

# Historische Darstellung der Instandhaltungsrücklage erforderlich

Abweichungen bei der Darstellung der Instandhaltungsrücklage müssen nachvollziehbar erläutert werden.

LG Frankfurt/Main, Urteil vom 05.03.2020 – 2-13 S 65/19, Volltext: IMRRS 2020, 0463 = BeckRS 2020, 5983

BGB § 139; WEG § 28

## Problem/Sachverhalt

Der Kläger ist Mitglied einer Wohnungseigentümergeinschaft. In der Einladung zur Wohnungseigentümersammlung wurde unter TOP 4 die Beschlussfassung über die Jahresabrechnung 2017 aufgeführt. Der Kläger beanstandet, dass der Anfangsbestand der Instandhaltungsrücklage 2017 vom Endbestand 2016 um mehr als 25.000 Euro abweicht. Das Amtsgericht hat dies nicht beanstandet, da die Darstellung für 2017 in sich schlüssig war.

## Entscheidung

Das Landgericht ändert die Entscheidung des Amtsgerichts. Die Beschlussfassung über die Instandhaltungsrücklage ist nach der Rechtsprechung des BGH (Urteil vom 04.12.2009 – V ZR 44/09, IMRRS 2010, 0334) Gegenstand der Beschlussfassung über die Jahresabrechnung. Die Darstellung der Entwicklung der Rücklage in der Abrechnung soll den Eigentümern ermöglichen, die Vermögenslage ihrer Gemeinschaft zu erkennen und die Jahresabrechnung auf Plausibilität zu überprüfen. Diese Überprüfung ist nur anhand des tatsächlichen Bestands der Instandhaltungsrücklage möglich (BGH, a.a.O.). Mithin muss sich aus der **Darstellung der Instandhaltungsrücklage deren Entwicklung ergeben**. Dies erfordert (auch) eine **transparente und nachvollziehbare Fortentwicklung der Rücklagendarstellung**. An dieser Nachvollziehbarkeit fehlt es aber, wenn die Instandhaltungsrücklage **nicht an den Endbestand des Vorjahres anknüpft**. Unabhängig davon muss im aktuellen Jahr der jeweilige tatsächliche Bestand der Rücklage angegeben werden. Dies führt aber nicht dazu, dass bestehende Differenzen auf die Ordnungsgemäßheit der Beschlussfassung keinen Einfluss haben. Derartige Differenzen müssen (zumindest) **erläutert** werden, damit die Abrechnung nachvollziehbar ist und es der Gemeinschaft ermöglicht wird, die Vermögenslage zu überprüfen (BGH, a.a.O.). Da der Beschluss über die Jahresabrech-

nung Grundlage des Abrechnungswesens der Gemeinschaft ist, ist diese **nicht verständlich**, wenn ein Abrechnungsbestandteil (hier die Instandhaltungsrücklage) von anderen Anfangsbeständen ausgeht als dem Endergebnis des Vorjahres. Dieses führt jedoch nicht zur vollständigen Ungültigerklärung des Beschlusses über die Jahresabrechnung, da der Beschluss über diese **teilbar** ist (vgl. § 139 BGB). Dieser ist dann entsprechend anwendbar, wenn die Eigentümerbeschlüsse nicht lediglich interne Wirkung entfalten, sondern auf die Begründung, Änderung oder Aufhebung rechtlicher Befugnisse oder Pflichten gerichtet sind und es sich hier (auch) um rechnerisch selbstständige und abgrenzbare Teile handelt (vgl. BGH, a.a.O.). Dies führt dazu, dass eine Jahresabrechnung, soweit kein durchgreifender Fehler vorliegt, hinsichtlich der Positionen, die **nicht fehlerhaft** sind, **aufrechterhalten** bleibt (vgl. LG Frankfurt/Main, IMR 2016, 204). Da der Kläger hier nur die fehlende Nachvollziehbarkeit der Instandhaltungsrücklage gerügt hat, ist insoweit auch nur die Darstellung der Entwicklung der Instandhaltungsrücklage für ungültig zu erklären (BGH, a.a.O.). Die unbeanstandeten Teile der Jahresabrechnung waren nicht zu prüfen und sind bestandskräftig geworden.

## Praxishinweis

Die Entscheidung ist lesenswert und setzt sich mit den Feinheiten des Prozessrechts auseinander. Die Kammer war bemüht, der Verwaltung aufzuzeigen, dass eine saubere und nachvollziehbare Jahresabrechnung vorliegen muss, die insbesondere bei der Instandhaltungsrücklage auch an den Vorjahressalden anknüpft. Unabhängig davon sind nur die gerügten Mängel für ungültig zu erklären. Soweit die Jahresabrechnung nachvollziehbar war und unbeanstandet geblieben ist, sind die Beschlüsse bestandskräftig geworden.

RA Michael Gerhards, Wunstorf-Luthe