

**Das interessiert Sie!
Neues im Januar 2016**

DAS DILEMMA „ABRECHNUNGSSPITZE“

In Rechtsprechung und Literatur ist umstritten, ob in den Jahreseinzela abrechnungen die Abrechnungsspitze darzustellen ist und ggf. welche Auswirkungen die fehlende Darstellung der Abrechnungsspitze auf die Jahreseinzela abrechnungen hat.

Bei der Abrechnungsspitze handelt es sich um denjenigen Betrag, der verbleibt, soweit die für das Objekt angefallenen Ausgaben die Summe der nach dem Wirtschaftsplan einschließlich etwaiger Sonderumlagen insgesamt geschuldeten Beitragsvorschüsse übersteigt. Verkürzt gesagt errechnet sich die Abrechnungsspitze wie folgt:

Ist-Ausgaben *minus* Soll-Vorauszahlungen

Der BGH hat entschieden, dass der Beschluss über die Jahresabrechnung gemäß § 28 V WEG nur anspruchsbegründend wirkt, soweit der in der Einzelabrechnung ausgewiesene Betrag die im Einzelwirtschaftsplan für das abgelaufene Jahr beschlossenen Soll-Vorschüsse übersteigt. Vorschusspflichten, die durch frühere Beschlüsse über Wirtschaftspläne oder Sonderumlagen nach § 28 II WEG entstanden und noch nicht erfüllt sind, bleiben durch den Beschluss der Jahresabrechnung unberührt. Der BGH stellt klar, dass § 28 V WEG die Wohnungseigentümer lediglich dazu ermächtigt, durch Beschluss Beitragsvorschüsse für die Zukunft festzulegen und die im abgelaufenen Wirtschaftsjahr angefallenen Kosten abzurechnen. Sie sind jedoch nicht berechtigt, bereits entstandene, aber noch nicht erfüllte Zahlungspflichten eines Wohnungseigentümers erneut zu beschließen und auf diese Weise neu zu begründen.

Selbst wenn die Wohnungseigentümer – etwa wegen einer bereits eingetretenen Verjährung von Vorschussansprüchen – eine Neubegründung beschließen wollten, wäre ein entsprechender Beschluss mangels Beschlusskompetenz nichtig (vgl. Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, 13. Auflage, Rd.Nr. 63 zu § 28 WEG unter Hinweis auf BGH ZWE 2012, 375; BGH ZWE 2012, 261).

Welche Auswirkungen hat nunmehr diese Entscheidung auf die Darstellung der Abrechnungsspitze in den Jahreseinzela abrechnungen?

Einerseits wird die Auffassung vertreten, dass die Abrechnungsspitze betragsmäßig zwingend in der Jahreseinzela abrechnung ausgewiesen werden muss. Hierfür soll der Umstand sprechen, dass der Beschluss der Jahreseinzela abrechnung nur in Höhe der Abrechnungsspitze eine neue Schuld des jeweils im Grundbuch eingetragenen Wohnungseigentümers begründet, wie dies der BGH ausweislich vorbezeichneter Ausführungen entschieden hat.

Nach anderer Auffassung ist die Abrechnungsspitze in den Jahreseinzela abrechnungen nicht zwingend auszuweisen. Es genügt, dass die Abrechnungsspitze bestimmbar ist. Die konstitutive Bezeichnung in der Jahreseinzela abrechnung hätte zur Folge, dass mit Bestandskraft des Abrechnungsbeschlusses eine falsch berechnete Abrechnungsspitze gegenüber dem Schuldner verbindlich festgestellt werde. Würde sie zu niedrig bemessen, hätte dies die teilweise „Vernichtung“ eines Nachzahlungsanspruchs der Gemeinschaft zur Folge. Der Verwalter wäre u. U. schadenersatzpflichtig.

Denkbar ist auch, dass im Falle der Anfechtung der zugrunde liegenden Wirtschaftspläne die Abrechnungsspitze aufgrund falscher Soll-Vorauszahlungen errechnet wird. Hinzu kommt, dass grundsätzlich nicht gezahlte Vorschüsse nicht in die Jahreseinzela abrechnung aufzunehmen sind. Die Jahresabrechnung hat grundsätzlich lediglich die im abgerechneten Kalenderjahr erfolgten Zuflüsse von außen und die Abflüsse nach außen aufzuweisen.

Ich persönlich bin der Auffassung, dass die Abrechnungsspitze in den Jahreseinzela abrechnungen zwingend darzustellen ist.

Dies ergibt sich m. E. aus der eingangs zitierten BGH-Entscheidung, wonach mit den Jahreseinzela abrechnungen eine Neubegründung (Novation) bereits beschlossener Wohngeldansprüche (Wohngeldvorauszahlungen und Sonderumlagen) sogar zur Nichtigkeit eines solchen Beschlusses mangels Beschlusskompetenz führen soll, wobei der BGH die Nichtigkeit wohl allein auf den Teil der Jahreseinzela abrechnung stützt, mit dem eine Schuld neu begründet würde.

Ich erachte die Jahreseinzela abrechnung, die keine Abrechnungsspitze ausweist, für anfechtbar.

Teilweise wird sogar (wohl unter Berücksichtigung der vorbezeichnet erwähnten BGH-Rechtsprechung) die Auffassung vertreten, dass der Beschluss über Jahreseinzela abrechnungen, die nicht nur die Abrechnungsspitze ausweisen, nichtig sei.

Eine abschließende Entscheidung des BGH zu den vorbezeichneten Fragen der zwingenden Ausweisung der Abrechnungsspitze in den Jahreseinzela abrechnungen sowie deren Auswirkungen (Nichtigkeit oder nur Anfechtbarkeit) steht noch aus.

Nach diesseitiger Erkenntnis sind auch die münchener Gerichte in dieser Frage unterschiedlicher Auffassung; der vorsitzende Richter der Berufungskammer beim Landgericht München I, Thomas Spielbauer, vertritt in ZWE 2011, 149, 153 die Auffassung, dass die Abrechnungsspitze in den Jahreseinzela abrechnungen nicht gesondert darzustellen ist.

Ich empfehle entsprechend Timme, WEG, 2. Auflage, Rd.Nr. 68 zu § 28 WEG, die Abrechnungsspitze in den Jahreseinzela abrechnungen zumindest informatorisch zur Klarstellung besonders auszuweisen.

Ein etwaiges Anfechtungsrisiko kann auf diese Weise minimiert werden.

Ihr Günther Volpers

Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht