

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke [420]

Änderung des Verteilerschlüssels für die Erhaltungsrücklage

1. Es besteht Beschlusskompetenz der Eigentümer, über eine Änderung des Verteilerschlüssels für Rücklagen zu beschließen, bzw. einen von dem vereinbarten Kostenschlüssel abweichenden Schlüssel für die Rücklagenbefüllung durch Beschluss zu bestimmen.

2. Ein Beschluss über die Änderung des Befüllungsschlüssels ist aber nicht ordnungsgemäß, wenn es hierdurch dazu kommt, dass eine einheitliche Rücklage nach verschiedenen Schlüsseln befüllt wird.

LG Frankfurt/M., Urteil vom 12.10.2023, 2-13 S 133/22

Der Fall:

Laut Teilungserklärung (TE) ist für die Ansammlung der Instandhaltungsrücklage vorgesehen, dass diese durch das WE 7 zu 46 %, WE 8 zu 31% und WE 9 zu 23 % aufgebracht werden soll.

Auf der Wohnungseigentümerversammlung vom 16.12.2021 beschlossen die Eigentümer unter TOP 2: „Die Kosten der Instandhaltungsrückstellungen, der Bewirtschaftungskosten (Instandhaltungskosten, Wartungskosten, allgemein Stromkosten, Versicherungsbeiträge) sind künftig auf die Mitglieder des Mehrfamilienhauses im Verhältnis der in der TE von 2019 errechneten Miteigentumsanteile (MEA) umzulegen“. Eine Aufstellung der MEA-Anteile folgte.

Das Problem:

Besteht Kompetenz, zu beschließen, dass der Schlüssel, nach welchem die Erhaltungsrücklage künftig aufgefüllt werden soll, geändert wird? Wenn Ja: Wie ist dies

korrekt umzusetzen?

Die Entscheidung des Gerichts:

Es besteht seit 1.12.2020 Beschlusskompetenz der Eigentümer, über eine Änderung des Verteilerschlüssels für Rücklagen zu beschließen, bzw. einen von dem vereinbarten Kostenschlüssel abweichenden Schlüssel für die Rücklagenbefüllung durch Beschluss zu bestimmen. § 19 Abs. 2 Nr. 4 WEG verpflichtet die Gemeinschaft (GdWE) nur, eine angemessene Erhaltungsrücklage anzusammeln, bestimmt den Schlüssel, nach welchem die Rücklage aufzufüllen ist, allerdings nicht.

Erforderlich ist zumindest, dass die späteren Ausgaben nach den gleichen Schlüsseln verteilt werden, nach welchem die Rücklage befüllt wurde, insoweit gilt der Grundsatz, dass der Befüllungs- und Entnahmeschlüssel identisch sein muss (allgemeine Auffassung, vgl. nur Bärmann/Dötsch, 15. Aufl. 2023, WEG § 19 Rn. 223).

Hieran fehlt es jedoch im Streitfall, denn durch die Änderung des Befüllungsschlüssels kommt es zu einer „Mischbefüllung“ der Rücklage, weshalb in Zukunft eine Entnahme nicht mehr möglich sein wird. Dies widerspricht ordnungsmäßiger Verwaltung.

Der Beschluss leidet auch daran, dass die Rücklage nur für einen Teil der Erhaltungskosten, nämlich den Instandhaltungskosten eingesetzt werden kann. Die Erhaltungsrücklage, die vorliegend noch als Instandhaltungsrücklage bezeichnet ist, dient gemäß § 19 Abs. 2 Nr. 4 WEG sowohl der Instandhaltung, als auch der Instandsetzung (vgl. § 13 Abs. 2 WEG). Geändert worden ist in dem Beschluss der Verteilerschlüssel für die Bewirtschaftungskosten, die dort lediglich als Instandhaltungskosten und

Wartungskosten definiert worden sind, so dass bei objektiv-normativer Auslegung des Beschlusses die Instandsetzungskosten hiervon nicht erfasst sind. Diese Diskrepanz wird insbesondere deshalb besonders deutlich, weil in der TE unter Bewirtschaftungskosten ausdrücklich auch die Instandsetzungskosten erfasst sind.

Praxis-Tipp:

Die Gemeinschaft könnte z.B. beschließen: „Die bisher nach dem alten Verteilerschlüssel befüllte Rücklage wird aufgelöst und das rechnerische Guthaben der einzelnen Sondereigentümer nach dem neuen Schlüssel in die Erhaltungsrücklage eingebracht.“

Der Gesamtbetrag der Rücklage soll insoweit unverändert bleiben. Etwaige Veränderungen der Belastungen der einzelnen Eigentümer sind dadurch auszugleichen, dass gemäß der Aufstellung vom [Datum einfügen] Guthaben ausgezahlt bzw. Nachzahlungsforderungen begründet werden.“



Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

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