

# Nochmals Vermögensstatus:

## Konsequenz des neuen Haftungssystems der WEG

Referent:

Dr. rer. pol. Karl-Heinz Stähling, Köln

Die Jahresabrechnung kann aber keinen Bestand haben, weil keinerlei Kontenstände angegeben worden sind. Neben der Gegenüberstellung von Einnahmen und Ausgaben muss die Jahresabrechnung auch Angaben über die Höhe der Kontenstände auf den Gemeinschaftskonten am Anfang und am Ende der Abrechnungsperiode enthalten.

**AG Krefeld, Beschl. v. 20.06.2006 – 86 UR II 33/05**

**Kontenanzfangsstand  
zzgl. Einnahmen  
abzgl. Ausgaben  
= Kontenendstand**

## Jahresabrechnung 2005 - Darstellung Entwicklung Bankkonten

Saldo Girokonto per 01.01.2005		€	5.000,00
zzgl. Einnahmen aus Hausgeldvorauszahlungen	+	€	100.000,00
zzgl. Erlöse lt. Gesamtabrechnung	+	€	5.000,00
zzgl. Kosten Abrechnungsjahr in Folgejahr bezahlt (EUR 6.000 Gas 12/05 - EUR 1.000 Wärmedienst 2005) <b>==&gt; als fiktive Einnahme zu buchen</b>	+	€	7.000,00
zzgl. Ausgleich Nachzahlungssalden Vorjahr	+	€	1.000,00
abzgl. Bewirtschaftungskosten lt. Gesamtabrechnung	./.	€	95.000,00
abzgl. Übertrag Liquiditätsüberschuss an Festgeldkonto <b>==&gt; muss nicht mit Rücklagensollverbuchung übereinstimmen</b>	./.	€	10.000,00
abzgl. Kosten Vorjahr in Abrechnungsjahr bezahlt (EUR 5.000 Gas 12/04 - EUR 1.000 Wärmedienst 2004)	./.	€	6.000,00
abzgl. Ausgleich Guthabensalden Vorjahr	./.	€	2.000,00
<b>Saldo Girokonto per 31.12.2005</b>		<b>€</b>	<b>5.000,00</b>

**Kontenbestände per Jahresultimo  
zzgl. Forderungen  
abzgl. Verbindlichkeiten  
(bzw. aktive u. passive  
Rechnungsabgrenzungsposten)  
= Reinvermögen**

**WEG .....**

## **Vermögensstatus per 31.12.2005**

Saldo Girokonto		€	7.000,00
Saldo Festgeldkonto	+	€	159.690,00
<b>zzgl. Forderungen/Aktive RAP:</b>			
offene Salden Vorjahresabrechnungen (Abrechnungsspitzen bei Eigentümerwechseln/ Zwangsverwaltung/Insolvenzverwaltung)	+	€	4.009,00
rückständige Hausgeldvorauszahlungen ehemaliger Miteigentümer	+	€	3.000,00
ausstehende Versicherungsentschädigungen	+	€	1.200,00
<b>abzgl. Verbindlichkeiten/Passive RAP:</b>			
Gaslieferung 12/2005	./.	€	3.000,00
Gebühren Heizkostenabrechnung 2005	./.	€	1.500,00
Hausgeldvorauszahlungen 2006 in 2005 vereinnahmt	./.	€	2.000,00
Guthaben Wohngeldabrechnung 2005	./.	€	6.709,00
Restguthaben Vorjahre	./.	€	2.000,00
<b>abgestimmtes Vermögen</b>		€	<b>159.690,00</b>

( i.d.R. = Instandhaltungsrücklage)

Der einzelne Wohnungseigentümer hat keinen Anspruch auf Ergänzung der Jahresabrechnung um eine Aufstellung über Forderungen und Verbindlichkeiten der Wohnungseigentümergeinschaft, denn eine solche Aufstellung gehört nicht zu den wesentlichen Bestandteilen der Jahresabrechnung.

**BayObLG, Beschl. v. 21.12.1999 – 2 Z BR 79/99**

Erhebliche Mängel der Jahresabrechnung und der Vermögensübersicht, die es den Wohnungseigentümern unmöglich machen, die rechnerische Schlüssigkeit der Gesamtabrechnung nachzuvollziehen, führen im Anfechtungsverfahren dazu, den Genehmigungsbeschluß insgesamt für ungültig zu erklären.

**OLG Düsseldorf, Beschl. v. 16.11.1998 – 3 Wx 397/97**



# Die Darstellung der Rücklage und der Kontenentwicklung in der Abrechnung der Wohnungseigentümergeinschaft

Nach unbestrittener Auffassung ist zu der Abrechnung des Verwalters ein Vermögensstatus zu rechnen, damit die Eigentümer erkennen können, welche Vermögenswerte sich auf Bankkonten befinden, welche Schulden einzelne Eigentümer oder dritte Personen haben und welche Forderungen die Gemeinschaft gegen sich gelten lassen muss.

Das Abrechnungspaket kann nach derzeit h. M. fakultativ (also nicht zwingend erforderlich) durch diverse Übersichten (insbesondere einen **Vermögensstatus**) ergänzt werden, die allerdings nach bisher h. R. M. nicht mitbeschlossen werden sollten.

**Deckert, Haufe Akademie 1999**

## **Die Darstellung der Rücklage und der Kontenentwicklung in der Abrechnung der Wohnungseigentümergeinschaft**

Nach unbestrittener Auffassung ist zu der Abrechnung des Verwalters ein Vermögensstatus zu rechnen, .....

Um eine Bilanz handelt es sich dabei nicht. Mit der Aufstellung der Vermögensübersicht wird lediglich eine Information in schriftlicher Form geliefert.

WEG .....

**Vermögensstatus per 31.12.2005 ==> in Bilanzform**

<b>Aktiva</b>		<b>Passiva</b>	
Saldo Girokonto	7.000,00	<b>Instandhaltungsrücklage</b>	<b>159.690,00</b>
Saldo Festgeldkonto	159.690,00	Gaslieferung 12/2005	3.000,00
rückständige Hausgeldvorauszahlungen ehemaliger Miteigentümer	3.000,00	Gebühren Heizkostenabrechnung 2005	1.500,00
offene Salden Vorjahresabrechnung	4.009,00	Hausgeldvorauszahlungen 2006 in 2005 vereinnahmt	2.000,00
ausstehende Versicherungsentschädigungen	1.200,00	Guthaben Wohngeldabrechnung 2005	6.709,00
		Restguthaben Vorjahre	2.000,00
<b>Summe</b>	<b>174.899,00</b>	<b>Summe</b>	<b>174.899,00</b>

Das Gesamtergebnis der Gemeinschaft ist aus den folgenden Zahlen ersichtlich:

### Status der Eigentümergemeinschaft

#### Position

Geldanlagen	105.888,18 €	
Rücklagen		118.042,96 €
Abrechnungsergebnis: Fehlbeträge	8.387,67 €	
Abrechnungsergebnis: Überschüsse		379,81 €
Verbindlichkeiten		2.697,85 €
Bankguthaben per 31.12.2005	6.844,77 €	
	<b>121.120,62 €</b>	<b>121.120,62 €</b>

### Banken und Kassen

Bezeichnung	Saldo 01.01.05	Saldo 31.12.05
A.... Bank AG Essen, Nr. ....	4.196,30 €	6.844,77 €
<b>Gesamt</b>	<b>4.196,30 €</b>	<b>6.844,77 €</b>

### Entwicklung der Hausgeldkonten

Hausgeldsoll	134.394,00 €
Hausgeldzahlungen	134.394,00 €
	0,00 €

**WEG .....,**

## **Vermögensstatus per 31.12.2005**

Saldo Girokonto		€	7.000,00
Saldo Festgeldkonto	+	€	159.690,00

### **zzgl. Forderungen/Aktive RAP:**

offene Salden Vorjahresabrechnungen (Abrechnungsspitzen bei Eigentümerwechseln/ Zwangsverwaltung/Insolvenzverwaltung)	+	€	4.009,00
---	---	---	----------

.....

.....

### **abzgl. Verbindlichkeiten/Passive RAP:**

Gaslieferung 12/2005	./.	€	3.000,00
----------------------	-----	---	----------

.....

.....

---

**abgestimmtes buchhalterisches Vermögen** € **159.690,00**

( i.d.R. = Instandhaltungsrücklage)

nachrichtlich:

### **Sachwerte des Verwaltungsvermögens (Anschaffungskosten vermindert um AfA):**

<b>Rasentraktor</b>	+	€	<b>5.000,00</b>
<b>Kehrsaugmaschine</b>	+	€	<b>8.000,00</b>

---

**gesamtes Verwaltungsvermögen** € **172.690,00**

<b>WEG .....</b>					
<b>Vermögensstatus per 31.12.2005</b>					
Saldo Girokonto				€	7.000,00
Saldo Festgeldkonto			+	€	159.690,00
<b>zzgl. Forderungen/Aktive RAP:</b>					
offene Salden Vorjahresabrechnungen			+	€	4.000,00
.....					.....
<b>abzgl. Verbindlichkeiten/Passive RAP:</b>					
Gaslieferung 12/2005			./.	€	3.000,00
.....					.....
<b>abgestimmtes buchhalterisches Vermögen</b>				<b>€</b>	<b>159.690,00</b>
<b>weiteres Verwaltungsvermögen</b>					
<b>1. Bewegliches Anlagevermögen</b>					
Rasentraktor (Verkehrswert)			+	€	5.000,00
Schlagbohrmaschine (Erinnerungswert)			+	€	1,00
<b>Zwischensumme</b>					<b>164.691,00</b>
<b>2. In der Jahresabrechnung nicht erfasste Verbindlichkeiten</b>					
Treppenhausestrich, Rg. v. 27.12.2005, bezahlt in 2006			./.	€	14.000,00
<b>gesamtes Verwaltungsvermögen</b>					<b>€ 150.691,00</b>