosten (...) im Sinne des § 556 Abs. 1 BGB (...) und die Kosten der Verwaltung nach Verbrauch oder Verursachung erfasst und nach diesem oder nach einem anderen Maßstab verteilt werden, soweit dies ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht.“



KETTENHAFTUNG FÜR HAUSGELDSALDEN

- LG Dresden, Urteil vom 27.2.2017, 2 S 485/16
 - 2008 Titulierung von HG-Rückständen: 6.800 €
 - Verkauf der Wohneinheit
 - Abermaliger Verkauf der Wohneinheit
 - WEG: offene Forderung: 6.800 €
 - TE: Ziff. 4: Erwerber haften für Rückstände der Verkäufer
 - Käufer: Verjährung!
 - Klage WEG auf Zahlung
 - AG Leipzig: Klageabweisung

- LG Dresden: Titelumschreibung nicht möglich;
 - Klage zulässig
 - Forderung nicht verjährt (Titel: 30 Jahre)
 - Käufer kann sich vom Verkäufer Garantien geben lassen
-
- Problem Verwalter: Frage nach HG-Rückständen durch Kaufinteressenten



SCHLUSSBETRACHTUNGEN

- Anpassungsdruck, BGH-Urteil vom 17.2.2012 umzusetzen steigt
- Verwendung für Bk-Abrechnung VM ist kein Argument mehr
 - BGH-Urteil vom 20.2.2008, VIII ZR 27/07
 - ZIV 2008, 27
 - BGH-Urteil vom 1.12.2012, VIII ZR 156/11
 - ZIV 2012, 3
 - BGH-Urteil vom 17.2.2012, V ZR 251/10
 - ZIV 2012, 5
- EDV-Anbieter: Aufblähen und Verkomplizieren

Vielen Dank für Ihr Interesse!



**UP TO DATE
MIT DER ZIV
SEIT 2006**

**BLEIBEN SIE AUF DEM LAUFENDEN.
ABONNIEREN SIE KOSTENLOS DIE
ZIV – ZEITSCHRIFT FÜR
IMMOBILIENVERWALTUNGSRECHT.**