

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke [0261]

Wirksamkeit eines Beschlusses über die Zweckbindung von Beitragsleistungen zur Instandhaltungsrücklage

1. Ein Beschluss widerspricht den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn er die vom Gesetz vorgesehene Zweckbindung der Instandhaltungsrücklage in Bezug auf die laufenden Zuführungen aushöhlt.

2. Dies ist der Fall, wenn dem Verwalter ein vollumfänglicher Zugriff auf die laufenden Zuführungen zur Instandhaltungsrücklage ermöglicht wird, wodurch es im Ergebnis dazu kommen kann, dass keinerlei Zuführung im laufenden Wirtschaftsjahr stattfindet.

AG Köln, Urteil vom 8.10.2019, AZ. 215 C 45/19

Der Fall:

Die amtierende Verwaltung entnahm im Abrechnungsjahr 2017 wegen einer Überschreitung der Kosten des Wirtschaftsplans einen Betrag von gerundet EUR 3.000,00 aus der Instandhaltungsrücklage zur Begleichung von Betriebskosten.

In der Eigentümerversammlung vom 17.4.2019 wurden unter TOP 3, die angegriffenen Beschlüsse über die Verwendungsberechtigung des Verwalters an der Rücklage (Beschluss I.) und über die Änderung der Darstellung der Instandhaltungsrücklage in Form der „IST-Rücklage 2017“ per 31.12.2017 (Beschluss II.) gefasst.

Das Problem:

Liegt hier eine unzulässige Zweckfreistellung der Rücklagenbildung wegen fehlender zeitlicher und betragsmäßiger Obergrenze vor?

Die Entscheidung des Gerichts:

Der Beschluss I widerspricht in seiner konkreten Form den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung, da er die vom Gesetz vorgesehene Zweckbindung der Instandhaltungsrücklage in Bezug auf die laufenden Zuführungen aushöhlt. Die Instandhaltungsrücklage entsteht unmittelbar mit dem Eingang der Zahlung des Wohnungseigentümers entsprechend seiner Verpflichtungen aus dem Wirtschaftsplan in das Vermögen der WEG.

Dem Verwalter darf kein uneingeschränkter Freibrief erteilt werden, der einer vollkommenen Aufhebung der Zweckbindung gleichkäme. Es muss klargestellt werden, dass diese nur temporär und der Höhe nach limitiert aufgehoben wird.

Ein Dauerbeschluss wird selten ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen. Die Entscheidung darüber, ob eine Liquiditätslücke auf dem laufenden Konto durch Erhebung einer Sonderumlage oder durch Zugriff auf die Instandhaltungsrücklage geschlossen wird, liegt grundsätzlich im Ermessen der Wohnungseigentümer (LG Köln, Urte. v. 17.1.2019 - 29 S 88/18); sie kann nicht in nennenswertem Umfang auf den Verwalter delegiert werden.

Der Beschluss II entspricht den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung, denn die veränderte Darstellung der Instandhaltungsrücklage ist nunmehr nachvollziehbar. Die neue Darstellung der IST-Rücklage weist den (zweckwidrig) entnommenen Betrag für Betriebskosten in Höhe von EUR 2.920,09 aus, woraus sich ein Endbetrag in Höhe von EUR 131.665,03 ergibt, so dass für die Eigentümer das Verhalten der Verwaltung insoweit transparent wird. Die Darstellung der Entwicklung der

Rücklage soll den Wohnungseigentümern ermöglichen, die Vermögenslage ihrer Gemeinschaft zu erkennen und die Jahresabrechnung auf Plausibilität zu prüfen. Dazu muss die Darstellung sowohl die Zahlungen ausweisen, die die Wohnungseigentümer tatsächlich erbracht haben, als auch die Beträge, die sie schulden, aber noch nicht aufgebracht haben (vgl. LG Köln, Urte. v. 19.7.2018 - 29 S 275/17).

Die hier beschlossene neue Aufstellung ermöglicht es, die Vermögenslage der Gemeinschaft zu erkennen. Die Darstellung zeigt, welche liquiden Mittel aus der Rücklage zur Verfügung stehen.

Praxis-Tipp:

Die Delegation originärer Rechte der Eigentümer an den Verwalter sollte nur in engen Grenzen unter Beachtung des Bestimmtheitsgrundsatzes erfolgen. Der dem Verwalter eingeräumte Entscheidungsspielraum muss für alle Betroffenen erkennbar im Ermächtigungsbefehl selbst begrenzt sein.

Anmerkung der Redaktion: Die WEG-Reform 2020 sieht vor, dass zukünftig „Sonstige Rücklagen“ (z. B. Liquiditätsrücklage) gebildet werden können. ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

- Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese
- Schwerpunkt: Miet- und Wohnungseigentumsrecht