

Instandhaltungsrücklage

Die Instandhaltungsrücklage ist im § 21 Abs. 5 Nr. 4 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) geregelt. Danach handelt es sich um die vorgeschriebene Ansammlung einer angemessenen Geldsumme, aus der notwendige Instandsetzung und Instandhaltung, gegebenenfalls auch die modernisierende Instandsetzung, am gemeinschaftlichen Eigentum zukünftig finanziert werden.

Die Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage gehört zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung, die jeder Wohnungseigentümer verlangen und gegebenenfalls sogar gerichtlich durchgesetzt werden kann. Die Verwaltung der Instandhaltungsrücklage obliegt in der Regel dem Verwalter. Eine Entnahme aus der Instandhaltungsrücklage ist ausschließlich für Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen des gemeinschaftlichen Eigentums zulässig. Lediglich der Einsatz bei kurzfristigen Liquiditätsengpässen für laufende Kosten ist zulässig. Die Instandhaltungsrücklage gehört zum Gemeinschaftseigentum und wird bei Verkauf der Wohnung nicht ausgezahlt. Die Höhe der monatlichen Beiträge zur Instandhaltungsrücklage sind im Wirtschaftsplan festzulegen und mehrheitlich in der Wohnungseigentümerversammlung zu beschließen.

Sie wird von allen Miteigentümern anteilig aufgebracht. Der Verteilungsschlüssel orientiert sich am Miteigentumsanteil, wenn nichts anderes in der Teilungserklärung vereinbart ist. Häufig wird dort als Verteilungsschlüssel die Größe der einzelnen Wohnungen in Quadratmeter genommen.

Eine Abschätzung der gesamten zu erwartenden Instandhaltungskosten für das Gemeinschaftseigentum kann zum Beispiel mittels der Peterschen Formel vorgenommen werden. Die Formel eignet sich aber nur für ältere Anlagen. Nach einer groben Faustregel des Fachverbands für Wohnungseigentumsverwalter ist bei Neuanlagen eine jährliche Zuweisung zur Instandhaltungsrücklage von 0,8 bis 1,0 % des Kaufpreises ab Baufertigstellung angemessen.

Der Hausverwalter ist nach § 27 Abs. 4 WEG verpflichtet, die gemeinschaftlichen Gelder, also auch die Instandhaltungsrücklage, gesondert von seinem Vermögen zu halten. Dies ist dann wichtig, wenn der Verwalter Insolvenz beantragt und damit diese Gelder nicht in die Insolvenzmasse einfließen, sondern der Wohnungseigentümergeinschaft erhalten bleiben.