

Alles rund um Erhaltungsrücklage

Berchtesgadener Land. Zu einer ordnungsmäßigen Verwaltung gehört insbesondere auch die Ansparung einer angemessenen Erhaltungsrücklage, betont Armin Nowak, Vorstand der Nowak Immobilien AG, in einer Pressemitteilung.

Bezweckt wird mit der Ansparung der Erhaltungsrücklage die Liquidität der Wohnungseigentümergeinschaft. Treten unerwartete Reparaturen oder größere Sanierungen auf, sollen die dafür nötigen Mittel zumindest zum Großteil vorhanden sein.

Soweit in der Teilungserklärung bzw. Gemeinschaftsordnung nicht die Ansparung einer Erhaltungsrückstellung festgelegt ist, gilt Folgendes: Eine gesetzliche Verpflichtung zur Ansparung einer Erhaltungsrücklage besteht nicht. Ob und in welcher Höhe diese gebildet wird, bleibt den Eigentümern überlassen. Diese können daher auf der Eigentümersammlung eine etwaige Ansparung der Erhaltungsrücklage mehrheitlich beschließen.

Allerdings hat jeder einzelne Wohnungseigentümer einen Anspruch auf ordnungsgemäße Verwaltung, den er notfalls gerichtlich durchsetzen kann. Dazu gehört auch der Anspruch auf die Ansparung einer angemessenen Erhaltungsrücklage.

Die anzuspargende Erhaltungsrücklage muss angemessen sein. Was genau angemessen ist und wie hoch diese zu sein hat, ist ge-

setzlich nicht geregelt. Abzustellen ist daher darauf, wie die Erhaltungsrücklage eines „verständigen und vorausschauenden Eigentümers“ aussehen würde. Das wiederum hängt von den individuellen Gegebenheiten der Eigentumswohnanlage und der Berechnungsweise ab. Bei den jeweiligen Gegebenheiten sind Alter, Zustand, Größe, Ausstattung, Lage und Reparaturanfälligkeit zu berücksichtigen. Weiterhin hängt die Erhaltungsrücklage auch von den finanziellen Möglichkeiten der Wohnungseigentümer ab.

Zur Berechnung der Angemessenheit der Instandhaltungsrücklage bestehen verschiedene Möglichkeiten. Die Rede ist von: Peters'sche Formel und Formel von Hauff – aber auch von bestimmten Sockelbeträgen aufgrund einer Empfehlung vom Verband Deutscher Hausverwalter.

In der Praxis anerkannt ist die Berechnung der Erhaltungsrücklage anhand der Bestimmung des § 28 Abs. 2 Zweite Berechnungsverordnung, was dem Grundsatz ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht. Diese Berechnung stammt aus dem sozialen Wohnungsbau und stellt auf die Bezugsfertigkeit des Objekts ab.

Liegt die Bezugsfähigkeit am Ende des Kalenderjahres

- weniger als 22 Jahre zurück, dürfen maximal 7,10 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche im Jahr angesetzt werden, liegt sie
- mindestens 22 Jahre zurück,

dürfen maximal neun Euro pro Quadratmeter Wohnfläche im Jahr angesetzt werden und liegt sie

- mindestens 32 Jahre zurück, dürfen maximal 11,50 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche im Jahr angesetzt werden.

Ist im Objekt ein Aufzug vorhanden, erhöht sich der jeweilige Betrag um einen Euro. Diese Berechnung berücksichtigt auch den Erfahrungsgrundsatz, dass mit zunehmendem Objektalter der Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarf steigt, so dass damit auch eine höhere Erhaltungsrücklage zu bilden ist.

Ebenso anerkannt ist, dass eine Erhaltungsrücklage von 2,50 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche im Jahr nicht ausreichend ist.

Insgesamt ist festzuhalten, dass die Wohnungseigentümer bei der Bemessung der Ansparung der Instandhaltungsrücklage und des erforderlichen jährlichen Betrags einen weiten Ermessensspielraum haben. Nur dann, wenn die betreffenden Ansätze deutlich überhöht oder untersetzt sind, kommt ein Verstoß gegen den Grundsatz ordnungsgemäßer Verwaltung in Betracht.

Hat dagegen die Erhaltungsrücklage eine angemessene Höhe überschritten, können die Wohnungseigentümer die Auflösung des überangemessenen Betrags mehrheitlich beschließen, sofern keine entgegenstehenden Vereinbarungen existieren. – red