

## IMMOBILIEN-KOLUMNE 18/2012



Immobilienexperte Armin Nowak  
aus Berchtesgaden

### **Eine ordnungsgemäße Beschlussfassung kann nur über die aktuelle Wohngeldabrechnungsspitze erfolgen.**

**Noch vor Änderung des Wohnungseigentümergegesetzes und vor dem berühmten BGH-Urteil vom 4.12.2009, V ZR 44/09 (Instandhaltungsrücklage, BGH kippt langjährige Abrechnungspraxis) war es möglich, durch Beschlussfassung der aktuellen Wohngeldabrechnung den bisherigen Wirtschaftsplan als Forderungsgrundlage aufzuheben und die endfällige Wohngeldschuld zu beschließen.**

Dies ist seitdem nicht mehr möglich. Der beschlossene Wirtschaftsplan bleibt nach wie vor Anspruchsgrundlage für Wohngeldschulden, auch nach Beschluss einer Wohngeldendabrechnung für das betroffene Wirtschaftsjahr. Daher hat der Verwalter bei den Wohngeldvorauszahlungen explizit zwischen Soll- und Ist-Zahlungen zu unterscheiden. Die Differenz dazwischen hat er sofort auf Grundlage des bestehenden Wirtschaftsplans, der nach Beschluss nun ewig für das betroffene Wirtschaftsjahr gilt, geltend zu machen und gegebenenfalls einzuklagen.

Der eigentliche Endbeschluss für die Wohngeldjahresabrechnung gilt nur für die Abrechnungsspitze nach einem neuen BGH-Urteil vom 9.03.2012, V ZR 147/11. (Tenor: Keine doppelte Beschlussfassung über Zahlungsrückstände)

Zur Folge hat dies aber auch, dass sich die Wohngeldabrechnungen immer mehr nach den handelsrechtlichen Bilanzen anpassen, was ursprünglich vom Gesetzgeber, nicht gewollt war. Bislang gilt die sogenannte Einnahmen-Überschussrechnung, allenfalls mit Angabe des Vermögensstatus. Abgrenzen musste der Verwalter nur die periodengerechten Heizkosten.

Wenn nun ein Wohnungseigentümer sein Soll-Wohngeld nicht in voller Höhe bezahlt hat, muss der Verwalter dies künftig als Forderung für die Wohnungseigentümergeinschaft in den Vermögensstatus, nach dem Heizölbestand, dem Instandhaltungsvermögen und dem Bankguthaben, als Vermögen, unabhängig von deren Eintreibung, aufnehmen.

Mit dieser extremen Änderung der Gesetzeslage durch Gesetze und Urteile ist der nicht professionelle Hausverwalter, erheblich überfordert. Er benötigt neben buchhalterischen Kenntnissen auch eine entsprechend geeignete Hausverwaltungs-Software. Hier werden die sonstigen Haftungsfälle aus der Tätigkeit des Hausverwalters noch gar nicht aufgerechnet. Man sieht jedoch alleine im Haftungsrisiko „Ordnungsgemäße Wohngeldabrechnung“, das der ursprüngliche Wunsch des Gesetzgebers bei Gründung des Wohnungseigentümergegesetzes nicht aufgeht. Damals war die Selbstverwaltung der Wohnungseigentümergeinschaften mit Bildung und Verwaltung von Immobilienvermögen gewünscht. Es wurde nicht erwartet, dass große Wohnanlagen mit mehreren Wohneinheiten entstehen würden, die nur durch einen Hausverwaltungsprofi zu bewältigen sind.

Die Folge, so der Immobilienexperte Armin Nowak, IVD-Regionalbeirat für Südostbayern und Vorstand der Nowak Immobilien AG aus Berchtesgaden, ist die Berufung einer professionellen Hausverwaltung, auch wenn manche Wohnungseigentümer glauben, die Arbeit wäre so einfach. Den Hausverwalter Ihres Vertrauens finden Sie unter: [www.ivd.net](http://www.ivd.net) .