

Landgericht Düsseldorf

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 49 Abs. 1 WEG; 91, 543 Abs. 2 ZPO

- 1. Ist in der Teilungserklärung zwingend eine einheitliche Instandhaltungsrücklage zu bilden, so stellt ein Beschluss, dass die Rücklage in Zukunft wieder so geführt wird, wie dies der Teilungserklärung und der Rechtslage entspricht, eine Maßnahme der ordnungsgemäßen Verwaltung dar.**
- 2. Ein Mehrheitsbeschluss, wonach abweichend von der Teilungserklärung getrennte Rücklagen gebildet werden sollen bzw. Reparatur- oder Instandsetzungsmaßnahmen abweichend von der Teilungserklärung nur durch Wohnungseigentümer oder Eigentümer eines Stellplatzes gezahlt werden sollen, ist nichtig (vgl. BGH, NZM 2009, Seite 866; BGH, NJW 2010, Seite 2654).**

LG Düsseldorf, Urteil vom 16.04.2014; Az.: 25 S 141/13

Tenor:

Auf die Berufung der Beklagten wird das Urteil des Amtsgerichts Düsseldorf vom 16.09.2013 (290 a C 14277/12) abgeändert und wie folgt neu gefasst:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits (erste und zweite Instanz) trägt der Kläger. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Streitwert für beide Instanzen: 7.500,00 Euro.

Tatbestand:

I.

Der Kläger hat mit einem am 22.11.2012 bei Gericht eingegangenen Schriftsatz den Beschluss der Eigentümerversammlung vom 22.10.2012 zu TOP 3 betreffend die Zusammenführung der Instandhaltungsrücklagen angefochten. Die Wohnungseigentümer hatten in der Versammlung vom 22. Oktober 2012 unter Tagesordnungspunkt 3 wie folgt beschlossen:

"Beschlussfassung über die Auflösung der Instandhaltungsrücklage-Garage und der Instandhaltungsrücklage-Waschmaschine und deren Überstellung in die

Instandhaltungsrücklage-Gebäude sowie Festlegung des Anfangsbestandes der Ist-Rückstellung per 01.11.2011 für die Instandhaltungsrücklage auf 225.711,24 Euro.

Die Gründe für die Auflösung der Instandhaltungsrücklage-Garage und der Instandhaltungsrücklage-Waschmaschine wurden von der Verwaltung nochmals ausführlich erläutert. Die Eigentümer wurden außerdem ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Zusammenlegung der drei Instandhaltungsrücklagen zu Verzerrungen bei der Beteiligung der einzelnen Eigentümer an der neuen Instandhaltungsrücklage führen wird.

Nach umfangreicher Diskussion beschließt die Wohnungseigentümergeinschaft die Auflösung dieser Rücklagen sowie die Zuführung der Bestände dieser Rücklagen als einmalige Sonderzuführungen der dann einzigen Instandhaltungsrücklage zugeführt wird. Weiterhin beschließt die Wohnungseigentümergeinschaft die Festlegung des Anfangsbestandes der Ist-Rückstellung per 01.01.2011 auf 225.711,24 Euro.

Abstimmungsergebnis:

6.502/10.000stel Ja-Stimmen

75/10.000stel Nein-Stimmen

366/10.000stel Stimmenthaltungen.

Der Beschluss ist damit mehrheitlich zustande gekommen."

Die Wohnungseigentumsanlage besteht aus einem Wohnhaus mit 28 Wohnungen sowie einer hiervon baulich getrennten, nicht überbauten Tiefgarage mit 46 Pkw-Stellplätzen. Der Kläger ist lediglich Teileigentümer eines Stellplatzes, in der Tiefgarage.

Die Wohnungseigentümergeinschaft hat in der Vergangenheit drei getrennte Rücklagen gebildet, wobei die Zahlungen zur Rücklage erfolgt sind für das Wohnhaus nach Miteigentumsanteilen, für die Garage nach Anzahl der Stellplätze sowie für die Waschmaschinen, die mit Münzen betrieben werden, nach deren Einnahmen.

Zum 31.12.2010 wiesen die Rückstellungen folgenden Bestand auf:

Gebäude: 121.797,67 Euro

Garage: 94.355,03 Euro

Waschmaschinen: 9.558,54 Euro.

Mit dem angefochtenen Beschluss wurde die Auflösung dieser getrennten Rücklagen und deren Zusammenführung zu einer einzigen Instandhaltungsrücklage mit einem Anfangsbestand per 01.01.2011 von 225.711,24 Euro beschlossen.

Nach § 9 der Teilungserklärung vom 14. März 1983 (Bl. 55 ff. GA) obliegt die Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums grundsätzlich allen Wohnungs- und Teileigentümern. Nach § 8 Ziffer f sind die Sondereigentümer zur Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum verpflichtet. Zur Bildung der Instandhaltungsrücklage haben die Sondereigentümer einen Beitrag zu leisten, der nach qm Sondereigentumsfläche berechnet wird. Eine Bildung von Untergemeinschaften mit getrennter Kostentragung sieht die Teilungserklärung nicht vor. Auch im Übrigen enthält die Teilungserklärung an keiner Stelle eine Differenzierung zwischen dem Sondereigentum an Wohnräumen bzw. Sondereigentum an Pkw-Einstellplätzen.

Der Kläger ist der Ansicht, durch die beschlossene Auflösung der getrennten Rücklagen und Bildung einer einheitlichen Rücklage würden er und die übrigen 17 Teileigentümer lediglich eines Stellplatzes unangemessen benachteiligt, und zwar durch Reduzierung ihres Anteils von 2.051,19 Euro an der Rücklage der Garage auf 564,28 Euro Anteil an der Gesamtrücklage. Die Zusammenlegung widerspreche der Zweckbestimmung ihrer Ansparung. Die Beschlussfassung beruhe zudem auf einer falschen Information der Verwaltung, da die Bildung getrennter Rücklagen auch bei unregelmäßigem Mehrhausanlagen möglich sei. Der Verwaltung seien daher gemäß § 49 Abs. 1 WEG die Kosten des Verfahrens aufzuerlegen. Der Gemeinschaft fehle auch eine Beschlusskompetenz zur Auflösung und Überführung der Rücklagen.

Der Kläger hat beantragt,

den in der Wohnungseigentümerversammlung vom 22. Oktober 2012 zu TOP 3 gefassten Beschluss über die Zusammenführung der Instandhaltungsrücklage für ungültig zu erklären.

Die Beklagten haben beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagten sind der Ansicht, die getrennten Rücklagen seien lediglich buchhalterisch geführt worden. Beschlüsse zur getrennten Bildung gäbe es nicht. Beschlüsse zur Bildung getrennter Rücklagen seien zudem unzulässig und nichtig. Es sei eine einheitliche Rücklage zu bilden. Die Stellplatzeigentümer würden auch nicht benachteiligt, da die Rücklagengelder zum Verwaltungsvermögen gehörten und diese auch die Instandhaltungskosten am Gebäude zu tragen hätten.

Das Berufen des Klägers auf einen Nachteil sei zudem auch treuwidrig, da er als Mitglied der benachbarten WEG ..., in der er lediglich Wohnungseigentümer aber nicht Eigentümer eines Stellplatzes sei, von der dort ebenfalls beschlossenen Zusammenlegung der Rücklagen von Gebäude und Tiefgarage profitiere und diesen Beschluss nicht angefochten habe. Zudem habe er die in der Versammlung beschlossene Abrechnung 2011, die die Zusammenlegung der Rücklagen vorsehe, nicht angefochten.

Mit dem angefochtenen Urteil hat das Amtsgericht der Klage stattgegeben und den Beschluss der Eigentümerversammlung vom 22.10.2012 zu TOP 3 antragsgemäß für ungültig erklärt.

Zur Begründung hat das Amtsgericht ausgeführt, die beschlossene Auflösung und Zusammenführung der gebildeten Rücklagen zu einer einheitlichen Rücklage widerspreche vorliegend den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung; denn sie berücksichtige nicht, dass die für Wohngebäude und Tiefgarage gebildeten Beträge auf unterschiedlichen Verteilerschlüsseln beruhen. Da nach der Teilungserklärung die Wohnungs- und Teileigentümer zu gleichen Teilen zur Bildung der Rücklage und Kostentragung verpflichtet sind, sei dies auch bei der Zusammenlegung der Rücklagen zu berücksichtigen, jedenfalls dann, wenn sich, wie vorliegend, erhebliche Differenzen ergeben.

Wäre eine einheitliche Rücklage von 225.711,24 Euro auf der Grundlage der Miteigentumsanteile gebildet worden, so hätte der Anteil, der für das Teileigentum des Klägers hierzu hätte aufgebracht werden müssen, 564,28 Euro betragen. Tatsächlich wurde für das Teileigentum des Klägers und die bislang geführte Rücklage Garagen jedoch ein Anteil von 2.051,19 Euro erbracht. Zwar stünden diese Anteile nicht dem Kläger sondern dem Verband zu, indes sei bei der Auflösung und Zusammenlegung aber gerade auch zu beachten, wie diese Anteile aufgebracht wurden. Ein erhebliches Ungleichgewicht bei der Bildung der Rücklage ist angemessen auszugleichen.

Sofern die Beklagten auf einen angeblichen Ausgleich des Klägers im Rahmen der Beschlussfassung der benachbarten WEG verweisen, sei dies unerheblich. Denn zu einem angemessenen Ausgleich seien die Beklagten verpflichtet und nicht ein fremdes Rechtssubjekt.

Gegen dieses Urteil wenden sich die Beklagten mit ihrer Berufung. Mit ihrer Berufung verfolgen die Beklagten ihren Antrag auf Klageabweisung weiter.

Die Beklagten beantragen,

unter Aufhebung des erstinstanzlichen Urteils die Klage abzuweisen.

Der Kläger beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Die Parteien wiederholen und vertiefen ihr erstinstanzliches Vorbringen.

Für die Entscheidung erhebliche Änderungen oder Ergänzungen sind in der Berufungsinanz nicht erfolgt.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird im Übrigen auf den Akteninhalt Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

II.

Die Berufung der Beklagten ist zulässig und hat auch in der Sache Erfolg.

1.) Die Berufungen sind zulässig. Sie sind form- und fristgerecht erhoben.

Entgegen der Ansicht des Klägers steht der Zulässigkeit der Berufung auch nicht entgegen, dass weitere 16 Teileigentümer, ebenso wie der Kläger, lediglich Eigentümer eines Stellplatzes sind. Selbst wenn diese Teileigentümer, wie der Kläger vorträgt, durch den angefochtenen Beschluss einen finanziellen Nachteil erleiden würden, ergibt sich die Zulässigkeit der Berufung daraus, dass auch diesen Eigentümern ein Interesse an der ordnungsgemäßen Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zukommt, insbesondere ein Interesse daran, dass die Wohnungseigentümergeinschaft ordnungsgemäße Beschlüsse betreffend die Bildung einer Instandhaltungsrücklage fasst.

2.) Der von dem Kläger angefochtene Beschluss der Wohnungseigentümersammlung vom 22.10.2012 zu TOP 3 betreffend die Zusammenführung der Instandhaltungsrücklage widerspricht nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung.

Wie bereits das Amtsgericht insoweit zutreffend ausgeführt hat, ergibt sich aus der Teilungserklärung unzweifelhaft, dass für die streitgegenständliche Wohnungseigentümergeinschaft lediglich eine Rücklage gebildet wird. § 8 f der Teilungserklärung enthält insoweit die Bestimmung, dass die Sondereigentümer "zur Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum verpflichtet" sind. Ferner enthält § 8 f der Teilungserklärung die Bestimmung, dass zur Bildung dieser Instandhaltungsrücklage von den Sondereigentümern ein vierteljährlicher Beitrag von DM 1,50 pro Quadratmeter Sondereigentumsfläche zu entrichten ist.

Damit enthält die Teilungserklärung hinsichtlich der Bildung der Instandhaltungsrücklage keine Differenzierung zwischen dem Sondereigentum an einer Wohnung und dem Sondereigentum an einem Pkw-Einstellplatz.

Ebenso enthält die Teilungserklärung in dem maßgeblichen § 9 hinsichtlich der Kosten- und Lastenverteilung keine Differenzierung hinsichtlich der Kosten für die Instandhaltung bzw. Instandsetzung des Sondereigentums an einer Wohnung oder des Sondereigentums an einem Pkw-Einstellplatz. Vielmehr enthält § 9 Ziffer 1a die Bestimmung, dass die auf das gemeinschaftliche Eigentum und seine Verwaltung anfallenden Lasten und Kosten von allen Sondereigentümern, mithin sowohl von den Sondereigentümern einer Wohnung als auch den Sondereigentümern eines Pkw-Einstellplatzes, entsprechend dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu tragen sind. Gemäß § 9 Ziffer 3 der Teilungserklärung sind alle den Sondereigentümern gemeinschaftlich obliegenden Reparaturen am gemeinschaftlichen Eigentum aus der gemeinschaftlichen Instandhaltungsrücklage zu zahlen.

Es ist damit festzuhalten, dass die in der Vergangenheit praktizierte Trennung der Instandhaltungsrücklagen nicht den Bestimmungen der Teilungserklärung

entspricht.

Ebenso entsprach die in der Vergangenheit praktizierte Kostentragung der Instandhaltung bzw. Instandsetzung getrennt nach Wohnungseigentümern und Eigentümern eines Pkw-Einstellplatzes nicht der Teilungserklärung.

Die Teilungserklärung hat insoweit auch keine wirksame Abänderung erfahren.

Die von dem Kläger mit Schriftsatz vom 18.04.2013 angeführten Beschlüsse (Bl. 119 ff. GA) betreffen nur die Bezahlung einzelner Reparaturmaßnahmen und die Erhebung von Rücklagen bzw. die Erhöhung der Rücklagenerhebung für einzelne Wirtschaftsjahre. Einen Beschluss, wonach abweichend von der Teilungserklärung getrennte Rücklagen gebildet werden sollen bzw. Reparatur- oder Instandsetzungsmaßnahmen abweichend von der Teilungserklärung nur durch Wohnungseigentümer oder Eigentümer eines Stellplatzes gezahlt werden sollen, haben die Wohnungseigentümer mit den dargelegten Beschlüssen nicht gefasst.

Davon abgesehen wäre ein entsprechend abändernder Mehrheitsbeschluss auch nichtig (vgl. BGH, NZM 2009, Seite 866; BGH, NJW 2010, Seite 2654; Bärmann-Becker, WEG, 12. Aufl., § 16 Rz. 127).

Entgegen der Ansicht des Klägers lässt sich eine entsprechende Beschlusskompetenz auch nicht der Entscheidung des Bayerischen Obersten Landesgerichts vom 11.10.2002 (ZMR 2003, Seite 213) entnehmen. Denn in der dortigen Entscheidung erforderten die Bestimmungen der Teilungserklärung gerade die Bildung getrennter Rücklagen weshalb ein Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft betreffend eben diese Bildung getrennter Rücklagen auch nicht der Teilungserklärung widersprach.

Dies ist aber vorliegend, wie oben dargelegt, gerade nicht der Fall, denn die Teilungserklärung im vorliegenden Fall sieht gerade nicht die Bildung getrennter Rücklagen vor sondern vielmehr die Bildung einer einheitlichen Instandhaltungsrücklage. Auch enthält die vorliegende Teilungserklärung gerade keine Kostentrennung hinsichtlich der Reparatur von Wohnungseigentum bzw. Sondereigentum an Pkw-Stellplätzen.

Ist danach aber vorliegend entsprechend der Teilungserklärung zwingend eine einheitliche Instandhaltungsrücklage zu bilden, so führt der angefochtene Beschluss lediglich dazu, dass die Rücklage in Zukunft wieder so geführt wird, wie dies der Teilungserklärung und der Rechtslage entspricht, und der bisherige, der Teilungserklärung und der Rechtslage widersprechende, Zustand entfällt.

Entgegen der Ansicht des Amtsgerichts führt dies vorliegend auch nicht zu einer unbilligen Benachteiligung des Klägers.

Zwar trifft es rechnerisch zu, dass der Kläger zu der zukünftig einheitlich zu führenden Instandhaltungsrücklage einen Beitrag geleistet hat, der höher ist als der Beitrag, den er bei zutreffender Anwendung der Teilungserklärung hätte leisten müssen. Auch trifft es zu, dass sich sein rechnerischer Anteil an der Instandhaltungsrücklage durch die Zusammenführung der bisher getrennt ausgewiesenen Rücklagen verringert.

Dies führt indessen nicht zu einer unbilligen Benachteiligung des Klägers, denn einerseits ist diese rechnerische Verringerung des Anteils des Klägers bedingt durch die Zahlungen des Klägers auf bestandskräftig beschlossene Wirtschaftspläne und Abrechnungen. Aufgrund der Bestandskraft dieser Wirtschaftspläne und Abrechnungen sind die sich im Nachhinein als überhöht darstellenden Zahlungen hinzunehmen. Eine nachträgliche Erstattung oder ein Ausgleich dieser Zuvielzahlungen würde die Bestandskraft der Beschlüsse durchbrechen. Eine solche Durchbrechung der Bestandskraft ist im Wohnungseigentumsrecht grundsätzlich nicht vorgesehen.

Darüber hinaus ist eine Benachteiligung des Klägers im Ergebnis aber auch nicht dargelegt und auch sonst nicht zu erkennen.

Entgegen der Ansicht des Amtsgerichts kann eine Benachteiligung des Klägers nämlich nicht nur anhand dessen rechnerischen Anteils an der Rücklage bemessen werden. Vielmehr ist insoweit insgesamt zu berücksichtigen, dass in den zurückliegenden Jahren entgegen den Bestimmungen der Teilungserklärung die Wohnungseigentümer ausschließlich die Kosten für die Instandhaltung der Wohngebäude übernommen haben, während andererseits die Eigentümer der Pkw-Einstellplätze allein die Instandhaltung der Garage finanziert haben. Ob bei zutreffender Anwendung der Teilungserklärung der Kläger durch die fehlerhafte Handhabung in den zurückliegenden Jahren insgesamt benachteiligt oder bevorteilt worden ist, wurde weder dargelegt noch ist dies ersichtlich.

Letztlich kommt es darauf aber auch nicht an, denn entscheidend ist allein, dass die drei rechnerisch getrennt aufgeführten Instandhaltungsrücklagen sämtlich dem Vermögen der Wohnungseigentümergeinschaft als selbstständigem Rechtssubjekt unterfallen und damit insgesamt der Wohnungseigentümergeinschaft zustehen. Durch die beschlossene Zusammenlegung entfällt allein die bisher - unzulässigerweise - vorgenommene rechnerische Trennung der Instandhaltungsrücklagen auf deren Beibehaltung der Kläger keinen Anspruch hat.

Der Kläger kann auch nicht verlangen, dass die von ihm und den übrigen Stellplatzeigentümern geleisteten Zahlungen zur Rücklage ausschließlich für Reparaturmaßnahmen bzw. Instandhaltungsmaßnahmen am Garagengebäude verwendet werden und nur für die Zukunft eine gemeinsame Instandhaltungsrücklage gebildet wird.

Diese von dem Kläger in der mündlichen Verhandlung vorgeschlagene Handhabung, die nach seiner Ansicht zu einer größeren Gerechtigkeit führt, würde nämlich unzweifelhaft der Teilungserklärung widersprechen und wäre daher auf eine entsprechende Beschlussanfechtungsklage hin für ungültig zu erklären. Wie bereits oben dargelegt, sind die Wohnungseigentümer gerade dazu nicht in der Lage, im Beschlusswege festzulegen, dass abweichend von der Teilungserklärung die bisher getrennt angesammelten Rücklagen nur für die entsprechenden Gebäudeteile aufgebraucht werden.

Aus dem Vorstehenden folgt, dass der angefochtene Beschluss, mit dem die Wohnungseigentümer eine Zusammenführung der bisher getrennt geführten

Instandhaltungsrücklagen ohne Ausgleich beschlossen haben, sich jedenfalls im Rahmen des Ermessens der Wohnungseigentümergeinschaft verhält und daher auch nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung widerspricht.

3.) Auf die Berufung der Beklagten war das angefochtene Urteil daher wie geschehen abzuändern und die Klage abzuweisen.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO.

IV.

Die Entscheidung betreffend die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf den SS 708 Nr. 10, 713 ZPO.

V.

Die Streitwertfestsetzung folgt dem Urteil des Amtsgerichts vom 16.09.2013 und ist nicht zu beanstanden.

VI.

Die Revision war nicht zuzulassen, da die Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat und die Fortbildung des Rechts die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgericht nicht erfordert (§ 543 Abs. 2 ZPO).