

Instandhaltungsrücklage muss ausreichend sein!

Die Ablehnung der Erhöhung der Instandhaltungsrücklage von 2,50 Euro/qm p.a. auf (mindestens) 7,10 Euro/qm p.a. widerspricht ordnungsgemäßer Verwaltung (WEG § 21 Abs. 4).

AG Neustadt/Rübenberge, Urteil vom 09.02.2015 – 20 C 687/14, Volltext: IMRRS 2015, 0590

WEG § 21 Abs. 4, 5

Problem/Sachverhalt

Die Parteien sind Teilhaber und Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG). Nach der Gemeinschaftsordnung ist das Stimmrecht nach Wohneinheiten verteilt. Zwei der sechs Wohnungseigentümer sind je zur ideellen Hälfte Eigentümer von fünf der neun Einheiten. Die übrigen vier Eigentümer besitzen je eine Einheit. Auf der ordentlichen Wohnungseigentümersammlung sollte die Erhöhung der Zuführung zur Instandhaltungsrücklage von 2,50 Euro pro Quadratmeter und Jahr (qm p.a.) beschlossen werden. Die beiden Eigentümer der fünf Einheiten stimmten als einzige gegen die Erhöhung. Die Klägerin ist der Ansicht, dass aufgrund des Alters die Instandhaltungsrücklage von 2,50 Euro/qm p.a. nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht. Sie fechtet daraufhin den Beschluss, mit dem die Erhöhung der Zuführung zur Instandhaltungsrücklage abgelehnt wurde, an und begehrt die Feststellung, dass die Wohnungseigentümer verpflichtet sind, die jährliche Zuführung zur Instandhaltungsrücklage rückwirkend auf 7,10 Euro/qm p.a. anzuheben.

Entscheidung

Das Amtsgericht sieht die Anfechtungsklage als begründet an! Die Ablehnung der Erhöhung der Instandhaltungsrücklage widerspricht ordnungsgemäßer Verwaltung (WEG § 21 Abs. 4). Die **Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage** stellt gemäß § 21 Abs. 5 WEG eine **Maßnahme ordnungsgemäßer Verwaltung** dar, zu der die Wohnungseigentümer verpflichtet sind. Angemessen ist hierbei eine Instandhaltungsrücklage in der Höhe, die ein verständiger und vorausschauender Eigentümer zurücklegen würde, wobei die **Angemessenheit** nach den **konkreten Verhältnissen der jeweiligen Wohnanlage** zu beurteilen ist (vgl. Staudinger-Bub, § 21 WEG, Rz. 204). Danach ist für das im Streit stehende 16 Jahre alte Objekt als **Untergrenze ein Betrag von 7,10 Euro/qm p.a.** bei zurückliegender Bezugsfertigung von weniger

als 22 Jahren anzusetzen. Der aktuelle Betrag von 2,50 Euro/qm p.a. ist keineswegs angemessen und auch nicht vom **weiteren Ermessensspielraum** der Wohnungseigentümersammlung gedeckt. Da die Instandhaltungsrücklage zum Zeitpunkt der Anfechtungsklage lediglich knapp 2.200 Euro betrug, ist diese auch nicht ausreichend, um dem Zweck der Instandhaltungsrückstellung gerecht zu werden. Unerheblich hierbei ist, ob und inwieweit tatsächlich aktuelle Ausgaben anstehen, da Zweck der Instandhaltungsrücklage nicht die Deckung von Kosten von sog. „großen Instandsetzungen“ ist, sondern grundsätzlich auch sämtliche Kosten der Instandhaltung oder Instandsetzung einschließlich der kleineren Reparaturen sowie anfallende Wartungskosten aus Mitteln der Instandhaltungsrückstellung bezahlt werden können (vgl. Staudinger-Bub, § 21 WEG, Rz. 201).

Praxishinweis

Der Entscheidung ist zuzustimmen. Insbesondere deshalb, weil hier die beiden Eigentümer der fünf Einheiten versucht haben, durch Majorisierung weitere Kosten zu vermeiden. Aus dem Abstimmungsergebnis wird deutlich, dass die Mehrheit der Eigentümer die Notwendigkeit erkannt hat. Gemäß § 21 Abs. 8 WEG hat das Gericht dann anstelle der Wohnungseigentümer die nach dem Gesetz erforderliche Maßnahme gemäß § 43 WEG nach billigem Ermessen getroffen und eine Erhöhung der Instandhaltungsrücklage auf 7,10 Euro/qm p.a. festgestellt. Die Kosten hat das Gericht (leider) nicht nur den beiden Eigentümern, sondern auch den übrigen Eigentümern auferlegt, weil nur die Klägerin angefochten und in vollem Umfang obsiegt hat.

*RA, FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht,
FA für Familienrecht
Michael Gerhards, Wunstorf-Luthe*