

Wolfgang Wilhelmy, Steuerberater

## Die Instandhaltungsrücklage in der Jahresabrechnung

- Stellungnahme zum BGH-Urteil vom 04.12.2009 – V ZR 44/09

---

### I. Einleitung

Mit der vorgenannten Entscheidung zieht der BGH nunmehr unter die seit vielen Jahren geübte Verwalterpraxis bezüglich der buchungs- bzw. abrechnungsmäßigen Darstellung zur Instandhaltungsrücklage einen Schlussstrich. Dass der im kfm. Buchführungssystem als „Geldtransit“ bezeichnete und völlig erfolgsneutral behandelte Geldverkehr zwischen den einzelnen Geldkonten als Einnahmen und Ausgaben in der Jahresabrechnung der Eigentümergemeinschaft aufgeführt wurde, war in der Vergangenheit für den durchschnittlichen Wohnungseigentümer ohnehin nicht nachvollziehbar.<sup>1</sup> Der Schwierigkeitsgrad für das allgemeine Verständnis einer Abrechnung erhöhte sich insbesondere dann, wenn solche Abrechnungen zusätzlich und notwendigerweise die im Einzelfall tatsächlich angefallenen Ausgaben für Instandhaltungen enthielten, die aus den Rücklagemitteln bezahlt worden waren.<sup>2</sup> Anlass für den hier entschiedenen Streitfall war allerdings wohl nicht der Geldtransit, sondern zum einen der Ausweis der mit dem Wirtschaftsplan beschlossenen Rücklagenzuführung innerhalb der Position „Ausgaben/Einnahmen“<sup>3</sup> und des Weiteren die Darstellung der Mittelzuführung in der Entwicklung zur Instandhaltungsrücklage für den Fall, dass zum Abrechnungstichtag nicht alle Miteigentümer ihren Wohngeldverpflichtungen nachgekommen waren.<sup>4</sup> Die in dem Leitsatz des Urteils gewählte Formulierung, dass „tatsächliche und geschuldete **Zahlungen** der

Wohnungseigentümer auf die Instandhaltungsrücklage weder in der Gesamt- und -einzelabrechnung als **Ausgaben** noch als **sonstige Kosten** zu buchen sind“, führt nunmehr jedoch nicht nur bei vielen Verwaltern zu dem Missverständnis, dass die Jahresabrechnung über die laufenden Kosten und die anteilmäßige Belastung aus der Zuführung zur Instandhaltungsrücklage völlig getrennt vorzunehmen wären.<sup>5</sup> Dass die praktische Umsetzung der BGH-Entscheidung hingegen für die Vertreter des strikten Einnahmen- und Ausgabenprinzips keine besonderen Probleme aufweist, soll mit diesem Beitrag aufgezeigt werden.

### II. Darstellung einer Gesamtabrechnung

Unabhängig davon, dass die Jahresabrechnung grundsätzlich aus zwei Teilen besteht, nämlich der Gesamtabrechnung gegenüber der Eigentümergemeinschaft und den Einzelabrechnungen für jeden einzelnen WEer<sup>6</sup>, ist das Muster der nachfolgenden Gesamtabrechnung nochmals in vier Abschnitte unterteilt:<sup>7</sup>

- A. Abrechnung über den Wirtschaftsplan
- B. Nachweis über die Mittelverwendung
- C. Entwicklung der Instandhaltungsrücklage
- D. Verprobung

1. In der Abrechnung über den Wirtschaftsplan, die in weitere vier Unterabschnitte gegliedert ist, werden zunächst unter der Ziffer A/1 die tatsächlichen Ausgaben den Wertansätzen des Wirtschaftsplans gegenübergestellt.<sup>8</sup>

---

<sup>1</sup> BGH-Urteil 04.12.09 – V ZR 44/09 Tz. 15, DWE 2010, 21

<sup>2</sup> *Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten* WEG § 28 Rn 64;

<sup>3</sup> BGH-Urteil 04.12.09 – V ZR 44/09 Tz. 1, DWE 2010, 21

<sup>4</sup> BGH-Urteil 04.12.09 – V ZR 44/09 Tz. 7, DWE 2010, 21

<sup>5</sup> *Blankenstein in Deckert*, ETW März 2010

<sup>6</sup> *Merle* in *Bärmann* § 28 Rn 68 m.w.Nw.

<sup>7</sup> *Wilhelmy* in *Weitnauer* Anh. II Rn 18; NZM 2004, 922

<sup>8</sup> BGH-Urteil 04.12.09 – V ZR 44/09, Tz. 10; *Merle* in *Bärmann* § 28 Rn 67; *Gottschalg* in *Weitnauer* § 28 Rn 20

| <b>Gesamtabrechnung vom 01.01. – 31.12.2009</b> |                |                |              |
|---|----------------|----------------|--------------|
| <b>A. Abrechnung über den Wirtschaftsplan</b>   | <b>Ist</b>     | <b>laut WP</b> | <b>Abw.</b>  |
| <b>I. Ausgaben § 28/1/1 WEG</b>                 |                |                |              |
| 1. Frisch- und Abwasser (nach Verbrauch)        | 17.461         | 17.000         | 461          |
| Korrekturposten Ausg.                           | -239           | 200            | -439         |
| 2. Heizkosten (Verbrauch)                       | 25.822         | 23.516         | 2.306        |
| Korrekturposten Ausg.                           | 5.341          | 3.463          | 1.878        |
| 13. weitere Ausgaben Ziff. 3-13                 | 65.113         | 68.134         | -3.021       |
| <b>Summe Ausgaben: (Mittelverwendung)</b>       | <b>113.498</b> | <b>112.313</b> | <b>1.185</b> |
| <b>II. Rücklagen § 28/1/3 WEG</b>               | Soll           |                |              |
| lt. Wirtschaftsplan                             | 31.937         | 31.937         | 0            |
| <b>III. Sonderumlagen</b>                       |                |                |              |
| für Hausgeldausfälle                            | 0              | 0              | 0            |
| <b>Summe I - III:</b>                           | <b>145.435</b> | <b>144.250</b> | <b>1.185</b> |
| <b>IV. Einnahmen</b>                            | <b>Ist</b>     |                |              |
| 1. aus lfd. Hausgeldvorausz.                    | 141.825        | 142.825        | -1.000       |
| 2. aus Stellplatzvermietung.                    | 1.125          | 1.125          | 0            |
| 3. Trocknermünzenverkauf                        | 315            | 300            | 15           |
| 4. Zinserträge Termingeld                       | 899            | 1.000          | -101         |
| abzgl. Zuführung zur Rückl.                     | -899           | -1.000         | -101         |
| <b>Fehlbetrag +/Überschuss -</b>                | <b>2.170</b>   |                |              |

| <b>B. Nachweis über die Mittelverwendung</b>                   | <b>EUR</b>    | <b>EUR</b>    |
|--|---------------|---------------|
| <b>Geldbestände 01.01.2009</b>                                 |               | <b>64.256</b> |
| Einnahmen lfd. Hausgeldvorausz.                                | 141.825       |               |
| Sondereinnahmen (Stellplatzvermietg Trocknermünzen und Zinsen) | 2.339         |               |
| Einnahmen aus Hausgeld-Abz. 2008                               | 1.863         |               |
| Durchlfd. Posten (Vers.-Erstattg.)                             | 599           | 146.626       |
| Ausgaben lt. Abz. über den Wirtschaftsplan                     |               | -113.498      |
| Auszahlungen lt. Hausgeldabrechnung 2008                       |               | -3.823        |
| Zahlungen aus dem Rücklagenkonto                               |               | -15.000       |
| Auszahlung Durchlaufende Posten 2008                           |               | -2.710        |
| <b>Geldbestände 31.12.2009</b>                                 |               | <b>75.851</b> |
| Termingeldkonto lt. Saldenbestätigung                          | 72.643        |               |
| Girokonto lt. Saldenbestätigung                                | 3.126         |               |
| Bar-Kasse Hausmeister  | 82            |               |
|  | <b>75.851</b> |               |

| <b>C. Entwicklung der Instandhaltungsrücklage</b> | <b>EUR</b> | <b>EUR</b>    |
|---|------------|---------------|
| <b>Stand 01.01.2009</b>                           |            | <b>59.586</b> |
| Zuführung aus Hausgeldvorausz.                    | 31.717     |               |
| + eingeforderte Rückstände                        | 220        |               |
| = Zuführung lt. Wirtschaftsplan                   | 31.937     | 31.937        |
| Zuführung aus Sondereinnahmen                     |            | 899           |
| Entnahmen für Instandhaltungen                    |            | -15.000       |
| <b>Sollbestand zum 31.12.2009</b>                 |            | <b>77.422</b> |
| <b>Istbestand zum 31.12.2009</b>                  |            | <b>77.202</b> |
| <b>D. Verprobung</b>                              | <b>EUR</b> | <b>EUR</b>    |
| <b>Geldmittel am 31.12.2009</b>                   |            | <b>75.851</b> |
| Forderungen aus Hausgeld-VZ 2009                  | 1.000      |               |
| Nachforderung aus Jahresabr. 2009                 | 1.170      | 2.170         |
| Ausgleichsanspruch Durchlaufende Posten           |            | 0             |
| Ausgleichsverpflichtung Durchlfd. Posten          |            | -599          |
| Bestand am 31.12.2009 (nach Abrechnung)           |            | 77.422        |
| Instandhaltungsrücklage (Soll)                    |            | <b>77.422</b> |
| <b>= Geldmittelüberschuss /-fehlbetrag</b>        |            | <b>0</b>      |

Die weiteren Unterabschnitte A/II und A/III enthalten dann **außerhalb** des Ausgabennachweises zum einen die Sollstellung der mit dem Wirtschaftsplan beschlossenen Zuführung zur Instandhaltungsrücklage und zum anderen die Sollstellung einer Sonderumlage für den Fall, dass Wohn- bzw. Hausgeldausfälle im Wege einer gesonderten Beschlussfassung<sup>9</sup> auf die Miteigentümer insgesamt zu verteilen sind. Nicht an dieser Stelle aufzuführen wären allerdings die allgemeinen Liquiditätsumlagen, die der Finanzierung unerwarteter Ausgaben dienen sowie beschlossene Sonderumlagen für Instandhaltungsmaßnahmen, die noch im gleichen Jahr durchgeführt und bezahlt worden sind, da andernfalls eine doppelte Sollstellung erfolgen würde.<sup>10</sup> Eine Einzelaufstellung der im Rahmen der Abrechnung anzurechnenden, tatsächlich geleisteten Haus- bzw. Wohngeld-

<sup>9</sup> Merle in Bärmann § 28 Rn 37;

Gottschalg in Weitnauer § 28 Rn 14

<sup>10</sup> OLG München 21.05.2007 – 34 Wx 148/06, ZWE 2007, 505

vorauszahlungen sowie der weiteren Sonder-einnahmen ist dem Unterabschnitt A/IV zu entnehmen. Die Zahlungen der Wohnungseigentümer auf die Instandhaltungsrücklage sind hierbei wie auch die Vorschüsse auf das Wohn- oder Hausgeld einheitlich als Einnahme der Gemeinschaft zu behandeln. In der Abrechnung müssen sie als solche erscheinen. Dies ändert sich auch dann nicht, wenn die Zahlungen der Wohnungseigentümer auf dem allgemeinen Konto der Gemeinschaft eingehen und von dort entsprechend ihrer Zweckbestimmung auf ein davon getrenntes Rücklagenkonto eingehen.<sup>11</sup>

Der hier ausgewiesene Zahlungsrückstand aus den Haus- bzw. Wohngeldvorauszahlungen des lfd. Jahres ist in die Einzelabrechnung des betreffenden Miteigentümers zu übernehmen, auch wenn hinsichtlich der rückständigen Beitragsvorschüsse der Wirtschaftsplan als weitere Anspruchsgrundlage gilt, die nach dem Beschluss über die Jahresgesamt- und Einzelabrechnungen nur eine rechtsverstärkende Wirkung hat.<sup>12</sup> Eine Ausnahme gilt hier im Fall des Eigentümerwechsels.<sup>13</sup>

Ausgehend von der Überlegung, dass nach dem Gesetzeswortlaut des § 28 Abs. 1 WEG der Wirtschaftsplan u. a. die Bestandteile „Einnahmen und Ausgaben“ sowie die „Beitragsleistung zur Instandhaltungsrücklage“ **enthält**,<sup>14</sup> sollte die gemäß § 28 Abs. 3 WEG aufzustellende Abrechnung ebenfalls als einheitliche Gesamtabrechnung zu verstehen sein.

In dem o. a. Beispiel zur schematischen Darstellung einer Gesamtabrechnung finden sich **die geschuldeten Beitragsleistungen** für die Instandhaltungsrücklage damit **nicht in dem ausgabewirksamen Teil** des Abschnitt A/I

wieder, wohl aber als Sollstellung unter der Ziffer A/II. Im Gegensatz zu der im Schrifttum bereits vorgeschlagenen Lösung, als Konsequenz aus der hier besprochenen aktuellen BGH-Entscheidung nunmehr völlig getrennte Wirtschaftspläne und Jahresabrechnungen zu erstellen,<sup>15</sup> dürfte auch künftig die Darstellung innerhalb der einheitlichen Abrechnung<sup>16</sup> nicht nur der besseren Klarheit und Übersicht dienen, zumal die rechnerischen Ergebnisse keinen Unterschied aufzeigen werden. Entscheidend ist jedoch, die Sollstellung der vorgenannten Beitragsleistungen keinesfalls innerhalb des Abschnitt A/I vorzunehmen, da dieser nur eine Zusammenstellung der tatsächlichen Ausgaben enthält, die im Anschluss an die Gesamtabrechnung auf die einzelnen Miteigentümer über die Einzelabrechnungen zu verteilen sind.

Mit dem zusätzlichen Ausweis der Korrekturposten bei den verbrauchsbezogenen Kosten für Wasser und Heizung unter der Ziff. A/I 1 + 2 wird an dieser Stelle der Ausgleich zwischen den für das Abrechnungsjahr entstandenen Aufwendungen und den im Abrechnungsjahr tatsächlich geleisteten Zahlungen vorgenommen.<sup>17</sup> Die in diesem Punkt ebenfalls seit zwei Jahrzehnten geübte Abrechnungspraxis, die auf den Entscheidungen der BayObLG aus den Jahren 1986/92 beruht,<sup>18</sup> den Unterschiedsbeitrag zwischen den verbrauchsabhängig festgestellten Kosten entsprechend der HeizkostenV und den tatsächlichen Ausgaben lediglich als Abgrenzungsposten an irgendeiner Stelle der Jahresabrechnung außerhalb der eigentlichen „Abrechnung über den Wirtschaftsplan“ zu vermerken,<sup>19</sup> dürfte ebenso falsch sein wie die

<sup>11</sup> Vgl. BGH-Urteil 04.12.09 – V ZR 44/09 Tz. 15; a. A. wohl *Blankenstein in Deckert*, ETW März 2010; *Michael J. Schmid*, DWE 2/2010

<sup>12</sup> *Merle* in Bärmann § 28 Rn 46

<sup>13</sup> *Merle* in Bärmann § 28 Rn 92; *Gottschalg* in Weitnauer § 28 Rn 7; *Wilhelmy* in Weitnauer Anh. II Rn 90 ff.

<sup>14</sup> *Merle* in Bärmann § 28 Rn 16

<sup>15</sup> *Blankenstein in Deckert*, ETW März 2010

<sup>16</sup> Vgl. BGH-Urteil 04.12.09 – V ZR 44/09 Tz. 17 – im Ergebnis keine gesonderte Abrechnung der Rücklage

<sup>17</sup> *Wilhelmy* in Weitnauer Anh. II Rn 24 ff; NZM 2004, 922; so auch Bub, Finanz- und Rechnungswesen 1996, III Rn 89 ff

<sup>18</sup> *Merle* in Bärmann § 28 Rn 71 m.w. Nw.

<sup>19</sup> So z. B. *Spielbauer / Then* WEG § 28 Anl. 4, Seite 627 nur im Rahmen der Erläuterungen; *J. Scheel* in Hügel/Scheel, Rechtshandbuch Wohnungseigentum 2. Aufl. 2007, S. 318 ff. ohne jeglichen Hinweis

bislang praktizierte Darstellung im Zusammenhang mit den Instandhaltungsrücklagen.<sup>20</sup>

Werden solche Korrekturposten nur außerhalb der Abrechnung über den Wirtschaftsplan aufgenommen, würde dies in dem hier aufgezeigten Beispiel zu einem Abrechnungsüberschuss (-Guthaben) in Höhe von 2.932 € führen, der über die Einzelabrechnungen an die einzelnen Miteigentümer ausbezahlt wäre. In der korrekten Betrachtung der Einnahmen- und Ausgabenrechnung schließt diese jedoch tatsächlich mit einem Fehlbetrag i. H. v. 2.170 € ab. Richtigerweise müsste dieser Betrag innerhalb der Einzelabrechnungen von den Miteigentümern wieder eingefordert werden, da es wohl keinen Sinn macht, ein Guthaben auszukehren, das in Wirklichkeit nicht vorhanden ist.<sup>21</sup> Im umgekehrten Fall, wenn also die tatsächlichen Ausgaben unterhalb der Verbrauchskosten liegen, würde ein Fehlbetrag eingefordert, der mit den Zahlungen auf den Wirtschaftsplan des folgenden Jahres längst ausgeglichen ist. Die Verteilung der verbrauchsabhängigen Kosten wäre nach wie vor nach den Bestimmungen der HeizkostenV vorzunehmen, während der Korrekturposten nach dem allgemeinen Verteilungsschlüssel aufgeteilt werden müsste.<sup>22</sup> Ein weiteres Problem, das sich aus der wohl fälschlichen Darstellung des Korrekturpostens ergeben kann, besteht darin, dass im Fall des Ausscheidens eines einzelnen Miteigentümers dieser an diesem so genannten „Ausgleichsposten“ nicht mehr beteiligt wäre.<sup>23</sup>

2. Der Abschnitt B „Nachweis der Mittelverwendung“ steht in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Abschnitt A/I, da sich hier die vorher einzeln aufgelisteten tatsächlichen Ausgaben in ihrer **Summe** wiederfinden, was zunächst eine Kontrolle in diesem

Punkt ohne weitere Rechenoperationen möglich macht. Darüber hinaus sind an dieser Stelle weitere Einnahmen und Ausgaben aufgeführt, die im Abrechnungsjahr zwar die Geldkonten der Gemeinschaft berührt haben, andererseits aber nicht nochmals in die Verteilung anhand der Einzelabrechnungen eingehen. Hierzu gehören dann auch die „Durchlaufenden Posten“.<sup>24</sup>

3. Die im Abschnitt C dargestellte Entwicklung der Instandhaltungsrücklage dürfte mit dem getrennten Ausweis der Zuführungen zum einen aus den tatsächlich vereinnahmten Wohngeldzahlungen und den noch geschuldeten Beitragsleistungen der Forderung des BGH entsprechen.<sup>25</sup> Ferner ist dem sich hieraus ergebenden rechnerischen Sollbestand der um die noch ausstehenden Zahlungen verminderte Istbestand gegenübergestellt. Die Feststellung des anteiligen Betrages, der als Rückstand auf die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage anzugeben ist, sollte kein Problem sein, wenn ein Miteigentümer wie in dem o. a. Beispiel insgesamt mit mehreren Wohngeldzahlungen im Verzug ist, da die Beitragsverpflichtungen zur Instandhaltungsrücklage im Wirtschaftsplan festgelegt sind. Leistet ein Miteigentümer jedoch nur Teilzahlungen, ohne hierbei zu bestimmen, ob diese nun als Zahlung für die laufenden Kosten oder als Zahlung auf die Beitragsverpflichtung zur Instandhaltungsrücklage gelten sollen, wäre wohl eine prozentuale Aufteilung der Zahlung vorzunehmen.<sup>26</sup> Diese Regelung dürfte insbesondere dann praktikabel sein, wenn es sich lediglich um kleinere Zahlungsdifferenzen z. B. aus nicht zeitig aktualisierten Daueraufträgen handelt.

<sup>20</sup> So auch Häublein in ZfIR 2010, Anmerkung zu BGH 4.12.09

<sup>21</sup> Ausführlich hierzu Wilhelmy in Weitnauer Anh. II Rn. 25-27

<sup>22</sup> So auch Niedenführ WEG § 28 Rn 82

<sup>23</sup> Wilhelmy in Weitnauer Anh. II Rn 26 mit Fallbeispiel Rn 93-95

<sup>24</sup> Wilhelmy in Weitnauer Anh. II Rn 60 u. 85 ff.; Schleswig-Holsteinisches OLG 2 W 216/06 vom 26.04.2007,

<sup>25</sup> BGH-Urteil 04.12.09 – V ZR 44/09 Tz. 12, 17 sowie im Leitsatz

<sup>26</sup> a. A. Michael J. Schmid, der eine solche Aufteilung nicht für sachgerecht hält – DWE 2/2010

4. In dem letzten Abschnitt D „Verprobung“ wird ein unmittelbarer Abgleich zwischen den Geldmitteln zum Abrechnungsstichtag und dem ausgewiesenen Bestand der Instandhaltungsrücklage vorgenommen. Nach endgültiger Durchführung der Jahresabrechnung, damit also nach Einforderung von evtl. Zahlungsrückständen, Abrechnungsfehlbeträgen usw. sowie nach Ausgleich bestehender Zahlungsverpflichtungen darf sich im Fall einer vollständigen und korrekten Abrechnung kein weiterer Geldmittelüberschuss bzw. –Fehlbetrag ergeben.<sup>27</sup> Im direkten Vergleich zu dem Istbestand der Rücklagenmittel würde sich an dieser Stelle ein Fehlbetrag in Höhe der noch ausstehenden Beitragsverpflichtung auf die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage offenbaren.

### III. Schlussbemerkung

Mit dem hier besprochenen aktuellen Urteil des BGH wächst zwar die Hoffnung auf eine weitere Abrechnungsklarheit. Ob und wie diese in der Praxis der Verwalter dann auch tatsächlich umgesetzt wird, dürfte sich in der Zukunft zeigen. In der täglichen Praxis ist allerdings noch immer eine Vielzahl von Fällen festzustellen, in denen die vorgelegten Jahresabrechnungen nicht einmal den Mindestanforderungen an eine ordnungsmäßige, vollständige und übersichtliche Abrechnung genügen. Solange aber die hiervon betroffenen Eigentümergemeinschaften meist aus Unkenntnis solche Abrechnungen ohne Gegenwehr beschließen, werden wohl leider auch weiterhin noch viele Verwalter sowohl die gesetzlichen Vorgaben als auch die Rechtsprechung der Gerichte schlichtweg ignorieren. Andererseits bleibt festzuhalten, dass aufgrund der neuerlichen Entscheidung des BGH vom 04.12.2009 keine überhöhten Anforderungen gestellt werden, die eine völlige Trennung der

Jahresabrechnung und des Wirtschaftsplans zum einen für die laufenden Einnahmen und Ausgaben (§ 28/1/1 WEG) und zum anderen für die Beitragsleistung zur Instandhaltungsrücklage (§ 28/1/3 WEG) erforderlich machen würden.<sup>28</sup> Eine zügige Fortentwicklung der bestehenden Softwareprogramme wird allerdings unumgänglich sein. Hierbei sollte nicht nur nach der Meinung von Häublein<sup>29</sup> das Urteil Anlass genug sein, bei dieser Gelegenheit einige „alte Zöpfe“ des bisherigen Abrechnungswesens auf den Prüfstand zu stellen.

Völlig unverständlich ist es denn auch aus der Sicht des Verfassers, wenn trotz der klaren Aussagen in dem hier besprochenen BGH-Urteil noch weiterhin darauf hingewiesen wird, dass „Um- bzw. Rückbuchungen“ zwischen dem Girokonto und dem Rücklagenkonto den Ausgaben für allgemeine Verwaltungskosten „nach Ist-Beträgen in saldierender Verrechnung“ gegenüberzustellen sind, was auch immer damit gemeint sein mag.<sup>30</sup> Ob dann die weitreichenden Ausführungen von Drasdo zur inhaltlichen Änderung eines Vermögensstatus, der nun keineswegs Gegenstand der BGH-Entscheidung war, dem einzelnen Wohnungseigentümer tatsächlich ein größeres Maß an Transparenz bietet oder das teilweise ohnehin schon recht unübersichtliche Abrechnungswesen noch weiter verkompliziert, mag dahingestellt bleiben. Hier ist doch eher nach Durchsicht solcher Literaturbeiträge zu befürchten, dass eine Vielzahl von Wohnungseigentümern künftig ihre Jahresabrechnung in Buchform erhalten wird. Die gewünschte Transparenz wäre indessen mit einer konsequenten Umsetzung der Jahresabrechnung nach dem Einnahme-Ausgabeprinzip und der sorgfältigen Planung der Wertansätze für den Wirtschaftsplan eben-

<sup>27</sup> Ausführlich hierzu *Wilhelmy* in *Weitnauer Anh. II* Rn 11,62; NZM 2006 S. 572 zum Nachweis der Rücklagenmittel

<sup>28</sup> *a. A. Deckert u. Blankenstein*, ETW März 2010

<sup>29</sup> *Häublein* in *ZfIR* 2010, Anmerkung zu BGH 4.12.09

<sup>30</sup> *Deckert* in *NZM* aktuell 7/2010 Tz. 6

falls zu erreichen.<sup>31</sup> Dann werden auch im Vergleich der Geldkontenentwicklung mit dem Bestand der Instandhaltungsrücklage letztlich keine Differenzen<sup>32</sup> auftreten, wie in dem o. a. Beispiel unter dem Abschnitt C „Verprobung“ bewiesen wird.

Abschließend soll an dieser Stelle nochmals darauf hingewiesen werden, dass die in diesem Beitrag erläuterte schematische Darstellung der Jahresgesamtabrechnung nun keineswegs dahin gehend zu verstehen ist, als wenn hiermit ein allgemeingültiges Muster im Hinblick auf die äußere Form einer solchen Abrechnung vorgegeben werden soll. Vielmehr sollen mit dieser Darstellung nur die inhaltlichen Anforderungen auch bezüglich der Gliederung nach dem Verständnis des Verfassers aufgezeigt werden, was im Ergebnis auch für Prüfungszwecke z. B. durch den Verwaltungsbeirat hilfreich sein kann.

---

<sup>31</sup> ausführlich OLG Frankfurt am Main vom 16.10.2006, 20 W 178/03 und 278/03 m. w. Nw.

<sup>32</sup> *Drasdo* in NZM 7/2010 S. 219/