

Beglaubigte Abschrift (Telekopie gemäß § 169 Abs. 3 ZPO)

1 S 273/20
20 C 32/20
Amtsgericht Bottrop

**Landgericht Dortmund****Beschluss**

In dem Rechtsstreit

der WEG/....., ZU-Bevollm.: Immobilienverwaltung

Beklagten und Berufungsklägerin,

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Frank Dohrmann, Essener Str.
89, 46236 Bottrop,

gegen

1. Frau
2. Herrn

Kläger und Berufungsbeklagten,

Prozessbevollmächtigte zu 1, 2: Rechtsanwälte

weist die Kammer darauf hin, dass die Berufung im vollen Umfange Erfolg zeigen dürfte.

Die Kammer beabsichtigt, den Streitwert für die Berufung nach § 49 GKG n. F. – es handelt sich um ein „Neurechtsmittelverfahren“ in Beschlussklagen – auf 3.600,00 € festzusetzen, da der 7,5-fache Wert des Eigeninteresses von 2.700,00 € höher ist.

Den Streitwert für den Rechtsstreit erster Instanz beabsichtigt die Kammer gemäß § 49 a GKG a.F. auf 3.150,00 € festgesetzt. Hierzu war das Gesamtinteresse zu bilden, dass sich aus dem Interesse der übrigen Wohnungseigentümer an einem aufrechterhaltenden Beschluss in Höhe von 3.600,00 € zuzüglich des Einzelinteresses von 2.700,00 € zusammensetzt. Dies ergibt einen Wert von 6.300,00 €, der um 50 % zu kürzen ist. Daraus ergibt sich ein Streitwert für die erste Instanz von 3.150,00 €. Der 5-fache Wert des Einzelinteresses der Kläger in Höhe von 2.700,00 € ist auch hier wesentlich höher.

Gründe

I.

Die Berufung zeigt Erfolg.

1.

Ausgangspunkt ist zunächst, dass das Gericht im Grundsatz die Ermessensentscheidungen der Eigentümer hinzunehmen hat, sofern sie nicht ordnungsmäßiger Verwaltung widersprechen.

2.

Die Kammer vermag vorliegend nicht zu erkennen, dass die Entscheidung, eine Instandhaltungsrücklage (nach neuem Recht Erhaltungsrücklage) zu bilden und diese auf 3.600,00 € festzusetzen, ermessensfehlerhaft gewesen ist. Insbesondere liegt keine Ermessungsüberschreitung vor.

a)

Es entspricht vielmehr ordnungsmäßiger Verwaltung, eine Instandhaltungsrücklage zu bilden. Diese hatte die Wohnungseigentümergeinschaft bisher nicht gebildet. Die Angemessenheit der Erhaltungsrücklage bestimmt sich nach den Umständen des Einzelfalls, insbesondere Alter, Größe, baulichen Besonderheiten und Zustand der Wohnungseigentumsanlage (vgl. OLG Hamm, ZWE 2007, 34). Insoweit haben die Wohnungseigentümer einen weiten Ermessensspielraum, so dass nur wesentlich überhöhte oder wesentlich zu niedrige Ansätze ordnungsmäßiger Verwaltung widersprechen (vgl. LG München I, ZWE 2017, 286; Bärman-Merle, 14. Aufl., 2018, § 21 Rn. 144, 149 m.w.N.).

Bereits hieraus ergibt sich, dass die Regelungen des § 28 Abs. 2 der 2. BVO im Rahmen dieses weiten, den Eigentümern eingeräumten Ermessens nicht bindend sind. Das Ermessen kann sich im jeweils konkret zu entscheidenden Einzelfall sogar reduzieren und auch eine sofortige Aufstockung der Rückstellung erforderlich machen. Nur wesentlich überhöhte oder zu niedrige Ansätze widersprechen ordnungsmäßiger Verwaltung (LG München I, wie vor; Bärmann-Merle, wie vor Rn. 149 m. w. N.).

b)

Dies vorausgeschickt, sind Ermessensfehler bei der Beschlussfassung nicht zu erkennen.

aa)

Selbst auf der Grundlage des § 28 Abs. 2 der 2. BVO erwiese die angesetzte Instandhaltungsrücklage sich als nicht ermessensfehlerhaft und evident überhöht. Denn insoweit ist die Erhöhung von 11,50 € je m² auf 12,63 €/m² bereits nicht überhöht. Die Überschreitung übersteigt 10 % nicht, zumal die Kammer schon alleine aufgrund der nicht bindenden 2. BVO die Grenze von 10 % nicht als Obergrenze gewertet wissen möchte. Denn auch insoweit verbleibt es dabei, dass jeder Einzelfall zu entscheiden ist.

bb)

Die Entscheidung, die Instandhaltungsrücklage auf 3.600,00 € festzusetzen, ist aber auch deshalb nicht ermessensfehlerhaft, weil die Eigentümer bisher unstreitig keine Instandhaltungsrücklage gebildet haben. Es entspricht vielmehr ordnungsmäßiger Verwaltung in Fällen der vorliegenden Art, in denen über Jahrzehnte keine Erhaltungsrücklage angespart worden ist, auch durch zunächst gegebenenfalls erhöhte Zahlungen einen Grundstock zu bilden. Diese Vorgehensweise entspricht vielmehr weit- und umsichtiger Planung in einer Wohnungseigentümergeinschaft. Die Argumentation des Amtsgerichts greift ersichtlich zu kurz. Zwar sind das Alter und auch der erhöhte Renovierungsbedarf der damit eingeht bereits in den Betrag von 11,50 € nach § 28 Abs. 2 der BVO eingepreist. Nicht aber ist eingepreist, dass bisher keinerlei Rücklagenbildung erfolgt ist, zumal die 2. BVO nicht auf die Besonderheiten des Wohnungseigentumsrechts zugeschnitten ist.

Darüber hinaus wird in der Kommentierung ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in der Praxis diese Beträge nach § 28 Abs. 2 der 2. BVO im Regelfall nicht ausreichen, um die Kosten zu decken (Bärmann-Merle, § 21 Rn. 149 a.E.).

cc)

Auch die Argumentation, dass nicht absehbar sei, ob und in welcher Höhe Instandsetzungsarbeiten in Zukunft notwendig werden, ist evident verfehlt. Denn die Bildung einer Erhaltungsrücklage verfolgt vielmehr den Zweck, vorbeugend ausreichende Rücklagen in der Erhaltungsrücklage anzusparen für den Fall, dass ein Reparatur- bzw. Instandsetzungsbedarf in der Zukunft notwendig werden sollte.

Die regelmäßige Ansparung einer Erhaltungsrücklage dient – auch wenn keine konkreten Instandsetzungen anstehen – ordnungsmäßiger Verwaltung. Sie dient dazu, durch Ansparen vertretbarer und die Leistungsfähigkeit der Eigentümer nicht übersteigende Beträge langfristig Mittel anzusparen, um bei Bedarf die Instandhaltungsmaßnahmen finanzieren zu können und nicht wegen einer andernfalls erforderlichen hohen und plötzlichen Sonderumlage zahlungsunfähig zu werden (vgl. Bärmann-Merle, § 21 Rn.144). Durch die regelmäßige Ansparung einer Erhaltungsrücklage wird den Wohnungseigentümern darüber hinaus eine verlässliche jährliche Kalkulation ermöglicht. Für eine finanzielle Überforderung der Kläger fehlen jegliche Anhaltspunkte.

II.

Beide Parteien erhalten Gelegenheit, zu den vorstehenden Hinweisen der Kammer binnen einer Frist von zwei Wochen ab Zustellung dieses Hinweisbeschlusses schriftsätzlich Stellung zu nehmen. Die Kläger mögen sich dazu erklären, ob aus Gründen der Kostenersparnis entweder der Berufungsantrag anerkannt oder gegebenenfalls die Klage, allerdings mit Zustimmung der Beklagten, zurückgenommen werden soll. Kommen diese Verfahrensweisen nicht in Betracht, wird die Kammer an nächstbereiter Stelle terminieren, wobei mit der Durchführung des Termins weitere und nicht unerhebliche Kosten ausgelöst werden

Dortmund, 12.04.2021

Landgericht, 1. Zivilkammer

Bünnecke

Roth

Regel

5

Vorsitzender Richter
am Landgericht

Richter am

Richter am

Landgericht

La

Beglaubigt
Urkundsbeamter/in der Geschäftsstelle
Landgericht Dortmund

