

Thema:

Instandhaltungsrücklage gemäß WoEigG

Fragestellung:

Sind Instandhaltungsrücklagen, die im Zuge der Verwaltung von gemeindlichem Wohnungs- und Teileigentum i.S.d. Wohnungseigentumsgesetzes (WoEigG) durch den Verwalter angesammelt werden, in der (Eröffnungs)bilanz zu erfassen?

Falls ja, wie hat ein Nachweis - auch hinsichtlich der Bildung von Rückstellungen bzw. Entnahmen, die im Rahmen des kalenderjährlich aufzustellenden Wirtschaftsplanes (§ 28 WoEigG) seitens der Eigentümergemeinschaft beschlossen wird - zu erfolgen?

Grundsätzlich werden die Rücklagen für Baumaßnahmen am Gemeinschaftseigentum verwendet; soweit bei der Finanzierung eines solchen Vorhaben die gebildeten Rücklagen in Anspruch genommen werden, vermindert dies die jährlichen Aufwendungen im Rahmen der ebenfalls gemäß § 28 WoEigG vorzunehmenden Jahresabrechnung (Einnahmen-Ausgaben-Rechnung).

Hintergrund: Die Gemeinde ist Eigentümerin von Räumlichkeiten (Teileigentum) in einer Altenwohnanlage ("Betreutes Wohnen"), welche als Seniorentreff sowie als Büro des kommunalen Seniorenbeauftragten genutzt werden; die Instandhaltungsrücklage für den Seniorentreff hat zum 31.12.2006 rd. 10.100,00 Euro und für das Büro rd. 700,00 Euro betragen.

Lösungsansatz:

Verwaltet eine Gemeinde als Verwalter einer Wohnungseigentümergeinschaft gemäß § 27 Abs. 1 Nr. 4 WoEigG Instandhaltungsrücklagen, so sind diese nicht in der Bilanz der Gemeinde zu erfassen, da sie gemäß § 27 Abs. 4 S. 1 WoEigG die Rücklagen von ihrem eigenen Vermögen gesondert zu halten hat. Die Gemeinde hat für die Rücklagen gemäß § 81 Abs. 1 GemO einen besonderen Haushaltsplan aufzustellen und Sonderrechnungen zu führen.

Die Instandhaltungsrückstellung im Sinne des WoEigG entspricht nicht der Rückstellung für unterlassene Instandhaltung im Sinne von § 36 Abs. 1 GemHVO.
