

Zusätzliche Informationen zum Up

Zusätzliche Informationen zum Update Mai 2008 Teilkostenumlage Mit BGH-Urteil vom 14.2.2007, VIII ZR 1/06, GE 2007, 438 und BGH-Urteil vom 11.9.2007, VIII ZR 1/07, WM 2007 S. 575 ist es erforderlich, dass in der Betriebskostenabrechnung des Mieters, sofern nur ein Teilbetrag der Kosten auf den Mieter umgelegt wird, dies wie folgt dokumentiert wird. Die Gesamtkosten einer berechneten Kostenart müssen auch dann mitgeteilt werden, wenn einzelne Kostenbestandteile nicht umlagefähig sind. Beispiel: Aufzugskosten enthalten umlagefähige Kosten und nicht umlagefähige Kosten (z.B. Reparaturarbeiten). In der Mieter-Betriebskostenabrechnung können jetzt die Gesamtkosten, die nicht umlagefähigen Anteile und die umlagefähigen Kostenanteile separat ausgewiesen werden. Um dies zu erreichen, buchen Sie manuell die nicht umlagefähigen Kostenanteile auf ein anderes Sachkonto aus (z.B. mit der Kontobezeichnung "Aufzug - nicht umlagefähig") und ordnen diesem Konto einen Umlageschlüssel für die Umlage auf Eigentümer zu (beispielsweise Schlüssel 102 bei Umlage nach Wohnfläche, bei den umlagefähigen Kosten Schlüssel 502). Beachten Sie bitte, dass das Buchungsdatum innerhalb des Abrechnungs-Zeitraums liegen muss.

Quelle: Recht & Praxis S. 1358 ff. und rechtstipps.de [Tipp: WEG-Jahresabrechnung im Wohnungsmanager mit Ausweis "umlagefähig"](#)

Bei der WEG-Jahresabrechnung können Sie auf der WEG-Jahresabrechnung ausweisen, ob die Kostenart umlagefähig oder nicht umlagefähig ist. Das Thema ist insofern kritisch, wenn Sie nicht wissen, ob lt. Mietvertrag die jeweiligen Position auch tatsächlich umlegbar ist. Wir verweisen dazu auf einen Artikel in "Die Heizkostenabrechnung" Nr. 12 vom Dezember 2007, Seite 41. Der Autor Hans-Joachim Schmitt schreibt zur Bedeutung der Begriffe "umlegbar" und "umlagefähig". Wenn Sie in der Jahresabrechnung bestimmte Kosten als umlagefähig deklarieren, dann bedeutet das demzufolge nicht, dass die Kosten tatsächlich umlegbar sind, sofern mietvertragliche Vereinbarungen dagegen sprechen. Leistungsprinzip contra Abflussprinzip z.B. bei Jahresabrechnungen der Stadtwerke Der BGH hat mit Urteil vom 20.2.2008, Az. VIII ZR 49/07 entschieden: Vermieter dürfen bei der Erstellung der Betriebskostenabrechnung nicht nur diejenigen Kosten abrechnen, die auf einem Verbrauch im Abrechnungszeitraum beruhen. Alternativ können die Vermieter auch über die Kosten abrechnen, mit denen sie selbst im Abrechnungszeitraum belastet wurden. Nach dem Leistungsprinzip werden die Verbräuche aufgrund der Endabrechnung der Stadtwerke (die erst im Folgejahr abgerechnet wird) korrigiert, wogegen nach dem Abflussprinzip nur Zahlungen im Abrechnungsjahr umgelegt werden. Diese Alternative ermöglicht nach unserer Meinung, dass bei einer vermieteten Eigentumswohnung die Werte aus der WEG-Jahresabrechnung (Abflussprinzip) auch für die Betriebskostenabrechnung mit dem Mieter angesetzt werden können. Inwiefern Bestimmungen der Heizkostenabrechnung (Erfordernis der Rechnungsabgrenzung) zu berücksichtigen sind, sei dahingestellt.

Quelle: Immobilienwirtschaft 04/2008 Seite 60 Verbuchung der Sonderumlage Bisher erfolgte die Verbuchung einer Sonderumlage wie eine Sollstellung, also Soll Debitorenkonto und Haben Verrechnungskonto. Die Sonderumlage wird Bestandteil der Jahresabrechnung. Das ist in Ordnung so, wenn die Maßnahme, die durch die Sonderumlage finanziert wird, im gleichen Jahr abgerechnet und bezahlt wird. Wenn die Sonderumlage teilweise oder voll erst im Folgejahr bezahlt wird, dann mußten bisher die angeforderten Beträge der Sonderumlage abgegrenzt werden. Neu ist jetzt, dass Sie bei der Verbuchung der Sonderumlage bestimmen können, ob die Verbuchung wie bisher wie eine Sollstellung erfolgen soll oder ob die Gutschrift aus der

Sonderumlage auf ein wählbares Sachkonto verbucht werden soll. Um dies zu erreichen, markieren Sie "Gegenbuchung auf Sachkonto..." und markieren das gewünschte Sachkonto. Die Verbuchung der Sonderumlage erfolgt dann im Soll auf dem jeweiligen Debitorenkonto und im Haben gesammelt auf dem gewählten Sachkonto. In der Jahresabrechnung legen Sie dann den bezahlten Teilbetrag für die Sonderumlage nach dem gewählten Schlüssel (61-69) um und legen auch den bezahlten Teilbetrag der Sonderumlage aus dem Gutschriften-Sachkonto als Gutschrift nach dem gleichen Umlageschlüssel um. Auf der Jahresabrechnung werden dann nach dieser neuen Alternative nur die bezahlten Rechnungen und der gleiche Betrag als Gutschrift ausgewiesen. Falls erforderlich ist das Gutschriften-Sachkonto abzugrenzen. **Haftungsausschluss**

Wir schließen jegliche Haftung für die Richtigkeit obiger Informationen aus.