

WEG

Rücklagenmethoden für die WEG im Vergleich: Peters'sche Formel, II. BV-Sätze, Hauff'sche Formel und prozentuale Ansätze

Vier Methoden zur Bemessung der Erhaltungsrücklage im Vergleich: Peters, II. BV, Hauff und prozentuale Ansätze — mit Spannen und Bezug zum Wirtschaftsplan.

AUTOR

ImmoGenio

VERÖFFENTLICHT

22. Juli 2026

ONLINE

www.immogenio.de/blog

Inhalt

- 01 Rechtlicher Rahmen: § 19 WEG, ordnungsgemäße Verwaltung, kein gesetzlicher Mindestsatz
- 02 Peters'sche Formel: $1,5 \times \text{Herstellungskosten} / 80 \text{ Jahre}$
- 03 II. BV-Sätze (§ 28 II. BV): gestaffelte Beträge pro Quadratmeter und Baujahr
- 04 Hauff'sche Formel und prozentuale Ansätze
- 05 Methodenwahl in der Praxis: Sanierungsstau, Liquiditätslage, Eigentümer-Kommunikation
- 06 Take-aways

EIN MEHRFAMILIENHAUS AUS DEM JAHR 1985 MIT ZWÖLF WOHNUNGEN STEHT VOR DER JÄHRLICHEN Eigentümerversammlung. Auf der Tagesordnung: der Wirtschaftsplan, eingebettet in eine grundsätzliche Diskussion über die Höhe der Erhaltungsrücklage. Die letzten zwölf Jahre wurden pro Quadratmeter Wohnfläche knapp drei Euro pro Jahr in die Rücklage geführt. Vier Eigentümer haben vor der Versammlung schriftlich gefordert, die Zuführung deutlich anzuheben. Ihre Begründung: Das Dach nähert sich dem Ende seiner Nutzungsdauer, die Heizungsanlage ist 22 Jahre alt, und die Fassade weist sichtbare Risse auf. Die übrigen Eigentümer scheuen die zusätzliche Belastung des Hausgeldes.

Sie als Verwalter stehen damit vor einer typischen Aufgabe: Sie müssen erklären, welche Methoden zur Bemessung der Erhaltungsrücklage anerkannt sind, welche Spannen diese ergeben und warum die bisherige Zuführung möglicherweise nicht mehr ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht. Dieser Beitrag stellt vier gängige Berechnungsmodelle nebeneinander, ordnet sie rechtlich ein und zeigt, wie Sie in der Versammlung sachlich argumentieren können, ohne sich auf eine einzige Methode festlegen zu müssen.

Rechtlicher Rahmen: § 19 WEG, ordnungsgemäße Verwaltung, kein gesetzlicher Mindestsatz

Die Pflicht zur Bildung einer Erhaltungsrücklage ergibt sich aus § 19 Abs. 2 Nr. 4 WEG. Danach gehört die Ansammlung einer angemessenen Erhaltungsrücklage zu den Maßnahmen ordnungsgemäßer Verwaltung. Das Gesetz nennt jedoch weder eine Mindesthöhe noch eine konkrete Berechnungsmethode. Auch die Vorschriften zum Wirtschaftsplan in § 28 WEG enthalten keinen Mindestsatz. Die Höhe ist daher im Einzelfall zu ermitteln, und zwar nach pflichtgemäßem Ermessen der Wohnungseigentümer.

Die Beschlussfassung erfolgt mit einfacher Stimmenmehrheit im Rahmen der Vorschüsse nach § 28 Abs. 1 WEG. Fehlt eine Vereinbarung oder ein Beschluss, kann auch der Verwalter die erforderliche Höhe festlegen. Maßgeblich für die Frage, ob ein Beschluss ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, ist der konkrete Zustand der Anlage: Baualter, technische Ausstattung, sichtbarer Sanierungsstau und die wirtschaftlichen Verhältnisse der Eigentümer fließen in die Bewertung ein. Auf die reine Grundstücksgröße kommt es nicht an. Wer bauliche Umstände für die Berechnung heranzieht, sollte zumindest einen Erhaltungsplan vorlegen, damit die Eigentümer auf einer belastbaren Grundlage entscheiden.

Ein zu niedrig dotierter Wirtschaftsplan ist anfechtbar, wenn er den absehbaren Erhaltungsbedarf erkennbar nicht abbildet. Umgekehrt darf eine Rücklage nicht überzogen werden, um den Eigentümern Liquidität zu entziehen. Die zentrale Anforderung lautet: Die Höhe muss begründbar sein. Genau hier setzen die anerkannten Rechenmodelle an, die im Folgenden vorgestellt werden. Sie ersetzen nicht das Ermessen, sondern strukturieren es.

Weiterführende Aspekte zur Bemessungsmethodik finden Sie unter Erhaltungsrücklage nach der Peters'schen Formel. Für die formale Einbettung der Zuführung in den Wirtschaftsplan ist der Beitrag Wirtschaftsplan nach § 28 WEG maßgeblich.

Peters'sche Formel: $1,5 \times \text{Herstellungskosten} / 80 \text{ Jahre}$

Die Peters'sche Formel ist die in der Praxis am häufigsten zitierte Berechnungsgröße. Sie unterstellt, dass ein Wohngebäude über eine angenommene Lebensdauer von 80 Jahren Erhaltungskosten in Höhe der 1,5-fachen Herstellungskosten verursacht. Daraus leitet sich der jährliche Rücklagebedarf ab. Der Anteil des Gemeinschaftseigentums wird üblicherweise mit 70 Prozent angesetzt, die restlichen 30 Prozent entfallen rechnerisch auf das Sondereigentum und sind aus Sicht der Gemeinschaft irrelevant.

Für die zwölf Wohnungen aus dem Eingangsbeispiel mit insgesamt 960 Quadratmetern Wohnfläche und unterstellten Herstellungskosten von 1.800 Euro pro Quadratmeter ergibt sich folgende Rechnung: Gesamtherstellungskosten 1.728.000 Euro, multipliziert mit dem Faktor 1,5 ergibt 2.592.000 Euro. Dividiert durch 80 Jahre Lebensdauer entstehen jährliche Erhaltungskosten von 32.400 Euro. Davon entfallen 70 Prozent auf das Gemeinschaftseigentum, also 22.680 Euro pro Jahr. Verteilt auf 960 Quadratmeter Wohnfläche entspricht dies einer Zuführung von rund 23,60 Euro pro Quadratmeter und Jahr.

Die Methode ist transparent, mathematisch sauber und gut zu kommunizieren. Sie stößt allerdings an zwei Grenzen. Erstens fehlt bei älteren Gebäuden häufig belastbares Zahlenmaterial zu den Herstellungskosten. Verwalter behelfen sich dann mit Wiederherstellungswerten aus Versicherungspolicen oder mit qualifizierten Schätzungen, was die Begründung der Höhe angreifbar machen kann. Zweitens führt die Methode bei neu errichteten Immobilien zu vergleichsweise hohen Beträgen, weil aktuelle Baukosten unmittelbar in die Berechnung einfließen, obwohl in den ersten Jahren tatsächlich kaum Erhaltungsaufwand entsteht.

Für den Versammlungsvortrag empfiehlt sich, die Peters'sche Formel als oberen Orientierungswert zu präsentieren und sie mit einem konkreten Erhaltungsplan abzugleichen. Wo die Formel deutlich höhere Werte ausweist als der Plan, lässt sich das Delta als Reserve für unvorhergesehene Maßnahmen erklären.

II. BV-Sätze (§ 28 II. BV): gestaffelte Beträge pro Quadratmeter und Baujahr

Die Zweite Berechnungsverordnung, kurz II. BV, regelt eigentlich die Wirtschaftlichkeitsberechnung im öffentlich geförderten Wohnungsbau. Ihr § 28 enthält Höchstsätze für Instandhaltungskosten je Quadratmeter Wohnfläche, gestaffelt nach Bezugsfertigkeit des Ge-

bäudes. Diese Sätze haben sich auch außerhalb des geförderten Wohnungsbaus als Berechnungsgrundlage etabliert, weil sie schnell anzuwenden und gut dokumentiert sind.

Die Staffelung lautet: Für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres weniger als 22 Jahre zurückliegt, sind höchstens 7,10 Euro pro Quadratmeter und Jahr anzusetzen. Liegt die Bezugsfertigkeit mindestens 22 Jahre zurück, erhöht sich der Satz auf bis zu 9,00 Euro. Bei einem Gebäudealter ab 32 Jahren beträgt der Höchstsatz 11,50 Euro pro Quadratmeter und Jahr. Je nach technischer Ausstattung des Gebäudes können sich diese Sätze gemäß § 28 Abs. 2 II. BV erhöhen oder verringern, etwa bei Aufzügen, hochwertigen Sanitärinstallationen oder einfachen Standardausstattungen.

Für das Beispielgebäude aus 1985 mit 960 Quadratmetern Wohnfläche fällt die Anlage zum Stichtag der Versammlung in die Stufe „mindestens 32 Jahre“. Der Höchstsatz beträgt damit 11,50 Euro pro Quadratmeter und Jahr. Die maximal nach § 28 II. BV anzusetzende Erhaltungsrücklage liegt bei $960 \times 11,50 \text{ Euro} = 11.040 \text{ Euro}$ pro Jahr. Werden Aufzug und gehobene Ausstattung berücksichtigt, lassen sich Zuschläge rechtfertigen, die den Betrag auf rund 12.500 Euro anheben.

Im Vergleich zur Peters'schen Formel liefert die II. BV bei älteren Bestandsbauten typischerweise niedrigere Werte, weil sie auf Erfahrungswerten zu laufenden Erhaltungskosten basiert und nicht auf einer rechnerischen Ableitung aus Neubaukosten. Die Methode ist verbreitet, gerichtsfest dokumentiert und gut geeignet, wenn die Herstellungskosten nicht belastbar zu beziffern sind. Sie hat allerdings den strukturellen Nachteil, dass sie keine Inflation der Baukosten der letzten Jahre abbildet. Wer ausschließlich nach II. BV plant, riskiert bei größeren Sanierungspaketen einen erheblichen Zuschussbedarf über Sonderumlagen.

Hauff'sche Formel und prozentuale Ansätze

Die Hauff'sche Formel verfolgt einen marktwertbasierten Ansatz. Sie unterstellt, dass von dem Kaufpreis einer Wohnung höchstens 25 Prozent auf das gemeinschaftliche Eigentum entfallen, während 75 Prozent dem Sondereigentum zuzurechnen sind. Weiter geht sie davon aus, dass das gemeinschaftliche Eigentum etwa alle 50 Jahre vollständig instandzusetzen ist. Daraus ergibt sich die jährliche Zuführung als ein Viertel des Marktpreises pro Quadratmeter, geteilt durch 50.

Ein vereinfachtes Rechenbeispiel: Marktpreis 4.000 Euro pro Quadratmeter. Davon 25 Prozent ergibt 1.000 Euro Anteil Gemeinschaftseigentum pro Quadratmeter. Dividiert durch 50 Jahre Instandsetzungszyklus folgt eine jährliche Zuführung von 20 Euro pro Quadratmeter. Multipliziert mit den 960 Quadratmetern des Beispielgebäudes entspricht das einer

Gesamtzuführung von 19.200 Euro pro Jahr. Die Hauff'sche Formel positioniert sich damit zwischen II. BV (niedrigere Werte) und Peters'scher Formel (oft höhere Werte), bleibt allerdings stark vom angesetzten Marktpreis abhängig.

Neben der Hauff'schen Formel existieren prozentuale Faustformeln, die in der Praxis verbreitet sind. Eine gängige Empfehlung lautet, bei Neuanlagen jährlich 0,8 bis 1,0 Prozent des Kaufpreises ab Baufertigstellung in die Rücklage zu führen. Für eine neuwertige Eigentumswohnung mit einem Kaufpreis von 400.000 Euro entspräche das einer jährlichen Zuführung zwischen 3.200 und 4.000 Euro pro Einheit, also etwa 26 bis 33 Euro pro Quadratmeter bei 120 Quadratmetern Wohnfläche.

Weitere prozentuale Modelle orientieren sich am Reinertrag oder an einem festgelegten Prozentsatz der Bruttowohnfläche multipliziert mit einem Quadratmetersatz aus regionalen Vergleichsanalysen. All diese Verfahren haben gemeinsam, dass sie schnell anwendbar sind, aber den konkreten baulichen Zustand der Anlage nur indirekt abbilden. Sie eignen sich daher eher als Plausibilitätscheck denn als alleinige Bemessungsgrundlage.

Der Vorteil aller marktwert- und prozentbasierten Ansätze liegt in der einfachen Kommunikation gegenüber den Eigentümern: Sie verstehen den Bezug zum Kaufpreis und akzeptieren die abgeleitete Zuführung leichter als eine technisch-mathematische Berechnung. Der Nachteil: Marktpreise schwanken regional erheblich, und die Annahme eines 50-jährigen Instandsetzungszyklus ist bei energetischen Standards moderner Bauteile diskussionswürdig.

Methodenwahl in der Praxis: Sanierungsstau, Liquiditätslage, Eigentümer-Kommunikation

In der Praxis empfiehlt es sich, nicht eine einzelne Methode zu verwenden, sondern zwei oder drei Verfahren parallel zu rechnen und das Ergebnis als Korridor darzustellen. Für das Beispielgebäude ergeben sich folgende Spannen: II. BV maximal 11.040 Euro pro Jahr (rund 11,50 Euro pro Quadratmeter), Hauff'sche Formel rund 19.200 Euro pro Jahr (20 Euro pro Quadratmeter), Peters'sche Formel rund 22.680 Euro pro Jahr (23,60 Euro pro Quadratmeter). Der bisherige Ansatz von etwa drei Euro pro Quadratmeter liegt deutlich unter jeder anerkannten Methode und ist damit kaum mehr ordnungsgemäß begründbar.

Drei Faktoren bestimmen die finale Methodenwahl:

Erstens der sichtbare Sanierungsstau. Wenn das Dach ohnehin in den nächsten fünf Jahren erneuert werden muss und die Heizung das technische Ende ihrer Nutzungsdauer erreicht, sind die rechnerischen Methoden nur Untergrenze. Die tatsächliche Zuführung

muss sich am Erhaltungsplan und an konkreten Angeboten orientieren. Hier können die Eigentümer die Methoden als Plausibilitätscheck nutzen, müssen aber bewusst über sie hinausgehen.

Zweitens die Liquiditätslage der Eigentümer. Eine schlagartige Erhöhung der Zuführung von drei auf 20 Euro pro Quadratmeter und Jahr ist sozial schwer durchzusetzen. In solchen Fällen empfiehlt sich ein gestaffelter Anpassungspfad über drei bis fünf Jahre, kombiniert mit einer Sonderumlage für die unmittelbar anstehenden Maßnahmen. Die Beschlussbegründung sollte den Pfad und die Zielhöhe transparent dokumentieren.

Drittens die Kommunikation gegenüber den Eigentümern. Wer in der Versammlung nur eine Methode präsentiert, läuft Gefahr, in eine Methodenkritik gedrängt zu werden. Wer drei Methoden mit Bandbreite zeigt und den eigenen Vorschlag innerhalb dieser Bandbreite verortet, signalisiert Sachkunde und Ermessensausübung. Genau das verlangt § 19 Abs. 2 Nr. 4 WEG: eine angemessene Höhe, nicht eine durch Formel diktierte.

Die gewählte Höhe ist im Vermögensbericht zum Stichtag auszuweisen, ebenso die Entwicklung der Rücklage über das Wirtschaftsjahr. Bei Methodenwechseln zwischen Jahren sollten Sie dies im Erläuterungsteil dokumentieren, damit Eigentümer und prüfende Beiräte die Veränderung nachvollziehen können.

Take-aways

- § 19 Abs. 2 Nr. 4 WEG verlangt eine angemessene Erhaltungsrücklage, nennt aber keine Mindesthöhe; das Ermessen liegt bei den Eigentümern.
- Vier anerkannte Methoden: Peters'sche Formel ($1,5 \times \text{Herstellungskosten} / 80 \text{ Jahre}$), II. BV-Sätze (7,10 / 9,00 / 11,50 Euro pro Quadratmeter je nach Baualter), Hauff'sche Formel (25 Prozent des Marktpreises / 50 Jahre) und prozentuale Ansätze (0,8 bis 1,0 Prozent des Kaufpreises).
- Die Methoden liefern unterschiedliche Korridore; II. BV ist meist die Untergrenze, Peters häufig die Obergrenze.
- Sanierungsstau, Liquiditätslage und Versammlungskommunikation bestimmen die finale Wahl.
- Parallele Berechnung mehrerer Methoden erhöht die Belastbarkeit der Beschlussbegründung deutlich.
- Erhaltungsplan und Vermögensbericht sind die zentralen Dokumente, in die die gewählte Höhe einzubetten ist.

Fragen zur Rücklagenbemessung und Methodenwahl? Erreichbar unter kontakt@immogonio.de.

