

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [0234]

Wie hoch darf die Rücklagenzuführung sein?

1. Bei der Bemessung der Instandhaltungsrücklage und des jährlichen Beitrags dazu haben die Wohnungseigentümer einen weiten Ermessensspielraum; nur wesentlich überhöhte Ansätze können gegen die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung verstoßen.

2. Die zu beachtenden Kriterien sind das Alter und der bauliche Erhaltungszustand der Anlage, das Vorhandensein und der Wert besonderer technischer Ausstattungen des Gemeinschaftseigentums, eine erkennbare oder absehbare Sanierungsnotwendigkeit und die Finanzkraft der Wohnungseigentümer.

3. Pro Quadratmeter Wohnfläche dürfen im Jahr bei zurückliegender Bezugsfertigkeit von weniger als 22 Jahren höchstens 7,10 Euro, von mindestens 22 Jahren höchstens 9 Euro und bei einem Alter von mindestens 32 Jahren höchstens 11,50 Euro als Instandhaltungskosten angesetzt werden.

4. Werden bei der Bemessung der Instandhaltungsrückstellung diese Sätze eingehalten, so wird regelmäßig ein Beschluss ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen.

AG Zeitz, Urteil v. 22.08.2019
Az. 4 C 25/19

Der Fall:

Baujahr des Hauses war 1937, Rücklagenbestand: 25.000 €. Aufgrund erheblichem Sanierungsbedarfs wurde in einer Eigentümerversammlung beschlossen, die Zuführung zur Rücklage auf 1,76 € pro qm und Monat festzulegen.

Ein Wohnungseigentümer war damit nicht einverstanden, denn es sei u. a. nicht dargestellt worden, aufgrund welchen Sanierungsbedarf es einer Erhöhung zur

Instandhaltungsrücklage bedürfe. Der Beschluss, insbesondere auch die Höhe, widerspreche ordnungsgemäßer Verwaltung.

Das Problem:

In der Praxis gibt es wenig Rechtsprechung zur Höhe der Rücklagenzuführung. Das Wohnungseigentumsgesetz regelt lediglich, dass eine angemessene Instandhaltungsrücklage zugeführt werden muss. In der Praxis führt diese abstrakte Vorschrift oft zu Problemen, da eine vernünftige Zuführung nur in Abhängigkeit vom Zustand des Hauses erfolgen kann. Das Gericht musste also prüfen, ob der hier festgesetzte Zuführungsbetrag ordnungsgemäßer Verwaltung entsprach.

Die Entscheidung des Gerichts:

Die Zuführung zur Rücklage war im vorliegenden Fall angemessen. Nur die Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung, wobei sich die Angemessenheit nach den besonderen Umständen des Einzelfalles bestimmt. Bei der Bemessung der Instandhaltungsrücklage und des jährlichen Beitrags dazu haben die Wohnungseigentümer einen weiten Ermessensspielraum; nur wesentlich überhöhte Ansätze können gegen die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung verstoßen (OLG Düsseldorf, Beschluss vom 21. Juni 2002 - I-3 Wx 123/02).

Die zu beachtenden Kriterien sind das Alter und der bauliche Erhaltungszustand der Anlage, das Vorhandensein und der Wert besonderer technischer Ausstattungen des Gemeinschaftseigentums, eine erkennbare oder absehbare Sanierungsnotwendigkeit und die Finanzkraft der Wohnungseigentümer.

In der Literatur gibt es verschiedene Rechenmodelle (z. B. § 28 Abs. 2 II. BV). Hiernach dürfen pro QM-Wohnfläche und Jahr bei zurückliegender Bezugsfertigkeit von mindestens 32 Jahren höchstens 11,50 € als Instandhaltungskosten im Jahr angesetzt werden. Der Beschluss der WEG orientiert sich an dieser Methode und entspricht daher im vorliegenden Fall ordnungsgemäßer Verwaltung.

Praxis-Tipp:

Der Zuführungsbetrag lag hier deutlich über 11,50 €, insoweit ist Ziffer 4. des Leitsatzes etwas missverständlich zu verstehen. Im Übrigen gibt es mittlerweile auch genügend Rechtsprechung, die vorschreibt, dass jede WEG über eine „eiserne Reserve“ verfügen muss.

Letztlich bringt es nach hier vertretener Auffassung nichts - bei entsprechendem Sanierungsbedarf - eine höhere Rücklagenzuführung in Frage zu stellen, denn wenn keine Rücklage da ist, muss letztlich eine Sonderumlage gezahlt werden. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ