

Kanzlei Dr. M. Sauren - Brüsseler Ring 51 - D-52074 Aachen

**Dr. Marcel M. Sauren**

Rechtsanwalt · Steuerberater ·  
vereidigter Buchprüfer

Schwerpunkte u.a. Immobilienrecht,  
Erbrecht, Steuerrecht, Gesellschaftsrecht

Vertretungsberechtigt vor allen  
Oberlandes-, Land- und Amtsgerichten

## 2. Fachverwaltergespräch

### Jahresabrechnung

Brüsseler Ring 51  
52074 Aachen

☎ (0241) 77 55 00

☎ (0241) 77 55 0 28 / 77 20 2

🌐 <http://www.dr-sauren.de>

✉ sekretariat1@dr-sauren.de

Anwaltsfach **123**

Sekretariat: Frau Heugen

Durchwahl: 02 41 / 77 55 0 - 21

- Dat.Kenn: 2. Fachverwaltergespräch.doc / 1 -

#### I. Rücklagen und Reparaturen

In den Jahresabrechnungen werden häufig Fehler im Zusammenhang mit Rücklage und Reparaturen vorgenommen.

Man findet häufig in den Jahresabrechnungen 3 Positionen nämlich Kleinreparaturen, Reparaturen und Zuführung zur Instandhaltungsrücklage. Die Unterscheidung zwischen Kleinreparaturen und Reparaturen ist meines Erachtens nicht zweckmäßig. Keiner weiß, welche Abgrenzungen vorzunehmen sind und wie diese erfolgen soll.

Aber auch die Unterscheidung zwischen Reparaturen und Zuführung zur Instandhaltung ist nach dem Gesetz nicht gewollt. Eine solche Differenzierung zwischen Reparaturen und Instandhaltungsrücklagen ist nämlich dem Gesetz nicht zu entnehmen. Vielmehr will das Gesetz, (OLG Hamm, OLGZ 71, 102 ebenso Seuß PIG 18, 258 und Jennißen Die Verwalterabrechnung VII ) dass der Gesamtreparaturaufwand einschließlich kleinerer laufenden Instandhaltungen aus der Rücklage gedeckt werden. Dies bedeutet, dass die Position Reparaturen oder Kleinreparaturen in der Jahresabrechnung nicht auftauchen darf. Vielmehr sind die kompletten Reparaturen durch Entnahmen aus der Rücklage zu finanzieren. Gleichzeitig ist bei Erhebung einer Zuführung zur Rücklage diese durch Entnahme zu tätigen.

Ist eine ausreichende Rücklage vorhanden, widerspricht es regelmäßig ordnungsgemäßer Verwaltung Instandsetzungsmaßnahmen durch Umlagen statt aus der Rücklage zu finanzieren (OLG Hamm OLGZ 1971 96 102). Soweit eine ausreichende Rücklage noch nicht vorhanden ist, entspricht es ordnungsgemäßer Verwaltung Instandsetzungsmaßnahmen durch Umlagen zu finanzieren (BayObLG Rechtspfleger 81, 284, 285). Eine Auflösung eines Teilbetrages kommt nur dann in Betracht, wenn die danach noch vorhandene Rücklage ausreichend hoch ist (OLG Saarbrücken, NJW RR 2000, 87).

## **II. Abrechnungsspitze zwischen Einnahmen und Sollstellung**

Das Problem ist hier, dass für jede Wohnungseigentümergeinschaft eine Einnahmen- und Ausgabenrechnung zu erstellen ist. Damit sind Sollbuchungen, wie z.B. zur Abrechnungsspitze, nicht möglich. Es setzt sich deshalb die Auffassung immer mehr durch, dass der Eigentümerwechsel oder die Anordnung der Zwangsverwaltung für die Erstellung der Abrechnung als Dokumentation, welche Kostenlasten als Träger auf die Einheit entfallen soll, unbeachtlich ist. Denn die Zuordnung dieser Beträge und Lasten zur entsprechenden Einheit steht in keinem Zusammenhang damit, wer deren Eigentümer ist. Eine anderweitige Behandlung würde gegen die Einnahmen- und Ausgabenrechnung sprechen. Deshalb ist es unbeachtlich, wer als Adressat in dem Anschriftenfeld der Abrechnung ausgewiesen ist (vgl. BGH NJW 1996, 725). Allein entscheidend ist die Objekt- und Wohnungsnummer. Dem Dilemma zwischen Einnahmen und Sollstellungen ist nur so beizukommen, in dem man versteht, dass die Abrechnungsspitze kein Abrechnungsbestandteil ist. Dies ist lediglich der Betrag, den der neue Eigentümer über die bereits begründeten Forderungen aus dem Wirtschaftsplan hinaus noch zu entrichten hat (vgl. BGH NZM 1999, 1101).

## **III. Beschlüsse im Zusammenhang mit der Jahresabrechnung**

Folgende Beschlüsse sollten jeweils gefasst werden:



8. Die Gemeinschaft beschließt, dass ausdrücklich der in den jeweiligen Einzeljahresabrechnungen ausgewiesene Saldo beschlossen wird.

Ja

Enthaltung

Nein