

IMMOBILIEN-KOLUMNE 03/2012



Immobilienexperte Armin Nowak
aus Berchtesgaden

Die Instandhaltungsrücklage bei Wohnungseigentum

Häufig wird in Eigentümerversammlungen darüber debattiert, wie hoch die Instandhaltungsrücklage, die im Gesetz als Instandhaltungsrückstellung bezeichnet wird, sein muss. Dem Gesetz nach muss die Höhe der Rücklage so bemessen sein, dass bei Bedarf möglichst genügend Mittel zur Verfügung stehen.

Pro und Kontra halten sich die Waage. Die Gegner einer höheren Rücklage behaupten, das Objekt sei ja in einem guten Zustand und die Eigentümergemeinschaft sei ja kein Sparverein. Die Befürworter einer angemessenen Instandhaltungsrücklage sehen in erster Linie das Ausfallrisiko zahlungsschwacher Wohnungseigentümer bei größeren Maßnahmen, die dann ggf. durch eine Sonderumlage finanziert werden müssen.

Wichtig, was viele Eigentümer nicht wissen, die Instandhaltungsrücklage ist zweckgebunden, d.h. sie darf nur für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen verwendet werden.

Abgerechnet wird die Instandhaltungsrücklage in der jährlichen Wohngeldabrechnung, wobei sie nach dem Urteil des BGH vom 4.12.2009, Aktenzeichen V ZR 44/09 separat auszuweisen ist und klar erkennbar sein muss welcher Anteil angespart und welcher Anteil für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ausgegeben wurde. Es dürfen auch nur die tatsächlichen Ein- und Auszahlungen berücksichtigt werden und nicht etwa eine Sollstellung. Unbenommen bleibt es den Wohnungseigentümern, zusätzliche Rücklagen, z.B. für größere geplante energetische Maßnahmen oder zur Überbrückung von Liquiditätsgaps anzusammeln.

Im Falle eines Verkaufs kann dieser Rücklagenanteil nicht an den Verkäufer ausgezahlt werden. Vielmehr geht dieser Betrag samt dem anderen Gemeinschaftsvermögen auf den neuen Eigentümer über, so Armin Nowak, IVD-Regionalbeirat für Traunstein und das Berchtesgadener Land. Aus unserer täglichen Praxis sehen wir auch, dass heutzutage viele Wohnungskäufer aufgeklärter sind, und die Instandhaltungsrücklage in die Kaufpreisentscheidung einbeziehen. Wenn diese zu gering ist, wird einfach weniger geboten.