

Angemessene Höhe einer Instandhaltungsrücklage einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) - Anmerkung zu Urteil des Amtsgerichts Zeitz (AG Zeitz) vom 22.08.2019, 4 C 25/19

I.

WEGs sind auf lange Zeit angelegt. Im Laufe des Lebens einer WEG kommt es zwingend irgendwann zu Reparaturen. Um die finanziellen Folgen solcher Reparaturen für die Wohnungseigentümer abzumildern, besteht seitens der WEG die Pflicht, eine angemessene Instandhaltungsrücklage zu bilden. Ein immer wiederkehrendes Streitthema ist die Höhe dieser Instandhaltungsrücklage.

II.

Kläger und Beklagte sind Wohnungseigentümer in einer WEG. Diese wurde 1937 errichtet. Im Dezember 2018 fassten die Wohnungseigentümer auf einer Eigentümerversammlung Beschlüsse dahingehend, dass ab März 2019 eine Zahlung in die Instandhaltungsrücklage von EUR 1,76/m²Monat (d.h. EUR 21,12 / m² im Jahr) erfolgen soll. Die Kläger haben diese Beschlüsse mit der Anfechtungsklage angegriffen. Sie erhalten die vorgesehenen Zahlungen für zu hoch. Außerdem halten sie Sonderumlagen für sinnvoller.

Das AG Zeitz hat die Anfechtungsklage abgewiesen. Die Höhe der Instandhaltungsrücklage sei nach dem jeweiligen Einzelfall zu bestimmen. Kriterien seien Alter, baulicher Erhaltungszustand der WEG, gegebenenfalls vorhandene besondere technische Ausstattungen des Gemeinschaftseigentums, erkennbare oder absehbare Sanierungsmaßnahmen und die Finanzkraft der einzelnen Wohnungseigentümer. Ein Orientierungspunkt seien die durch die II. Berechnungsverordnung vorgegebenen Zuzahlungen für Instandhaltungsarbeiten. Für Gebäude mit einem Alter von mindestens 32 Jahren seien EUR 11,50 im Jahr anzusetzen. Unter Berücksichtigung der konkret gegebenen Lage der WEG sei die konkret vorgesehene Zuzahlung nicht überhöht.

III.

1.

Jeder Wohnungseigentümer kann eine ordnungsgemäße Verwaltung verlangen. Zur ordnungsgemäßen Verwaltung gehört auch das eine Instandhaltungsrücklage angelegt wird. Reparaturen können auch bei kleineren WEGs schnell Dimensionen erreichen, bei denen es (einzelnen) Wohnungseigentümern nicht mehr möglich ist, die Kosten auf einmal zu bezahlen. Um die finanzielle Überforderung der Wohnungseigentümer zu vermeiden gehört es daher zur ordnungsgemäßen Verwaltung eine Instandhaltungsrücklage bereits in guten Zeiten anzusparen.

2.

Streit entbrennt in der Praxis aber oft darüber, wie hoch die Instandhaltungsrücklage ausfallen muss. Einig ist sich die Rechtsprechung darüber, dass es keine Lösung gibt, die für alle WEGs gleichermaßen gilt. Vielmehr ist die Höhe der Instandhaltungsrücklage nach den konkreten Bedürfnissen der in Rede stehenden WEG zu bestimmen. Heranzuziehen sind Alter der WEG, welche konkreten Ausstattungsmerkmale vorhanden sind, und ob bereits Reparaturmaßnahmen konkret durchgeführt werden müssen bzw. in naher Zukunft absehbar anstehen. Auch die finanzielle Lage der einzelnen Wohnungseigentümer ist zu berücksichtigen.

Wichtig ist auch, dass die Wohnungseigentümer bei der Bestimmung der Höhe der Instandhaltungsrücklage einen Spielraum haben.

IV.

WEGs haben zur Vorbereitung auf anstehende Reparaturen bereits in guten Zeiten eine Instandhaltungsrücklage anzulegen. Die genaue Höhe der Instandhaltungsrücklage bestimmt sich nach den individuellen Bedürfnissen der WEG. Dies führt dazu, dass im jeweiligen Einzelfall die Höhe der Instandhaltungsrücklage nicht einfach zu bestimmen ist. Kommt es zu Unstimmigkeiten über die Höhe der Instandhaltungsrücklage sollte daher anwaltliche Beratung in Anspruch genommen werden, um keine Fehler zu machen. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.