

Information zur Notwendigkeit der Bildung einer Instandhaltungsrücklage und deren Höhe

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.

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen [II. Berechnungsverordnung (Geltung ab 29.08.1990)] – hier § 28 Instandhaltungskosten

Die II. BV sichert einen Mindesterhaltungsstandard in gemeinschaftlichem Eigentum. Dieses staffelt sich nach Baubeginn und technischer Ausstattung.

Als Instandhaltungskosten dürfen je Quadratmeter Wohnfläche im Jahr angesetzt werden:

- für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres weniger als 22 Jahre zurückliegt, höchstens 7,10 Euro,
- für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mindestens 22 Jahre zurückliegt, höchstens 9,00 Euro,
- 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 1,00 Euro. Garagen sind hierbei nicht berücksichtigt.

Hierbei handelt es sich um eine Mindestempfehlung. Außerdem wurden diese Zahlen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau festgelegt, dessen Ausstattungsstandard zumeist unter dem von Eigentümergemeinschaften liegt.

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 und entspricht einem sehr guten Unterhaltungsniveau, wie es derzeit in der Bundesrepublik Deutschland noch üblich ist.

Zu beachten ist, dass jede Reparatur (z.B. auch Anstrich Treppenhaut 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 das Sondereigentum nicht berücksichtigt.

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. – 30. Jahr	Jährlich 1,30%
31. – 60. Jahr	Jährlich 1,70%
61. – 100. Jahr	Jährlich 2,00%
61. – 100. Jahr	Jährlich 1,40%

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 – 9% der Bausumme, jährlich ca. 0,80%.

01. – 10. Jahr	8 bis 9% der Bausumme, jährlich ca. 0,80%
11. – 20. Jahr	9 bis 10% der Bausumme, jährlich ca. 0,90%
21. – 30. Jahr	20% der Bausumme, jährlich ca. 2,00%

Ihre Hausverwaltung
Jens Fritzsche Hausverwaltungen und Immobilien e. K.