



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. Berechnungsverordnung, Geltung ab 29.08.1990) – hier § 28 Instandhaltungskosten

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

Als Instandhaltungskosten dürfen je Quadratmeter Wohnfläche im Jahr angesetzt werden:

- a) für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres weniger als 22 Jahre zurückliegt, höchstens 7,10 Euro,
- b) für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mindestens 22 Jahre zurückliegt, höchstens 9 Euro,
- c) für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mindestens 32 Jahre zurückliegt, höchstens 11,50 Euro.

Diese Sätze erhöhen sich für Wohnungen, für die ein maschinell betriebener Aufzug vorhanden ist, um 1 Euro. Garagen sind hierbei nicht berücksichtigt. 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 noch üblich ist.¹

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



Hierbei ist zu beachten, 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 eingeschlossen ist.

Es wird bei dieser Betrachtung von sog. Großreparaturzyklen ausgegangen, die jeweils nach 30 Jahren eintreffen. Nach Potyka-Zabrana (Sachverständige Bau) 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 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.² Diese Zahlen beinhalten nicht die Behebung ursprünglicher Baumängel, deren Beseitigung eigentlich im Rahmen von Gewährleistungsansprüchen abgedeckt sein sollen. Für eine Eigentümergemeinschaft mit 14 Wohnungen, Baujahr 2008, Wohnfläche ca. 1.100 qm, ergeben sich demnach folgende Werte:

Nach II. BV 1100 qm mal € 8,10 € 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

^{1,2} Quelle: Stiefvater/Feldmann „Baumängel im Bild für den Immobilienprofi“



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

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

Gegebenenfalls kann auch die Bonität einer Eigentümergemeinschaft berücksichtigt werden.

Die Rücklagenbildung nach den Reparaturzyklen wurde so dimensioniert, dass Sonderumlagen für notwendige Instandhaltungen die absolute Ausnahme darstellen.

Fazit

Bei den angegebenen Zahlen handelt es sich um eine Empfehlung der Hausverwaltung an die Eigentümergemeinschaft aufgrund fachlicher Recherchen. Der Standard des Wohneigentums kann nur aufrechterhalten werden, wenn die Vorgaben der Zweiten Berechnungsverordnung überstiegen, jedoch keinesfalls unterschritten, werden. Bei der Bewertung von Immobilien sind u.E. die Instandhaltungsrücklage sowie die Höhe der jährlichen Rücklagenbildung von sogar entscheidender Bedeutung. Die Erfahrungen zeigen, dass die Berechnung nach Reparaturzyklen – obwohl auf den ersten Blick ungewöhnlich hoch erscheinend – durch die Praxis bestätigt werden. Im Umkehrschluss kann festgestellt werden, dass dort, wo ordentliche Rücklagenbildung bisher versäumt wurde, mit Sonderumlagen zu rechnen ist, die sich wert mindernd auswirken. Vor allem bei Immobilien, deren Baujahr zwischen 1970 und 1980 liegt.