

Ist in der Teilungserklärung nur eine Instandhaltungsrücklage vorgesehen, können die Wohnungseigentümer keine zweite Instandhaltungsrücklage beschließen – Anmerkung zu Beschluss des Landgerichts Frankfurt / Main (LG Frankfurt / Main) vom 27.03.2020 - 2-13 S 56/19

I.

Im Laufe des Lebens einer Wohnungseigentumsgemeinschaft fallen immer wieder Reparaturen an. Außerdem können die Wohnungseigentümer modernisierende Baumaßnahmen beschließen, etwa Einbau eines Aufzugs oder Anbringung einer Wärmedämmung. Damit die Wohnungseigentümer von den Kosten solcher Maßnahmen nicht finanziell erschlagen werden, ist der Aufbau einer Instandhaltungsrücklage sinnvoll. Die Entscheidung des LG Frankfurt/Main unterstreicht, dass bei der Bildung der Instandhaltungsrücklage aber die Vorgaben der Teilungserklärung zwingend zu beachten sind.

II.

Kläger und Beklagte sind Wohnungseigentümer in einer Wohnungseigentumsgemeinschaft (WEG). In der Teilungserklärung der WEG ist nur die Bildung einer Instandhaltungsrücklage vorgesehen. Tatsächlich hatte die WEG aber zwei Instandhaltungsrücklagen eingerichtet, eine allgemeine Instandhaltungsrücklage und eine Instandhaltungsrücklage nur für Garagen. Auf einer Eigentümerversammlung von September 2018 beschlossen die Wohnungseigentümer, dass die Instandhaltungsrücklage für die Garagen aufgelöst werden sollte. 90% des auf dem Konto der Instandhaltungsrücklage für die Garagen befindlichen Guthabens sollte in die allgemeine Instandhaltungsrücklage umgebucht und der Restbetrag an die Wohnungseigentümer ausgezahlt werden.

Der Kläger, der bislang nur in die Instandhaltungsrücklage für die Garagen eingezahlt hatte, hat diesen Beschluss angefochten. Sowohl das erstinstanzlich angerufene Amtsgericht, als auch das LG Frankfurt/Main haben die Anfechtungsklage abgewiesen. Da nach der Teilungserklärung nur eine Instandhaltungsrücklage vorgesehen sei, habe die Gemeinschaft keine Kompetenz besessen eine Instandhaltungsrücklage für die Garagen einzuführen. Durch die Auflösung der Instandhaltungsrücklage für die Garagen werde daher der Zustand hergestellt, der nach der Teilungserklärung bestehen soll. Daher entspreche der Beschluss ordnungsgemäßer Verwaltung.

III.

1.

Jeder Wohnungseigentümer hat Anspruch auf ordnungsgemäße Verwaltung. Teil dieser ordnungsgemäßen Verwaltung ist u.a. die Bildung einer Instandhaltungsrücklage:

Instandhaltungen und Instandsetzungen sind mitunter sehr kostspielig. Fällt eine Reparatur an und müssen die Wohnungseigentümer ohne Ansparung von Mitteln für diese Reparatur die Kosten auf einen Schlag bezahlen, kann dies so manchen Wohnungseigentümer finanziell überfordern. Um dem vorzubeugen ist es daher sinnvoll und anerkannt, dass jeder Wohnungseigentümer die Bildung einer Instandhaltungsrücklage fordern kann. Auf dieser werden Gelder angespart, um anfallende Instandsetzungen und Instandhaltungen bezahlen zu können.

Wichtig: Gelder die in der Instandhaltungsrücklage gespart werden, können grundsätzlich nicht für andere Zwecke (etwa den Ankauf von Heizöl) herangezogen werden.

Die Höhe der Instandhaltungsrücklage kann nicht pauschal bestimmt werden. Vielmehr ist die Höhe im Einzelfall zu bestimmen. Eine Rolle spielen dabei:

- das Alter der Wohnungseigentumsanlage
- welche Reparaturmaßnahmen konkret anstehen bzw. in naher Zukunft zu erwarten sind
- auch die Finanzkraft der jeweiligen Eigentümer.

2.

Nach den gesetzlichen Vorschriften ist die Instandhaltungsrücklage für alle Instandsetzungen und Instandhaltungen des Gemeinschaftseigentums innerhalb der WEG einzusetzen. Der Ausschluß bestimmter Gebäudeteile ist nicht zulässig.

Allerdings kann in der Teilungserklärung vereinbart werden, dass neben der allgemeinen Instandhaltungsrücklage auch weitere Instandhaltungsrücklagen angelegt werden. Es kann durchaus Sinn machen, beispielsweise für eine Tiefgarage, eine gesonderte Instandhaltungsrücklage anzulegen.

Ist in der Teilungserklärung aber eine solche zweite Instandhaltungsrücklage nicht vorgesehen und auch keine Kompetenz der WEG vorgesehen, dies durch Beschluss anzuordnen, kann die WEG durch Beschluss keine weitere Instandhaltungsrücklage einführen. Dies wäre nur durch Vereinbarung aller Wohnungseigentümer möglich.

IV.

Die Instandhaltungsrücklage einer WEG ist sofern nichts anderes vereinbart, ist für das gesamte Gemeinschaftseigentum einzusetzen. Soll für bestimmte Gebäudeteile (etwa Garagen oder Stellplätze) eine gesonderte Instandhaltungsrücklage eingeführt werden, muss dies entweder in der Teilungserklärung angeordnet oder durch separate Vereinbarung vereinbart werden. Ob im Einzelfall die Beschlüsse der WEG entsprechend der Teilungserklärung erfolgt sind kann schwierig zu beurteilen sein. Hier ist anwaltliche Beratung empfehlenswert. 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.