

In einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) betreiben die beteiligten Eigentümer gemeinsam das Gemeinschaftseigentum, welches sich im Wesentlichen aus den gemeinsam genutzten Gebäudebestandteilen zusammensetzt.

Zum Gemeinschaftseigentum gehört aber neben dem Gebäude und den dazu gehörigen Außenanlagen auch das sog. Verwaltungsvermögen, die Forderungen der Gemeinschaft und ggf. bestehende Erfüllungs- oder Gewährleistungsansprüche. Das Verwaltungsvermögen wird in das laufende Vermögen und die Instandhaltungsrücklage unterteilt.

Zum laufenden Vermögen gehören die Bank- und ggf. Kassenbestände und die Forderungen gegen Dritte, zu denen auch die einzelnen Eigentümer gehören. Den Forderungen sind die Verbindlichkeiten gegenüberzustellen. Das laufende Vermögen hat nur kurzfristigen Charakter und soll regelmäßig innerhalb eines Wirtschaftsjahres eingenommen und ausgegeben werden. Anders als bei Unternehmen und Privatpersonen besteht hier nicht der Zweck, durch Einnahmen, welche höher als die Ausgaben sind, Vermögenszuwächse zu erreichen. Ganz im Gegenteil besteht der Zweck der Jahresabrechnung darin, eingenommene Überschüsse an die Eigentümer oder Versorger zurückzugeben.

Damit dies nicht dazu führt, dass die Gemeinschaft im Bedarfsfalle (besonders der Behebung eines technischen Mangels) ohne ausreichende finanzielle Ausstattung dasteht, wurde die Ansparung einer Instandhaltungsrücklage eingerichtet und gesetzlich festgeschrieben. Sie soll dafür sorgen, dass bei dringendem Erhaltungs- oder Finanzierungsbedarf die Liquidität zur Verfügung steht, und zwar auch dann, wenn in diesem Moment einzelne Miteigentümer nicht in der Lage oder bereit sind, ihre anteiligen Verpflichtungen zu erfüllen.

Die Rücklage wird also im Rahmen der Einzahlungen des Hausgeldes (gem. Wirtschaftsplan) eingenommen und muss in der Buchhaltung ausgesondert werden, damit es in der nächsten Jahresabrechnung nicht dazu kommt, dass sie mangels einer entsprechenden abgerechneten Kostenposition wieder in Form von Guthaben an die Eigentümer zurückgegeben wird.

Diese Aussonderung findet nicht, wie häufig angenommen, durch das Verbringen auf ein getrenntes Bankkonto statt, sondern durch das Verbuchen auf ein Buchhaltungskonto, dessen Entwicklung den Eigentümern im Rahmen der jährlichen Abrechnung mitgeteilt wird.

Die Rücklage muss sich nicht zwangsläufig auf einem gesonderten Bankkonto befinden, sondern sie kann auch auf dem laufenden Girokonto der WEG liegen, oder theoretisch auch in einer Form und an einem Ort, den die WEG festlegt. Sie muss allerdings so angelegt werden, dass sie (1) konkursfest ist (also getrennt vom Vermögen anderer) und (2) mündelsicher (also frei von Verlust- oder Spekulationsrisiken). Die Separierung der Rücklage auf einem Ansparkonto kann entweder aus Gründen der Übersicht oder auch zur Generierung von Zinseinnahmen

Wenn die WEG Forderungen gegen Dritte hat, z.B. nicht zahlende Eigentümer, kann es dazu kommen, dass die Rücklage zweitweise in Form eines Geldbestandes nicht in der Höhe vorhanden ist, in der sie laut dem Buchhaltungskonto „Instandhaltungsrücklage“ ausgewiesen ist.

Die folgende bilanzielle Formel stellt die Abhängigkeiten zwischen den einzelnen Vermögenskomponenten dar:

Bankbestände	Sollrücklage
+ Kassenbestände	+ Verbindlichkeiten
+ Forderungen	
= Summe	= Summe

Beide Seiten der Tabelle müssen jeweils zu einem bestimmten Stichtag die selbe Summe ergeben. Bestehen also hohe Forderungen, denen keine ebenso hohe Verbindlichkeit gegenübersteht, kann die Rücklage nicht in der Sollhöhe tatsächlich vorhanden sein, sondern nur zu einem entsprechend geringen Betrag.

Werden die Forderungen dann erfolgreich beigetrieben, gleicht sich die Höhe des Bankbestandes der

Höhe der Sollrücklage wieder an (, denn meistens liegt die Rücklage auf einem Bankkonto). Werden die Forderungen nicht geltend gemacht, müssen diese ausgebucht werden, mit der Folge, dass auch der Sollrücklagenbestand um den ausgebuchten Betrag gemindert werden muss. Damit ist die Summe auf beiden Seiten wieder angeglichen.