

## Tipps zur praktische Umsetzung des neuen BGH-Entscheids zur Instandhaltungsrücklage

Mit einem Grundsatzurteil vom 4.12.2009, das jedoch erst am 16.2.2010 veröffentlicht wurde, hat der BGH (AZ: V ZR 44/09), das Abrechnungsbild des Wohnungseigentumsgesetzes revolutioniert und stellt die gängige Verwaltertätigkeit vor neue Hürden.



Brigitte Batke-Spitzer  
Produktmanagerin der Haufe  
Akademie für Immobilienwirt-  
schaft und -management

Zu einer ordnungsmäßigen Verwaltung gehört eine angemessene Instandhaltungsrückstellung – in der Praxis wird sie meist als Instandhaltungsrücklage bezeichnet. Gängige Praxis war, dass tatsächliche und geschuldete Zahlungen der Wohnungseigentümer auf die Instandhaltungsrückstellung als Ausgaben oder sonstige Kosten gebucht wurden. Ab sofort ist eine solche Abrechnungsweise als unwirksam anzusehen.

### Was muss der Verwalter jetzt beachten?

Jahresabrechnungen, die in der diesjährigen Versammlungssaison beschlossen werden sollen, sind zwingend anhand der neuen Vorgaben zu erstellen.

Es müssen die tatsächlich von den Wohnungseigentümern auf die Instandhaltungsrücklage gezahlten Beiträge festgestellt werden; es kann also keine Soll-Zuführung mehr zugelassen werden, genauso wenig wie eine Ausgabenbuchung bei den Kosten und Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums erfolgen darf. Die Fehlbeträge, die bei Nichtzahlung oder Teilleistungen einzelner Wohnungseigentümer anfallen, wenn also geringere als nach dem Wirtschaftsplan beschlossene Beiträge zur Instandhaltungsrückstellung eingehen, müssen ebenfalls ausgewiesen werden. In dieser Höhe besteht eine Forderung des Verbands gegen die säumigen Wohnungseigentümer.

### Buchhalterische Fragestellungen sind akut!

Strittig ist, wie die Verbuchung von Teilleistungen der Wohnungseigentümer überhaupt zu erfolgen hat. Verschiedene Alternativen sind juristisch denkbar. Entweder haben die Kosten den Vorrang vor der Instandhaltungsrückstellung oder umgekehrt. Daneben könnte der Schuldner ein Leistungsbestimmungsrecht haben. Es könnten auch Quoten gebildet werden.

In jedem Fall erscheint ein Beschluss über die Verrechnungsweise von Leistungen der Wohnungseigentümer sinnvoll zu sein. ■

Wie Sie den neuen BGH-Entscheid zur Instandhaltungsrücklage praktisch umsetzen, erfahren Sie in dem Seminar:

■ Jahresabrechnung in der WEG 2010

[www.haufe-akademie.de/8686](http://www.haufe-akademie.de/8686)

### Kontakt

Haufe Akademie GmbH & Co. KG  
Lörracher Straße 9 · 79115 Freiburg

E-Mail: [service@haufe-akademie.de](mailto:service@haufe-akademie.de)  
Telefon: 0761 4708-811

[www.haufe-akademie.de](http://www.haufe-akademie.de)