

# Landgericht Frankfurt/Main

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

§§ 16 Abs. 2, 19 Abs. 2 Nr. 4 WEG

- 1. Es besteht im neuen Recht eine Beschlusskompetenz der Eigentümer, über eine Änderung des Verteilerschlüssels für Rücklagen zu beschließen, bzw. einen von dem vereinbarten Kostenschlüssel abweichenden Schlüssel für die Rücklagenbefüllung durch Beschluss zu bestimmen. § 19 Abs. 2 Nr. 4 WEG verpflichtet die Gemeinschaft nur, eine angemessene Erhaltungsrücklage anzusammeln, bestimmt den Schlüssel, nach welchem die Rücklage aufzufüllen ist, allerdings nicht.**
- 2. Besteht eine Beschlusskompetenz, muss der Beschluss allerdings auch inhaltlich ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen. Erforderlich insoweit ist mindestens, dass die späteren Ausgaben nach den gleichen Schlüsseln verteilt werden, nach welchem die Rücklage befüllt wurde, insoweit gilt der Grundsatz, dass der Befüllungs- und Entnahmeschlüssel identisch sein muss.**
- 3. Hieran fehlt es, wenn es durch die Änderung des Befüllungsschlüssels kommt zu einer "Mischbefüllung" der Rücklage, weshalb in Zukunft eine Entnahme nicht mehr möglich sein wird.**
- 4. Letztlich leidet ein Rücklagenbeschluss auch daran, wenn die Rücklage vorliegend nur für einen Teil der Erhaltungskosten, nämlich den Instandhaltungskosten eingesetzt werden kann. Die Erhaltungsrücklage, dient gemäß § 19 Abs. 2 Nr. 4 WEG, ebenso wie im alten Recht (§ 21 Abs. 5 Nr. 4 WEG aF) sowohl der Instandhaltung, als auch der Instandsetzung (§ 13 Abs. 2 WEG).**

LG Frankfurt/Main, Urteil vom 12.10.2023; Az.: 2-13 S 133/22

Das Landgericht Frankfurt am Main - 13. Zivilkammer – hat durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Dr. Zschieschack, den Richter am Landgericht Dr. Orthmann und die Richterin am Landgericht Schütz auf die mündliche Verhandlung vom 14.09.2023 für Recht erkannt:

#### **Tenor:**

1. Auf die Berufung der Klägerin und Berufungsklägerin wird das am 24.11.2022 verkündete Urteil des Amtsgerichts Darmstadt (304 C 26/22) abgeändert.

Der Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung vom 16.12.2021 zu TOP 2 wird in Bezug auf die Änderung der Erhaltungsrücklage für ungültig erklärt.

2. Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Beklagte.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

4. Die Revision wird nicht zugelassen.

5. Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf bis zu 5.000 € festgesetzt.

### **Tatbestand:**

I.

Die Parteien streiten um die Wirksamkeit eines Beschlusses mit dem - soweit für die Berufung noch von Interesse - der Kostentragungsschlüssel für die Zuführung zur Erhaltungsrücklage geändert wurde. In der Teilungserklärung ist vorgesehen, dass die Wohnungseigentümer zur Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage verpflichtet sind. Diese soll im Verhältnis WE 7 zu 46 %, WE 8 zu 31% und WE 9 zu 23 % aufgebracht werden. Im Anschluss ist aufgeführt, dass die Eigentümer zur Deckung der Bewirtschaftungskosten, die dort als Betriebskosten, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten einschließlich Instandhaltungsrücklage definiert werden, verpflichtet sind. Sodann ist für die Verteilung der insoweit anfallenden Kosten der oben genannte Schlüssel vereinbart.

Auf der Wohnungseigentümerversammlung vom 16. Dezember 2021 beschlossen die Eigentümer unter Top 2: "Die Kosten der Instandhaltungsrückstellungen, der Bewirtschaftungskosten (Instandhaltungskosten, Wartungskosten, allgemein Stromkosten, Versicherungsbeiträge) sind künftig auf die Mitglieder des Mehrfamilienhauses im Verhältnis der Teilungserklärung vom 8. September 2019 errechneten Miteigentumsanteile umzulegen", es folgt eine Aufstellung der MEA-Anteile.

Mit der Klage begehren die Klägerin die Feststellung der Nichtigkeit, hilfsweise der Erklärung der Unwirksamkeit des Beschlusses bezüglich der Änderung des Verteilungsschlüssels für die Instandhaltungsrückstellungen.

Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen, da die Beschlusskompetenz aus § 16 Abs. 2 S. 2 WEG folge; die Norm erfasse auch die Ansammlung der Instandhaltungsrücklage. Hiergegen richtet sich die Berufung der Klägerin.

### **Entscheidungsgründe:**

II.

Die Berufung hat Erfolg. Da nach neuerer Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes auch nach der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes Anfechtungs- und Nichtigkeitsklage weiter denselben Streitgegenstand haben (BGH NZM 2023, 288), kann dahinstehen, ob der Beschluss nichtig ist oder lediglich anfechtbar ist, da der Beschluss fristgerecht angefochten wurde.

Allerdings teilt die Kammer die Auffassung des Amtsgerichts, dass die Wohnungseigentümer eine Beschlusskompetenz haben, zu beschließen, dass der Schlüssel, nach welchem die Erhaltungsrücklage aufgefüllt wird, geändert wird.

Diese Frage ist allerdings umstritten.

Zum Teil wird vertreten, dass die Eigentümer nur die Kompetenz haben, nach § 16 Abs. 2 S. 2 WEG den Verteilerschlüssel bei der Erhebung einer Sonderumlage, die einer konkreten Erhaltungsmaßnahme dient, zu ändern. Für die Änderung des Schlüssels zur Befüllung der Erhaltungsrücklage bedürfe es hingegen einer Vereinbarung (BeckOK WEG/Elzer, 3.4.2023, § 19 Rn. 149; BeckOGK/Skauradszun, 1.6.2023, WEG § 19 Rn. 84). Ebenso hatte dies der Bundesgerichtshof für das alte Recht entschieden, wonach § 16 Abs. 4 WEG aF einer Änderung des Befüllungsschlüssels entgegenstehe, da es sich insoweit nicht um einen Einzelfall handele (BGH NJW 2010, 2654 Rn. 15).

Andererseits wird eine Änderung des Schlüssels nach § 16 Abs. 2 S. 2 WEG nF für möglich gehalten (Bärmann/Dötsch, 15. Aufl. 2023, WEG § 19 Rn. 223; Jennißen/Sommer/Heinemann § 19 Rn. 152).

Nach Auffassung der Kammer besteht im neuen Recht eine Beschlusskompetenz der Eigentümer, über eine Änderung des Verteilerschlüssels für Rücklagen zu beschließen, bzw. einen von dem vereinbarten Kostenschlüssel abweichenden Schlüssel für die Rücklagenbefüllung durch Beschluss zu bestimmen. § 19 Abs. 2 Nr. 4 WEG verpflichtet die Gemeinschaft nur, eine angemessene Erhaltungsrücklage anzusammeln, bestimmt den Schlüssel, nach welchem die Rücklage aufzufüllen ist, allerdings nicht. Insoweit ist zunächst in den Blick zu nehmen, dass auch die allgemein für den Verteilerschlüssel herangezogene

Regelung des § 16 Abs. 2 S. 1 WEG an sich nur für die Kosten der Gemeinschaft gilt. Bei der Befüllung eine Rücklage handelt es sich allerdings nicht um Kosten der Gemeinschaft, weshalb diese in der Jahresabrechnung auch nicht als Ausgaben zu verbuchen sind (zur Darstellung Nidenführ § 28 Rn. 94), sondern lediglich um eine Zahlung der Eigentümer an die Gemeinschaft zur Bildung einer Rücklage, um davon in Zukunft Ausgaben finanzieren zu können. Wendet man auf diese Aufbringung der Mittel die Regelung des § 16 Abs. 2 S. 1 WEG (entsprechend) an, ist es bereits aus systematischen Gründen zwingend, die Aufbringung der Mittel auch gemäß § 16 Abs. 2 S. 2 WEG nach einem anderen Schlüssel beschließen zu können, als dies § 16 Abs. 2 S. 1 WEG bestimmt. Denn es ist kein Grund dafür ersichtlich, von der Beschlusskompetenz des § 16 Abs. 2 S. 2 WEG, mit welcher der Reformgesetzgeber den Handlungsspielraum der Gemeinschaften erweitern wollte, Rücklagen auszunehmen.

Nur diese Lösung ist auch praxisgerecht. Das neue Recht sieht in § 28 WEG ausdrücklich die Möglichkeit vor, durch Beschluss verschiedene Rücklagen zu bilden. Da es demzufolge von dem weiten Ermessen der Eigentümer gedeckt ist, Rücklagen zu Finanzierung von Baumaßnahmen oder zu deren Instandhaltung zu bilden, bei denen gemäß § 21 Abs. 3 WEG nur eine Kostentragungspflicht für einzelne Eigentümer besteht, ist es erforderlich, dass die Rücklagen auch nur von den Eigentümern befüllt werden, welche die Ausgaben, für welche die Rücklage verwandt werden soll, zu tragen haben. Denn die Auflösung der Rücklage durch Ausgabe darf stets nur in dem Schlüssel erfolgen, mit welchem die Rücklage befüllt wurde. Identische Probleme würden sich stellen, wenn mit einer gesonderten Rücklage eine Ausgabe finanziert werden soll, die mit einem abweichenden Verteilerschlüssel nach § 16 Abs. 2 S. 2 WEG getätigt werden soll, etwa eine Finanzierung einer Gemeinschaftseinrichtung nach Zahl der Wohnungen. Da die Befüllung der Rücklage entsprechend dem Ausgabeschlüssel erfolgt, wäre in all diesen Fällen eine Ansammlung einer Rücklage ausgeschlossen, wenn diese stets nur mit dem Schlüssel des § 16 Abs. 2 S. 1 WEG befüllt werden könnte.

Besteht eine Beschlusskompetenz, muss der Beschluss allerdings auch inhaltlich ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen. Erforderlich insoweit ist mindestens, dass die späteren Ausgaben nach den gleichen Schlüsseln verteilt werden, nach welchem die Rücklage befüllt wurde, insoweit gilt der Grundsatz, dass der Befüllungs- und Entnahmeschlüssel identisch sein muss (allgemeine Auffassung, vgl. nur Bärmann/Dötsch, 15. Aufl. 2023, WEG § 19 Rn. 223; Jennißen/Sommer/Heinemann § 19 Rn. 152 mwN).

Hieran fehlt es jedoch im Streitfall, denn durch die Änderung des Befüllungsschlüssels kommt es zu einer "Mischbefüllung" der Rücklage, weshalb in Zukunft eine Entnahme nicht mehr möglich sein wird. Dies widerspricht ordnungsmäßiger Verwaltung.

Da es, wie ausgeführt, nur ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, eine Rücklage nach dem identischen Schlüssel, nach dem sie befüllt wurde, auch zu verwenden,

wäre es zunächst erforderlich gewesen, die bisherige Rücklage aufzulösen und nach dem Befüllungsschlüssel auf die Eigentümer zu verteilen, um sodann eine neue Rücklage mit dem sodann gültigen Schlüssel zu befüllen (vgl. Bärmann/Dötsch, 15. Aufl. 2023, WEG § 19 Rn. 223; vgl. zur Abwicklung Kammer ZWE 2020, 433). Da es hieran fehlt, entspricht die Beschlussfassung nicht ordnungsmäßiger Verwaltung. Zu Recht hat der Beklagtenvertreter in der mündlichen Verhandlung darauf hingewiesen, dass dies nicht dazu führen darf, dass die bestehende Rücklage dergestalt aufgelöst wird, dass auch die sog. "eiserne Reserve" der Gemeinschaft entzogen wird (vgl. LG Köln ZWE 2012, 279 mwN). Dies lässt sich allerdings auf verschiedenen Wegen vermeiden. Zunächst könnte die bestehende Rücklage aufgelöst werden und in einem weiteren Beschluss eine neue Rücklage angelegt werden, welche mindestens den Betrag der "eisernen Reserve" enthalten muss. Durch Aufrechnung/Verrechnung der Rückerstattungsansprüche könnte so vermieden werden, dass die Möglichkeit besteht, der Gemeinschaft Gelder zu entziehen (dazu Bärmann/Dötsch § 19 Rn. 223). Allerdings wäre erforderlich, beide Beschlüsse nach § 139 BGB so zu verbinden, dass sie miteinander "stehen und fallen" sollen, um zu verhindern, dass durch Anfechtung nur des Beschlusses über die Bildung der neuen Rücklage nur der Auszahlungsbeschluss bestandskräftig wird.

Denkbar erscheint der Kammer aber auch, die bestehende Rücklage insgesamt mit den nach dem neuen Schlüssel zu zahlenden Mindestbeträgen bestehen zu lassen. Dann wäre im Beschluss nur deren neue Zusammensetzung (informativ) festzulegen und nur in Höhe der Differenzen wären Auszahlungs- oder Nachzahlungsansprüche zu begründen. Damit wäre das Problem der Verbindung der Beschlüsse vermieden und man gelangte zu einer praktikablen Lösung. War etwa bisher die Rücklage gleichmäßig von den Eigentümern zu befüllen und wurde bei 3 Eigentümern mit 1.000 € (insgesamt 3.000 €) befüllt und sollte nach dem neuen Schlüssel ein Eigentümer 900 € zahlen, ein Eigentümer 1.000 € und der dritte 1.100 € (insgesamt 3.000 €), könnten 3 x 900 € bestehen bleiben, da diese auch nach dem neuen Schlüssel zu entrichten waren. Rückzahlungsansprüche aus der "alten" Rücklage erhielten die Eigentümer jeweils in Höhe von 100 €, wobei ein Eigentümer zugleich eine Sonderumlage in die neue Umlage von 100 € und ein weiterer von 200 € zahlen müsste. Nach Aufrechnung müsste dabei nur ein Eigentümer 100 € zahlen, während einer 100 € erstattet bekäme.

Letztlich leidet der Beschluss auch daran, dass die Rücklage vorliegend nur für einen Teil der Erhaltungskosten, nämlich den Instandhaltungskosten eingesetzt werden kann. Die Erhaltungsrücklage, die vorliegend noch als Instandhaltungsrücklage bezeichnet ist, dient gemäß § 19 Abs. 2 Nr. 4 WEG, ebenso wie im alten Recht (§ 21 Abs. 5 Nr. 4 WEG aF) sowohl der Instandhaltung, als auch der Instandsetzung (§ 13 Abs. 2 WEG). Geändert worden ist in dem Beschluss, insoweit allerdings nicht Streitgegenständlich, der Verteilerschlüssel für die Bewirtschaftungskosten, die dort lediglich als Instandhaltungskosten und Wartungskosten definiert worden sind, so dass bei objektiv-normativer Auslegung des Beschlusses die Instandsetzungskosten hiervon nicht erfasst sind. Diese Diskrepanz wird insbesondere deshalb besonders deutlich, weil in der Teilungserklärung unter Bewirtschaftungskosten ausdrücklich auch die Instandsetzungskosten erfasst sind. Die Grenze des Wortlautes des Beschlusses

dürfte wohl überschritten sein, wenn man den Begriff der Bewirtschaftungskosten in der Beschlussfassung ebenso auslegen wollte, wie er in der Teilungserklärung definiert ist. Ist dann aber klar, dass die Befüllung der Rücklage dazu führt, dass diese nur für bestimmte Erhaltungsmaßnahmen eingesetzt werden kann, nämlich nur für Instandhaltungskosten, nicht aber für Instandsetzungskosten, die erfahrungsgemäß höher sind, entspricht der Beschluss bereits deshalb nicht ordnungsmäßiger Verwaltung.

Nach alledem war auf die Berufung die erstinstanzliche Entscheidung abzuändern und der Beschluss - im Umfang der Anfechtung - für ungültig zu erklären.

Die Nebenentscheidungen folgen aus §§ 91, 708 Nr. 10, 711, 713 ZPO. Die Revision war nicht zuzulassen, zwar ist die Frage der Beschlusskompetenz von grundsätzlicher Bedeutung, vorliegend leidet der Beschluss aber bereits daran, dass die Befüllung nach einem anderen Schlüssel erfolgt, als die spätere Verwendung, insoweit ist die Rechtslage eindeutig.

### III.

Diese Entscheidung kann hinsichtlich der Wertfestsetzung mit der Beschwerde angefochten werden. Sie ist nur zulässig, wenn sie innerhalb von sechs Monaten, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache rechtskräftig geworden ist oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat, bei dem Landgericht Frankfurt am Main, Gerichtsstraße 2, 60313 Frankfurt am Main, eingeht. Wird der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf dieser Frist festgesetzt, kann die Beschwerde innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung der Festsetzung bei dem Gericht eingelegt werden.

Die Beschwerde ist nur zulässig, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 200,00 € übersteigt oder das Gericht die Beschwerde in diesem Beschluss zugelassen hat. Beschwerdeberechtigt ist, wer durch diese Entscheidung in seinen Rechten beeinträchtigt ist.

Die Beschwerde wird durch Einreichung einer Beschwerdeschrift oder zur Niederschrift der Geschäftsstelle des genannten Gerichts eingelegt. Sie kann auch zur Niederschrift der Geschäftsstelle eines jeden Amtsgerichts erklärt werden, wobei es für die Einhaltung der Frist auf den Eingang bei dem genannten Gericht ankommt. Sie ist zu unterzeichnen. Die Einlegung kann auch mittels elektronischen Dokuments erfolgen. Informationen zu den weiteren Voraussetzungen zur Signatur und Übermittlung sind auf dem Justizportal des Bundes und der Länder ([www.justiz.de](http://www.justiz.de)) im Themenbereich zur elektronischen Kommunikation zu finden. Eine Einlegung per einfacher E Mail ist unzulässig.

Rechtsanwältinnen, Rechtsanwälte, Behörden und juristische Personen des öffentlichen Rechts einschließlich der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse sind zur Einlegung mittels elektronischen Dokuments verpflichtet.

Die Beschwerde muss die Bezeichnung des angefochtenen Beschlusses sowie die Erklärung enthalten, dass Beschwerde gegen diesen Beschluss eingelegt wird. Soll die Entscheidung nur zum Teil angefochten werden, so ist der Umfang der Anfechtung zu bezeichnen.