



Göppingen, 19.04.2010

WEG-Recht: BGH fordert Rücklagenausweis nach IST-Zahlungen

der BGH hat in seiner Entscheidung vom 4.12.2009 (V ZR 44/09) dem Rücklagenausweis nach Soll-Beträgen eine klare Absage erteilt. Aus den Verwaltungsabrechnungen muss deutlich hervorgehen, ob der tatsächlich einbezahlte Rücklagenanteil dem Soll des Wirtschaftsplanes entspricht. Ergo sind etwaige Differenzen darzustellen.

Diese Entscheidung wird Einfluss auf Gliederung und Gestaltung zukünftiger Verwaltungsabrechnungen haben, da sie nicht der derzeitigen Verwaltungspraxis entspricht. Bislang wird die über den jeweiligen Wirtschaftsplan festgelegte (Soll-)Zuführung in die Instandhaltungsrücklage in identischer Höhe auch in die Abrechnung eingestellt. Fehlbeträge, die sich aufgrund bestehender Zahlungsrückstände einzelner Eigentümer ergeben, bleiben ohne Berücksichtigung.

Im Fall langwieriger Rechtsverfahren, insbesondere bei Privatinsolvenzen und/oder Zwangsversteigerungsverfahren kann die geforderte Darstellung der tatsächlich vorhandenen Instandhaltungsrücklage eine Verbesserung für die Eigentümergemeinschaft bedeuten. Kam es bedingt durch die langwierigen Verfahren doch immer wieder zu erheblichen Differenzen zwischen dem buchhalterischen Rücklagenbestand und dem tatsächlichen Geldvermögen der Gemeinschaft. Nunmehr muss dargestellt werden, um welchen Betrag der tatsächliche Rücklagenbestand von dem über Vorjahresabrechnung (Anfangsstand) und Wirtschaftsplan (Zuführung) festgelegten Soll-Wert abweicht. Etwaige Rückstände fließen in das individuelle Abrechnungsergebnis schuldender Eigentümer ein.

Kritik: Leider ist der Leitgedanke nach mehr Transparenz in unseren Augen nicht mit letzter Konsequenz umgesetzt worden. Zahlungsrückstände beziehen sich letztlich nur zu einem kleinen Teil auf die Instandhaltungsrücklage. Fehlbeträge entstehen auch auf die übrigen anteilig geschuldeten Bewirtschaftungskosten. In diesem Punkt jedoch bleibt alles beim alten. Es entstehen Differenzen zwischen Buchhaltungs- und tatsächlichem Geldvermögen und mangels Ausweis für den einzelnen Eigentümer wird der Verwalter hier auch weiter im Einzelfall zu berichten und erläutern haben.

Derzeit wird die von uns verwendete Abrechnungssoftware auf die neuen Bestimmungen angepasst und unsere Mitarbeiter geschult. Zur Jahresmitte hin findet die neue Rechtssprechung dann in den ersten von uns erstellten Verwaltungsabrechnungen Berücksichtigung.

Mit freundlichen Grüßen
i.enkelmann