

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck

Vorratsbeschluss zur Zwischenfinanzierung von Liquiditätsengpässen aus der Instandhaltungsrückstellung möglich?

1. Ein Beschluss durch die Wohnungseigentümer, wonach der Verwalter die Instandhaltungsrückstellung zur Zwischenfinanzierung von Liquiditätsengpässen („Liquiditätshilfe“) nicht zweckgebunden verwenden darf, ist ungültig, auch wenn diese Entnahme auf 10% der Plansumme des aktuellen Wirtschaftsplans begrenzt ist und ein Sockel von 10% als „eiserne Reserve“ in der Rücklage verbleiben muss.

2. Der Begriff „Plansumme des Wirtschaftsplanes“ ist unbestimmt.

LG München I, Urteil vom 14.07.2016 – 36 S 310/16 WEG

Der Fall:

Eine WEG beschloss mehrheitlich, dass der Verwalter berechtigt ist, die Instandhaltungsrückstellung zur Zwischenfinanzierung von Liquiditätsengpässen unter folgenden Bedingungen zu verwenden:

.. Die Zwischenfinanzierung darf einen Betrag von 10% der Plansumme des aktuellen Jahreswirtschaftsplans nicht übersteigen und es muss eine eiserne Reserve von 300.000,00 in der Instandhaltungsrückstellung verbleiben. Die Zwischenfinanzierung ist lediglich vorübergehend und der vollständige Ausgleich dieser Zwischenfinanzierung erfolgt spätestens mit vollständiger Zahlung der Hausgelder aller Wohnungseigentümer.

Ein Eigentümer hat den Beschluss angefochten.

Das Problem:

Seit Bestehen des WEG gibt es folgendes Problem: Die Hausgeldzahlungen der Eigentümer erfolgen in zwölf monatlichen Raten. Was oft übersehen wird: Wenn zu Beginn des Wirtschaftsjahres die

gesamte Versicherungsprämie oder der Einkauf von Brennstoffen (z. B. Öl) anfällt, hat der Verwalter zu diesem Zeitpunkt nicht den gesamten im Wirtschaftsplan kalkulierten Betrag zur Verfügung, sondern z. B. nur 1/12 (wenn Zahlung der Prämie im Januar fällig wird).

Damit nicht das gesamte Jahreshaushalt zu Beginn des Wirtschaftsjahres fällig gestellt oder eine Sonderumlage erhoben werden muss, findet bis zum Ende des Wirtschaftsjahres (in der Regel der 31.12.) eine Zwischenfinanzierung aus der Instandhaltungsrückstellung (im Gesetz heißt es nicht Instandhaltungsrücklage, sondern Instandhaltungsrückstellung) statt. In dem Moment, in welchem alle Eigentümer das volle Hausgeld gemäß dem Wirtschaftsplan zum Stichtag 31.12. bezahlt haben, ist die Instandhaltungsrücklage grundsätzlich wieder voll aufgefüllt. (Auch das ist nur Theorie, denn es könnte ja sein, dass der Wirtschaftsplan nicht auskömmlich kalkuliert wurde, dann werden die Mehrausgaben auch über die Instandhaltungsrücklage bis zur Beschlussfassung über die Jahresabrechnung und Zahlung durch die Eigentümer zwischenfinanziert.)

Die Entscheidung des LG München:

Grundsätzlich kann die Eigentümergemeinschaft beschließen, dass eine vorhandene Instandhaltungsrückstellung für andere Zwecke (z. B. Liquiditätsrücklage) verwendet werden kann, soweit eine angemessene „eiserne Reserve“ verbleibt, die Entnahme nur vorübergehend erfolgt und eine spätere Rückführung gewährleistet ist.

Das LG München I hielt den der Entscheidung zugrundeliegenden allgemeinen Vorratsbeschluss allerdings für nicht ordnungsgemäß, da er insgesamt zu unbestimmt sei.

Der Vorratsbeschluss regelt nämlich keinen konkreten Einzelfall bezogen auf einen Liquiditätsengpass. Dies führt dazu, dass die Eigentümer zum Zeitpunkt der Beschlussfassung nicht die Art und Ursache des konkreten Liquiditätsengpasses kennen und auch nicht überblicken können, wann und wie der Ausgleich der Zwischenfinanzierung erfolgt. Auch der Begriff „Plansumme des Wirtschaftsplanes“ ist zu unbestimmt, da nicht klar ist, um welche Summe es sich im Wirtschaftsplan genau handelt.

Praxis-Tipp:

In einem ähnlichen Sachverhalt hatte das LG Köln (Urteil v. 24. 11. 2011 – 29 S 111/11, ZWE 2012, 279) darauf hingewiesen, dass die Notwendigkeit eines sogenannten „Vorratsbeschlusses“ grundsätzlich nicht verneint werden kann. Aus Sicht der Praxis ist ein Vorratsbeschluss sinnvoll. Durch die Entscheidung des LG München werden an die Formulierung eines solchen Beschlusses weitere, detaillierte Formulierungen gestellt. Unabhängig davon, wie ein Beschluss formuliert ist, wird es an dem Bedürfnis der üblichen Zwischenfinanzierung nichts ändern. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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