

Amtsgericht Lübeck

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 19 Abs. 1, 28 Abs. 1 Satz 1 WEG

- 1. Gemäß § 28 Abs. 1 Satz 1 WEG sind die Wohnungseigentümer befugt, durch Beschluss weitere Rücklagen neben der Erhaltungsrücklage zu bilden. So ist es anerkannt, dass die Wohnungseigentümer durch Beschluss Liquiditätsrücklagen bilden können.**
- 2. Für eine ordnungsgemäße Verwaltung - hier in Form der Bildung einer Liquiditätsrücklage bei gleichzeitiger teilweiser Umwidmung der Erhaltungsrücklage - ist erforderlich, dass sie dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht.**
- 3. Die Wohnungseigentümer sind im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung dazu berechtigt, Mittel der Erhaltungsrücklage umzuwidmen und sie als Betriebs- und Verwaltungsmittel zu verwenden oder auch an sich auszukehren. Hierbei ist zu beachten, dass jedenfalls die in der Erhaltungsrücklage gebundene Mittel, die eine angemessene Höhe übersteigen, für andere Zwecke verwendet werden können.**

AG Lübeck, Urteil vom 18.03.2022; Az.: 35 C 52/21

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Klägerin hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin kann die Vollstreckung der Beklagten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrags leistet.

Tatbestand:

Die Klägerin fechtet einen Beschluss über die Bildung einer Liquiditätslage an.

Die Klägerin ist Miteigentümerin in der Wohnungseigentümergeinschaft S. Redder in L. T. Verwalterin ist das Wohnungsunternehmen D. GmbH.

Die Erhaltungsrücklage der Wohnungseigentümergeinschaft wies Ende 2020 liquide Mittel in Höhe von 120.133,15 € auf. Die jährliche Zuführung zu Erhaltungsrücklage beträgt 20.451,00 €. In der Eigentümerversammlung am 30.10.2021 beschlossen die Wohnungseigentümer mehrheitlich unter Tagesordnungspunkt 8 a) die Separierung eines Teils der ehemaligen Instandhaltungsrücklage in Höhe von 15.000,00 € zur Bildung einer Liquiditätsrücklage zum 15.12.2021. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf das mit der Klageschrift vom 30.11.2021 in Kopie zur Akte gereichte Protokoll der Eigentümerversammlung vom 30.10.2021 (Anlage K1, Bl. 4 ff. d.A.) Bezug genommen.

Per 15.12.2021 belief sich die Erhaltungsrücklage auf 126.769,67 €. Nach Abführung der Liquiditätsrücklage aus der Erhaltungsrücklage per 15.12.2021 ergab sich Ende 2022 eine Erhaltungsrücklage in Höhe von ca. 110.000,00 €. Für das Jahr 2022 sind Zahlungen auf die Erhaltungsrücklage in Höhe von 20.451,00 € vorgesehen. Aus der Erhaltungsrücklage werden in 2022 Kosten für die Außenanlagen in Höhe von ca. 25.000,00 € zu bezahlen sein.

Die Klägerin behauptet, die Bildung einer Liquiditätsrücklage sei weder dem Grunde noch der Höhe nach notwendig. Hierzu ist sie der Auffassung, dass es grundsätzlich der Zweckbestimmung einer Instandhaltungs- bzw. Erhaltungsrücklage widerspreche, hiervon Beträge für andere Maßnahmen als Erhaltungsmaßnahmen zu verwenden.

Weiter ist die Klägerin der Ansicht, die Separierung eines Teils der Erhaltungsrücklage in Höhe von im Beschluss aufgeführten 15.000,00 € zur Bildung einer Liquiditätsrücklage widerspreche den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Verwaltung. Hierzu behauptet sie, dass ein Liquiditätsbedarf der Wohnungseigentümergeinschaft auch anderweitig gesichert werden könne. Da das Wirtschaftsjahr 2020 mit einem Überschuss in Höhe von 10.328,52 € geendet habe - vorgenanntes ist unstrittig -, hätte es den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung entsprochen, diesen Überschuss in eine Liquiditätsrücklage einzustellen.

Zudem ist die Klägerin der Auffassung, auch die Höhe der beschlossenen Liquiditätsrücklage entspreche nicht den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Verwaltung. Hierzu behauptet sie, die Verwaltung sei zunächst gehalten, alle ihr zur Verfügung stehenden Maßnahmen zu ergreifen und auszuschöpfen, um

eventuelle Liquiditätsengpässe nachhaltig zu bekämpfen. Die Bildung einer Liquiditätsrücklage können nur das allerletzte Mittel darstellen.

Die Klägerin behauptet, dass für eine Wohnanlage vergleichbaren Alters, vergleichbarer Größe und Ausstattung eine Erhaltungsrücklage in Höhe von 110.000,00 € nicht ausreichend und angemessen sei. Es sei etwa zu bedenken, dass das Flachdachgebäude aus den siebziger Jahren des letzten Jahrhunderts in der Vergangenheit zu einer erhöhten Reparaturanfälligkeit geführt habe. Zudem sei aufgrund zurückliegender Heizungsausfälle Vorsorge für eine neue Heizung zu treffen.

Die Klägerin beantragt,

den Beschluss vom 30.10.2021 zu TOP 8 a) (Beschlussfassung über die Separierung eines Teils der ehemaligen Instandhaltungsrücklage in Höhe von 15.000,00 € zur Bildung einer Liquiditätsrücklage zum 15.12.2021) für ungültig zu erklären.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte trägt unter anderem vor, die Bildung der beschlossenen Liquiditätsrücklage habe das Ziel, eine Reserve zur Vermeidung von kurzfristigen Liquiditätsengpässen oder möglichen Sonderumlagen zu bilden. Liquiditätsengpässe könnten unter anderem aufgrund nicht eingegangener Wohngelder, Jahresprämien bei Versicherungen, plötzlicher Erhöhung der Energiekosten usw. entstehen.

Die Beklagte behauptet, die Höhe der beschlossenen Liquiditätsreserve sei nicht fehlerhaft. Unter Berücksichtigung des Umfangs des Jahreswirtschaftsplanes von 112.500,00 € belaufe sie sich auf 13,33 Prozent.

Das Gericht nimmt ergänzend Bezug auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 18.3.2022.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist unbegründet.

Die Klägerin hat gegenüber der Beklagten keinen Anspruch den Beschluss vom 30.10.2021 zu TOP 8 a) (Beschlussfassung über die Separierung eines Teils der ehemaligen Instandhaltungsrücklage in Höhe von 15.000,00 € zur Bildung einer Liquiditätsrücklage zum 15.12.2021) für ungültig erklären zu lassen.

Die beschlossene Bildung einer Liquiditätsrücklage in Höhe von 15.000,00 € bei gleichzeitiger teilweiser Umwidmung der Erhaltungsrücklage in vorgenannter Höhe entspricht im konkreten Fall ordnungsgemäßer Verwaltung im Sinne des § 19 Abs. 1 WEG.

Wie sich § 28 Abs. 1 Satz 1 WEG entnehmen lässt, sind die Wohnungseigentümer befugt, durch Beschluss weitere Rücklagen neben der Erhaltungsrücklage zu bilden. So ist es anerkannt, dass die Wohnungseigentümer durch Beschluss Liquiditätsrücklagen bilden können (Bärmann / Becker, Wohnungseigentumsgesetz, 14. Aufl. 2018, § 28 Rn. 33 a).

Der Beschluss, eine Rücklage - hier in Form der Liquiditätsrücklage - zu bilden, d.h. Mittel für einen bestimmten künftigen Zweck anzusammeln und dies in einer bestimmten Höhe, beruht auf § 19 Abs. 1 WEG. Hier haben die Wohnungseigentümer im Rahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung ein Ermessen, ob sie diese bilden und wie sie diese ausgestalten wollen (Hügel / Elzer, Wohnungseigentumsgesetz, 3. Aufl. 2021, § 19 WEG Rn. 163). Für eine ordnungsgemäße Verwaltung - hier in Form der Bildung einer Liquiditätsrücklage bei gleichzeitiger teilweiser Umwidmung der Erhaltungsrücklage - ist erforderlich, dass sie dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht. Hierbei entspricht billigem Ermessen, was dem geordneten Zusammenleben in der Gemeinschaft und dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer dient (Hügel / Elzer, a.a.O., § 18 WEG Rn. 35).

Nach diesen Grundsätzen ist der angefochtene Beschluss nicht zu beanstanden.

Zunächst entspricht es dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer, dass überhaupt eine Liquiditätsrücklage gebildet wird. Die Liquiditätsrücklage ist ein Mittel, kurzfristige Liquiditätsengpässe auszugleichen. Es geht um die Problematik, dass die Gemeinschaft womöglich fällige Forderungen zu befriedigen hat, für deren Begleichung keine ausreichenden liquiden Mittel zur Verfügung stehen, obwohl deren Eingang eingeplant oder prognostiziert war (Hügel / Elzer,

a.a.O., § 19 WEG Rn. 164). Im vorliegenden Fall hat die Beklagte nachvollziehbar und plausibel vorgetragen, dass Engpässe gerade im ersten Quartal eines Jahres bei teilweise nicht eingehenden fälligen Wohngeldern und ansonsten noch nicht ausreichend vorhandenen Wohngeldvorschüssen bei gerade auch im ersten Quartal eines Jahres eintretenden Fälligkeiten der Jahresprämien von Versicherungen entstehen können. Hinzu kommen die allen Beteiligten bekannten stattgefundenen und weiter zu erwartenden Erhöhungen bei Energiekosten, die auch recht unvermittelt gerade im ersten Quartal eines Jahres auftreten können. Die Bildung einer Liquiditätsrücklage ist für diese Fälle ein probates Mittel, damit die Wohnungseigentümergeinschaft nicht vorübergehend in wirtschaftliche Schwierigkeiten geraten kann.

Die Verwalterin hat in der Eigentümerversammlung am 30.10.2021 alternativ zur Überbrückung von Liquiditätsengpässen auch die Vereinbarung der Einräumung eines Dispokredites bei einer Bank mit als Beschlussantrag eingebracht. Hierzu wird insoweit auf das Protokoll der Eigentümerversammlung Bezug genommen. Es ist unter Berücksichtigung des Ermessensspielraumes der Wohnungseigentümer nicht zu beanstanden, dass diese sich für eine Rücklage aus eigenen Geldern anstatt der Zahlung von Kreditzinsen bei der Bank im Beschlusswege entschieden haben. Es liegt im Interesse der Wohnungseigentümer, zusätzliche Kosten und andere Nachteile zu vermeiden, die sich aus der verspäteten Zahlung von Rechnungen ergeben können.

Für den Fall, dass es im Wirtschaftsjahr zu einem Liquiditätsengpass käme, wäre eine Mittelentnahme aus der Erhaltungsrücklage nicht zulässig und stellt deshalb keine Alternative zur Bildung einer Liquiditätsrücklage dar. Denn die von den Wohnungseigentümern auf die Erhaltungsrücklage gezahlten Mittel sind mit diesem Beschluss nach § 28 Abs. 1 Satz 1 WEG zweckgewidmet und dürfen ohne einen "Entwidmungsbeschluss" der Wohnungseigentümer von der Verwalterin nicht für einen Liquiditätsengpass genutzt werden (vgl. Hügel / Elzer, a.a.O., Rn. 165).

Vor diesem Hintergrund sind die Wohnungseigentümer im Rahmen ihres Ermessens frei, sich zur Deckung ihres Liquiditätsbedarfs einer Liquiditätsrücklage, wie konkret geschehen, zu bedienen, auch wenn es daneben andere Maßnahmen zur Sicherung des Liquiditätsbedarfes geben mag. Ein letztes Mittel stellt die Bildung einer Liquiditätsrücklage nicht dar.

Es entspricht ebenfalls ordnungsgemäßer Verwaltung und bleibt im Rahmen des Ermessens der Wohnungseigentümer, dass sie im angefochtenen Beschluss sich mehrheitlich dafür ausgesprochen haben, aus der Erhaltungsrücklage in Höhe von knapp 127.000,00 € im Dezember 2021 Mittel in Höhe von 15.000,00 € per 15.12.2021 zu separieren und mit diesem Betrag die Liquiditätsrücklage zu bilden.

Die Wohnungseigentümer sind im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung dazu berechtigt, Mittel der Erhaltungsrücklage umzuwidmen und sie als Betriebs- und

Verwaltungsmittel zu verwenden oder auch an sich auszukehren (Hügel / Elzer, a.a.O., Rn. 144). Hierbei ist zu beachten, dass jedenfalls die in der Erhaltungsrücklage gebundene Mittel, die eine angemessene Höhe übersteigen, für andere Zwecke verwendet werden können (OLG München, NJW 2008, 1679; OLG Saarbrücken, NJW-RR 2000, 87 f.).

Die Angemessenheit ist nach den konkreten Verhältnissen der jeweiligen Anlage zu beurteilen. Hierbei können Zustand und Alter der Anlage, die Reparaturanfälligkeit sowie auch anstehende Reparaturen als Basis einer Prognose dienen (OLG Saarbrücken, a.a.O., 88). Ob es ausreicht, dass nach teilweiser Umwidmung in der Erhaltungsrücklage nur eine "eiserne Reserve" verbleibt (so zum Teil die Rechtsprechung, etwa OLG München, a.a.O., OLG Saarbrücken, a.a.O.), oder eine angemessene Höhe der Erhaltungsrücklage, die über eine "eiserne Reserve" deutlich hinausgeht, erhalten bleiben muss (so etwa Hügel / Elzer, a.a.O., § 19 Rn. 145), kann dahingestellt bleiben. Denn auch nach Abzug der Liquiditätsrücklage, die jährlich um 20.451,00 € erhöht wird, ist die verbliebene Höhe der Erhaltungsrücklage als angemessen anzusehen. Es verblieb Ende 2021 eine Erhaltungsrücklage in Höhe von ca. 110.000,00 €. Auch nach Abzug der für 2022 vorgesehenen Kosten dürfte sich ohne Berücksichtigung weiterer Instandhaltungsmaßnahmen die Erhaltungsrücklage rechnerisch auf einen Betrag von ca. 105.000,00 € belaufen. Hiermit können weitere auch unvorhergesehene Reparaturen etc. bezahlt werden. Soweit die Klägerin das Gegenteil behauptet, fehlt es bereits an ausreichend substantiiertem Vortrag dazu, in welcher Größenordnung sie mit welchen Kosten noch für das Jahr 2022 zusätzlich rechnet und ab welcher Summe sie unter Berücksichtigung des Alters der Wohnanlage, deren Zustand und der Anzahl der Wohnungen von einer angemessenen Erhaltungsrücklage überhaupt erst ausgeht. Zudem ist die Klägerin für ihre Behauptung der fehlenden Angemessenheit der nach Teilumwidmung verbliebenen Erhaltungsrücklage beweisfällig geblieben. Die Klägerin trägt für die Anfechtungsgründe die Darlegungs- und Beweislast.

Das Gericht geht nicht davon aus, dass insoweit mit dem Beschluss die Mittel der Erhaltungsrücklage dauerhaft entwidmet werden sollten (vgl. Hügel / Elzer, a.a.O., Rn. 147).

Die Nebenentscheidungen folgen aus den §§ 91 Abs. 1, 708 Nr. 11, 711 ZPO.