

Sommerseminar des VNWI am 18.08. und 19.08.2006

Referat

"Nochmals Vermögensstatus: Konsequenz des neuen Haftungssystems der WEG"

1. Bedeutung und Funktion des Vermögensstatus nach „altem“ Haftungsrecht

Nach allgemeiner Auffassung gehört zu der Jahresabrechnung des Verwalters neben der Gesamt- und Einzelabrechnung als Kernabrechnung eine Darstellung der Entwicklung der Instandhaltungsrücklage sowie eine komprimierte Darstellung der Einzelabrechnungsergebnisse aller Eigentümer (Summe der Einzelabrechnungen).

Ferner wird verlangt, dass eine Schlüssigkeitsprüfung der rechnerischen Richtigkeit der Gesamtabrechnung für jeden Eigentümer möglich ist. Hierzu soll nach herrschender Rechtsprechung eine Darstellung der Entwicklung des gemeinschaftlichen Kontos dienen, wobei bisweilen lediglich die Angabe der Kontenstände zu Beginn und zum Ende des Wirtschaftsjahres verlangt wird (so zuletzt noch Amtsgericht Krefeld, 86 UR II 33/05 WEG, \Rightarrow **Folie 1**).

Diese Auffassung geht in einer etwas naiven Vereinfachung davon aus, dass sich über die Gleichung

$$\begin{aligned} & \text{Kontenanfangsstand} \\ & \text{zzgl. Einnahmen} \\ & \text{abzgl. Ausgaben} \\ & = \text{Kontenendbestand} \quad (\Rightarrow \text{Folie 2}) \end{aligned}$$

die Richtigkeit der Gesamtabrechnung deshalb zeigen lasse, da für die Abrechnung der Eigentümergemeinschaft das Einnahmen-Ausgabenprinzip gelte.

In der Wohnungseigentumsverwaltung scheidet eine derart einfache, an den Grundsätzen der Kameralistik orientierte Betrachtung daran, dass zum einen Saldenausgleiche für das Vorjahr, die in der Abrechnung des Referenzjahres nicht erscheinen, das Konto berührt haben.

Daneben treten Komplikationen durch die Sollverbuchung der Rücklagenzuführung sowie - bei Vorhandensein einer Zentralheizungsanlage - die im Zusammenhang mit der Heizkostenabrechnung zu bildenden Abgrenzungspositionen auf.

Eine Darstellung der Kontenentwicklung, die tatsächlich eine Plausibilitätskontrolle der Zahlen der Gesamtabrechnung ermöglicht, ist daher selbst bei weitgehender Beachtung des Einnahmen-Ausgabenprinzips durch den Verwalter keineswegs für den Laien leicht verständlich (\Rightarrow **Folie 3 - Kontenentwicklung**).

Ohne die entsprechenden Umformungen stellen die Gesamteinnahmen und Gesamtausgaben lediglich Jahresverkehrszahlen dar, die keinerlei Erklärungswert im Hinblick auf die in der Gesamtabrechnung auftauchenden Werte haben.

In der Verwaltungspraxis hat sich als Möglichkeit der Plausibilitätskontrolle neben oder anstatt der Darstellung der Kontenentwicklung der Vermögensstatus stärker durchgesetzt. Über die Gleichung

$$\begin{aligned} & \text{Kontenbestände per Jahresultimo} \\ & \quad \text{zzgl. Forderungen} \\ & \quad \text{abzgl. Verbindlichkeiten} \\ & \text{(bzw. aktive und passive Rechnungsabgrenzungsposten)} \\ & \quad = \text{Reinvermögen} \\ & \quad \quad \quad (\rightarrow \text{Folie 4}) \end{aligned}$$

wird hier ebenfalls die rechnerische Richtigkeit der Gesamtabrechnung dargelegt, falls das dergestalt ausgewiesene Reinvermögen mit dem buchhalterisch fortgeschriebenen Vermögen (in der Regel Instandhaltungsrücklage) deckungsgleich ist.

Diese Überlegung folgt dem in der Unternehmensrechnung gebräuchlichen Ansatz Bilanz des Jahres 1 + Gewinn und Verlustrechnung des Jahres 2 führt zur Bilanz des Jahres 2.

Setzt man Darstellung der Kontenentwicklung und Vermögensstatus von ihrem Erklärungswert hinsichtlich der Richtigkeit der Gesamtabrechnung her gleich, ist festzustellen, dass der Vermögensstatus einen deutlich höheren Informationswert bietet (\Rightarrow **Folie 5 Muster Vermögensstatus in Staffelform**).

Insbesondere der Ausweis der Forderungen gegen Miteigentümer (Sonderumlagen / Abrechnungsspitzen / rückständige Vorauszahlungen) geben Hinweise auf möglicherweise ausfallbedrohte Forderungen, die nach Grundsätzen kaufmännischer Vorsicht in der Zukunft ggf. aus dem Vermögen der Gemeinschaft ausgebucht werden sollten (zum Thema "Liquiditätsstruktur der Instandhaltungsrücklage" Verweis auf letztjähriges Seminar).

Die Generierung des Vermögensstatus aus den Zahlen der Buchhaltung ist dabei denkbar einfach:

Es müssen lediglich die Salden auf den Bestandskonten (Geldbestände / Forderungen / Verbindlichkeiten) mit dem Ergebnis der Jahresabrechnung des Referenzjahres kombiniert werden. Per Definitionem muss die Saldierung dieser Konten den Salden der Vermögenskonten (auch Instandhaltungsrücklagen) entsprechen.

Bei der Darstellung des Ergebnisses des Referenzjahres kann zusätzlich bereits eine Unterscheidung nach Abrechnungsspitzen und rückständigen Vorauszahlungen eingeführt werden, um auch hier bereits einen Risikohinweis auf ausfallbedrohte Forderungen zu geben.

Trotz dieser unbestreitbaren Vorteile des Status, die aus Sicht des Verfassers eine Darstellung der Kontenentwicklung sogar völlig entbehrlich machen, wird der Status in Literatur und Rechtsprechung "stiefmütterlich" behandelt.

Die überwiegend ablehnende Rechtsprechung wird hierbei maßgeblich durch das stark der Einnahmen-Ausgabenabrechnung verhaftete BayObLG (\implies **Folie 6, Beschluss vom 21.12.1999, 2 ZBR 79/99**) geprägt:

"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."

Positiver beurteilt und in einzelnen Entscheidungen zugelassen bzw. gefordert wurde der Vermögensstatus von den Oberlandesgerichten Frankfurt, Düsseldorf, Hamm sowie dem Kammergericht Berlin. Bei der Entscheidung des OLG Hamm (Beschluss vom 03.05.2001, 15 W 7/01, ZWE 2001, 446) wird jedoch bedauerlicherweise der Vermögensstaus mit der Kontenentwicklung begrifflich verwechselt, was einen weiteren Beitrag zur babylonischen Sprachverwirrung im Abrechnungswesen bedeutet.

Das OLG Düsseldorf stellt erfreulicherweise einen konkreten Bezug zwischen dem Status (hier "Vermögensübersicht" genannt) und der rechnerischen Schlüssigkeit der Gesamtabrechnung her (\rightarrow **Folie 7, Beschluss vom 16.11.1998, 3 Wx 397/97**):

"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".

Auch in der Literatur ist die Beurteilung des Vermögensstatus als Bestandteil der Jahresabrechnung uneinheitlich:

Nach Auffassung von Drasdo (WE 11/98, \Rightarrow **Folie 8**) handelt es sich um einen zwingenden Bestandteil der Jahresabrechnung (Hinweis auf Formulierung: nach unbestrittener Auffassung").

Nach Deckert (Haufe Akademie 1999, \Rightarrow **Folie 9**) handelt sich allenfalls um eine fakultative Ergänzung der Jahresabrechnung, die nicht mit beschlossen werden sollte (Hinweis, dass es sich hierbei um die herrschende Rechtsmeinung handeln soll, wohingegen Deckert persönlich die Einarbeitung einer Vermögensübersicht einschließlich entsprechender Beschlussfassung für erforderlich hält).

Über die Frage der Notwendigkeit des Vermögensstatus als Bestandteil der Jahresabrechnung hinaus wird jedoch auch die Frage des Wesens der Vermögensstatus unterschiedlich beurteilt. Drasdo (\Rightarrow **Folie 10**) vertritt die Auffassung, dass es sich bei dem Vermögensstatus nicht um eine Bilanz handelt, sondern um eine - offenbar eher allgemeine - Information in schriftlicher Form.

Hierzu ist festzustellen, dass es grundsätzlich keinen Unterschied macht, ob der Vermögensstatus in Staffelform oder in Bilanzform aufbereitet wird (\Rightarrow **Folie 11**, Status in Bilanzform).

Die Staffelform mag für den buchhalterisch nicht geschulten Wohnungseigentümer leichter verständlich sein, die Bilanzform hat den Vorteil, die Deckung der Instandhaltungsrücklage durch liquide Mittel deutlicher herauszustellen.

Dieses Thema war Gegenstand intensiver Betrachtungen auf dem Vorjahresseminar des VNWI.

Die Bilanzform des Vermögensstatus findet sich sowohl bereits in älterer Literatur (Handbuch Wohnungseigentum verwalten von Stein). Auch einige Hausverwaltungs-Software-Lösungen haben die Bilanzform des Vermögensstatus als Bestandteil der Jahresabrechnung fest integriert (\Rightarrow **Folie 12**, Status aus Programm GES).

Die Darstellung aus einem bekannten und von vielen großen Hausverwaltungsgesellschaften verwendeten Abrechnungsprogramm zeigt jedoch auch die Mängel einer solch automatisierten Lösung auf: Der Status weist zwar die rechnerische Richtigkeit der Gesamtabrechnung dadurch nach, dass linke und rechte Seite der Bilanz gleiche Summen ausweisen. Forderungen und Verbindlichkeiten werden jedoch ohne konkrete Benennung des Sachverhaltes summarisch ausgewiesen, so dass sich keine Möglichkeit der Überprüfung der dahinter stehenden Sachverhalte ergibt. Im Übrigen erscheint die Anordnung der Positionen "Geldanlagen" und "Bankguthaben" auf der Aktivseite unlogisch.

Zusätzlich zu dem in Bilanzform erstellten Vermögensstatus weist diese Software-Lösung Kontenstände zu Jahresanfang und Jahresende aus, ohne jedoch hier einen Bezug zur eigentlichen Abrechnung über die Einnahmen und Ausgaben herzustellen.

Es ist daher empfehlenswert, um die Anforderungen an eine korrekte Jahresabrechnung zu erfüllen, dem Status mehr Transparenz zu verleihen, unabhängig davon, ob er in Staffelform oder Bilanzform erstellt wird.

Die Aussage, bei dem Vermögensstatus handele es sich nicht um eine Bilanz, kann also unter dem formalen Gesichtspunkt der Darstellung nicht unterstützt werden. Sie ist allenfalls insoweit zutreffend, als das Buchhaltungssystem der Wohnungseigentümergeinschaft (bekanntlich im Wesentlichen eine Einnahmen-Ausgaben-Abrechnung) sich in einem bedeutsamen Punkt von der Bilanzierung unterscheidet:

Es findet keine Aktivierung von Wirtschaftsgütern, die angeschafft werden, statt. Dieser Aspekt ist jedoch zumindest bisher auch bei den Diskussionen um Vor- und Nachteile der Einnahmen-Ausgaben-Abrechnung nie in Frage gestellt worden, hierbei ging es vielmehr stets um die Frage der Abgrenzung von Forderungen und Verbindlichkeiten.

Die bisherigen Betrachtungen geben den Sach- und Meinungsstand nach dem alten Haftungsrecht der Wohnungseigentümergeinschaft wieder. Dieses war bekanntlich dadurch geprägt, dass der Wohnungseigentümergeinschaft die Rechtsfähigkeit abgesprochen wurde und eine gesamtschuldnerische Haftung jedes einzelnen Eigentümers bestand.

Sofern Gläubiger von dem Verwalter nicht befriedigt wurden, konnten sie anhand der Eigentümerliste unmittelbar auf den vollen Betrag ihrer Forderung gegen jeden einzelnen Eigentümer vorgehen.

Im Rahmen dieses Haftungsrechtes hat der Vermögensstatus lediglich eine interne Bedeutung, die aus dem Rechnungswesen resultiert. Wie oben aufgezeigt, dient er der Schlüssigkeitsprüfung der Gesamtabrechnung und beinhaltet darüber hinaus betriebswirtschaftlich relevante Informationen über die Liquiditätsstruktur der Gemeinschaft.

2.

Die neuere Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes zur Rechtsfähigkeit der WEG bei gleichzeitiger Negierung der gesamtschuldnerischen Haftung des einzelnen Eigentümers regt zu einigen neuen Überlegungen im Hinblick auf den Vermögensstatus an.

Der vom BGH eingeführte Begriff des Verwaltungsvermögens soll im Rahmen der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes auch in das Gesetz übernommen werden (§ 10 Abs. 7 WEG-E).

Dieses Verwaltungsvermögen, auf das die Gläubiger der Eigentümergemeinschaft Zugriff haben sollen, setzt sich zusammen aus den Guthaben bei Kreditinstituten, sämtlichen Forderungen gegenüber Dritten und Wohnungseigentümern sowie allen mobilen Gegenständen.

Ausdrücklich zählt das Gesetz auch die entstandenen Verbindlichkeiten zum Verwaltungsvermögen. Als Definition des Reinvermögens einer Person (hier die Rechtspersönlichkeit Eigentümergemeinschaft) ist hier nichts Neues oder Überraschendes festzustellen.

Es ergeben sich jedoch im Hinblick auf das im Wohnungseigentum fest verankerte Einnahmen-Ausgaben-Prinzip im Rechnungswesen einige Probleme für die Darstellung. Unzweifelhaft dürfte sein, dass es ein wie immer geartetes Vermögensverzeichnis geben muss, aus dem die Gläubiger ersehen können, welche Vermögensmasse für etwaige Vollstreckungsmaßnahmen in das Vermögen der Eigentümergemeinschaft zur Verfügung stehen. Dieses Vermögensverzeichnis versteht sich jedoch nicht allein als eine „Dienstleistung“ zum Gläubigerschutz: Auch für die Miteigentümer ist die vollständige Darstellung des Verwaltungsvermögens eine relevante Information, da trotz des Wegfalls der gesamtschuldnerischen Haftung im Außenverhältnis nach wie vor die unbegrenzte Nachschusspflicht im Innenverhältnis besteht. Insofern dient eine Aufstellung über das vollständige Verwaltungsvermögen der Abschätzung der Risiken einer Inanspruchnahme des Eigentümers aus Verbindlichkeiten, die der Verwalter aus Auftragsvergaben eingeht.

Die entstehenden Probleme sind getrennt nach mobilen Gegenständen und Verbindlichkeiten zu betrachten:

2.1 Mobile Gegenstände

Eine der Besonderheiten des Rechnungswesens der WEG ist es, dass Gegenstände, die von der Gemeinschaft angeschafft werden, ohne Rücksicht auf ihren Wert, nicht aktiviert werden, sondern im Jahr der Anschaffung als Ausgabe verbucht werden. In nachfolgenden Jahresabrechnungen tauchen diese Vermögenswerte somit nicht mehr auf.

Zu unterscheiden ist zunächst nach beweglichem Anlagevermögen und Vorräten.

2.1.1. Bewegliches Anlagevermögen

Eine typische größere Anschaffung einer Wohnungseigentümergeinschaft stellt z.B. ein Rasentraktor oder eine Kehrsaugmaschine dar, Investitionen, die durchaus fünfstelligen Beträge erreichen können.

Würden für die Wohnungseigentümergeinschaft die Bewertungsgrundsätze des Einkommensteuerrechts gelten, wäre der Gegenstand des Anlagevermögens mit seinen Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige Absetzung für Abnutzung (AfA) anzusetzen (**→ Folie 13, Status mit Anlagevermögen unter dem Strich**).

Diese Vorschriften sind für die Wohnungseigentümergeinschaft nicht einschlägig, so dass als Alternative als Wertansatz der Zeitwert (Marktwert) in Frage käme. Dies würde im Hinblick auf die Befriedigung von Forderungen Dritter gegen die Eigentümergeinschaft ein realistischerer Weg sein, da die Kurven des Marktwertverlustes und der um die AfA geminderten Anschaffungskosten in der Regel einen unterschiedlichen Verlauf haben, was dazu führen würde, dass in den ersten Jahren nach der Anschaffung der Gegenstand regelmäßig zu hoch bewertet würde.

Die Orientierung an Zeitwerten stößt jedoch auf das Problem, dass diese in geeigneter Weise zeitnah um den Abrechnungstichtag herum ermittelt werden müssten. Bei größeren Geräten könnte sich hier anbieten, den Händler nach einem Rücknahmepreis zu fragen.

Neben größeren Geräten und Maschinen würden zum Vermögen der Eigentümergeinschaft auch regelmäßig Gegenstände gehören, die im steuerrechtlichen Sinne sogenannte „geringwertige Wirtschaftsgüter“ sind (z.B. Schlagbohrmaschine für den Hausmeister).

Hier wäre zu überlegen, ob ähnlich wie im Anlagenverzeichnis eines bilanzierenden Unternehmens solche Gerätschaften auf Grund der Vollabschreibung im Jahr der Anschaffung lediglich mit einem Erinnerungswert von € 1,00 anzusetzen wären.

2.1.2. Vorräte

Die Betrachtung der Vorräte einer Eigentümergeinschaft – analog zu der Begriffsbildung für Aktivposten bilanzierender Unternehmen – sollte nicht weiter problematisiert werden. Der einzig wirtschaftlich bedeutsame Vorrat, den eine Eigentümergeinschaft regelmäßig haben dürfte, ist der Heizölbestand im Tank, sofern eine ölbefeuerte Zentralheizung vorliegt.

Hier ist jedoch bereits nach dem alten Haftungsrecht der WEG eine Berücksichtigung des Wertansatzes im Buchhaltungssystem der WEG gegeben, da die Heizkostenverordnung bekanntlich eine Abweichung von Einnahmen-Ausgaben-Prinzip vorsieht, da die Kosten des tatsächlichen Verbrauches einer Periode (Kalenderjahr) abzurechnen sind und somit der Wert des am Jahresende nicht verbrauchten Heizöls bereits in einem Vermögensstatus nach altem Muster auftauchen würde.

Weitergehende Vorräte sind in Form von Leuchtmitteln denkbar, die erst im Bedarfsfall ersetzt werden. Hier stellt sich jedoch die Frage, ob aufgrund der wirtschaftlichen Bedeutungsarmut ein Wertansatz in einem Vermögensverzeichnis unterbleiben kann.

Ein völliger Verzicht auf Wertansätze und eine ledig nominelle Aufführung der Gegenstände des Anlagevermögens erscheint trotz der Probleme bei der Bewertung unsystematisch und aufgrund der Tatsache, dass im Gesetzesentwurf von Geldbeständen, Forderungen, Verbindlichkeiten sowie den mobilen Gegenständen die Rede ist auch gesetzeskonform, dafür alle anderen Positionen quantitative Wertansätze zwingend sind.

2.2. Verbindlichkeiten

Der Ausweis von Verbindlichkeiten im Rahmen der Jahresabrechnung beschränkt sich aufgrund des vorherrschenden Einnahmen-Ausgaben-Prinzips bisher darauf, Verbindlichkeiten gegenüber Eigentümern (in Form von Guthaben aus der Jahresabrechnung bzw. noch nicht abgerufenen Guthaben aus Vorjahresabrechnungen) sowie solche Verbindlichkeiten, die mit der Heizkostenabrechnung zusammen hängen (etwa Gaslieferung für den letzten Monat des Kalenderjahres sowie Kosten der Erstellung der Heizkostenabrechnung).

Wenn nunmehr jedoch ein umfassender Ausweis von Verbindlichkeiten gefordert wird, der auch im Sinne des Gläubigerschutzes bzw. des Nachweises des Nettovermögens erfolgen soll, ist zu überlegen, ob nicht auch Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen der Schlussphase des Kalenderjahres, die bereits zum Jahresende fakturiert, jedoch noch nicht bezahlt worden sind, in das Vermögensverzeichnis aufzunehmen sind (\Rightarrow **Folie 14** mit Verbindlichkeit aus Handwerkerleistung).

2.3. Schlussfolgerung

Die vorstehenden Ausführungen haben einige Aspekte des neuen Haftungsrechts im Hinblick auf die Jahresabrechnung deutlich gemacht. Sofern am Einnahmen-Ausgaben-Prinzip in der bisherigen Fassung festgehalten werden soll, bietet sich für die Darstellung des Verwaltungsvermögens ein Vermögensstatus an, der „unter dem Strich“ um die Be-

träge zu ergänzen ist, die im Buchhaltungssystem der Wohnungseigentümergeinschaft aus den verschiedenen genannten Gründen nicht auftauchen.

Die Zwischensumme des Vermögensstatus weist daher nach wie vor die planmäßige und buchhalterisch erfasste Bildung des Rücklagevermögens nach, die unter dem Strich zusätzlich aufgeführten Gegenstände und Verbindlichkeiten, die zum gesamten Verwaltungsvermögen führen, sind vom eigentlichen Rechnungswesen der WEG gelöst.

Ein alternativer Ansatz könnte darin bestehen, aufgrund der neueren Erkenntnisse über die Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft als einem Verband mit eigenem Verwaltungsvermögen die Grundsätze des Rechnungswesens komplett zu überarbeiten und für die Jahresabrechnung bereits den Ausweis von Forderungen und Verbindlichkeiten (aus Lieferungen und Leistungen) sowie die Aktivierung von Wirtschaftsgütern zu fordern.

Der im Rahmen eines solchen Jahresabschlusses zu fertigende Vermögensstatus hätte sodann die integrierte Funktion des Nachweises der rechnerischen Richtigkeit der Gesamtabrechnung wie auch der Information von Eigentümern und Gläubiger über das komplette Verwaltungsvermögen.

Angesichts der in den vergangenen Jahrzehnten ergangenen Rechtsprechung, die ganz überwiegend bereits periodengerechte Abgrenzungen ablehnt, ist es jedoch nicht sehr wahrscheinlich, dass es zu einer solch revolutionären Änderung des Rechnungswesens kommt.