



KundenINFO 5

Rücklagenbildung in der WEG

Allgemein

Die Wohnungseigentümergeinschaften sind verpflichtet, Instandhaltungsrücklagen zu bilden. Dieses Recht wäre ggf. durch jeden einzelnen Eigentümer durchsetzbar.

Die Höhe der Instandhaltungsrücklage bestimmt sich nach Beschaffenheit des gemeinschaftlichen Eigentums, dem Alter des Gebäudes, der technischen Ausstattung und nach der Qualität der bisherigen Instandsetzungsmaßnahmen. Sie soll so gebildet werden, dass Sonderumlagen nur in Ausnahmefällen notwendig sind.

Es gibt verschiedene Möglichkeiten, die Instandhaltungsrücklage festzulegen.

1. Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen II BV (Geltung ab 29.08.1990) – hier § 28 Instandhaltungskosten

Die II. BV sichert den Mindesterhaltungsstandard des gemeinschaftlichen Eigentums. Diese staffelt sich nach Baubeginn und technischer Ausstattung.

Als Instandhaltungskosten dürfen je Quadratmeter Wohnfläche im Jahr angesetzt werden:

1. für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres weniger als 22 Jahre zurückliegt, höchstens 7,10 EUR.
2. für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mindestens 22 Jahre zurückliegt, höchstens 9,00 EUR.
3. für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mindestens 32 Jahre zurückliegt, höchstens 11,50 EUR.

1 von 3

Diese Sätze erhöhen sich für Wohnungen, für die ein maschinell betriebener Aufzug vorhanden ist, um 1,00 EUR je Aufzug.

Garagen bleiben unberücksichtigt.

Es handelt sich um eine Mindestempfehlung. Außerdem wurden diese Zahlen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau festgelegt, dessen Ausstattungsstandard zumeist unter dem von Eigentümergeinschaften liegt.

2. Berechnung nach Lebensdauer und Reparaturzyklen

Einen Anhalt über die zu erwartenden Kosten für Instandhaltung geben die Reparaturzyklen, bezogen auf die ursprünglichen Baukosten. Diese Betrachtung bezieht sich auf eine 100-jährige Lebensdauer eines Bauwerkes. In dieser Zeit ist es notwendig, ca. 130% der ursprünglichen Baukosten in das Bauwerk zu reinvestieren. Dies bedeutet eine jährliche durchschnittliche Investitionssumme von 1,3% der Bausumme. Es entspricht einem sehr guten Unterhaltungsniveau, wie es derzeit in der Bundesrepublik Deutschland überwiegend realisiert wird.



KundenINFO 5

Rücklagenbildung in der WEG

Hierbei zu berücksichtigen ist, dass jede Reparatur (z.B. auch Anstrich Treppenhaus etc.) in diesen Zyklen berücksichtigt sind. Ausdrücklich sei festgestellt, daß es sich bei der Prozentzahl 130 ausschließlich um die Investition in gemeinschaftliches Eigentum handelt, also keinerlei Sondereigentum berücksichtigt.

Es wird bei dieser Betrachtung von sog. Großreparaturzyklen ausgegangen, die jeweils nach 30 Jahren eintreffen.

Nach Potyka-Zabrana (Hugo Potyka, Rudolf Zabrana: Pflegefall Althaus. Reparaturzyklen von Wohnhäusern ISBN: 3854521014) soll die reinvestierte Summe sogar höher sein als 130 % in 100 Jahren. Es ergibt sich hier folgende Berechnung für ein Wohnhaus:

| | |
|-------------------|---|
| 01. bis 30. Jahr | jährlich 1,30 Prozent |
| 31. bis 60. Jahr | jährlich 1,70 Prozent |
| 61. bis 100. Jahr | jährlich 2,00 Prozent bei Fortbestand |
| 61. bis 100. Jahr | jährlich 1,40 Prozent bei Abbruch nach 100 Jahren |

Innerhalb der ersten 30 Jahre wird in der Praxis eine Verschiebung dieser Zyklen vorkommen. In dieser Zeit ist das Wohneigentum noch finanziell belastet. Für die Praxis ergibt sich daher folgende anwendbare Regelung:

| | | |
|------------------|------------------------|---------------------------|
| 01. bis 10. Jahr | 8 bis 9% der Bausumme | jährlich ca. 0,80 Prozent |
| 11. bis 20. Jahr | 9 bis 10% der Bausumme | jährlich ca. 0,90 Prozent |
| 21. bis 30. Jahr | 20% der Bausumme | jährlich ca. 2,00 Prozent |

Nach dieser Vorgabe werden in den ersten 30 Jahren bis zu 39% der ursprünglichen Bausumme (ohne Grundstück) in gemeinschaftliches Eigentum investiert. ¹

2 von 3

Diese Zahlen beinhalten nicht die Behebung ursprünglicher Baumängel, deren Beseitigung eigentlich im Rahmen von Gewährleistungsansprüchen abgedeckt sein sollen.

Für eine WEG mit 14 Wohnungen, Baujahr 2008, Wohnfläche ca. 1.100 qm, ergeben sich demnach folgende Werte p.a.:

| | | |
|--------------|-----------|--------------------|
| Nach II. BV | | |
| 1.100 qm mal | € 8,10 qm | € 8.910,- jährlich |

Nach Reparaturzyklustabelle:

| | | |
|---------------------------------|-----------|---------------------|
| Baukosten € 1.500,- qm mal 0,8% | € 12,- qm | € 13.200,- jährlich |
|---------------------------------|-----------|---------------------|

oder bei Betrachtung
Tabelle nach Potyka-Zabrana:

| | | |
|----------------------------------|------------|---------------------|
| Baukosten € 1.500,- qm mal 1,30% | € 19,50 qm | € 21.450,- jährlich |
|----------------------------------|------------|---------------------|

¹ Quelle: Stiefvater/Feldmann „Baumängel im Bild für den Immobilienprofi“

| Stand 2019



KundenINFO 5

Rücklagenbildung in der WEG

Innerhalb dieser Spanne ist die jährliche Rücklagenbildung festzulegen. Sie verändert sich, wenn:

- in der Vergangenheit zu wenig Rücklagen gebildet wurden
- bei bereits durchgeführten Instandhaltungsmaßnahmen
- die Gemeinschaft einen Anteil der jährlichen Reparaturen bzw. Instandhaltungen im Rahmen der Jahresabrechnung trägt

Gegebenenfalls kann bei der Festlegung der Höhe der Rücklagen die Bonität der jeweiligen Eigentümergemeinschaft Berücksichtigung finden.

Die Rücklagenbildung nach den Reparaturzyklen sollte rechnerisch so dimensioniert sein, dass Sonderumlagen für notwendige Instandhaltungen die Ausnahme bilden.

Fazit

Bei den angegebenen Ansätzen handelt es sich um eine Empfehlung der Verwaltung und der Verbände für die Eigentümergemeinschaften aufgrund fachlicher Recherchen.



Der Standard des Eigentums kann nur aufrechterhalten werden, wenn die Vorgaben der Zweiten Berechnungsverordnung II BV überstiegen, jedoch keinesfalls unterschritten werden.

Bei der Bewertung von Immobilien ist u.E. die Instandhaltungsrücklage sowie die Höhe der jährlichen Rücklagenbildung von wesentlicher Bedeutung. Die Erfahrungen zeigen, dass die Berechnung nach Reparaturzyklen – obwohl auf den ersten Blick ungewöhnlich hoch erscheinend – durch die Praxis bestätigt werden.

3 von 3

Im Umkehrschluss kann festgestellt werden, dass dort, wo eine angemessene Rücklagenbildung bisher versäumt wurde, mit Sonderumlagen zu rechnen ist, die sich wertmindernd auswirken können.

Die Bonität der Eigentümer und die Verzinsung der Rücklagen kann u.U. zu einer anderen Betrachtung der Rücklagenbildung führen und ist eigenverantwortlich zu organisieren.

mail@strobel-immo.de | www.strobel-immo.de | Ulm, März 2020