

Landgericht Frankfurt

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 21, 28 WEG

- 1. Grundsätzlich widerspricht es der Zweckbestimmung einer Instandhaltungsrücklage und bewegt sich damit nicht mehr im Rahmen einer ordnungsmäßigen Verwaltung, wenn diese für andere Maßnahmen, etwa zum Ausgleich von Wohngeldausfällen, verwendet wird.**
- 2. Ein Beschluss der Wohnungseigentümersammlung, eine vorhandene Instandhaltungsrücklage wieder aufzulösen, liegt nur dann im Rahmen einer ordnungsgemäßen Verwaltung, von dem durch Mehrheitsbeschluss nicht abgewichen werden darf, wenn dies nicht zur Unterschreitung der von § 21 Abs. 5 Nr. 4 WEG gebotenen Sicherheit führt.**
- 3. Für die Ordnungsmäßigkeit des Beschlusses kann es damit, abgesehen von Feststellungen zur Höhe der seinerzeit vorhandenen Instandhaltungsrücklage, auch eine Rolle spielen, welche absehbaren Instandsetzungsmaßnahmen in der nächsten Zeit anstanden und welchen Kapitaleinsatz sie erforderten, ferner welche Aussichten vorhanden waren, einerseits die Rückstände doch noch einzutreiben und andererseits die Rücklage wiederaufzufüllen.**
- 4. Bei der Auslegung von Beschlüssen von Wohnungseigentümergeinschaften ist aber von dem Wortlaut auszugehen.**
- 5. Wird durch den zu beurteilenden Beschluss durch seine allgemein gehaltene Fassung ein weiterer Handlungsspielraum eröffnet als es notwendig wäre, um die zu Jahresbeginn regelmäßig auftretenden Engpässe wegen Begleichung von auf das ganze Jahr bezogener Verpflichtungen, die im Laufe des Jahres durch die Einnahmen wieder gedeckt werden, durch Zugriff auf die Instandhaltungsrücklage bedienen zu können, widerspricht dies ordnungsgemäßer Verwaltung.**
- 6. Die kurzfristige Inanspruchnahme von Beträgen der Instandhaltungsrücklage bei gesichert erscheinender zeitnaher Rückführung durch Einnahmen ist dagegen zulässig.**

LG Frankfurt, Urteil vom 16.07.2014; Az.: 2-13 S 91/13

Tenor:

Auf die Berufung des Klägers wird das Urteil des Amtsgerichts Offenbach am Main vom 13.03.2013 wie folgt abgeändert:

Der Beschluss der Eigentümersammlung vom 20.12.2012 zu Tagesordnungspunkt 5 wird für ungültig erklärt.

Die weitergehende Berufung wird zurückgewiesen.

Von den Kosten des Rechtsstreits haben der Kläger 60 % und die Beklagten 40 % zu tragen.

Das Urteil - und das angefochtene Urteil im Umfang der Zurückweisung - sind vorläufig vollstreckbar.

Der Streitwert der II. Instanz wird auf 5.000,00 € festgesetzt.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Entscheidungsgründe:

I.

Von der Darstellung der tatsächlichen Feststellungen wird gem. § 540 Abs. 2 ZPO i.V.m. § 313 a Abs. 1 Satz 1 ZPO abgesehen.

II

Die Berufung ist zulässig und insoweit begründet, als der Beschluss zu Tagesordnungspunkt 5 für ungültig zu erklären ist; im Übrigen ist sie unbegründet.

Der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 20.12.2012 zu TOP 5, der Verwalterin zu gestatten, bei Liquiditätsengpässen bis zur Höhe von € 10.000,00 kurzfristig auf die Instandhaltungsrücklage zurückzugreifen, ist für ungültig zu erklären, da er nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht.

Dies folgt daraus, dass der Beschluss generell bei Liquiditätsengpässen den kurzfristigen Zugriff auf die Instandhaltungsrücklage - unabhängig von der konkreten Höhe der Instandhaltungsrücklage zu diesem Zeitpunkt -und ohne Klärung des Begriffs kurzfristig - zulässt.

Grundsätzlich widerspricht es der Zweckbestimmung einer Instandhaltungsrücklage und bewegt sich damit nicht mehr im Rahmen einer ordnungsmäßigen Verwaltung, wenn diese für andere Maßnahmen, etwa zum Ausgleich von Wohngeldausfällen, verwendet wird (OLG München, NZM 2008, 613, hier zitiert nach Juris RdNr 16; LG Saarbrücken NZM 1999,870; Niefenführ in Niefenführ/Kümmel/Vandenhouten § 21 Rn. 106). Die Instandhaltungsrücklage hat den gesetzlichen, hier von der Gemeinschaftsordnung auch nicht modifizierten, Zweck, notwendige größere Reparaturen des gemeinschaftlichen Eigentums zu sichern (OLG München, NZM 2008, 613, hier zitiert nach Juris; vgl. Niefenführ in Niefenführ/Kümmel/Vandenhouten WEG 8. Aufl. § 21 Rn. 103).

Über Entnahmen aus der Instandhaltungsrücklage kann die Eigentümerversammlung mit Mehrheit beschließen (BayObLG NZM 2004, 745; Staudinger/Bub WEG Bearb. 2005 § 21 Rn. 203, Rn. 209; Müller Praktische Fragen des Wohnungseigentums 4. Aufl. Rn. 586). Ein Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung, eine vorhandene Instandhaltungsrücklage wieder aufzulösen, liegt nur dann im Rahmen einer ordnungsgemäßen Verwaltung, von dem durch Mehrheitsbeschluss nicht abgewichen werden darf, wenn dies nicht zur Unterschreitung der von § 21 Abs. 5 Nr. 4 WEG gebotenen Sicherheit führt (OLG Saarbrücken Beschlüsse vom 20. siebten 1998-5 W 110-98-35, vom 26.1.1999 - 5 W 212-98-65; Landgericht Saarbrücken vom 27.4.1999 NZM 1999,870). Deshalb widerspricht es in der Regel den Grundsätzen einer

ordnungsgemäßen Verwaltung, die Instandhaltungsrücklage vollständig oder bis auf einen unbedeutenden Rest aufzulösen. Der Grundsatz der Zweckbindung dieser Rücklage erfordert den Verbleib einer "eisernen Reserve". Diese erforderliche Mindestreserve, die nicht unterschritten werden darf, kann nicht abstrakt festgelegt werden, ihre Höhe hängt vielmehr von den Zustand, dem Alter und der Reparaturanfälligkeit der Anlage ab (Landgericht Saarbrücken a.a.O.).

Jedoch lassen Rechtsprechung (OLG Saarbrücken NJW-RR 2000, 87; LG Saarbrücken NZM 1999, 870) und Schrifttum (Merle in Bärmann/Pick/Merle WEG 9. Aufl. § 21 Rn. 170; Niedenfür in Niedenfür/Kümmel/Vandenhouten § 21 Rn. 106; Staudinger/Bub § 21 Rn. 209) in mehr oder minder engen Grenzen Ausnahmen zu. In der Instandhaltungsrückstellung gebundene Mittel, die jedenfalls eine angemessene Höhe übersteigen, können für andere Zwecke verwendet werden (OLG München, aaO; Staudinger/Bub aaO; großzügiger Merle in Bärmann/Pick/Merle § 21 Rn. 170). Für die Ordnungsmäßigkeit des Beschlusses kann es damit, abgesehen von Feststellungen zur Höhe der seinerzeit vorhandenen Instandhaltungsrücklage, auch eine Rolle spielen, welche absehbaren Instandsetzungsmaßnahmen in der nächsten Zeit anstanden und welchen Kapitaleinsatz sie erforderten, ferner welche Aussichten vorhanden waren, einerseits die Rückstände doch noch einzutreiben und andererseits die Rücklage wiederaufzufüllen.

Ausgehend von diesen Grundsätzen ist die Regelung, die die Eigentümerversammlung hier am 20.12.2012 beschlossen hat, zu unbestimmt, da sie insbesondere nicht festlegt, welche Beträge als Instandsetzungsrücklage notwendig sind und nicht angegriffen werden dürfen.

Es ist zwar nicht zu verkennen, dass in der Situation der Eigentümerversammlung am 20.12.2012 der Beschluss in seinen Auswirkungen durchaus den Grundsätzen, nach denen die Rechtsprechung einen Zugriff auf die Instandhaltungsrücklage gestattet, entsprochen haben kann. Denn, da die Instandhaltungsrücklage am 31.12.2011 einen Stand von über 180.000,00 € erreicht hatte, kann angesichts des Alters und des Zustandes des Gemeinschaftseigentums in diesem Zeitpunkt durchaus ein Zugriff in Höhe von bis zu 10.000,00 € unbedenklich gewesen sein.

Bei der Auslegung von Beschlüssen von Wohnungseigentümergeinschaften ist aber von dem Wortlaut auszugehen. Die Rahmenbedingungen müssen außer Betracht bleiben. Die von der Eigentümerversammlung beschlossene Ermächtigung hat aber über den Zeitpunkt der Beschlussfassung hinaus Bestand, so dass sie auch unter gänzlich anderen wirtschaftlichen Umständen Geltung haben könnte, obwohl diese wirtschaftlichen Umstände nach den Grundsätzen, die die Rechtsprechung für Zugriff auf die Instandhaltungsrücklage entwickelt hat, einen solchen Zugriff nicht mehr gestatten würden.

Die Kammer verkennt auch nicht, dass das Amtsgericht mit seinen Erwägungen über die wirtschaftliche Zweckmäßigkeit durchaus vernünftige Gründe für eine Deckung der regelmäßig zu Jahresbeginn eintretenden Liquiditätsengpässe durch Zugriff auf die Instandhaltungsrücklage vertreten hat. Tatsächlich wird im Regelfall jede Privatperson, die für einen bestimmten Zweck Rücklagen gebildet hat, auf diese Rücklagen zugreifen, wenn es darum geht, die zu Jahresbeginn fällig werdenden Versicherungsprämien für das ganze Jahr auszugleichen, um eine Kreditaufnahme zu vermeiden.

Grundsätzlich dürfte eine solche Handlungsweise, bei der die Rückführung aus den zu erwartenden Einnahmen gesichert erscheint, auch für eine Wohnungseigentümergeinschaft ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen.

Durch den zu beurteilenden Beschluss ist aber durch seine allgemein gehaltene Fassung ein weiterer Handlungsspielraum eröffnet als es notwendig wäre, um die zu Jahresbeginn regelmäßig auftretenden Engpässe wegen Begleichung von auf das ganze Jahr bezogener Verpflichtungen, die im Laufe des Jahres durch die Einnahmen wieder gedeckt werden, durch Zugriff auf die Instandhaltungsrücklage bedienen zu können.

Im Übrigen ist die Berufung aber unbegründet.

Die Beschlüsse zu den Tagesordnungspunkten 7 und 8 stellen sich als die Genehmigung bestimmter Einzelmaßnahmen dar. Der Kläger trägt selbst keine Gründe vor, die dafür sprächen, dass diese einzelnen Maßnahmen nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprochen hätten.

Wie bereits ausgeführt hat die Kammer keine Bedenken bezüglich der kurzfristigen Inanspruchnahme von Beträgen der Instandhaltungsrücklage bei gesichert erscheinender zeitnaher Rückführung durch Einnahmen.

Dieser Fall lag aber bei der im Dezember 2010 erfolgten Inanspruchnahme der Instandhaltungsrücklage zur Deckung der Ölrechnung vor. Überdies belief sich Instandhaltungsrücklage am 01.01.2011 auf über 140.000,00 €, so dass auch die von der Rechtsprechung verlangte "eiserne Reserve" nicht angegriffen worden war. Eine Genehmigung dieser Handlung des Verwalters lag deshalb im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung.

Soweit sich der Kläger gegen die eigenmächtige Handhabung der Verwalterin wendet, verkennt er, dass die Beschlüsse nur die Inanspruchnahme der Instandhaltungsrücklage bzw. die Vergabe der Aufträge genehmigen, nicht aber die eigenmächtige Handlungsweise der Verwalterin. Es ist zwar naheliegend, dass es Miteigentümer gibt, die nicht nur die einzelnen Maßnahmen billigen, sondern auch die Handlungsweise der Verwalterin. Eine solche Billigung kommt aber in den Beschlüssen nicht zum Ausdruck. Die den Beschlüssen zugrunde liegende Motivation einzelner Miteigentümer ist aber nicht anfechtbar. Dies gilt auch für die Motivation der Verwalterin. Ihr Antrag auf Genehmigung der Einzelmaßnahmen, mag dadurch motiviert worden sein, dass die von ihr vorgenommenen Maßnahmen durch die Beschlussfassung gebilligt, dadurch quasi "legalisiert" und der Kritik entzogen werden. Dies ändert aber nichts daran, dass sachlich begründete Maßnahmen vorgenommen worden waren, die jedenfalls nach Auffassung der Mehrheit der Wohnungseigentümer in ihrem Interesse lagen.

Dementsprechend sind diese Beschlüsse, auch wenn sie als Reflex eine entlastende Wirkung haben mögen, nicht als Entlastungsbeschlüsse anzusehen, so dass die Verwalterin auch nicht - wie bereits das Amtsgericht zutreffend festgestellt hat - von ihrem Stimmrecht gemäß § 25 Abs. 5 WEG ausgeschlossen gewesen wäre.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 92, 97 ZPO.

Die Nebenentscheidungen ergeben sich aus §§ 708 Nr.10, 711, 713, 544 ZPO, 62 Abs.2 WEG. Die Streitwertfestsetzung ergibt sich aus §§ 47, 49a GKG und folgt der unangegriffenen amtsgerichtlichen Festsetzung, wobei allerdings eine Aufschlüsselung zu erfolgen hat. Der Streitwert für die Anfechtung des zu TOP 5 gefassten Beschlusses war auf 3.000,00 € und bezüglich der übrigen Beschlüsse auf jeweils 1.000,00 € festzusetzen.

Die Revision war nicht zuzulassen, da der Rechtsstreit weder grundsätzliche Bedeutung hat, noch die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgericht erfordert (§ 543 Abs.2 ZPO)