

## Information über die Änderungen bei der Hausgeldabrechnung

Sehr geehrte Damen und Herren,

aufgrund eines **BGH-Urteils vom Dezember 2009** (veröffentlicht im Februar 2010) müssen alle Abrechnungen einer Eigentümergemeinschaft künftig in einigen Punkten verändert werden, die wir Ihnen nachfolgend darlegen:

Zunächst sei hier die Feststellung gegeben, dass diese Entscheidung zu **Abänderungen bei allen WEG-Abrechnungsprogrammen** führt, die in Deutschland auf dem Markt sind.

### → Hintergrund:

In der Abrechnung wie im Wirtschaftsplan war bisher eine Position „Zuführung zur Instandhaltungsrücklage“ enthalten und war damit automatisch ein „Kosten“-Anteil der monatlichen Wohngeldzahlung, die Sie als Eigentümer auf das Konto der Gemeinschaft leisten.

- Die bisherige Meinung (gestärkt durch ein Urteil des Bayr. OLG) ging davon aus, dass es sich bei der Position „Zuführung zur Instandhaltungsrücklage“ um eine Ausgaben- bzw. Kostenposition handelt ebenso wie z.B. Hausmeister-, Reparaturkosten usw., da diese Beträge ebenfalls dem Verfügungsbereich des jeweiligen Eigentümers mit der Wohngeldzahlung entzogen sind.  
- Die im Urteil des BGH nun getroffene Entscheidung stellt aber höchstrichterlich fest, dass es sich bei der Position „Zuführung zur Instandhaltungsrücklage“ weder um Ausgaben noch um Kosten handelt und in der Abrechnung auch nicht als solche dargestellt werden dürfen usw.

### → Folgen dieser Entscheidung:

#### 1. Getrennte Darstellung von den Kosten in der Abrechnung und im Wirtschaftsplan

Sowohl die Hausgeldabrechnung als auch der Wirtschaftsplan führen künftig die Position „Zuführung zur Instandhaltungsrücklage“ getrennt von den Ausgaben auf.

Das Abrechnungsprogramm bildet also zunächst die Summe der Ausgaben. Separat aufgeführt werden die Positionen „Zuführung zur Instandhaltungsrücklage“.

Die gesamten Ausgaben sowie die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage werden dann nach Summierung in der Abrechnung den im Abrechnungsjahr gezahlten Hausgeld-Vorauszahlungen gegenübergestellt. Der Saldo ergibt dann wie bisher auch das Guthaben oder die Nachzahlung auf die Abrechnung.

#### 2. Anlagespiegel bei der Darstellung der Instandhaltungsrücklage

Sofern alle Wohngeldzahlungen gemäß dem Wirtschaftsplan eingehen (Überzahlungen sind ebenfalls kein Problem) ändert sich wertmäßig am Rücklagespiegel nichts gegenüber früher.

Sollten allerdings bei einzelnen Eigentümern die Wohngeldzahlungen nicht oder nicht in voller Höhe eingehen, so bedeutet dies:

- Einmal, dass natürlich die Forderung gegenüber dem Eigentümer aus der fehlenden Wohngeldzahlung wie bisher weiterhin besteht und einzutreiben ist.

- Bei der Darstellung der Zuführung der Wohngeldbeträge ist aber zu korrigieren:

Da es sich bei der Zuführung zur Rücklage nicht um Ausgabenanteile handelt sondern lediglich um Anteile am Hausgeld, sind – wenn eben das Wohngeld nicht vollständig eingeht – damit auch nicht alle Anteile der Position „Zuführung zur Instandhaltungsrücklage“ vollständig eingegangen. Da der Anlagespiegel die Ist-Situation darstellen muss, sind die Soll-Zuführungen zur Rücklage (also gemäß dem Wirtschaftsplan) um diese jeweiligen Anteile an der Hausgeldzahlung, die die Rückstände ausmachen, zu kürzen.