



**Wanderer und Partner**

# Die Verwendung der Erhaltungsrücklage für Energiekosten - möglich? -

Uwe Wanderer

Rechtsanwalt

## **Hinweis:**

Soweit nachfolgen Beispiele, Mustertexte und Beschlussformulierungen aufgeführt sind, werden diese ohne Anspruch auf Vollständigkeit und Gewähr gegeben. Sie dienen nur zur Veranschaulichung des Vortrages und ersetzen keinesfalls konkreten Lösungen für den Einzelfall.

**Welche Finanzierungsmöglichkeiten kennt das WEG?**

- **Wirtschaftsplan**
- Sonderumlage
- Jahresabrechnung
- Kreditaufnahme
- **Verwendung der Erhaltungsrücklage**



Wanderer und Partner

# Wirtschaftsplan

- **Wirtschaftsplan, § 28 Abs. 1 WEG**
  - Schätzung der Ansätze nach Maßgabe Ausgaben Vorjahr
    - weites Ermessen der GdW bei der Schätzung
    - Erhöhung des Einzelansatzes (z.B. Energiekosten) deutlich über die Ausgaben des Vorjahres hinaus, wenn begründbar
      - konkrete Informationen/Berechnungen im Ladungsschreiben
  - Ergänzung im Laufe des Wirtschaftsjahres möglich, wenn konkreter Bedarf
    - Umlaufbeschluss mit einfacher Mehrheit gem. § 23 Abs. 3

## § 23 Wohnungseigentümersversammlung

...

(3) Auch ohne Versammlung ist ein Beschluss gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluss in Textform erklären. *Die Wohnungseigentümer können beschließen, dass für einen einzelnen Gegenstand die Mehrheit der abgegebenen Stimmen genügt.*

...

### **Beschlussvorschlag:**

*Die Eigentümer beschließen, im Falle einer mangelnden Liquidität wegen der Erhöhung der Energiekosten über eine Erweiterung des Kostenansatzes „... {entspr. Sachkontobezeichnung gem. WP einsetzen}“ im Wirtschaftsplan 20... durch Beschluss im schriftlichen Umlaufverfahren mit einfacher Mehrheit i.S.d. § 23 Abs. 3 Satz 2 WEG zu entscheiden.*

## Erhaltungsrücklage

- **Erhaltungsrücklage, § 19 Abs. 2 Nr 4 WEG**

*§ 19 Regelung der Verwaltung und Benutzung durch Beschluss*

- (1) Soweit die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und die Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums nicht durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer geregelt sind, beschließen die Wohnungseigentümer eine ordnungsmäßige Verwaltung und Benutzung.*
- (2) Zur ordnungsmäßigen Verwaltung und Benutzung gehören insbesondere*
  - 4. die Ansammlung einer angemessenen Erhaltungsrücklage,*

- **Erhaltungsrücklage, § 19 Abs. 2 Nr 4 WEG**
  - (buchhalterisch) zweckgebundene Mittel für Maßnahmen der Erhaltung
    - Verwendung bedarf grds. eines Beschlusses i.S.d § 19 Abs. 1 WEG (Beschlusskompetenz)
    - Beschluss über ordnungswidrige Verwendung nicht nichtig, aber anfechtbar
  - Höhe “angemessen”

- **Verwendung der Erhaltungsrücklage zur Finanzierung von Energiekosten**
  - Grundsätzlich zweckwidrig und daher anfechtbar
    - Verwendung bedarf grds. eines Beschlusses i.S.d § 19 Abs. 1 WEG (Beschlusskompetenz)
    - Beschluss über ordnungswidrige Verwendung nicht nichtig, aber anfechtbar

- **Möglichkeiten der Verwendung der Erhaltungsrücklage**
  - (dauerhafte) Auflösung der Erhaltungsrücklage zur Finanzierung von Energiekosten per Beschluss (Umwidmung)
  - (vorübergehende) Inanspruchnahme der Erhaltungsrücklage zur Finanzierung von Energiekosten (Liquiditätshilfe)

- **(dauerhafte) Auflösung der Erhaltungsrücklage zur Finanzierung von Energiekosten per Beschluss (Umwidmung)**
  - grundsätzlich zweckwidrig und daher anfechtbar
  - ausnahmsweise ordnungsgemäß
    - Gesetz verlangt nur “angemessene” Erhaltungsrücklage,
      - weites Ermessen der GdW, nicht deutlich zu niedrig oder zu hoch

- Angemessenheit ist nach den konkreten Verhältnissen der jeweiligen Anlage zu beurteilen
  - Zustand und Alter der Anlage sowie Reparaturanfälligkeit
  - Basis ist begründbare Prognose (Erhaltungsplan)
  - Anhaltspunkt für die Berechnung § 28 II. BV
  - weiterer Anhaltspunkt „Peters’sche Formel“ (sie geht davon aus, dass im Laufe von ca. 80 Jahren Lebensdauer eines Gebäudes Erhaltungskosten in Höhe des 1,5-fachen der Herstellungskosten anfallen)
  - Faustregel für die Berechnung von Neuanlagen ist eine jährliche Zuweisung zur Erhaltungsrücklage von 0,8 bis 1,0 % des Kaufpreises ab Baufertigstellung
  
- in jedem Fall erforderlich: eiserne Reserve muss in Erhaltungsrücklage verbleiben
  - Höhe je nach den Umständen des Einzelfalles vom Zustand der Anlage, dem Alter und der Reparaturanfälligkeit abhängen kann

- **Beachte:**

- bei einer Umwidmung ist der für die Betriebskosten geltende Umlageschlüssel zu beachten.
  - weicht dieser von § 16 Abs. 2 Satz 1 WEG ab, müssen entwidmete Mittel zur Abwehr von Ungerechtigkeiten entsprechend angepasst werden
    - Berechnung der Auskehrung/Gutschrift nach dem Verteilungsschlüssel der Erhebung der Rücklage
    - nicht einfach nur nach Verbrauch umzulegende Energiekosten „verrechnen“

## **Beschlussvorschlag:**

*Die Eigentümer beschließen, zur Finanzierung eines Betrages in Höhe von ... € an Energiekosten, die Erhaltungsrücklage in dieser Höhe aufzulösen. Der aufgelöste Betrag ist den Eigentümern nach Maßgabe seiner Ansparung nach ... (z.B. MEA) (buchhalterisch) gutzubringen und im Rahmen der Jahreseinzelnabrechnungen wie eine Wohngeldzahlung zu berücksichtigen.*

- **(vorübergehende) Inanspruchnahme der Erhaltungsrücklage zur Finanzierung von Energiekosten (Liquiditätshilfe)**
  - grundsätzlich zweckwidrig und daher anfechtbar
    - ausnahmsweise ordnungsgemäß soweit
      - eine angemessene Erhaltungsrücklage („eiserne Reserve“) verbleibt,
      - die Entnahme nur vorübergehend erfolgt,
      - die Grenzen klar und eindeutig festgelegt
      - sowie eine spätere Rückführung gewährleistet ist

## **Beschlussvorschlag:**

*Die Eigentümer beschließen, zur vorübergehenden Finanzierung eines Liquidationsengpasses infolge gestiegener Energiekosten den Verwalter zu ermächtigen, die Erhaltungsrücklage im laufenden Wirtschaftsjahr bis zu einem Betrag in Höhe von ... € zur Begleichung von Energiekosten zu verwenden. In jedem Falle muss jedoch eine eiserne Reserve in Höhe von .. € in der Erhaltungsrücklage verbleiben. Die Rückführung des Betrages in die Erhaltungsrücklage hat nach vollständigem Ausgleich der Abrechnungsspitzen nach Genehmigung der Jahresabrechnung für dieses Wirtschaftsjahr zu erfolgen, spätestens aber bis zum ... des Folgejahres. Sollte dies mangels Liquidität nicht möglich sein, ist der fehlende Betrag unverzüglich über eine Sonderumlage nachzubilden.*

## Fazit:

- Verwendung der Erhaltungsrücklage zur Finanzierung von Energiekosten ist möglich, aber grundsätzlich anfechtbar
- zur Minimierung der Anfechtungsrisiken die GdW spätestens im Ladungsschreiben über die konkreten Gründe hierfür informieren
- keine zweckwidrige Verwendung der Erhaltungsrücklage ohne Beschluss

Wanderer und Partner  
Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte PartG mbB  
Bürocenter am Lützowplatz  
Karl-Heinrich-Ulrichs-Str. 24  
10785 Berlin

Telefon: +49 (30) 405 994 - 0  
Telefax: +49 (30) 405 994 - 16

E-Mail: [info@wir-wanderer.de](mailto:info@wir-wanderer.de)



**Wanderer und Partner**