



**Informationsblatt
zu den Auswirkungen des BGH-Urteils
zur Darstellung der Instandhaltungsrücklage für Wohnungseigentumsverwalter**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Urteil vom 4. Dezember 2009 (Az. V ZR 44/09, veröffentlicht am 16. Februar 2010) hat der Bundesgerichtshof die Darstellung der Gestaltung der Jahresabrechnung im Bereich der Instandhaltungsrücklage maßgeblich verändert. Wir haben dieses BGH-Urteil für Sie umgesetzt und möchten Ihnen hierzu einige Erläuterungen geben.

Wie war die bisherige Praxis?

Die bisherige - und von den Instanzgerichten bestätigte - Abrechnungspraxis ist die im Wirtschaftsplan festgelegte Zuführung zur Instandhaltungsrücklage in die Gesamt- und Einzelabrechnung wie eine Ausgabe einzustellen und zwar unabhängig davon, ob sie tatsächlich erfolgt ist oder nicht. Durch diese Einbeziehung in den Abrechnungssaldo soll erreicht werden, dass die Bildung der Rücklage auch dann erfolgt, wenn Vorauszahlungsrückstände einzelner Eigentümer bestehen oder der Wirtschaftsplan überschritten wurde. Bei der Darstellung der Rücklagenentwicklung erfolgte dementsprechend ein buchhalterischer Ausweis der Instandhaltungsrücklage (Sollrücklage).

Was ändert sich?

Künftig ist für jeden Eigentümer seine Zahlung auf die im Einzelwirtschaftsplan festgelegte Beitragsleistung zur Instandhaltungsrücklage § 28 Abs. 1 Nr. 3 WEG anzugeben. Bei der Rücklagenentwicklung dürfen nur die tatsächlich eingegangenen Beitragsleistungen der Eigentümer auf die Rücklagen dargestellt werden, noch offene Beitragsleistungen sind auszuweisen. Sinn der Änderung ist es die Kostenfiktion der Beitragsleistung zu vermeiden und den Eigentümern den Ist-Betrag der Instandhaltungsrücklage zu verdeutlichen.

Der Ausweis der Ist-Rücklage für die Gemeinschaft und für jeden einzelnen Eigentümer finden Sie in Ihrer Wohngeldabrechnung wieder. Sie müssen sich an diese neue Darstellungsform gewöhnen. In Zukunft werden Sie somit mit den Begriffen „Hausgeld“, „Rücklage“ und dem „Gesamtbetrag“ leben müssen. Dies verkompliziert zwar die Darstellung und doch ist das Urteil des Bundesgerichtshofes für uns zwingend.

Hinweis:

Bitte bedenken Sie, dass das Urteil des Bundesgerichtshofes zwingend ist und wir einen abweichenden Beschluss hiervon nicht tätigen dürfen.

Sofern Sie noch Fragen haben, wenden Sie sich gern an Ihr Betreuungsteam.

Mit freundlichen Grüßen

Wentzel Dr. Management GmbH