

Mannheim, März 2010 – Michael von Hauff

Beschlußvorschlag zur Schaffung einer Liquiditätsrücklage

Begründung :

Das Urteil des BGH, 5.Senat vom 4.12.2009 führt aus, daß die WEG richtigerweise die Instandhaltungsrücklage in liquider tatsächlicher Weise auszuweisen hat. Der 5.Senat stellt ausdrücklich fest, daß Zuweisungen zur Instandhaltungsrückstellung nicht als Ausgaben angesetzt werden dürfen und daß die bisher verbreitete Handhabung einen Unterschied zwischen einer „Soll“ Rücklage und einer „Ist“ Rücklage nicht ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht und deshalb eine Abrechnung, die den Sollbetrag der Instandhaltungsrücklage ausweist, zu verwerfen ist.

Bisherige Handhabung war allgemein, daß das Umlaufvermögen der WEG aus der Instandhaltungsrücklage finanziert wurde. Der BGH fordert daß die Rücklage wegen des Transparenzgebotes nur in der Höhe ausgewiesen werden darf, wie sie tatsächlich von den Eigentümern der WEG zur Verfügung gestellt, d.h. sprich eingezahlt wurde.

Fehlt an dieser beschlossenen Instandhaltungsrückstellung ein Teil, so ist dieser als Forderung auszuweisen und ebenfalls dem einzelnen Wohnungseigentümer im Rahmen der Jahresabrechnung bekannt zu geben.

Andererseits ist die WEG darauf angewiesen, unvermeidbare Forderungen zu finanzieren. Als unabwendbare Forderungen gelten u.a.:

1. Der bezahlte Heizölbestand bewertet nach FIFO, der auf Grund der Vorschriften der Heizkostenverordnung nicht abgerechnet werden kann und somit der WEG einen Liquiditätsabfluß verursacht, der finanziert werden muß
2. Nicht mit der Versicherung abgerechnete Versicherungsschäden, die jahresübergreifend sind und deren Begleichung durch die Versicherung damit aussteht, die aber zu Liquiditätsabflüssen bei den WEG geführt haben, weil die Handwerkerrechnungen über die Schadensbeseitigung vorgelegt wurden.
3. Nicht eingegangene Wohngelder einzelner „säumiger“ Eigentümer
4. Der noch nicht abgerechnete und damit nicht nachgezahlte Abrechnungssaldo des Vorjahres
5. Liquiditätsengpässe aus aperiodischer Inanspruchnahme der WEG wie z.B. Jahresrechnungen bei Aufzugswartung, Jahresprämien bei Versicherungen u.ä.
6. Unterdeckungen aus dem laufenden Haushalt, die überraschend auftreten, wie z.B. plötzliche Erhöhungen der Energiekosten.
7. Sonstige Forderungen

Es scheint nach allgemeiner Erfahrung ausreichend, einen liquiden Sockelbetrag von ca. 20% des Jahreswirtschaftsplanes als Obergrenze anzunehmen.

Wird diese Liquiditätsrücklage tatsächlich gebildet, kann die Instandhaltungsrückstellung in ausgewiesener Höhe jeweils auch vollumfänglich in liquider Form als Bankguthaben nachgewiesen werden, da sie nicht mehr als Finanzierungsinstrument zur Verfügung stehen muß.

Beschluß

Achtung: die folgenden Formulierungen sind alternativ formuliert. Hier sind mehrere Möglichkeiten aufgeführt. Der Verwalter sollte sich vor der Beschlußfassung für die eine oder andere Variante entscheiden.

Beschlußtexte:

Die WEG beschließt die Bildung einer Liquiditätsreserve in Höhe von ca. 20% des jeweiligen Jahreshaushaltes. Für das Jahr 2010 wird der Betrag dieser Rücklage auf € xxxx festgelegt. Im jeweiligen Wirtschaftsplan soll der Verwalter diese Rücklage in ihrer jeweiligen Höhe als Beschlußvorschlag im Rahmen des Beschlusses über den Wirtschaftsplan einbringen. Dabei hat er sich an der Zahl von 20% der Jahressumme des Wirtschaftsplans zu orientieren.

- Um diese Summe aufzubringen, wird die bestehende IR um den Betrag vonaufgelöst und der BMR zugeführt.
- Um diese Summe aufzubringen wird eine einmalige Zuweisung im Haushaltsplan 2010 in Höhe von erhoben.
- Die WEG beauftragt und bevollmächtigt den Verwalter, die Zuweisung in XXX Raten zu erheben und die Zahlungen fällig zu stellen.
- Angesichts der Erhebung einer Umlage für eine BMR wird auf die Zuweisung zur IR für das Jahr 2010 verzichtet.
- Die WEG beschließt, für die Jahre 20xx bis 20yy die Zuweisung zur IR zu teilen. Die Hälfte des bisherigen Betrages in Höhe von soll weiterhin der IR zugeführt werden. Die andere Hälfte in Höhe von soll der neu zu bildenden BMR zugeführt werden.
- Die Eigentümer beschließen, den Verwalter anzuweisen, künftig dem novellierten WEG entsprechend im Rahmen der Jahresabrechnung eine Vermögensübersicht vorzulegen, welche die Forderungen und Verbindlichkeiten der Wohnungseigentümergeinschaft zum Zeitpunkt des Wirtschaftsjahresendes ausweist.

3

Auf den einzelnen WE entfällt folgender Betrag:

A

B

C

....

Die mit Punkten versehenen Beschlüßteile sind alternativ gemeint und sollen mit der jeweiligen WEG besprochen werden.