

WEGnews

Ausgabe März 2025

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [488]

Mischbefüllung der Rücklage zulässig?

1. Es besteht eine Beschlusskompetenz, 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 a. M. Urt. v. 12.10.2023 – 2-13 S 133/22

Der Fall:

In einer GdWE war in der Teilungserklärung festgelegt, dass die Erhaltungsrücklage prozentual auf die Eigentümer verteilt werden sollte. Im Rahmen einer Eigentümerserversammlung wurde jedoch beschlossen, künftig die Erhaltungsrücklage sowie bestimmte Bewirtschaftungskosten (z. B. Wartung, Strom, Versicherung) nach Mit Eigentumsanteilen (MEA) umzulegen. Eine Wohnungseigentümerin hat den Beschluss hinsichtlich der geänderten Verteilung der Rücklagenbefüllung angefochten.

Das Problem:

Der BGH hat zwar jüngst entschieden, dass der Befüllungsschlüssel zur Rücklage mit einfacher Mehrheit geändert werden kann.

Offen geblieben ist die Frage (oder musste nicht untersucht werden), ob auch der Entnahmeschlüssel geändert werden muss bzw. was zu beachten ist, wenn der Zuführungsschlüssel geändert wird.

Die Entscheidung des Gerichts:

Der Das LG Frankfurt stellte klar:

Grundsätzlich besteht eine Beschlusskompetenz der Eigentümer zur Änderung des Rücklagenbefüllungsschlüssels. Ein solcher Beschluss muss jedoch den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen. Das bedeutet konkret: Befüllungs- und Entnahmeschlüssel müssen übereinstimmen. Eine „Mischbefüllung“ der Rücklage – also die Verwendung verschiedener Verteilungsschlüssel in derselben Rücklage – führt dazu, dass eine ordnungsgemäße spätere Entnahme nicht mehr möglich ist. Dies verletzt das Prinzip der Nachvollziehbarkeit und Gerechtigkeit. Die Folge: Der Beschluss ist rechtswidrig. Das Gericht regt an, entweder die alte Rücklage aufzulösen und nach dem alten Schlüssel zurückzuzahlen oder – besser – eine neue Rücklage mit dem neuen Schlüssel zu bilden. Die bestehende Rücklage könnte ggf. als „eiserne Reserve“ weitergeführt werden. Zudem wurde bemängelt, dass der neue Beschluss die Rücklage nur noch für Instandhaltungskosten und nicht mehr für Instandsetzungskosten nutzbar macht – was mit Blick auf die meist höheren Instandsetzungskosten unpraktikabel sei.

Praxis-Tipp:

VerwalterFaustregel:

Die GdWE hat die Beschlusskompetenz den Befüllungs- und Entnahmeschlüssel bezüglich der Rücklage mit einfacher Mehrheit zu verändern. Das LG gibt eine entsprechende Anleitung, wie die neue Rücklage berechnet werden muss. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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