

# DIE ANGEMESSENHEIT DER INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE

Mag. Birgit Ganter, Preisträgerin des Forschungspreises 2006 des Österreichischen Verbandes der Immobilitätstreuhänder – 3. Preis

Eine beliebte Frage bei Wohnungseigentümerversammlungen lautet: Wie hoch soll denn unsere Rücklage sein? Danach folgt meistens eine Diskussion über die angemessene Höhe der Rücklage nach §31 Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Bei diesen Diskussionen fällt auf, dass die unterschiedlichsten Argumente für und gegen die aktuell eingehobenen Beträge vorgebracht werden. Für die einen Eigentümer, die als Vermieter ihrer Wohnungen auftreten, sind die Rücklagebeiträge viel zu hoch, für die anderen Eigentümer, die selbst die Wohnung nutzen, viel zu niedrig.

Um die Frage zu beantworten, erfolgt zuerst der Blick in den Gesetzestext. Dabei wird klar, dass ein einfacher Blick in das Wohnungseigentumsgesetz nicht ausreicht, um daraus die Bestimmungen zur Bildung und Verwendung der Rücklage abzuleiten. Vielmehr wird deutlich, dass die Bestimmungen zur Rücklage im Text verstreut sind und eine einfache Antwort auf die Bedeutung der Angemessenheit nicht zu finden ist. Die Schwierigkeit liegt unter anderem darin, dass die Kenntnis eines weit reichenden Spektrums von gesetzlichen Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes erforderlich ist, um die Bestimmungen rund um die Rücklage zu verstehen. Dazu zählen die Arten der Verwaltungsmaßnahmen, die Befugnis des Verwalters, die Rechtsstellung der Eigentümergemeinschaft und die Abgrenzung von Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen. Dazu kommt, dass im Gesetz ein uneinheitlicher Rücklagenbegriff verwendet wird. Um diesen jeweils richtig zu interpretieren, ist die Kenntnis der historischen Rücklagenentwicklung ebenfalls notwendig.

## **Es ist besser, eine höhere als eine niedrige Rücklage zu bilden.**

Bei einer schriftlichen Befragung von 20 Hausverwaltungen stellte sich heraus, dass die Hausverwaltungen der Ansicht sind, dass eine höhere Rücklage einer niedrigeren vorzuziehen ist, weil einerseits Erhaltungsarbeiten schneller durchgeführt werden können und andererseits der Erhaltungszustand eines Hauses mit einer höheren Rücklage besser ist. Durch die Rücklage sollen Reparaturarbeiten an den Gebäuden bezahlt werden. Es ist anzunehmen, dass eine höhere Rücklage ein schnelleres Durchführen der Arbeiten ermöglicht – 75 Prozent der befragten Hausverwaltungen stimmten dieser Aussage ganz, 25 Prozent nur bedingt zu. 85 Prozent der Hausverwaltungen sind ebenfalls der Ansicht, dass Wohnungseigentumshäuser, bei denen immer eine höhere Rücklage eingehoben wurde, im Allgemeinen besser erhalten sind.

## **Die Wohnungseigentümer sind nicht geeignet, über die Höhe der Rücklage zu bestimmen.**

Auch die Eignung der Wohnungseigentümergemeinschaft zu Festsetzung der Rücklagenhöhe wird durch die Hausverwaltungen uneinheitlich beurteilt.

Der Verwalter hat jedes Jahr eine Vorausschau zu legen, aus der ersichtlich sein soll, welche Arbeiten durchgeführt werden müssen und welche Rücklagenhöhe dafür erforderlich ist. Die Wohnungseigentümer können die Vorschläge des Verwalters zur Rücklagenhöhe zwar annehmen,

müssen aber nicht. Letztlich liegt es in den Händen der Wohnungseigentümergeinschaft, die Vorschläge des Verwalters zu beurteilen und über die Höhe der Rücklage zu entscheiden.

Aus der Befragung der Hausverwaltungen lässt sich nicht klar ableiten, ob die Wohnungseigentümer mangels nötigen Expertenwissens zur Beurteilung einer angemessenen Rücklagenhöhe ungeeignet erscheinen. Während 70 Prozent der befragten Hausverwaltungen der Meinung sind, dass die Eigentümer die Rücklagenhöhe in Relation zum Erhaltungsbedarf setzen können, glauben nur 55 Prozent, dass die Eigentümer über die notwendige Höhe gut informiert sind.

Diese unterschiedliche Einstellung ist bedenklich, wenn davon ausgegangen wird, dass die Gemeinschaft über die Höhe der Rücklage bestimmen darf und offensichtlich 50 Prozent der Hausverwaltungen ihr die Eignung dafür abspricht. Es stellt sich auch die Frage, wieso die anderen 50 Prozent vom Gegenteil überzeugt sind. Möglicherweise liegt es daran, dass manche Hausverwaltung ihren Eigentümer in regelmäßigen Veranstaltungen die Eigenheiten ihres Hauses näher bringen und sie somit „erziehen“, für ihr Haus zu denken und zu entscheiden. Möglicherweise hängt die Meinung der Hausverwaltungen auch von ihrer generellen Einstellung gegenüber den Eigentümern ab, ob sie sie als Kunden, als Partner oder als Verursacher von Problemen sehen.

### **Verfolgen verschiedene Hausverwaltungen eine einheitliche Methode bei der Rücklagenbildung?**

Aus der Befragung geht auch hervor, dass Hausverwaltungen unterschiedliche Methoden bei der Ermittlung der erforderlichen Beiträge verfolgen. Alleine der absehbare Zeitraum, für den die notwendige Rücklage festgesetzt wird, liegt zwischen einem und mehr als sechs Jahren. Es ist bedenklich, dass der Zeitraum von nur einem Jahr (wenn auch nur von einer Hausverwaltung) auch in Betracht gezogen wird, weil vom Gesetzgeber in §20Abs2 WEG bewusst die Formulierung von „die nächste Abrechnungsperiode“ in „absehbarer Zeitraum“ geändert wurde.

Dazu kommt, dass das Gesetz einen großen Interpretationsspielraum für die geeignete Auswahl von Kosten zulässt, auf denen die Rücklage basiert. Deshalb gibt es unterschiedliche Auslegungen, welche Rücklagenbeiträge das Haus braucht. Das trägt ebenfalls dazu bei, dass die Hausverwaltungen (noch) keine einheitliche Methode bei der Rücklagenbildung entwickelt haben. Anders ist es kaum möglich, dass 55 Prozent der Hausverwaltungen die finanzielle Situation der Wohnungseigentümer berücksichtigen und der Rest es nicht tut. Es kann keine einheitliche Methode zur Rücklagenberechnung geben, wenn fast jeder Zweite die finanzielle Situation berücksichtigt.

### **Ermittlung des Erhaltungsbedarfes**

Gerade weil das Gesetz nicht festlegt, welche Kosten für die Bemessung der Angemessenheit mit einzubeziehen sind, ist es wichtig, die verschiedenen Methoden zur Ermittlung des Erhaltungsbedarfs eines Gebäudes aufzuzeigen. Die direkte Ermittlung, bei der die Kosten der einzelnen Bauteile, die je nach ihren Instandhaltungszyklen über die Gesamtnutzungsdauer verteilt anfallen, ermittelt werden, führt zu keiner allgemein verwendbaren Formel zur Berechnung der Rücklagenhöhe. Das liegt daran, dass es schwierig ist, einen direkten Zusammenhang zwischen den Kosten der einzelnen Bauteile und der Wohnfläche eines Gebäudes herzustellen. Die indirekte

Ermittlung der Erhaltungskosten durch das Verhältnis der Bewirtschaftungskosten zu den Errichtungskosten stellt genauso wie die Ermittlung durch das Ausmaß der Wertanteile der Bauteile an den Bauwerkskosten eine brauchbare Alternative dar.

Neben der Ermittlung der Erhaltungskosten können die Rücklagenbeiträge durch verschiedene Berechnungsmethoden wie Formeln direkt ermittelt werden. Oft werden direkte Prozentsätze der Herstellungskosten angenommen. Auch die Höchstgrenzen des gesetzlichen festgelegten Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags des österreichischen Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes und die Instandhaltungskostenpauschale der Zweiten Berechnungsverordnung in Deutschland bieten eine Vergleichsmöglichkeit.

### **Diskussion der Angemessenheit**

Bei jeder Ermittlung von Rücklagenbeiträgen (egal ob sie aus den Erhaltungskosten abgeleitet oder direkt errechnet werden) stellt sich die Frage der Angemessenheit.

Bereits die Auswahl der Kosten (Instandhaltung, Erhaltung, Verbesserung, abzudeckende Kosten durch die Funktion als Haftungsfonds) hat Einfluss auf die Höhe der Rücklage. Je nachdem, in welchem Ausmaß die Kosten durch die Rücklage abgedeckt werden sollen, ergeben sich die erforderlichen Zuweisungsbeträge. Die Entscheidung der Auswahl der Kostenarten wird vor allem von jenen Interessensgruppen beeinflusst, die sich direkt an der Entscheidung beteiligen dürfen. Dazu gehören die Eigentümer, die verschiedene Ansichten - je nach ihrer Funktion als Vermieter, Selbstnutzer oder Verkäufer- vertreten. Andere Interessensparteien wie Banken oder Makler können indirekt oder gar keinen Einfluss nehmen. Auch Faktoren wie die Qualität der Bauausführung oder die gewählte Instandhaltungsstrategie wirken sich auf die Angemessenheit aus.

### **Nur das Beste für die Eigentümer**

Ob ein Betrag für die Eigentümer angemessen ist, lässt sich wahrscheinlich bejahen, wenn die Eigentümer ihre Interessen bestätigt sehen. Ob ein Betrag für das Gebäude angemessen ist, lässt sich dann bejahen, wenn das Gebäude damit zumindest durchschnittlich in Stand gehalten werden kann.

So gesehen kann in jede Richtung zutreffend argumentiert werden, je nachdem, welches Ergebnis gewünscht wird. Dabei ist jedoch darauf zu achten, dass die Mehrheit der Hausverwaltungen der Ansicht ist, dass die Rücklage dazu da ist, bei Reparaturbedarf kein Darlehen aufnehmen zu müssen. Dennoch können in der Verwaltungspraxis nicht unbegrenzt Mittel eingehoben werden. Trotzdem sollte versucht werden, so nah wie möglich an die tatsächlichen Ausgaben heranzukommen. Es darf nicht sein, dass mit der Begründung, es könne immer noch ein Darlehen aufgenommen werden, die Rücklagenbeiträge minimal gehalten werden. Damit würde dem Ansparungszweck der Rücklage nicht gerecht werden. Ein Darlehen verursacht zusätzliche Kosten und verlagert das Problem in die Zukunft, wo die Darlehensraten zurückgezahlt werden müssen und zusätzlich die Beiträge zur Rücklage aufzubringen sind.

Danach sollte sich folglich auch die Angemessenheit richten: Es muss soviel Rücklage eingehoben werden, damit zumindest die notwendigen und die von der Eigentümergemeinschaft gewünschten Erhaltungsarbeiten ohne die Aufnahme eines Darlehens durchgeführt werden können. Ob auch Verbesserungsarbeiten aus der Rücklage bezahlt werden, hängt von den individuellen Wünschen

der Wohnungseigentümer ab. Verbesserungsarbeiten hingegen können nur dann aus der Rücklage bezahlt werden, wenn dafür rechtzeitig eine Erhöhung stattgefunden hat.

Damit verliert kein Haus seine Individualität, aber um diese notwendigen Arbeiten durchführen zu können, wird ein Mindestbetrag erforderlich sein. Die Befragung der Hausverwaltungen über die Höhe der Rücklage bei Neubauten legt einen benötigten Betrag im Mittelfeld der genannten Beträge nahe, also rund 50 Cent pro Quadratmeter. Es zeigt sich, dass bei einem Gebäude, das höchstens zehn Jahre alt ist, 50 Cent von fast einem Drittel der Hausverwaltungen als angemessen eingestuft wird. 26 Prozent jedoch heben weniger als 30 Cent ein, weitere 26 Prozent über 60 Cent. Bei einem Gebäude, das 2000 m<sup>2</sup> Wohnfläche hat, beträgt die Differenz zwischen 30 und 50 Cent pro Jahr als Gesamtbetrag immerhin 4.800 Euro.

Trotz des großen Spielraums, den das Gesetz bei der Angemessenheit der Rücklage lässt, sollte es den Eigentümern bewusst sein, dass eine vernünftige Investition in das Gebäude dessen Wertverfall mindert, die Wohn- und Lebensqualität hebt und auf lange Sicht mehr Vorteile bringt als die kurzfristigen Einsparmöglichkeiten einer niedrig dotierten Rücklage.