

WEG

Eiserne Reserve und Umwidmungsbeschluss: Wann die Erhaltungsrücklage zweckfremd genutzt werden darf

Die Erhaltungsrücklage ist zweckgebunden, doch eine Umwidmung bleibt möglich.

AUTOR

ImmoGenio

VERÖFFENTLICHT

30. Juli 2026

ONLINE

www.immogenio.de/blog

Inhalt

- 01 Zweckbindung der Erhaltungsrücklage nach § 19 Abs. 2 Nr. 4 WEG
- 02 Begriff und Funktion der Eisernen Reserve in der WEG-Praxis
- 03 Voraussetzungen eines Umwidmungsbeschlusses
- 04 Grenzen: was die Versammlung niemals beschließen darf
- 05 Steuerliche und buchhalterische Konsequenzen der Umwidmung
- 06 Take-aways

IN EINER EIGENTÜMERVERSAMMLUNG IM FRÜHJAHR STELLT EIN LANGJÄHRIGES BEIRATSMITGLIED EINEN Antrag, der die Stimmung schlagartig kippen lässt. Die Gemeinschaft habe ein Polster von 184.000 Euro auf dem Rücklagenkonto angespart, gleichzeitig stehe ein Heizungstausch im Raum, dessen Angebote bei rund 92.000 Euro liegen. Statt einer Sonderumlage solle die Versammlung beschließen, dass die Hälfte der Rücklage direkt zur Finanzierung des Heizungstauschs verwendet wird und die andere Hälfte anteilig an die Eigentümer ausgezahlt wird, weil das Ansparpolster ohnehin „zu üppig“ sei. Der Verwalter wird in der Diskussion aufgefordert, den Beschluss vorzubereiten und unmittelbar zur Abstimmung zu stellen.

Was hier verhandelt wird, berührt eine der sensibelsten Stellen der WEG-Buchhaltung: die Zweckbindung der Erhaltungsrücklage, die Frage nach einer zulässigen Umwidmung und die scharfe Grenze, an der die sogenannte Eiserne Reserve steht. Dieser Beitrag ordnet die Rechtslage entlang von § 19 Abs. 2 Nr. 4 WEG, § 28 WEG und § 23 WEG, zeigt die Voraussetzungen eines wirksamen Umwidmungsbeschlusses und benennt die Konstellationen, in denen die Versammlung selbst mit großer Mehrheit nicht beschließen darf. Er endet mit den buchhalterischen und steuerlichen Folgen, die ein Verwalter nach einem solchen Beschluss in der Hausgeldabrechnung und im Vermögensbericht abzubilden hat.

Zweckbindung der Erhaltungsrücklage nach § 19 Abs. 2 Nr. 4 WEG

Die Erhaltungsrücklage ist nach § 19 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 2 Nr. 4 WEG ein gesetzlich vorgesehenes Element ordnungsgemäßer Verwaltung. Jeder Eigentümer hat einen individuellen Anspruch darauf, dass die Gemeinschaft eine angemessene Rücklage ansammelt. Die Funktion ist klar: Bei einem unerwarteten Ausfall der Heizungsanlage, einem Sturmschaden am Dach oder einer fälligen Aufzugserneuerung muss die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) zahlungsfähig sein, ohne darauf angewiesen zu sein, dass alle Eigentümer kurzfristig liquide genug für eine hohe Sonderumlage sind. Die Rücklage schützt die Gemeinschaft also vor einer Situation, in der die ordnungsgemäße Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums an der wirtschaftlichen Lage einzelner Eigentümer scheitert.

Aus dieser Funktion leitet sich die Zweckbindung ab. Die Erhaltungsrücklage dient ausschließlich der Finanzierung von Erhaltungsmaßnahmen, also Instandhaltung und Instandsetzung am gemeinschaftlichen Eigentum. Aus ihr dürfen weder laufende Heizkosten beglichen noch Rechtsanwaltsgebühren oder Verwaltergebühren entnommen werden. Auch Modernisierungsmaßnahmen, bei denen der bauliche Zustand der Anlage über die reine Erhaltung hinaus verändert wird, fallen nicht unter den Zweck der Erhaltungsrücklage. Für solche Vorhaben kann die Gemeinschaft daneben eine separate Rücklage bilden,

etwa eine „Rücklage Energetische Modernisierung“ oder eine objektbezogene Rücklage für Tiefgarage oder Schwimmbad. Die Trennung muss buchhalterisch sauber erfolgen, idealerweise auf separaten Konten der GdWE.

Die Rücklage ist Vermögen der GdWE und nicht der einzelnen Eigentümer. Sie ist nicht teilbar, und einzelne Eigentümer können auch im Falle des Verkaufs ihrer Einheit keine Auszahlung ihres rechnerischen Anteils verlangen. Dieser Grundsatz ist bei jeder Diskussion über eine Umwidmung der Ankerpunkt. Wer welche Beträge zur Frage stellt, ist im Vermögensbericht der Gemeinschaft transparent darzustellen, wie der Beitrag zum Vermögensbericht zum Stichtag zeigt.

Begriff und Funktion der Eisernen Reserve in der WEG-Praxis

Die Eiserne Reserve ist kein gesetzlicher Terminus, sondern eine in Rechtsprechung und Praxis verfestigte Schwelle. Sie beschreibt den Teil der Erhaltungsrücklage, der den Mindestfinanzierungsbedarf abdeckt, der bei objektiver Betrachtung in absehbarer Zeit auf die Gemeinschaft zukommt. Wer die Höhe der Eisernen Reserve bestimmen will, muss daher einen Zeithorizont definieren, der typischerweise zwischen drei und fünf Jahren liegt, und auf dieser Grundlage eine nachvollziehbare Bedarfsprognose erstellen. Grundlage sind in der Regel der Erhaltungsplan, die zuletzt erstellten Gutachten zu Dach, Fassade, Heizung und Aufzug sowie die Aufzeichnungen über bereits beauftragte oder absehbar erforderliche Maßnahmen.

Die Eiserne Reserve ist die Untergrenze, unter die die Rücklage durch eine Umwidmung niemals fallen darf. Sie ist zugleich die Antwort auf die Frage, ob ein vermeintlich „überdotiertes“ Polster nicht doch antastbar ist. Selbst wenn die Rücklage auf den ersten Blick komfortabel wirkt, kann der nüchterne Blick auf den Bauzustand zeigen, dass die nächsten fünf Jahre Investitionen in fünfstelliger oder sechstelliger Höhe erfordern. Eine Auszahlung oder eine Verwendung für gemeinschaftsfremde Zwecke würde dann die Gemeinschaft genau in jene Lage zurückwerfen, vor der die Rücklage sie schützen soll.

Verwalter rechnen die Eiserne Reserve in der Vorbereitung der Versammlung idealerweise konkret vor. Eine belastbare Berechnung folgt einer der etablierten Methoden, die der Beitrag Rücklagenmethoden im Vergleich systematisch gegenüberstellt, ergänzt um konkrete Investitionsplanungen aus dem Erhaltungsplan. Wer die Bemessungsgrundlage auf die Peters'sche Formel stützt, kann den jährlichen Erhaltungsbedarf hochrechnen und so die Mindesthöhe nachvollziehbar ableiten. Die Eiserne Reserve ergibt sich dann aus der Summe der absehbaren Maßnahmen in den nächsten Jahren abzüglich der bereits ergriffenen Finanzierungsbausteine wie laufende Zuführungen oder genehmigte Sonderumlagen.

Voraussetzungen eines Umwidmungsbeschlusses

Eine Umwidmung ist die ausdrückliche Entscheidung der Eigentümerversammlung, einen bestimmten Betrag aus der Erhaltungsrücklage einem anderen Zweck zuzuführen, sei es einer Modernisierungsmaßnahme, einer Rücklage für ein konkretes Bauteil oder einer Liquiditätsbrücke, die spätestens binnen einer beschlossenen Frist wieder aufgefüllt wird. Da die Zweckbindung Teil der ordnungsgemäßen Verwaltung ist, bedarf eine Umwidmung eines besonderen Beschlusses, der den Zweck der Umwidmung, den umzuwidmenden Betrag und die Auswirkung auf die verbleibende Rücklage konkret benennt.

Die Beschlussfassung erfolgt nach § 23 WEG in der Eigentümerversammlung mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen, soweit die Gemeinschaftsordnung keine qualifizierte Mehrheit vorsieht. Die einfache Mehrheit ändert nichts daran, dass der Beschluss inhaltlich an den Maßstab ordnungsgemäßer Verwaltung gebunden ist. Ein Beschluss, der diesen Maßstab verfehlt, ist nach § 44 WEG innerhalb der Klagefrist von einem Monat ab Beschlussfassung anfechtbar. Die schriftliche Begründung des Beschlusses muss daher so detailliert sein, dass ein Gericht im Anfechtungsverfahren die Abwägung nachvollziehen kann.

Eine inhaltlich tragfähige Begründung umfasst mindestens drei Bausteine. Erstens den konkreten Verwendungszweck, etwa „Finanzierung des Heizungstauschs gemäß Angebot der XY GmbH vom 14. April 2026 in Höhe von 92.400 Euro brutto“. Zweitens eine Darstellung der verbleibenden Rücklage nach der Umwidmung und einen Abgleich mit der ermittelten Eisernen Reserve, idealerweise durch eine tabellarische Gegenüberstellung von Bestand, Umwidmungsbetrag, verbleibendem Bestand und Mindestbedarf der nächsten fünf Jahre. Drittens eine Darstellung der alternativen Finanzierungswege, die geprüft und verworfen wurden, etwa eine Sonderumlage, eine Darlehensaufnahme nach § 9b Abs. 1 WEG oder eine Kombination beider Wege. Wer eine Sonderumlage rechtssicher beschließen will, kann die dort beschriebenen Formelemente spiegelbildlich in die Begründung einer Umwidmung übernehmen.

Die Höhe der Umwidmung darf die Eiserne Reserve niemals unterschreiten. Ergibt die Bedarfsprognose, dass die Gemeinschaft in den nächsten fünf Jahren Maßnahmen in Höhe von 140.000 Euro zu finanzieren hat, von denen 92.000 Euro auf den anstehenden Heizungstausch entfallen, dann reduziert die Umwidmung von 92.000 Euro aus der Rücklage den absehbaren Bedarf entsprechend. Verbleibt nach der Umwidmung ein Bestand, der den verbleibenden Bedarf von 48.000 Euro zuzüglich eines angemessenen Sicherheitspuffers deckt, ist die Umwidmung wirtschaftlich tragfähig. Sinkt der Bestand jedoch unter die ermittelte Schwelle, ist der Beschluss anfechtbar.

Verwalter sollten den Beschluss in der Niederschrift mit allen Zahlen dokumentieren und die zugrundeliegenden Unterlagen, also Angebote, Erhaltungsplan und Berechnung der Eisernen Reserve, als Anlage zum Protokoll nehmen. Wer Angebote, Beschlussvorlagen

und Begründungen sauber ablegt, kann später im Anfechtungsverfahren ohne Aktenwühlen den Nachweis führen.

Grenzen: was die Versammlung niemals beschließen darf

Nicht alles, was eine Mehrheit beschließen möchte, ist rechtlich zulässig. Drei Konstellationen scheiden auch dann aus, wenn die Versammlung mit großer Mehrheit zustimmt.

Die erste und prominenteste Grenze ist die Auszahlung von Rücklagenanteilen an einzelne Eigentümer. Die Rücklage ist nicht teilbar und steht ausschließlich der GdWE als Rechtsträger zu. Ein Beschluss, einzelnen Eigentümern einen rechnerischen Anteil auszuzahlen, etwa weil sie ihre Wohnung verkaufen oder weil das Polster aus ihrer Sicht zu hoch ist, verstößt gegen das gesetzliche Konstrukt der Rücklage als Gemeinschaftsvermögen. Die ständige Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH) bestätigt dies seit Jahrzehnten. Auch der verkaufende Eigentümer kann seinen „Anteil“ nicht herausverlangen, sondern muss den Wert der mit der Wohnung verbundenen Beteiligung an der Rücklage allenfalls im Kaufpreis berücksichtigen.

Die zweite Grenze betrifft die Auflösung der Rücklage. Solange eine GdWE besteht und Gemeinschaftseigentum vorhanden ist, das erhalten werden muss, lässt sich die Erhaltungsrücklage nicht insgesamt auflösen. Ein Auflösungsbeschluss würde die ordnungsgemäße Verwaltung in ihrem Kern verletzen, weil er der Gemeinschaft die Fähigkeit nimmt, ihren gesetzlichen Erhaltungsaufgaben nachzukommen. Ein solcher Beschluss ist anfechtbar und im Regelfall auch erfolgreich anzugreifen.

Die dritte Grenze ist die Verwendung der Rücklage für gemeinschaftsfremde Zwecke. Beträge aus der Rücklage zur Begleichung laufender Heizkosten, zur Bezahlung von Verwaltergebühren, zur Finanzierung einer geselligen Gemeinschaftsveranstaltung oder zur Querfinanzierung einer Sonderumlage einzelner Eigentümer sind unzulässig. Sie verletzen die Zweckbindung und entlasten die Eigentümer von Beiträgen, die sie nach § 28 WEG ohnehin als Vorschüsse zu leisten haben. Ein Beschluss in diese Richtung ist gleichermaßen anfechtbar.

Die Eiserne Reserve fungiert dabei als zusätzliche Schranke selbst innerhalb zulässiger Umwidmungen. Auch wenn der Zweck der Umwidmung formal akzeptabel ist, darf die Versammlung die Rücklage nicht so weit reduzieren, dass die Mindestfinanzierung absehbarer Maßnahmen gefährdet wäre. Wer in der Versammlung eine Umwidmung beschließen lässt, ohne die Eiserne Reserve zu wahren, riskiert ein erfolgreiches Anfechtungsverfahren nach § 44 WEG, in dem der Verwalter den Beschluss rückabwickeln und die Gemeinschaft erneut über die Finanzierung verhandeln muss.

Steuerliche und buchhalterische Konsequenzen der Umwidmung

Nach der Beschlussfassung beginnt die buchhalterische Arbeit. Ein Umwidmungsbeschluss ist im Buchungswerk der Gemeinschaft als Zweckänderung darzustellen, die den Bestand der Erhaltungsrücklage reduziert und je nach Umwidmungsziel entweder eine neue Rücklage erhöht oder unmittelbar einen Erhaltungsaufwand finanziert. Die Buchung erfolgt im Vermögenskreis der Gemeinschaft, nicht im Bewirtschaftungskreis, sodass die Umwidmung in der Jahresabrechnung nicht als Ausgabe pro Eigentümer erscheint, sondern als Bestandsänderung im Vermögensbericht.

Der Vermögensbericht zum Stichtag muss die Umwidmung transparent ausweisen. Verwalter dokumentieren typischerweise den Anfangsbestand der Erhaltungsrücklage, die laufenden Zuführungen im Wirtschaftsjahr, die durch den Umwidmungsbeschluss entnommenen Beträge unter Angabe von Beschlussdatum und Beschlussinhalt sowie den Endbestand. Wird der umgewidmete Betrag in eine neue zweckgebundene Rücklage überführt, etwa eine „Rücklage Heizungstausch“, wird diese als eigene Position im Vermögensbericht geführt. Wird der Betrag direkt zur Finanzierung einer beschlossenen Erhaltungsmaßnahme verwendet, ist die Verwendung im Buchungslauf der Maßnahme nachvollziehbar zuzuordnen.

Steuerlich ergeben sich für die Gemeinschaft selbst keine unmittelbaren Folgen, da die GdWE als solche regelmäßig nicht der Körperschaftsteuer unterliegt und Zuführungen sowie Umwidmungen kein steuerpflichtiges Ereignis darstellen. Anders sieht es bei vermietenden Eigentümern aus, die Werbungskosten geltend machen. Die Zuführung zur Erhaltungsrücklage ist nach langjähriger Verwaltungspraxis im Zeitpunkt der Zahlung noch keine Werbungskosten, sondern wird erst dann steuerlich wirksam, wenn die Gemeinschaft die Rücklage tatsächlich für Erhaltungsmaßnahmen verwendet. Eine Umwidmung verändert diesen Zeitpunkt: Werden Beträge aus der Erhaltungsrücklage entnommen und für eine Modernisierungsmaßnahme verwendet, sind die anteiligen Beträge bei vermietenden Eigentümern nicht mehr als Erhaltungsaufwand abziehbar, sondern als Herstellungskosten zu aktivieren und über die Abschreibung zu verteilen.

Verwalter sollten die Eigentümer in der Beschlussvorlage auf diese Konsequenz hinweisen, damit insbesondere Vermieter den Umwidmungsbeschluss in ihrer eigenen steuerlichen Planung einordnen können. Die Hinweispflicht ist zwar nicht *expressis verbis* im Gesetz verankert, ergibt sich aber aus der Treuhandstellung des Verwalters und der Verpflichtung, die Eigentümer über die wesentlichen Folgen ihrer Beschlüsse aufzuklären.

Die Hausgeldabrechnung des betreffenden Wirtschaftsjahres berücksichtigt die Umwidmung lediglich als Bestandsänderung. Die laufenden Vorschüsse nach § 28 WEG bleiben davon unberührt, sofern die Versammlung nicht zugleich eine Anpassung der Rücklagenzuführung beschließt. In der Praxis empfiehlt es sich, gleichzeitig mit der Umwidmung

eine Erhöhung der Zuführung zu beschließen, damit der entnommene Betrag binnen eines überschaubaren Zeitraums wieder aufgebaut wird. Wer diese Wiederaufbau-Komponente in den Beschluss aufnimmt, signalisiert dem Gericht im Falle einer Anfechtung, dass die Gemeinschaft die Substanz der Rücklage ernst nimmt.

Take-aways

- Die Erhaltungsrücklage nach § 19 Abs. 2 Nr. 4 WEG ist zweckgebunden und dient ausschließlich der Finanzierung von Erhaltungsmaßnahmen.
- Eine Umwidmung ist möglich, wenn die Versammlung einen ausdrücklich begründeten Beschluss mit konkretem Verwendungszweck, Betrag und Auswirkung auf die Rücklage fasst.
- Die Eiserne Reserve markiert die Untergrenze und sichert den absehbaren Mindestfinanzierungsbedarf der nächsten Jahre ab.
- Auszahlungen an einzelne Eigentümer und die Auflösung der Rücklage sind unzulässig und auch durch Mehrheitsbeschluss nicht zu legitimieren.
- Die Umwidmung wird im Vermögensbericht als Bestandsänderung ausgewiesen und verschiebt bei vermietenden Eigentümern die steuerliche Einordnung vom Erhaltungs- zum Herstellungsaufwand.

Fragen zur Eisernen Reserve und Umwidmung der Rücklage? Erreichbar unter kontakt@immogenio.de.