

wert der Verwalter ohne Rücksprache handeln darf. Auch ein Jahreslimit macht Sinn., damit nicht durch die Zerstückelung in Einzelaufträge Gesamtausgaben in nicht vorhergesehener Höhe entstehen. Eventuell nennt bereits die → Gemeinschaftsordnung solche Beträge. Welche Höhe sinnvoll ist, hängt von Größe und Zustand der Wohnanlage ab. Ferner spielt es eine Rolle, ob die Eigentümer zu jedem Zeitpunkt eine perfekt gepflegte Wohnanlage wünschen oder eine Schramme auch einmal für einige Monate dulden. In der → Jahresabrechnung muss der Verwalter nachträglich über seine selbstständig vergebenen Instandhaltungsaufträge Rechenschaft ablegen.

Beschlussfassung

Die regelmäßig anfallenden Ausgaben für den Putzdienst und gegebenenfalls die Gartenpflege sind in der Regel übers Jahr so hoch, dass die EV selbst darüber entscheiden sollte. Als Grundlage dienen ihr die entsprechende Firmenangebote, die der Verwalter eingeholt hat. Für einen Beschluss genügt die einfache Mehrheit, die Kosten werden üblicherweise nach § 16 (2) WEG auf alle Eigentümer nach ihren → Miteigentumsanteilen verteilt. Dabei sind die Regeln der Entscheidungsfindung und Kostenverteilung bei Instandhaltung identisch mit denen für die → Instandsetzung, sodass sie nur bei diesem Stichwort genauer beschrieben werden. Die Instandsetzung sorgt für die Behebung von Schäden, die sich trotz Instandhaltung nicht vermeiden lassen.

INSTANDHALTUNGSRÜCKSTELLUNG

Für die Kosten von Pflege und Reparaturen des → Gemeinschaftseigentums können die Eigentümer eine Instandhaltungsrückstellung bilden. Sie muss sogar beschlossen werden, wenn auch nur ein Eigentümer darauf besteht. Existiert keine Finanzreserve, riskieren die zahlungskräftigen Eigentümer, dass sie im Notfall für finanzschwache Miteigner einspringen müssen. Bei der Bemessung der Reserve gibt es Orientierungsgrößen und Faustregeln, doch es bleibt ein

großer Ermessensspielraum. Die Rückstellung muss sicher angelegt werden, dabei aber kurzfristig verfügbar sein, wenn Erhaltungsmaßnahmen zu bezahlen sind. Nur dafür darf sie generell genutzt werden. Doch für einige Monate können die Eigentümer damit auch eine Finanzlücke im allgemeinen Haushalt der Gemeinschaft schließen.

WARUM RESERVEN BILDEN?

Das Gesetz zwingt Eigentümergemeinschaften nicht, eine Instandhaltungsrückstellung für das Gemeinschaftseigentum zu bilden. Wenn eine Reparatur fällig wird, müssen die Eigentümer dann das nötige Geld per → Sonderumlage aufbringen. Aber: Wenn ein Eigentümer nicht zahlen kann, müssen in der Regel die übrigen für ihn einspringen. Denn Eigentümergemeinschaften fällt es wegen der komplizierten Haftungsregeln schwer, einen größeren → Kredit im eigenen Namen aufzunehmen, um damit eine Finanzlücke zu schließen. Fazit: Auch wer sicher ist, dass er selbst jederzeit die Sonderumlagen zahlen kann, sollte fordern, dass eine Reserve durch regelmäßige Beiträge angesammelt wird. Dann muss er nicht befürchten, dass er bei Erhaltungsmaßnahmen für finanzschwache Eigner mit bezahlen muss.

Eine Instandhaltungsrückstellung muss auf jeden Fall dann gebildet werden, sobald ein Eigentümer dies verlangt, das bestimmt § 21 (4) und (5) Nr. 4 WEG. Abweichend von dem im Gesetz gebrauchten Ausdruck „Instandhaltungsrückstellung“ wird diese Reserve oft auch als Instandhaltungsrücklage bezeichnet. Damit die Eigentümer korrekt über deren Umfang informiert werden, muss der Verwalter im Rahmen der → Jahresabrechnung den Betrag ausweisen, der tatsächlich vorhanden ist. Er darf also nicht die Gelder mitrechnen, welche Eigentümer der Gemeinschaft noch schulden, weil sie ihr monatliches → Hausgeld nicht gezahlt haben. Das enthält neben der Vorauszahlung für die anfallenden Kosten der Gemeinschaft auch den Beitrag zur Instandhaltungsrückstellung.

Besonders bei Neubauten wollen die Eigentümer oft auf das Ansparen verzichten, weil bei Schäden vielfach noch die Ge-

währleistung des Bauträgers greift. Doch der muss längst nicht für alle Reparaturen aufkommen. Und bis seine Zahlungspflicht nach fünf Jahren endet, sollte die Gemeinschaft eine Reserve aufgebaut haben. Besonders viel Geld sollten die Erwerber einer Wohnanlage zurückstellen, die durch Umwandlung eines älteren Mietshauses entstanden ist. Denn die Aufteiler statten die neu entstandenen Gemeinschaften meist nur mit einer sehr knapp kalkulierten Instandhaltungsrückstellung aus, obwohl in der Regel erhebliche Reparaturen zu erwarten sind.

WIE VIEL GELD MUSS DIE GEMEINSCHAFT PRO JAHR ZURÜCKSTELLEN?

Der Gesetzgeber schreibt nur vage, es sei eine „ausreichende Instandhaltungsrückstellung“ zu bilden. Wie die zu kalkulieren ist, legt er nicht fest. So verfügt jede Eigentümerversammlung über einen weiten Ermessensspielraum, wenn sie den Betrag ermittelt, den die Eigentümer insgesamt im laufenden Jahr in die Instandhaltungsrückstellung einzahlen sollen. Bestimmungsgrößen sind generell das Alter und der Zustand der Wohnanlage sowie der Umfang des Gemeinschaftseigentums. Gehören etwa ein Aufzug, eine Sauna oder ein Schwimmbad dazu, muss auch für deren Reparatur vorgesorgt werden. Als Orientierung gelten die Werte der staatlichen Berechnungsverordnung sowie Faustregeln, welche Experten der Wohnungswirtschaft anhand des typischen Erhaltungsaufwands entwickelt haben. Die Ergebnisse sind höchst unterschiedlich.

Berechnungsverordnung

Die erste Orientierung bieten für Wohnungseigentümer die Beträge, die bei Sozialwohnungen für die Erhaltung des gesamten Gebäudes je Quadratmeter Wohnfläche in die Mieten einkalkuliert werden dürfen. Festgelegt werden sie in der „Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz“, kurz Zweite Berechnungsverordnung oder II. BV. Das sind dort nach § 28 jährlich je Quadratmeter Wohnfläche bei Gebäuden, die seit

- weniger als 22 Jahre bezugsfertig sind: 8,16 Euro,
- mindestens 22 Jahren bezugsfertig sind: 10,34 Euro,
- mindestens 32 Jahren bezugsfertig sind: 13,22 Euro.

Eingerechnet sind die Ausgaben für die Instandhaltung der Wohnungen, die ein Vermieter tragen muss, etwa für die Reparaturen bzw. den Ersatz von Fliesen, Leitungen, Sanitäröbekten und Armaturen im Badezimmer oder generell der Bodenbeläge. Nicht enthalten sind die Kosten von Schönheitsreparaturen, also Maler- und Tapeziererarbeiten, in den Wohnungen. Trägt der Sozialmieter kleinere Instandhaltungsmaßnahmen, verringern sich die genannten Beträge um 1,21 Euro je Quadratmeter und Jahr, verfügt das Haus über einen Aufzug kommen 1,15 Euro hinzu. Sämtliche Werte gelten seit Januar 2011, alle drei Jahre werden sie nach § 26 (4) II. BV entsprechend dem Verbraucherpreisindex erhöht.

Beispiel: Für eine 20 Jahre alte Wohnanlage wären je Quadratmeter Wohnfläche jährlich 8,16 Euro bzw. monatlich 0,68 Euro in die Instandhaltungsrückstellung einzuzahlen.

Die Vermieter der Sozialwohnungen, meist Wohnungsgesellschaften, klagen allerdings, die Ansätze der Verordnung seien äußerst knapp kalkuliert. In der Tat kommen die Praktikerregeln wie die Peterssche Formel oder die Hauffsche Formel allein für das Gemeinschaftseigentum in Wohnanlagen zu weit höheren Instandhaltungskosten, als sie die Verordnung für Sozialbauten inklusive der Wohnungsinstandhaltung ansetzt.

Peterssche Formel

Dieses häufig angewendete Praktikerverfahren geht davon aus, dass innerhalb einer Gebäudelebensdauer von 80 Jahren das 1,5-Fache der ursprünglichen Herstellungskosten für die Erhaltung ausgegeben werden muss. Zwischen 65 und 70 Prozent davon entfallen auf das Gemeinschaftseigentum, für das die Instandhaltungsrückstellung bestimmt ist.

Beispiel: Je Quadratmeter Wohnfläche betragen die Herstellungskosten des Gesamtgebäudes 3.000 Euro, davon 70 Prozent sind 2.100 Euro. Mal Faktor 1,5 ergibt 3.150 Euro an Erhaltungskosten während der 80 Jahre. Geteilt durch 80 ergeben sich 39,38

Euro für ein Jahr bzw. 3,28 Euro pro Monat, die in die Instandhaltungsrückstellung eingezahlt werden müssten.

Hauffsche Formel

Diese Faustregel basiert auf den Marktpreisen für Wohnungseigentum und unterstellt, dass davon 25 Prozent auf das Gemeinschaftseigentum entfallen und dieses im Laufe von 50 Jahren einmal komplett erneuert wird. Beispiel: Bei einem Marktpreis von 4.000 Euro entfallen 1.000 Euro auf das Gemeinschaftseigentum. Dieser Betrag wird durch die Zahl der Jahre, in denen es komplett erneuert wird, geteilt, also 1.000 Euro durch 50. Das ergibt jährlich 20 Euro bzw. monatlich 1,67 Euro, die für Instandhaltung und -setzung zurückzustellen sind.

WER MUSS WIE VIEL GELD IN DIE RÜCKSTELLUNG EINZAHLEN?

Einheitliche Umlage

Im Rahmen der Beratungen über den \rightarrow Wirtschaftsplan beschließt die Eigentümerversammlung (EV) mit einfacher Mehrheit, wie viel Geld die Eigentümer im laufenden Jahr insgesamt in die Instandhaltungsrückstellung einzahlen sollen. Sie kann von Jahr zu Jahr unterschiedliche Beträge festlegen, je nachdem wie sie den Bedarf einschätzt. Welchen Betrag davon jeder Einzelne aufbringen muss, richtet sich laut § 16 (2) WEG nach seinem \rightarrow Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum. Dieser entspricht meist dem Anteil seiner Wohnfläche an der Gesamtwohnfläche des Hauses. Manche \rightarrow Gemeinschaftsordnungen nennen als Maßstab für die Belastung der einzelnen Eigentümer direkt die Wohnfläche.

Rechtsstreit

Wehren sich Wohnungseigentümer mit einer \rightarrow Anfechtung gegen eine ihres Erachtens überhöht vereinbarte Umlage für die Instandhaltungsrückstellung, orientierten sich die Richter des Ofteren an den Werten der Zweiten Berechnungsverordnung. So etwa das OLG Düsseldorf am 21.6.2002 (Az. 3 Wx 123/02).



In neuerer Zeit billigten die Gerichte zunehmend eine höhere Reservebildung, weil die Kosten für die Instandhaltung der Gebäudehülle durch die Vorgaben der Energieeinsparverordnung deutlich gestiegen sind. Legt man die Ergebnisse der Praktikerregeln zugrunde, sind ohnehin weit höhere Werte angemessen, als sie die Verordnung nennt.

Mehrhausanlage

Manche Wohnanlage besteht aus mehreren Wohnhäusern oder etwa aus einem Wohnhaus und Garagen, die eigenständig als ...→ Teileigentum im Grundbuch stehen. In solchen Fällen gibt oft die Gemeinschaftsordnung vor, dass für jeden Komplex eine separate Instandhaltungsrückstellung gebildet werden muss. In der Regel ist dann auch die Beschlussfassung aufgeteilt: Über Fragen der Rückstellungsbildung und des Erhalts jedes Anlagenteils stimmen nur die ab, die dort Eigentum halten. Sieht die Gemeinschaftsordnung einer Mehrhausanlage keine solche Trennung der Rückstellung vor, kann sie durch eine ...→ Vereinbarung, der ausnahmslos alle Eigentümer zustimmen, eingeführt werden.

WIE SOLL DIE GEMEINSCHAFT IHRE RESERVEN ANLEGEN?

Wie die Instandhaltungsrückstellung angelegt werden soll, entscheidet die EV. Sie muss darauf achten, dass das Geld verzinslich und sicher angelegt wird, das Konto auf den Namen der Eigentümergemeinschaft und nicht den des Verwalters lautet und sie kurzfristig darüber verfügen kann, wenn Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen anstehen. Mehr dazu steht unter ...→ **Verwaltungsvermögen**, zu dem die Instandhaltungsrückstellung gehört.

WOFÜR KANN DIE GEMEINSCHAFT DIE RÜCKSTELLUNG VERWENDEN?

Baumaßnahmen

Mit einfacher Mehrheit kann die EV beschließen, die Instandhaltungsrückstellung zur Finanzierung von Maßnahmen der → Instandhaltung, → Instandsetzung und → Modernisierung des Gemeinschaftseigentums zu nutzen. Ob die EV eine Baumaßnahme ausschließlich aus einer entsprechend gefüllten Instandhaltungsrückstellung bezahlt bzw. dazu eine → Sonderumlage erhebt oder sich für eine Mischung aus beidem entscheidet, bleibt ihr überlassen. Wenn zu Fragen der Erhaltung oder Modernisierung ein Architekt bzw. ein Sachverständiger oder etwa bei Schadenersatzfragen ein Anwalt eingeschaltet wird, kann dessen Honorar ebenfalls aus der Rückstellung bezahlt werden. Ansonsten dürfte die EV damit allenfalls noch einen Rasenmäher für die Wohnanlage anschaffen.

Kontoausgleich

Droht das Girokonto der Gemeinschaft ins Minus zu rutschen, weil ein Eigentümer sein → Hausgeld nicht pünktlich zahlt, kann die EV mit einfacher Mehrheit beschließen, die Lücke für etwa fünf Wochen mithilfe ihrer ausreichenden Instandhaltungsrückstellung zu schließen. Das AG Brühl billigte am 18.4.2011 (Az. 23 C 583/10)



Kaufpreis um Rückstellung mindern

Vor einem Verkauf sollte ein Eigentümer seinen Anteil an der Instandhaltungsrückstellung selbst berechnen oder vom Verwalter berechnen lassen. Im notariellen Kaufvertrag wird dann ein Kaufpreis, der um den Wert des Rückstellungsanteils gemindert wurde, angegeben, und der Wert des Rückstellungsanteils wird separat ausgewiesen. Er zählt dann – wie etwa der Preis für miterworbene Möbel und Gardinen – bei der Bemessung der Grunderwerbsteuer nicht mit. Der Käufer profitiert, ohne dass der Verkäufer etwas verliert.

sogar, dass eine EV im Oktober eine Entnahme bis zum Jahresende beschlossen hatte. Im EV-Beschluss muss stehen, warum das Rückstellungsgeld kurzzeitig quasi entliehen wird und wofür es verwendet werden soll. Stets muss aber ein ausreichender Betrag für Notreparaturen in der Instandhaltungsrückstellung verbleiben.

Auszahlung

Wer seine Eigentumswohnung verkauft, dem wird kein Anteil an der Instandhaltungsrückstellung ausgezahlt. Sie ver-