

Die Instandhaltungsrücklage kann nur ausnahmsweise für andere Zwecke als die Instandhaltung oder Instandsetzung der Wohnungseigentumsanlage verwendet werden – Anmerkung zu Urteil des Amtsgerichts Köln (AG Köln) vom 08.10.2019, 215 C 45/19

I.

Reparaturen sind teuer. Insbesondere bei einer Wohnungseigentumsanlage (WEG) kann eine Reparatur schnell EUR 100.000,00 und mehr kosten. Deswegen ist es sinnvoll, wenn die WEG eine Instandhaltungsrücklage bildet, um frühzeitig für Instandhaltungen und Instandsetzungen Gelder anzusparen. Die der Instandhaltungsrücklage zugeführten Gelder dürfen grundsätzlich nur für Instandhaltungen und Instandsetzungen (Instandhaltungen) ausgegeben werden, nicht aber für das Verwalterhonorar oder Steuern. Die Entscheidung des AG Köln unterstreicht, dass dies auch nicht dadurch umgangen werden kann, dass die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage erst mit der Jahresabrechnung erfolgen soll.

II.

Kläger und Beklagte sind Mitglieder einer WEG. Im April 2019 fassten die Mitglieder der WEG unter anderem den Beschluss, dass die nach dem Wirtschaftsplan für die Instandhaltungsrücklage vorgesehenen Gelder erst mit der Erstellung der Jahresabrechnung endgültig der Instandhaltungsrücklage zugeführt werden sollten und der Verwalter diese bis dahin frei verwenden durfte.

Der Kläger hat diesen Beschluss mit der Anfechtungsklage angegriffen. Das AG Köln hat dem stattgegeben. Sofern die Wohnungseigentümer die Zweckbindung der für die Instandhaltungsrücklage vorgesehenen Gelder aufheben wollten, müsse der Beschluss klar vorgegeben, in welchem Zeitraum und in welcher Höhe dies zulässig sein solle. Der angegriffene Beschluss lasse es aber zu, dass der Verwalter während der gesamten Abrechnungsperiode auf die Gelder welche für die Instandhaltungsrücklage vorgesehen seien in vollem Umfang zugreifen könne. Es könne daher dazu kommen, dass der Instandhaltungsrücklage nichts mehr zugeführt werde.

III.

1.

Bereits in Einfamilienhäusern sind Reparaturen teuer. Umso teurer sind Reparaturen in einer WEG, da hier wesentlich mehr Wohnungen betroffen sind. Nicht selten kosten gerade bei größeren WEGs Reparaturen schnell EUR 100.000,00 und mehr. Würden die Kosten einer solchen Reparatur im Wege der Sonderumlage auf die Wohnungseigentümer umgelegt, könnte dies schnell zur finanziellen Überforderung einzelner Wohnungseigentümer führen. Um dies zu verhindern, ist eine Instandhaltungsrücklage sinnvoll. Daher ist es allgemeine Auffassung in Rechtsprechung und Literatur, dass jeder Wohnungseigentümer fordern kann, dass eine angemessene Instandhaltungsrücklage angespart und aufrechterhalten wird.

Problematisch ist in der Praxis die genaue Bemessung der Instandhaltungsrücklage. Diese hängt von den jeweiligen Umständen des Einzelfalls ab, insbesondere welches Alter die WEG hat, welche Reparaturmaßnahmen konkret anstehen bzw. demnächst anstehen könnten und wie die finanzielle Situation der Wohnungseigentümer aussieht (siehe zur Bemessung der Instandhaltungsrücklage auch meinen Beitrag „Angemessene Höhe einer Instandhaltungsrücklage einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG)“).

2.

Entscheidet sich die WEG dazu, eine Instandhaltungsrücklage aufzubauen, ist die entsprechende Zuführung im Wirtschaftsplan auszuweisen. Ebenso ist die Entwicklung der Instandhaltungsrücklage in der jeweiligen Jahresabrechnung darzustellen.

Die nach dem Wirtschaftsplan der Instandhaltungsrücklage zuzuführenden Gelder und erst recht die Gelder, welche bereits der Instandhaltungsrücklage zugeführt worden sind unterliegen einer Zweckbindung. Sie dürfen nur für Instandhaltungen ausgegeben werden, nicht aber für andere Zwecke, etwa das Entgelt des Verwalters, Steuern oder sonstige Kosten.

Beispiel: Die WEG hat eine Instandhaltungsrücklage in Höhe von EUR 120.000,00 angespart. Verwalter V bezahlt damit die Reparatur der Heizungsanlage, sein Verwalterhonorar und Heizöl.

In dem Beispielsfall durfte nur die Reparatur der Heizungsanlage aus der Instandhaltungsrücklage bezahlt werden. Das Verwalterhonorar und das Heizöl hätten aus den sonstigen Mitteln der WEG bezahlt werden müssen.

3.

Um Kosten wie Heizöl oder das Verwalterhonorar bezahlen zu können, muss der Verwalter durch Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung oder ggfls. durch eine Sonderumlage dafür sorgen, dass der WEG stets die notwendigen Gelder zur Begleichung der Ausgaben zur Verfügung stehen (s. zum Beschluss einer Sonderumlage und den damit verbundenen Problemen meinen Beitrag „[Eine Sonderumlage muss sorgfältig begründet werden und darf nur letztes Mittel sein](#)“).

Trotzdem kann es vorkommen, dass - wie im besprochenen Fall - nicht genügend Gelder etwa zum Einkauf von Heizöl vorhanden sind. Gibt der Verwalter in einer solchen Situation eigentlich gebundene Gelder der Instandhaltungsrücklage für andere Zwecke aus, können die Wohnungseigentümer dies entweder ausdrücklich oder konkludent durch Genehmigung der Jahresabrechnung nachträglich billigen. Eine konkludente Billigung durch Genehmigung der Jahresabrechnung setzt allerdings voraus, dass hinreichend deutlich die Entnahme in der Jahresabrechnung dargestellt wurde. Auch diese nachträgliche Genehmigung muss ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen. Hieran kann es z.B. fehlen, wenn die Instandhaltungsrücklage angesichts der speziellen Situation der konkreten WEG gerade ausreichend ist und eine Reparatur demnächst bezahlt werden muss.

4.

Können die Wohnungseigentümer die Entnahmen nachträglich belegen, können sie grundsätzlich auch im Voraus die Entnahme billigen. Dies setzt aber voraus, dass die zweckwidrige Entnahme sowohl zeitlich als auch der Höhe nach streng begrenzt wird. Steht fest, dass die WEG voraussichtlich nicht über genügend Mittel verfügt, um laufende Kosten zu decken und soll daher eine Inanspruchnahme der Instandhaltungsrücklage bzw. der nach dem Wirtschaftsplan für diese vorgesehene Gelder im Voraus gebilligt werden, dürfte es regelmäßig auch eher ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen, die Hausgelder aufzustocken. Jedenfalls wäre eine sorgfältige Prüfung, ob ordnungsgemäße Verwaltung eingehalten wird notwendig.

IV.

Jede WEG hat im Rahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung eine angemessene Instandhaltungsrücklage anzusparen. Die genaue Höhe der Instandhaltungsrücklage ist nach den jeweiligen Umständen der WEG zu bemessen, den Eigentümern steht ein Ermessensspielraum zu. Gelder die der Instandhaltungsrücklage zugeführt werden, können nur in engen Ausnahmen für

andere Zwecke als Instandhaltung ausgegeben werden. Ob im jeweiligen Einzelfall eine zweckwidrige Verwendung vorliegt, muss genau juristisch geprüft werden. Hier ist anwaltliche Beratung empfehlenswert, wofür ich gerne zur Verfügung stehe.

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.