



Häufig gestellte Fragen zum Wohnungseigentum

Was ist die Erhaltungsrücklage?

Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) bestimmt, dass zur ordnungsgemäßen Verwaltung die Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrückstellung/Erhaltungsrücklage gehört (§ 21 Abs. 5 Nr. 4). In der Verwaltungspraxis, zunehmend auch in Literatur und Rechtsprechung, hat sich der synonym verwendete Begriff Instandhaltungsrücklage/Erhaltungsrücklage durchgesetzt, da er dem Eigenkapitalcharakter des Rücklagevermögens besser gerecht wird. Die Darstellung der Entwicklung der Instandhaltungsrücklage/Erhaltungsrücklage ist ein zwingender Bestandteil der Jahresabrechnung sowie des Wirtschaftsplans.

Das Wesen der Instandhaltungsrücklage/Erhaltungsrücklage

Die Bildung einer Instandhaltungsrücklage/Erhaltungsrücklage ist regelmäßig die einzige Form der Eigenkapitalbildung einer Eigentümergemeinschaft. Sie stellt einen Ansparvorgang für periodisch auftretenden größeren Instandhaltungsaufwand dar. Durch diesen kontinuierlich erfolgenden Prozess der Vermögensbildung soll erreicht werden, dass Sanierungsmaßnahmen ohne plötzlich auftretende größere finanzielle Belastungen der einzelnen Eigentümer durchgeführt werden können. Bei einer nicht ausreichenden Instandhaltungsrücklage muss zur Finanzierung solcher Maßnahmen eine Sonderumlage erhoben werden. Die i. d. R. kurzfristig fällige Sonderumlage erhöht das Risiko von Zahlungsausfällen bei einzelnen Eigentümern.

Die Instandhaltungsrücklage/Erhaltungsrücklage ist vom sonstigen Wohngeldkonto getrennt anzulegen. Den Verwalter trifft nämlich die Pflicht zur verzinslichen Anlage der Instandhaltungsrücklage. Von dieser Pflicht wird der Verwalter nicht deshalb frei, weil er die



DULLINGER
IMMOBILIEN · VERWALTUNG

für die Instandhaltungsrücklage bestimmten Gelder auf dem Girokonto belässt, um Deckungslücken und dadurch Schuldzinsen zu vermeiden. Die regelmäßige Verwendung der Instandhaltungsrücklage zur Deckung der laufenden Ausgaben ist mit der Zweckbestimmung der Rücklage nicht zu vereinbaren. Verstöße des Verwalters gegen diese Grundsätze können seine sofortige Abberufung rechtfertigen.

Mittelfristige Investitions- und Finanzierungsplanung

In der Verwaltungspraxis bietet es sich an, bei der Zuführung zur Instandhaltungsrücklage die mittelfristig zu erwartenden größeren Maßnahmen zum Hauptgegenstand der Rücklagenzuführung zu machen. Als Planungshorizont erscheinen 5 Jahre angemessen. Der Vorteil gegenüber den eher abstrakten Formeln liegt darin, dass den Eigentümern anhand konkreter zu erwartender Instandsetzungsbedürfnisse die Höhe der Rücklagenzuführung im Sinne eines Sparplans besser zu veranschaulichen ist.

DULLINGER
IMMOBILIEN · VERWALTUNG