

DIE RÜCKLAGE

Die in **§ 31 WEG 2002** geregelte **Rücklage** stellt ein **zwingend vorgeschriebenes Ansparsystem** im Wohnungseigentumsrecht dar. Sie soll dem einzelnen Wohnungseigentümer (WE) Gewähr dafür bieten, dass die auf eine Liegenschaft entfallenden **Aufwendungen gedeckt** bzw. diesbezügliche **Zahlungsausfälle vermieden** werden können.

Die Rücklage ist von allen WE mangels (einstimmiger) Vereinbarung eines anders lautenden Aufteilungsschlüssels **im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile** zu tragen und bildet den **Haftungsfonds der Eigentümergemeinschaft (EG)**, auf den Gläubiger als primäres Exekutionsobjekt greifen können.

1.) Pflicht zur Dotierung und Höhe der Rücklage

Jeden einzelnen WE trifft in gleicher Weise die **Pflicht zur Dotierung** der Rücklage, kein WE darf davon – aus welchen Gründen auch immer - ausgenommen werden. **Der Höhe nach** soll die Rücklage „**angemessen**“ sein, wobei auf die voraussichtliche Entwicklung der Aufwendungen (z.B. etwaige künftige Sanierungen) Bedacht genommen werden muss. Damit kommt dem Verwalter eine zentrale Stellung zu, da er (vor allem im Hinblick auf die Pflicht zur Legung einer jährlichen Vorausschau) die Rücklagenbildung entsprechend der künftig erforderlichen Instandhaltungsmaßnahmen zu beurteilen und in diesem Sinne zu bemessen hat.

In aller Regel wird eine stufenweise Anhebung der Rücklage in Abhängigkeit zur Nutzungsdauer eines verwalteten Objektes sinnvoll erscheinen (die Mehrheit der WE kann allerdings durchaus eine abweichende Rücklagenbildung beschließen, an die der Verwalter dann gebunden ist, solange die Rücklage zumindest angemessen im Sinne des Gesetzes bleibt).

2.) Veranlagung und Festsetzung der Rücklage

Die Rücklage ist jedenfalls auf einem auf die Eigentümergemeinschaft lautenden, für jeden WE einsehbaren, gesonderten Konto anzulegen sowie Frucht bringend zu veranlagern.

Die **Festsetzung der Rücklage** kann als **ordentliche Verwaltungsmaßnahme** (siehe dazu Informationsblatt A5) auf folgende Art erfolgen:

- Festsetzung durch den bestellten Verwalter (solange kein Beschluss der EG vorliegt)
- Festsetzung durch Mehrheitsbeschluss der EG
- entsprechende Vereinbarung im Wohnungseigentumsvertrag
- Festsetzung durch Sachbeschluss des Außerstreitrichters auf Antrag eines oder mehrerer WE

3.) Finanzierung von Aufwendungen bei mangelnder Deckung durch die Rücklage

In der Praxis kommt es doch häufig vor, dass eine umfangreiche Sanierungsmaßnahme aus der vorhandenen Rücklage nicht gedeckt werden kann. Das WEG 2002 hat für diesen Fall die Befugnis des Verwalters vorgesehen, ein Darlehen zur Deckung der durch die Rücklage nicht gedeckten Kosten aufzunehmen (§ 28 (1) Z 3 leg cit).

Die Darlehensaufnahme (mit entsprechender Laufzeit) wird vom Verwalter im Namen der Eigentümergemeinschaft (gegebenenfalls unter Ausnützung möglicher Landesförderungen o. dgl.) vorgenommen und bedarf als ordentliche Verwaltungsmaßnahme – wie bereits oben ausgeführt - nicht der Beschlussfassung der EG.

Wohl aber kann die EG einen Mehrheitsbeschluss über eine **Finanzierung mit Barmitteln** fassen, der dann allerdings auch die dabei überstimmten WE bindet (d.h. jeder WE hat folglich entsprechende Barmittel aufzubringen).

Eine Mischform (also Aufnahme eines Darlehens und Aufbringung von Barmitteln durch einzelne WE) ist aus folgenden Gründen unzulässig:

- Verstoß gegen § 32 (1) WEG 2002: eine Abweichung vom gesetzlichen Aufteilungsschlüssel ist nur mittels einstimmigem Beschluss möglich
- Barzahler haften für die Darlehensverbindlichkeiten der anderen WE nach wie vor mit, sodass sich Gläubiger im Exekutionsfall aus der gemeinschaftlichen Rücklage befriedigen