

Mannheim, März 2010 – Michael von Hauff

## **Instandhaltungsrücklage – Instandhaltungsrückstellung – ihre buchhalterische Erfassung und Abrechnung in der WEG Buchhaltung des Verwalters.**

Was ist eigentlich eine Instandhaltungsrücklagenzuweisung?

Zumindest im ersten Jahr der WEG gibt es noch keinen Bestand an IR, also fängt die IR damit an, daß die WE im ersten Jahr eine Zuweisung zu dieser künftigen IR vornehmen.

Was ist das?

Die Eigentümer bezahlen Geld an die WEG (den Verband) zu Händen des Verwalters, das dieser zunächst nicht ausgeben soll. Anders als Wasser, Strom oder Müllkosten steht dieser Einnahme zunächst keine Ausgabe entgegen. Nun ist klar, daß der Verwalter alles Geld, das er nach dem Wirtschaftsplan eingenommen hat, abrechnen muß. Hat er mehr Geld eingenommen als ausgegeben, hat er den überschießenden Betrag „auszukehren“. (Der Verfasser findet diesen Ausdruck schön bildhaft. Man sieht den Verwalter mit dem Besen, wie er Geldscheine aus dem Haus kehrt!)

Nicht auskehren soll und darf er die Zuweisung zur Instandhaltungsrücklage. Dieses Geld soll „stehen“ bleiben. Dies heißt nichts anderes, als daß von Stund an die WEG eine Schuld gegenüber ihren Mitgliedern hat. Diese Schuld des Verbandes wächst von Jahr zu Jahr, bis die Wohnungseigentümer beschließen, die Rücklage teilweise oder ganz aufzulösen.

Nun ist es bekanntlich so, daß man Schulden nicht auf einem Konto liegen hat.

Ein kleines Beispiel:

*Frau Maier, gut verdienende Angestellte möchte gern ein neues Auto kaufen. Der Preis beträgt 30.000 €. Da sie gerade eine neue Küche gekauft hat, ist sie etwas klamm und geht zur Bank. Bei ihrem guten Einkommen ist ein Kredit über 30.000 € kein Problem, und die Bank gibt ihr den Kredit. Was macht die Bank? Sie überweist Frau Maier auf ihr Girokonto 30.000 €. Ist sie jetzt reicher geworden? Nein, denn gleichzeitig hat die Bank ein Kreditkonto eröffnet auf dem ein Betrag von 30.000 € steht, den Frau Maier ab sofort schuldet. Nun kauft Frau Maier ihr Auto. Sie zahlt das Kfz mit einer Überweisung vom Girokonto an den Autohändler. Und jetzt kommen die WEG Juristen und erklären Frau Maier und der Bank, daß jetzt der Kredit weg ist, weil das Geld ausgegeben wurde.*

Die Juristen sind offensichtlich der Ansicht, daß die Schuld der WEG auf einem Konto liegen könnte. Und leert man das Konto, ist die Schuld weg.

Fangen wir bei der Kontobezeichnung an:

Es gibt immer zwei Konten, die nicht verwechselt werden dürfen. Das eine ist das Rücklagenkonto. Dies ist kein Bankkonto, sondern ein Konto, welches nur in der Buchhaltung existiert. Es gibt die Höhe des Betrages an, den der Verband seinen Mitgliedern schuldet. Was dieser mit dem geschuldeten Geld getan hat, steht auf einem anderen Konto. Dies ist ein Buchhaltungs- und gleichzeitig ein Bankkonto. Der Verwalter hat das Geld für den Verband hoffentlich auf die Bank getragen und, nur wenn er Glück hat, steht auf dem Bankkonto genau so viel Geld wie der Verband den Eigentümern schuldet.

Deshalb nennt man im Rechnungswesen auch die Verbindlichkeitsseite die Mittelherkunft-Seite und die Forderungsseite die Mittelverwendungs-Seite. Das heißt, der Verwalter hat Geld eingenommen (Schuld) und das Geld zum Aufbau eines Sparkontos verwendet. Diese beiden Konten sind in ihrem Schicksal unabhängig voneinander.

Es ist wieder wie bei Frau Maier.

*Frau Maier hat nach der Kreditzusage den Betrag von der Bank auf ihr Girokonto gestellt bekommen.*

So etwas verstehen auch sehr einfältige und naive Eigentümer, auch wenn die Rechtsprechung glaubt, sie wären dazu nicht in der Lage!

*Wenn Frau Maier jetzt das Auto noch gar nicht gleich kaufen will, oder ihr tolles Mobil eine längere Lieferzeit hat, dann ist sie klug beraten, wenn sie den auf ihrem Girokonto liegenden Betrag zwischenzeitlich auf ein Festgeldkonto legt. Das heißt aber beileibe nicht, daß sich an dem Kredit, den ihr die Bank gegeben hat, etwas ändert. Nach drei Monaten hat sie ihr Wunschauto und bezahlt es. Sie bezahlt es von eben jenem Anlagekonto, auf das sie ihr „Kreditgeld“ geparkt hat. Wieder leuchtet ein, daß das am Kredit, den die Sparkasse ihr gegeben hat, nichts ändert.*

Im Gegensatz zur Rechtsprechung, die Frau Maier nicht zutraut, dies zu verstehen, ist Frau Maier völlig klar, daß man durch Ausgeben von Geld keine Kredite tilgen kann.

Ebenso wenig kann die WEG dadurch, daß der Verwalter an einen Handwerker vom Girokonto der WEG Geld überweist, etwas an der Höhe der Instandhaltungsrücklage ändern. Diese bleibt, da sie eine Schuld der Gemeinschaft an ihre Mitglieder darstellt, so lange in der Höhe bestehen, bis die Eigentümer sie durch Beschluß auflösen.

Was bedeutet Auflösen der Rücklage?

Damit verhält es sich wie mit der Rückzahlung bei der Sparkasse.

*Mit Tilgung des Kredits bei der Sparkasse nimmt die Forderung der Sparkasse gegenüber Frau Maier ab. Und zwar genau um den Betrag, den Frau Maier tilgt. Tilgt sie in Raten, dann ratierlich. Wieder hat das nichts mit dem Ausgeben von Geld von Frau Maier zu tun.*

Die Eigentümer haben nämlich bei jeder Ausgabe für Instandhaltung, die der Verwalter tätigt, grundsätzlich zwei Möglichkeiten:

3

1. Sie können beschließen, daß sie ihre Rücklage nicht verändern wollen, und deshalb die Kosten dieser Maßnahme in die laufende Rechnung einstellen wollen. Dies führt dazu, daß sich die Abrechnungsspitze entsprechend erhöht.
2. Sie rechnen mit dem Betrag auf, den sie der Gemeinschaft als Instandhaltungsrücklage zur Verfügung gestellt haben, d.h. den die WEG ihnen als Einzelnen schuldet. Nur dieser Beschluß und keine wie immer geartete Geldbewegung stellt eine Auflösung von Rücklage dar.

Die Auflösung von Sparbüchern zu Gunsten des Girokontos, d.h. die Überweisung des Guthabens eines Sparbuches auf das Girokonto ist reine Geldbewegung und im Sinne der Rücklage völlig folgenlos. Deshalb ist umgekehrt auch die Überweisung von Geld aus dem Girokonto auf irgendein Anlagekonto ohne jede vermögensrechtliche Relevanz, sieht man vom Effekt der besseren Verzinsung ab. Es handelt sich niemals Ausgaben oder gar Kosten.

Was auch oft missverstanden wird, ist der Unterschied zwischen Instandhaltungsrücklage und Zuweisung zur Instandhaltungsrücklage.

Die Instandhaltungsrücklage ist die Verbindlichkeit der WEG an ihre Mitglieder, d.h. an die Wohnungseigentümer in der jeweilig ausgewiesenen Höhe. Sie ist Teil des Vermögens der Gemeinschaft gemäß § 10.7 WEG. Ausdrücklich werden dort zum Vermögen auch richtigerweise die Verbindlichkeiten gerechnet. Da nach der Logik die Summe aller Verbindlichkeiten immer und zwingend gleich der Summe aller Forderungen sein muß, ist die Definition des Vermögens als übergeordnetem Begriff, gegliedert in Forderungen und Verbindlichkeiten auch vollständig und ausreichend. Der richtig auf der Verbindlichkeiten-Seite der Vermögensaufstellung ausgewiesene Bestand an Rücklage ist also ein Vermögensbestandteil der WEG.

Die Zuweisung hingegen ist kein Element des Vermögensbestandes. Sie erhöht nämlich den Bestand und gehört wie Wohngelder, Zinseinnahmen, oder Kosten nicht in die Vermögensaufstellung, sondern stellt eine Position der Einnahmen-Ausgabenrechnung dar. Ebenso wie ein Zukauf von Heizöl den Heizölbestand und damit das Vermögen der WEG verändert, verändert in der Tat die Zuweisung zur Instandhaltungsrücklage auch das Vermögen der WEG. Deshalb muß in der Einzelabrechnung der Anteil des einzelnen Eigentümers an der Erhöhung der gemeinsamen Instandhaltungsrückstellung auch als Kosten ausgewiesen werden. Wenn er ihn auch nicht persönlich entnehmen kann, so ist der Bestand des einzelnen Eigentümers an der gemeinsamen Rücklage dennoch Teil seines eigenen Vermögens. Er hat einen immerwährenden Anspruch gegenüber der WEG in Höhe seines Anteil an der Rücklage, der allerdings erst bei Auflösung der WEG fällig wird. Damit der Eigentümer die Höhe seines Anteil erkennen kann, muß er ihm im Rahmen der Jahresabrechnung ausgewiesen werden.

Diese Zusammenhänge sind nur dann transparent darstellbar und ohne Inanspruchnahme zusätzlicher Hilfen verständlich, wenn die Verwalter geschlossene Vermögensübersichten erstellen, in denen sich mathematisch eindeutig Forderungen und Verbindlichkeiten der WEG vollständig und korrekt gegenüberstehen.

4

Es ist an der Zeit, alle Verwalter zur Erstellung solcher lückenloser Vermögensübersichten zu verpflichten und die intransparenten und lückenhaften Aufstellungen und Nebenrechnungen endlich abzuschaffen.