

**IMMOBILIEN**  
**RÜCKLAGEN**

**Benötigt das Haus eine thermische Sanierung? Reicht die angesparte Rücklage dafür nicht, müssen die Eigentümer Geld zuschießen oder ein Darlehen aufnehmen**

# Finanzpolster für Wohnhäuser

Der Reparaturfonds soll die Instandhaltung von Wohngebäuden finanzieren. Gespeist wird er aus den Rücklagen der Eigentümer, für die es ab 2022 eine gesetzliche Mindesthöhe geben wird. Hausverwalter sehen das kritisch.

VON URSULA RISCHANEK

**R**und 1,5 Millionen fossile Energieträger müssen bis spätestens 2040 durch umweltfreundlichere Heizsysteme ersetzt werden. Damit wird es jedoch häufig nicht getan sein: Oft wird das Hand in Hand mit einem Fenstertausch und einer thermischen Sanierung des Gebäudes gehen. Auf die Eigentümer kommen in jedem Fall erhebliche Kosten zu: Studien zufolge schlagen solche Maßnahmen mit bis zu 400 Euro pro Quadratmeter zu Buche. Und selbst wenn man entsprechende Förderungen berücksichtigt, hat die Eigentümergemeinschaft noch immer genug zu stemmen.

## Häufiger Streit um die Höhe

Genau da kommen die Rücklagen ins Spiel. „Sie sind der finanzielle Puffer der Eigentümer für die Finanzierung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten oder zur Behebung von Schäden“, sagt Rechtsanwältin Valentina Philadelphy-Steiner. Doch oft reicht



**Anwältin Valentina Philadelphy-Steiner: „Sonderumlagen können auch mehrere tausend Euro pro Eigentümer ausmachen.“**

das, was dafür auf dem Konto der Eigentümergemeinschaft liegt, nicht aus. Denn wie hoch der monatliche Betrag sein soll, hat der Gesetzgeber bis dato nicht festgelegt, er spricht nur von einem „angemessenen“ Betrag. „Das Thema Angemessenheit beschäftigt uns schon seit Längerem“, sagt dazu Udo Weinberger von Weinberger Bletti Immobilien und Vorstand des Österreichischen Verbandes der Immobilienwirtschaft (ÖVI). Nicht zuletzt, weil Eigentümer immer wieder über die Dotierung des Reparaturfonds uneins seien. Die einen üben sich in Sparsamkeit und propagieren

nur unbedingt notwendige Arbeiten, während die „Vermögenserhalter“ das Objekt langfristig in gutem Zustand wissen möchten. Für Verwalter eine Herausforderung: „Daher ist es sinnvoll, einen Investitionsplan zu erstellen, aus dem ersichtlich ist, mit welchen Arbeiten in welchem Zeitrahmen zu rechnen ist“, sagt Weinberger. Ist im Fall des Falles dennoch zu wenig im Topf, wird ein Einmalbetrag, die sogenannte Sonderumlage, eingehoben. „Das können aber schon einmal mehrere tausend Euro pro Eigentümer sein“, betont Philadelphy-Steiner. Auch eine Fremdfinanzierung ist möglich: So können Hausverwaltungen für die Eigentümergemeinschaft ein Darlehen aufnehmen, für das die Bank nicht im Grundbuch stehen muss.

## 90 Cent als Untergrenze

Angesichts dieser Problematik und in Hinblick auf die Dringlichkeit der Dekarbonisierung sieht die geplante No-


## IMMOBILIEN RÜCKLAGEN

velle des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG), die mit Anfang 2022 in Kraft tritt, eine Mindestrücklage von 90 Cent pro Quadratmeter Nutzfläche und Monat vor. „Damit wird aber der notwendige Investitionsschub nicht erreicht, dafür bräuchte es den doppelten bis dreifachen Betrag“, sagt Oliver Brichard von Brichard Immobilien. Denn die Praxis zeige, dass die geplante Mindestdotierung nicht einmal ausreichen werde, um die laufend notwendigen Sanierungen abzudecken. Das bestätigt eine Studie von Hausverwalter Brichard, für den 154 vom Unternehmen betreute Eigentumsobjekte analysiert wurden. Demnach wurden für alle Objekte durchschnittlich 1,10 Euro pro Quadratmeter und Monat aufgewendet. Am höchsten waren die Aufwendungen mit 1,46 Euro pro Quadratmeter und Monat in der Gebäudekategorie mit Baujahr 1930 bis 1980.

Andererseits zeigte sich, dass die Eigentümer dieser Objekte im Schnitt 1,35 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche und Monat zurück legen. Bei noch

älteren Objekten sind es 1,10 Euro, bei neueren (nach 1980) nur noch 0,89 Euro.

Für Weinberger ist der Mindestbetrag ebenfalls nur ein Tropfen auf den heißen Stein. Die beiden Hausverwalter sind „keine Freunde dieser Regelung“. „Das größte Problem für mich ist der Eingriff in die Eigentümerrechte“, sagt Brichard. Bisher wäre es Ei-

gentümern frei gestanden, ob sie mehr ansparen oder einen Einmalbetrag zur Sanierung auf den Tisch legen wollten. „Wenn Eigentümer jetzt mehr ansparen müssen, nimmt man ihnen angesichts der niedrigen Sparzinsen und der hohen Inflation mehr weg. Das ist Geldentwertung“, so Brichard. Und der Umwelt würde es eben auch nicht helfen. 

### Rücklage: Was Eigentümer noch wissen sollten

Die Bildung von Rücklagen ist im Wohnungseigentum gesetzlich vorgeschrieben. Die Höhe wird vom Hausverwalter – sofern es einen gibt – festgelegt und von der Wohnungseigentümergeinschaft durch Abstimmung bestätigt. Sie müssen vom Hausverwalter oder der Eigentümergemeinschaft auf einem Gemeinschaftskonto laut Gesetz „fruchtbringend“ angelegt und dürfen nur zweckgebunden verwendet werden,

also für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten sowie zur Behebung von Schäden. Über die Rücklagen ist jährlich eine Abrechnung zu machen, die allen Wohnungseigentümern schriftlich vorzulegen ist. Verkauft ein Eigentümer seine Wohnung, erhält er seine Rücklagen, die er in Hinblick auf künftige Arbeiten getätigt hat, nicht ausbezahlt. Allerdings kann er sie in den Kaufpreis einpreisen, da eine höhere Rücklage als wertsteigernd gilt.