

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Martin Metzger

Ran an die Rücklage – wo ist die Grenze?

„Jedenfalls die Kosten für die Feststellung des Instandsetzungsbedarfes des Gemeinschaftseigentums (hier Trittschallmessung) dürfen aus der Instandhaltungsrücklage bestritten werden. Ob Sachverständigenkosten darüber hinausgehend generell aus der Instandhaltungsrücklage bezahlt werden dürfen, bleibt offen.“

BGH, Beschl. v. 11.06.2015 – V ZB 78/14.

Das Problem:

Die Rücklage ist zweckgebunden. In der Regel stellt der Zugriff auf die Rücklage ohne Beschluss der Eigentümergemeinschaft keine ordnungsgemäße Verwaltung dar. Ungeachtet dessen ist der Verwalter nicht selten aus verschiedenen Gründen gehalten, unvorhersehbare Ausgaben zu tätigen, die ggf. nicht über das Kontokorrentkonto der Gemeinschaft gedeckt sind. Die eigentlich erforderliche Einberufung einer außerordentlichen Wohnungseigentümerversammlung steht oft nicht in der Relation zur Ausgabe.

Der Fall:

Das AG Berlin-Neukölln hat die Anfechtungsklage gegen die Beschlüsse der Wohnungseigentümer vom 16.02.2013 abgewiesen, einen Sachverständigen bis zu einem Betrag von 1.500€ – für die Messung der Trittschalldämmung zwischen zwei Wohnungen zu beauftragen und einem anderen Eigentümer die Kosten einer Trittschalldämmung von 618,80€ zu erstatten. Die frist und formgerecht eingelegte und begründete Berufung hat das LG als unzulässig verworfen, da die Beschwerde von Euro 600€ (Interesse des

Einzelklägers) nicht erreicht sei. Der BGH musste sich mit der Rechtsbeschwerde gegen die Zurückweisung auseinandersetzen.

Die Entscheidung des BGH:

Der BGH stellt klar, dass eine Entscheidung des Rechtsbeschwerdegerichts im Sinne einer einheitlichen Rechtsprechung entbehrlich ist. Auch hätte das Berufungsgericht keine überzogenen Anforderungen an die Darlegung der Beschwerde gestellt und den Zugang zur Berufung unzumutbar erschwert. Die Entnahme aus der Instandhaltungsrücklage betreffend, war nämlich das Einzelinteresse des Klägers unter 600€. Zwar führte dieser den Folgeschaden aufgrund notwendiger Bauteilöffnung in seiner Wohnung an, diesen lies das Berufungsgericht zu Recht unberücksichtigt. Auch hatte der Kläger nicht darlegen können, mit welchem Betrag der Folgeschaden zu beziffern gewesen wäre. Darauf kommt es jedoch nicht an. Der BGH schließt sich schließlich der bislang in der herrschenden Literatur vertretenen Auffassung an, dass die Kosten für den Sonderfachmann aus der Rücklage bestritten werden darf. Da also die Streitfrage nicht zu einem anderen Ergebnis führt, wenn die Berufung zugelassen worden wäre, ist diese eben nicht erforderlich und deren Durchführung ohne Belang in Bezug auf die Streitfrage.

Praxis-Tipp:

Mit seiner Entscheidung bringt der BGH Klarheit bei einem bislang oft mit Unsicherheit auf Verwalterseite verbundenen Thema.

Die Zweckgebundenheit der Instandhaltungsrücklage ist eine „heilige Kuh“, die durch das BGH-Urteil etwas mehr Flexibilität erfährt. Wo sich bisher die Rechtsprechung einig ist, nämlich dass der Verwalter im z. B. Schadenfall die Ursachenforschung zu Lasten der Gemeinschaft auch ohne Beschlussfassung beauftragen kann (Kosten Leckortung; etc.), gilt dies jetzt auch für Gutachterkosten zur Feststellung des Instandsetzungsbedarfes. Die Verwalter sind gut beraten, dabei zwei Dinge zu berücksichtigen: Zum einen muss das Verhältnis der Ausgabe zur Größe der Wohnanlage stimmig sein – zum anderen ist das Ergebnis der gutachterlichen Einschaltung sowie weitere Maßnahmen zwingend eine Angelegenheit der Eigentümergemeinschaft. Aber in jedem Fall entspricht es ordnungsgemäßer Verwaltung, den Auftrag zur Ermittlung der Störungs- oder Schadensursache zu erteilen und die Ausgaben hierfür der Instandhaltungsrücklage zu entnehmen. Ein weiterer – wenngleich kleiner – Schritt in Richtung einer Vereinfachung der ohnehin komplexen Verwalteraufgaben. ■

Fachautor:



Martin Metzger

- Mitglied im Autorenteam Elzer-Fritsch-Meier, WEG 2. Aufl. 2014
- Fachreferent