

Wissenswertes für Sie als Eigentümer und Beirat zur Verfügung gestellt von der Hausverwaltung „die Insellotsen“ auf Norderney

Ganz wichtig: Bildung von Rücklagen. Aber wie?

Das Wesen der Erhaltungsrücklage

Die Bildung einer Erhaltungsrücklage stellt nach § 19 Abs. 2 Nr. 4 WEG ein Regelbeispiel einer Maßnahme ordnungsgemäßer Verwaltung dar. Ist demnach eine Erhaltungsrücklage noch nicht oder nicht in ausreichender Höhe gebildet, hat jeder Wohnungseigentümer nach §§ 19 Abs. 2 Nr. 1, 19 Abs. 2 Nr. 4 WEG Anspruch auf entsprechende Beschlussfassung. Ihrem Wesen nach stellt die Erhaltungsrücklage nämlich ein Ansparsondervermögen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer dar, um durch Abnutzung und Überalterung erforderliche Erhaltungsmaßnahmen finanzieren zu können sowie auch die kurzfristige Finanzierung dringend erforderlicher Erhaltungsmaßnahmen sicherzustellen. Durch die langfristige Ansparung eines zweckgebundenen Vermögens wird sichergestellt, dass kurzfristige Sonderumlagen nicht erforderlich werden.

Wichtig zu wissen: die Erhaltungsrücklage gehört zum Gemeinschaftsvermögen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Im Fall eines Eigentumswechsels besteht deshalb kein Anspruch des ausscheidenden Wohnungseigentümers auf Auskehr „seines Anteils“.

Angemessenheit der Rücklagenhöhe

Den Wohnungseigentümern ist im Rahmen der Bemessung der Rücklagenhöhe ein weiterer Ermessensspielraum eingeräumt, der nur bei erheblicher Unter- oder Überschreitung ordnungsgemäßer Verwaltung widerspricht. Kriterien für die Bemessung der Höhe der Rücklage sind:

- Alter
- Zustand
- Ausstattung
- Erhaltungsbedarf
- Höhe der bereits gebildeten Rücklagen.

Berechnungsmöglichkeiten

Es gibt vier anerkannte Methoden, um die Höhe des Erhaltungsaufwandes zu ermitteln.

§ 28 Abs. 2 II. BV

Die Verordnung der wohnungswirtschaftlichen Berechnung nach dem zweiten Wohnungsbaugesetz dient der Wirtschaftlichkeitsberechnung von Wohnraum. In ihrer derzeitigen Fassung geht § 28 Abs. 2 II. BV von Instandhaltungskosten pro Quadratfläche Wohnraum im Jahr zurückliegender Bezugsfertigkeit

- Von weniger als 22 Jahren von höchstens 9,21 €
- Von mindestens 22 Jahren von höchstens 11,68 €
- Von mindestens 32 Jahren von höchstens 14,92 €

Beispiel: ein 6-Familienhaus hat 300 qm Wohnfläche und ist im Jahr 1960 gebaut worden. Es ist also älter als 32 Jahre. Es ergibt sich somit eine jährliche Rücklagenbildung von $14,92 \text{ €} \times 300 \text{ qm} = 4.476,00 \text{ €}$. Wäre ein Aufzug im Haus, kommen 15,60 € hinzu.

Peter'sche Formel

Die Peter'sche Formel geht davon aus, dass im Laufe von geschätzten 80 Jahren Lebensdauer eines Gebäudes Instandhaltungskosten in Höhe des 1,5-fachen der Herstellungskosten anfallen, wobei hiervon je nach Ausstattung 65 bis 70% das Gemeinschaftseigentum betreffen.

Beispiel: die Baukosten für das oben genannte 6-Familienhaus belaufen sich auf 3.000,00 € pro Quadratmeter. Es ergibt sich somit eine jährliche Rücklagenbildung von $3.000,00 \text{ €} \times 1,5 : 80 \text{ Jahre Lebensdauer} \times 0,7 \times 300 \text{ qm} = 11.812,50 \text{ €}$.

Hauff'sche Formel

Ausgehend vom aktuellen Marktpreis je Quadratmeter unterstellt Hauff, dass vom Kaufpreis einer Eigentumswohnung lediglich 25% auf das Gemeinschaftseigentum entfallen und spätestens alle 50 Jahre instandhaltungsbedürftig ist.

Beispiel: der Verkaufspreis des oben genannten 6-Familienhauses liegt bei 2,25 Mio €. Es ergibt sich somit eine jährliche Rücklagenbildung von $2,25 \text{ Mio €} \times 0,25 : 50 \text{ Jahre} = 11.250,00 \text{ €}$

Rücklagenbemessung anhand eines konkreten Erhaltungsplans: 10 Jahres-Investitionsplan

Bei den Beispielen der drei anerkannten Varianten zur Ermittlung der jährlichen Rücklagenbildung wird deutlich, dass die Ergebnisse teilweise recht weit auseinander liegen. Ein wichtiger Kritikpunkt ist, dass die konkreten Besonderheiten der Wohnanlage nicht berücksichtigt werden und auch der aktuelle Bestand auf dem Rücklagenkonto nicht berücksichtigt wird. Aus diesem Grund besteht die Möglichkeit, die Rücklagenbildung anhand eines konkreten Erhaltungsplans zu ermitteln. Hierzu kann z. B. für einen Zeitraum von 10 Jahren eine Aufstellung aller erforderlichen Erhaltungsmaßnahmen mit geschätzten Preisen erstellt werden.

Beispiel: nach einer Begehung des 6-Familienhauses wird deutlich, dass folgende Erhaltungsmaßnahmen in den kommenden 10 Jahren anstehen können: Dacherneuerung (35 T€), Fassadenanstrich (25 T€), Treppenhausrenovierung (10 T€), Austausch aller Fenster (25 T€), neue Heizung (10 T€) und Erneuerung der Elektrohauptverteilung (10 T€). Ferner ist man sich einig, dass eine Reserve von 20 T€ angespart werden soll. Die Gesamtkosten in 10 Jahren können sich somit auf 135.000,00 € belaufen. Bei vorhandenen Rücklagen von z. B. 40 T€ reicht die jährliche Rücklagenbildung in Höhe von 9.500,00 €.

Begriffsklärung „ordnungsmäßige Verwaltung“

Der Begriff der "ordnungsmäßigen Verwaltung" ist gesetzlich nicht bestimmt. Was hierunter zu verstehen ist, kann dem WEG nur teilweise entnommen werden. Ordnungsmäßig ist nach § 18 Abs. 2 WEG, was dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht. Ferner können die Wohnungseigentümer eine der Beschaffenheit des gemeinschaftlichen Eigentums entsprechende ordnungsmäßige Verwaltung durch Stimmenmehrheit beschließen (§ 19 Abs. 1 WEG). Allgemein fallen unter die ordnungsmäßige Verwaltung Maßnahmen, die im Interesse

aller Wohnungseigentümer auf die Erhaltung, Verbesserung und normale Nutzung des Wohnungseigentums gerichtet sind.

Fazit

Wie bereits oben dargelegt gehört die Bildung von Rückstellungen in ausreichender Höhe ausdrücklich zur ordnungsmäßigen Verwaltung. Das bedeutet, jeder Wohnungseigentümer hat das Recht auf entsprechende Beschlussfassung und kann diese auf gerichtlich erfolgreich einfordern.

Weitere Hinweise

- Rücklagen müssen auf einem separaten Konto, welches auf den Namen der WEG lautet, angespart werden.
- Die Darstellung des Stands der Erhaltungsrücklage muss zwingend im Vermögensbericht angegeben werden.
- Für eine Entnahme aus den Rücklagen ist zwingend ein entsprechender Beschluss notwendig. Der Verwalter hat ohne diesen Beschluss keinen Zugriff auf das Rücklagenkonto.
- Grundsätzlich sind die Gelder der Erhaltungsrücklage zweckgebunden und stehen allein zur Finanzierung von Maßnahmen der Erhaltung, also der Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums zur Verfügung.
- In der Praxis wird die Erhaltungsrücklage häufig bei Liquiditätsengpässen in Anspruch genommen. Das widerspricht allerdings ordnungsgemäßer Verwaltung und kann erfolgreich angefochten werden.
- Hat die Erhaltungsrücklage einen Bestand erreicht, der das angemessene Maß deutlich überschritten hat, können die Wohnungseigentümer über eine Teilauflösung beschließen.

Bei weiteren Fragen nehmen Sie bitte Kontakt mit uns auf:

die Insellotsen GmbH
Jann-Berghaus-Straße 66
26548 Norderney

www.dieinsellotsen.de
hausverwaltung@dieinsellotsen.de

04932 991676-0