

Instandhaltungs-Rücklagen schwer gemacht

Das Wohnungseigentumsgesetz schreibt zur ordnungsgemäßen Verwaltung eine angemessene Instandhaltungsrückstellung –auch Instandhaltungs-Rücklage genannt- vor. Jeder Eigentümer kann die Rücklage verlangen und auch gegen seine Miteigentümer gerichtlich durchsetzen.

Und schon gibt es heftige Diskussionen in den Eigentümerversammlungen über die Höhe bzw. Ansammlung ausreichender Rücklagen. Verbindliche Vorgaben durch den Gesetzgeber fehlen, man überlässt sie der Gestaltungsfreiheit der Eigentümergemeinschaft.

Was ist zu tun?

Ein Gebäude unterliegt dem „Zahn der Zeit“, es gilt also seine technischen und optischen Qualitäten rechtzeitig und mit Blick auf den aktuellen Stand der Technik aufrecht zu erhalten, zu erneuern oder ggfs. zu modernisieren.

Dies erfordert natürlich je nach Größe, Alter und Substanz des Gebäudes sowie des Modernisierungs-Anspruchs auf mögl. höhere Wohnqualitäten nicht unerhebliche Mittel.

Es gibt methodische Kalkulationsbasen. Diese unterstellen zunächst eine kalkulatorische Nutzungszeit des Gebäudes von ca. 80 Jahren und Anteile des Gemeinschaftseigentums von 65-80% an den Gesamtkosten des Gebäudes.

Die zu erwartenden Schäden am Gebäude bzw. dessen Infrastruktur sind Grundsätzlich in wiederkehrenden Intervallen zu erwarten. Diese Intervalle sind natürlich von Gewerk zu Gewerk unterschiedlich. So kann eine Heizung bereits nach 15 Jahren austauschwürdig sein, das Dach aber 40-60 Jahre seiner Funktion gerecht werden.

Da Unwägbarkeiten wie vorzeitiger Ausfall durch strukturelle Fehler, überhöhter Verschleiß oder auch erhöhte gesetzliche Anforderungen können eine unzureichende Rücklage ganz schnell aushöhlen. Dann drohen Sonderumlagen, die den einzelnen Teileigentümer möglicherweise in Bedrängnis bringen und in der weiteren Folge auch zu Zahlungsausfällen für die Gemeinschaft führen kann.

Dies zu vermeiden drängt förmlich nach Vorsorge und zwar in Höhe und Rechtzeitigkeit. Es gibt unterschiedliche Ansätze zur Errechnung:

- **Ansatz gem. Leitfaden des Bundesbauministeriums**

Dieser Leitfaden rät zur gestaffelten jährlichen Zuführung zur Rücklage von

1.-5. Jahr von	4 Euro/Qm/Jahr
6.-10. Jahr von	6 Euro/Qm/Jahr
11.-15. Jahr von	7,50 Euro/QM/Jahr
ab 16.Jahr	10 Euro/QM/Jahr

- **Ansatz gem. II. Berechnungsverordnung**

Die Zuordnung der Baualtersklassen erfolgt dynamisch, d.h. im Zeitablauf. Wenn die Wohnungen älter werden, erfolgt automatisch eine Zuordnung zur nächst höheren Klasse. Als Instandhaltungskosten je QM Wohnfläche dürfen angesetzt werden für Wohnungen deren Bezugfertigkeit am Ende des Kalenderjahres

-weniger als 22 Jahre zurück liegen, höchstens 7,10 Euro

- mindestens 22 Jahre zurückliegt, 9,00 Euro
- mindestens 32 Jahre zurückliegt, höchstens 11,50 Euro

- **Ansatz nach „Petersschen Formel“**

Dieser Ansatz versucht nun die reinen Herstellungskosten des Gebäudes (ohne Grundstücks- oder Erschließungskosten) mit einer kalkulierten Nutzungsdauer von 80 Jahren mit einem Herstellungsfaktor von 1,5 und unter Berücksichtigung von z. B. 70%-Gemeinschaftseigentumsanteil in Bezug zu setzen.

Beispiel:

Geschätzt:

1.300 Euro Herstellungskosten/QM
 70% Anteil Gemeinschaftseigentum
 Gesamtfläche des Hauses 800 QM
 Fläche des Sondereigentums

Formel:

$$\frac{1.300 \text{ Herstellungskosten} \times 1,5 \text{ Faktor}}{80 \text{ Jahre}} = \mathbf{24,38 \text{ Euro/Jahr}}$$

Von diesem Betrag entfallen 70% auf das Gemeinschaftseigentum

$$24,38 \text{ Euro/Jahr} \times 70\% = \mathbf{17,07 \text{ Euro/Jahr}}$$

Bei 800 QM Gesamtwohnfläche wäre eine Gesamtrücklage von 17,07 Euro x 800 QM = **13.656,00 Euro/Jahr** zu bilden

Das Problem bei der „Petersschen Formel“ ist die Ermittlung der Herstellungskosten. Bei einem neu erstellten Gebäude lässt sich dies leicht feststellen, bei Altbauten wird dies schwierig. Hinzu kommen die regionalen Unterschiede und die fehlende Berücksichtigung der Zeitachse. So wird die Anfangsbelastung der Rücklagenbildung in Bezug zum tatsächlichen Rücklagenverzehr unangemessen hoch sein (siehe Beispiel oben: Belastung bei einer 60qm-Wohnung läge hier bei 1.024,20 Euro/Jahr), später kippt jedoch möglicherweise das Verhältnis und es wird der Rücklagenverzehr quasi höher oder auch „nachgeholt“

Der Bundesgerichtshof hat in einer Entscheidung über den Erhaltungsaufwand (AZ.III ZR 146/88) von Gebäuden auf die „Peterssche Formel“ hingewiesen.

- **Verfahren der „Groben Faustregel“**

Hier wird versucht, die laufenden, mittleren Instandhaltungskosten abzuschätzen. Sie unterstellt bei Neubauten eine jährliche Zuweisung von 0,8 – 1,0 % des Kaufpreises ab Baufertigstellung.

In der Praxis herrscht i.d.R. kurz- bis mittelfristige Planung vor, wobei die Faktoren Zeit und Gebäudeteile-Aufsplittung meist fehlen. Man lässt sich leider zu oft „überraschen“ und hat zu oft eine mehr oder weniger hohe oder niedrige Rücklage, deren inhaltliche Interpretation mehr dem Bauch als den Fakten gerecht wird.

Es soll hier der Versuch unternommen werden, die Schwächen der obigen Ansätze zu eliminieren, indem sowohl die Rest-Laufzeiten der Haupt-Gebäudeteile als auch deren Ansparg-Kostenanteil in Bezug auf die Restlaufzeiten in der Gesamtrücklage erfasst werden können.

Zur Unterscheidung zu den obigen Vorgehensweisen möchte ich dieses Beispiel einfach „**Dynamisches Bewertungsmodell**“ nennen.

Beispiel:

Gebäudeteil	Restlaufzeit ab 1.1.2009	Kosten 1.1.2009	Erhöhungs- faktor über 100	Rücklagen- 1.1.2009	Rücklagen- Zuführung	Rücklagen- entnahme	Rücklagen- Endbestand
Fenster	15	80.000,00	102,5	20.000,00	4.733,33	9.000,00	15.733,33
Fassade + Balkone Treppenhaus +Türen	10	180.000,00	102,5	60.000,00	12.450,00	0,00	72.450,00
Heizung	5	30.000,00	102,5	5.000,00	5.150,00	0,00	10.150,00
	10	30.000,00	102,5	3.000,00	2.775,00	0,00	5.775,00
Dacheindeckung	20	120.000,00	102,5	3.000,00	6.000,00	0,00	9.000,00
Gesamt		440.000,00		91.000,00	31.108,33	9.000,00	113.108,33

Bei dieser Methode kann man bei der Planung bereits die Modernisierungsentwicklungen, das „Heranziehen“ des zukünftigen Instandhaltungsereignisses als auch die Preisentwicklung (Erhöhungsfaktor bzw. Restlaufzeit) jährlich neu einer kritischen Betrachtung unterziehen und so Korrekturen gleitend einbeziehen.

Im Gegensatz zu anderen Modellen wird unterstellt, dass nicht das Gebäude als Ganzes sondern mit unterschiedlicher (Umwelt-) technischen Einwirkungen und deren Auswirkungen auf die Struktur altert. Für jeden Eigentümer sind hier die Entwicklungen jederzeit nachvollziehbar und Transparent.

Walter Görtz
Geschäftsführer
Bayerische Wohnungsverwaltungsgesellschaft mbH
München