

# Landgericht München I

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

§§ 21 Abs. 5 Nr. 4, Abs. 3, 28 Abs. 1 WEG

- 1. Nach § 21 Abs. 5 Nr. 4 WEG gehört die Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage zur ordnungsgemäßen Verwaltung. Die Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage in angemessener Höhe dient der Sicherung notwendiger Reparaturen des Gemeinschaftseigentums größeren Ausmaßes. Die Höhe der Rücklage, die angemessen sein muss, ist nach objektiven Maßstäben zu ermitteln.**
- 2. Da die Instandhaltungsrücklage zweckgebunden ist, darf der Verwalter nicht ohne weiteres zur Vermeidung von Liquiditätsengpässen auf die Instandhaltungsrücklage zurückgreifen.**
- 3. Ein Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung, eine vorhandene Instandhaltungsrücklage wieder aufzulösen, liegt nur dann im Rahmen einer ordnungsgemäßen Verwaltung, wenn dies nicht zur Unterschreitung der von § 21 Abs. 5 Nr. 4 WEG geforderten angemessenen Instandhaltungsrücklage führt.**
- 4. Als zulässige Liquiditätshilfe im Fall von Liquiditätsengpässen dient die Instandhaltungsrücklage nur, wenn der Eingang der vorübergehend aus der Liquiditätsrücklage entnommenen Mittel prinzipiell im Wirtschaftsplan zu einem späteren Zeitpunkt vorgesehen ist.**
- 5. Die Instandhaltungsrücklage kann nicht im Rahmen eines Vorratsbeschlusses zum Ausgleich von Liquiditätsengpässen in Anspruch genommen werden.**
- 6. Über die Inanspruchnahme der Instandhaltungsrücklage wird dann nicht im konkreten Einzelfall entschieden und auch nicht bezogen auf einen konkreten Liquiditätsengpass. Dies führt dazu, dass die Eigentümer im Zeitpunkt der Beschlussfassung nicht den konkreten Instandsetzungsbedarf der WEG im Zeitpunkt der Inanspruchnahme zur Überbrückung von Liquiditätsengpässen kennen und auch Art und Ursache des konkreten Liquiditätsengpasses, der die Inanspruchnahme der Instandhaltungsrücklage verursacht.**
- 7. Der im streitgegenständlichen Beschluss verwendete Begriff „Plansumme des Wirtschaftsplans“ ist jedenfalls zu unbestimmt. Der Begriff „Plansumme des Wirtschaftsplans“ ist kein stehender Fachbegriff.**
- 8. Ebenfalls muss ein Beschluss hinreichend bestimmen, was passiert, wenn die Hausgelder nicht vollständig gezahlt werden. Insbesondere bei der Erstellung des Jahresabschlusses stellt sich insoweit die**

**Problematik, ob bei noch ausstehenden Hausgeldern eine verringerte Instandhaltungsrücklage ausgewiesen werden darf. Es muss letztlich sichergestellt sein, dass über die Jahresabrechnung Zahlungen auf die Abrechnungsspitze in vollem Umfang erfolgen werden, so dass es sich nicht nur um eine vorübergehende Verwendung von gebundenen Mitteln handelt.**

LG München I, Urteil vom 14.07.2016; Az.: 36 S 3310/16

**Tenor:**

1. Auf die Berufung des Klägers wird das Urteil des Amtsgerichts München vom 27.01.2016, Az. 485 C 20534/15 WEG, in Ziffer 2 und 3 abgeändert:

Der Beschluss vom 28.07.2015 zu Tagesordnungspunkt 6 der Eigentümerversammlung vom 28.07.2015 wird für ungültig erklärt.

2. Die Beklagten tragen die Kosten des Rechtsstreits.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagten dürfen die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe des vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht der Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110% des zu vollstreckenden Betrags leistet.

4. Die Revision wird nicht zugelassen.

Beschluss

Der Streitwert wird für das Berufungsverfahren auf 34.090,84 € festgesetzt.

**Tatbestand:**

I.

Auf den Tatbestand sowie die Entscheidungsgründe des Endurteils des Amtsgerichts München vom 27.01.2016, Az. 485 C 20534/15 WEG, wird Bezug genommen. Ergänzend ist folgendes auszuführen.

Der Kläger hat gegen dieses, ihm am 01.02.2016 zugestellte Urteil mit Schriftsatz vom 25.02.2016, bei Gericht eingegangen am 26.02.2016 Berufung eingelegt. Die Berufung wurde mit Schriftsatz vom 23.03.2016 begründet.

Die Berufung richtet sich gegen die Klageabweisung zu TOP 6 der Eigentümerversammlung der WEG Franz-Wolter-Str. 46-70, 81925 München vom 28.07.2015.

Der Kläger und Berufungskläger ist der Auffassung, der Beschluss sei wegen mangelnder Bestimmtheit und Unbestimmbarkeit für ungültig zu erklären oder jedenfalls nichtig. Er rügt, der Beschlussgegenstand zu TOP 6 sei in der Ladung zur Eigentümerversammlung nicht ausreichend klargestellt worden. Der genaue Kern des angefochtenen Beschlusses sei aus der Ladung nicht erkennbar. Insbesondere fehle eine Information darüber, dass es sich um einen reinen Vorratsbeschluss handele, da es keinen konkreten Bedarf dafür gebe, die Instandhaltungsrücklage ganz oder teilweise anders als für Zwecke der ordnungsgemäßen Instandhaltung

und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums zu verwenden. Die lediglich schlagwortartige Bezeichnung sei unzureichend, da es sich nicht um einen einfachen Sachverhalt handle, sondern um umfassende schwierige Belange in erheblicher Höhe. Insoweit sei auf den Beschluss des BayObLG vom 09.07.1987-Breg 2 Z 70/87 zu verweisen, wonach grundsätzlich in einer Ladung zur Eigentümerversammlung eine schlagwortartige Bezeichnung ausreichen kann, allerdings nur dann, wenn es sich um einen leichten Sachverhalt handle. Vorliegend handle es sich um keinen einfachen Sachverhalt, schon gar nicht für juristische Laien.

Der Beschluss sei auch zu unbestimmt. Das erstinstanzliche Urteil lasse eine Erläuterung der Begriffe „Liquiditätsengpass“, „Zwischenfinanzierung“ und „Liquiditätshilfe“ und „Plansumme“ vermissen. Entgegen der Auffassung des Erstgerichts seien die genannten Begriffe jedoch nicht selbsterklärend.

Der Begriff „Liquiditätsengpass“ sei allumfassend und daher zu unbestimmt. Die Eigentümer hätten weder Einfluss darauf, für was die Liquiditätshilfe verwendet werden dürfe, noch sei dies für sie erkennbar. Insbesondere fehle im Beschluss eine entsprechende Definition.

Die Plansumme des aktuellen Jahreswirtschaftsplans variere von Jahr zu Jahr und sei daher ebenfalls unbestimmt. Der Begriff der Plansumme sei weder gesetzlich normiert noch werde er sonst im Beschluss definiert. Es bleibe unklar, ob der Begriff der Plansumme die Jahresausgaben laut Gesamtabrechnung oder die Zuführung der Rücklagen oder die Summe aller Rücklagen nach Vermögensaufstellung oder dem Kontostand entsprechen solle und auf welches Jahr beziehungsweise welchen Zeitpunkt insoweit abzustellen sei.

Auch der Begriff der Zwischenfinanzierung sei unverständlich und unbestimmt. Der Verwalter erhalte so entgegen den in § 21 Abs. 3 WEG geregelten Beschlussvorbehalt unzulässigerweise freie Hand, nach eigenem Ermessen über die Gelder zu verfügen. Auch regle der Beschluss nicht, wann und wie die Gelder zurückzuführen seien, denn was gelte, wenn nicht alle Hausgelder der Wohnungseigentümer einbezahlt würden? Die vollständige Zahlung der Hausgelder aller Wohnungseigentümer sei niemals gewährleistet. Auch fehle einer Höchstgrenze für die Entnahme. Dem Verwalter sei es daher möglich, die Rücklage ohne Maximalbetrag zu reduzieren.

Auch von einer kurzfristigen Leihe könne nicht die Rede sein, da gerade nicht zu übersehen sei, wann die vollständige Zahlung der Hausgelder erfolge.

Die Instandhaltungsrücklage müsse zudem zwingend zweckgebunden sei. Ein konkreter Verwendungszweck für die Änderung der Zweckbestimmung sei nicht beschlossen worden.

Auch die gesamte Summe der Ausgaben sowie der Zuführung zur Instandhaltungsrücklage sei nicht erkennbar, es sei nicht erkennbar, was eine Plansumme konkret sein solle und wie hoch diese jeweils sein solle. Insbesondere sei völlig unbekannt und unbestimmt, was mit der Plansumme des aktuellen Jahreswirtschaftsplans gemeint sei.

Zumindest aber sei die in erster Instanz ausgeworfene Kostenquote rechnerisch falsch.

Zumindest aber lägen die Voraussetzungen einer Zurückweisung durch Beschluss gemäß § 522 ZPO nicht vor, da lediglich ein rechtskräftiges erstinstanzliches Urteil des Amtsgerichts Brühl vorliege, so dass zumindest eine Instanzen-Rechtsprechung notwendig sei. Da es sich bei der Liquiditätsrücklage um ein im Vordringen befindliches Instrument der Hausverwaltungen und WEGs im WEG-Recht handle, sei auch eine grundsätzliche Bedeutung gegeben.

Der Kläger und Berufungskläger beantragt:

Das Urteil des Amtsgerichts München vom 27.01.2016, Az. 485 C 20543/15 WEG, wird teilweise abgeändert und der Beschluss vom 28.07.2015 zu Tagesordnungspunkt 6 der Eigentümerversammlung vom 28.07.2015 über die Legitimierung des Verwalters zur Verwendung der Beitragsleistungen bzw. Beiträgen aus der Instandhaltungsrückstellung zur Zwischenfinanzierung von Liquiditätsengpässen („Liquiditätshilfe“) und Begrenzung auf 10% der Plansumme des aktuellen Wirtschaftsplans, wobei mindestens 300.000,00 € als „eiserne Reserve“ in der Rücklage verbleiben muss und buchhalterisch spätestens nach vollständiger Zahlung der Hausgelder aller Wohnungseigentümer ausgeglichen wird, wird für ungültig erklärt und aufgehoben,

hilfsweise für den Fall, dass der Beschluss nichtig ist,

wird das Urteil des Amtsgerichts München vom 27.01.2016, Az. 485 C 20543/15 WEG, teilweise abgeändert und es wird festgestellt, dass der Beschluss vom 28.07.2015 zu Tagesordnungspunkt 6 der Eigentümerversammlung vom 28.07.2015 über die Legitimierung des Verwalters zur Verwendung von Beitragsleistungen bzw. Beiträgen aus der Instandhaltungsrückstellung zur Zwischenfinanzierung von Liquiditätsengpässen („Liquiditätshilfe“) und Begrenzung auf 10% der Plansumme des aktuellen Wirtschaftsplans, wobei mindestens 300.000,00 € als „eiserne Reserve“ in der Rücklage verbleiben muss und buchhalterisch spätestens nach vollständiger Zahlung der Hausgelder aller Wohnungseigentümer ausgeglichen wird, nichtig ist.

Hilfsweise für den Fall, dass das angefochtene Urteil nicht abgeändert wird, sondern die Berufung zurückgewiesen wird, tragen von den Kosten des Rechtsstreits die Klagepartei 78% und die Beklagtenpartei 22%.

Die Revision wird zugelassen.

Die Beklagten und Berufungsbeklagten beantragen,

die Berufung zurückzuweisen.

Die Beklagten und Berufungsbeklagten sind der Auffassung, ein Ladungsmangel liege nicht vor, da der Tagesordnungspunkt und die beabsichtigte Beschlussfassung im Einladungsschreiben vom 30.06.2015 hinreichend genau bezeichnet seien. Der Beschluss zu TOP 6 sei auch hinreichend bestimmt.

Die Argumente, durch den Beschluss bekomme der Verwalter unzutreffenderweise freie Hand und die Zweckbindung der Instandhaltungsrücklage werde geändert, seien nicht innerhalb der Anfechtungsbegründungsfrist vorgetragen worden.

Die Kostenquote sei in der ersten Instanz zutreffend berechnet worden.

Auf die Schriftsätze der Parteien wird ergänzend Bezug genommen. In der mündlichen Verhandlung wurden Hinweise erteilt. Auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 14.07.2016 wird Bezug genommen.

### **Entscheidungsgründe:**

II.

1. Die zulässige Berufung ist begründet. Der angefochtene Beschluss entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung und ist daher für ungültig zu erklären. Tiefergehende Ausführungen zum Verfahrensmangel - die Kammer hält die nicht nur schlagwortartige sondern sogar stichwortartige Bezeichnung in der Ladung für ausreichend - sind dementsprechend nicht veranlasst.

1.1 Nach § 21 Abs. 5 Nr. 4 WEG gehört die Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage zur ordnungsgemäßen Verwaltung. Die Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage in angemessener Höhe dient der Sicherung notwendiger Reparaturen des Gemeinschaftseigentums größeren Ausmaßes. Die Höhe der Rücklage, die angemessen sein muss, ist nach objektiven Maßstäben zu ermitteln. Maßgebend sind die tatsächlichen Verhältnisse im konkreten Einzelfall, insbesondere Alter, Größe, bauliche Besonderheiten und Zustand der Anlage, insbesondere welche absehbaren Instandsetzungsmaßnahmen anstehen und welchen Kapitaleinsatz diese erfordern. Bei der Bemessung der Instandhaltungsrücklage haben die Wohnungseigentümer einen weiten Ermessensspielraum. Nur wesentlich zu hohe oder wesentlich zu niedrige Ansätze widersprechen ordnungsgemäßer Verwaltung (Vandenhouten in Kümmel/Niedenführ/Vandenhouten, WEG, 11. Auflage, § 21 WEG, Rdnr. 124).

1.2 Da die Instandhaltungsrücklage zweckgebunden ist, darf der Verwalter nicht ohne weiteres zur Vermeidung von Liquiditätsengpässen auf die Instandhaltungsrücklage zurückgreifen (Staudinger/Bub, 12. Aufl., § 21 WEG Rdnr 209). Über Entnahmen aus der Instandhaltungsrücklage kann die Eigentümerversammlung mit Mehrheit beschließen (BayObLG, NZM 2004, 75). Ein Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung, eine vorhandene Instandhaltungsrücklage wieder aufzulösen, liegt nur dann im Rahmen einer ordnungsgemäßen Verwaltung, wenn dies nicht zur Unterschreitung der von § 21 Abs. 5 Nr. 4 WEG geforderten angemessenen Instandhaltungsrücklage führt. Dementsprechend können die Wohnungseigentümer vorbehaltlich einer abweichenden Vereinbarung beschließen, eine vorhandene Instandhaltungsrückstellung für andere Zwecke, so z. B. auch als Liquiditätsrücklage zu verwenden, soweit eine angemessene Instandhaltungsrückstellung („eiserne Reserve“) verbleibt, die Entnahme nur vorübergehend erfolgt und eine spätere Rückführung gewährleistet ist (vgl. Spielbauer/Then, WEG, 2. Auflage, § 21, Rdnr. 64; Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 11. Auflage, § 21, Rdnr. 125; OLG Saarbrücken, NZM 2000, 198; OLG München, 34 Wx 76/07, Beschluss vom 20.12.2007, dazu aktuell auch LG Düsseldorf, ZWE 2016, 126).

1.3 Die Kammer geht davon aus, dass die vom streitgegenständlichen Beschluss verwendeten Begriffe „Liquiditätsengpass“, „Liquiditätshilfe“ und „Zwischenfinanzierung“, hinreichend bestimmt sind:

Eine Zwischenfinanzierung ist eine meist kurzfristige Finanzierung eines Eigenkapitalbedarfs, wobei die Anschlussfinanzierung dieses Kapitalbedarfs bereits feststeht.

Ein Liquiditätsengpass ist ein kurzfristiger Mangel an flüssigen Geldmitteln. Liquiditätsengpässe schaffen für die Wohnungseigentümergeinschaft und ihren Verwalter eine schwierige Situation. Bereits begrifflich liegt ein Liquiditätsengpass erst dann vor, wenn diese fällige Forderungen zu befriedigen hat, für deren Begleichung aktuell keine ausreichenden liquiden Mittel zur Verfügung stehen, obwohl deren Eingang eingeplant ist. Ohne Zwischenfinanzierung führt dies dazu, dass die Gemeinschaft fällige Forderungen nicht erfüllen kann. Dies kann beispielsweise Verzugskosten, Schadensersatzansprüche oder auch fehlenden Versicherungsschutz zur Folge haben. Erfolgt die Zwischenfinanzierung über einen Dispokredit fallen erhebliche Zinsen an. Regelmäßig wird eine Wohnungseigentümergeinschaft in der Instandhaltungsrücklage über finanzielle Mittel verfügen, die geeignet wären, einen Liquiditätsengpass zu vermeiden, wenn man auf sie zurückgreifen dürfte.

Als Liquiditätshilfe im Fall von Liquiditätsengpässen dient die Instandhaltungsrücklage nur, wenn der Eingang der vorübergehend aus der Liquiditätsrücklage entnommenen Mittel prinzipiell im Wirtschaftsplan zu einem späteren Zeitpunkt vorgesehen ist. Werden diese Einnahmen wider Erwarten nicht getätigt, muss die Gemeinschaft - wie immer, wenn benötigte Zahlungseingänge ausfallen - darüber entscheiden, wie sie die entstandenen Finanzierungslücken anderweitig füllen will.

1.4 Der Beschluss über die Inanspruchnahme der Instandhaltungsrücklage als Liquiditätshilfe gibt dem Verwalter entgegen den Befürchtungen der Klagepartei keine freie Hand, Gelder der Gemeinschaft entgegen § 21 Abs. 3 WEG nach Belieben zu verwenden: Die Verwendung sämtlicher aus der Instandhaltungsrücklage entnommener Gelder muss ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen. Die Liquiditätshilfe soll bewirken, dass im Falle eines Liquiditätsengpasses keine zusätzlichen Kosten oder fehlender Versicherungsschutz durch verspätete Zahlungen entstehen. Sie ermächtigt den Verwalter hingegen nicht dazu, Zahlungen vorzunehmen, zu denen er auch sonst bei ausreichender Liquidität der Gemeinschaft nicht befugt wäre. Der Verwalter kann auch keinen unbegrenzten Eingriff tätigen, denn die Liquiditätshilfe ist auf 10% der in den Wirtschaftsplan aufgenommenen Jahresausgaben insgesamt einerseits und durch den als „eiserne Reserve“ festgelegten Sockelbetrag von 300.000,00 € andererseits begrenzt.

1.5 Die besondere Problematik des vorliegenden Falls besteht darin, dass die Instandhaltungsrücklage im Rahmen eines Vorratsbeschlusses zum Ausgleich von Liquiditätsengpässen in Anspruch genommen werden soll (vergleiche dazu auch LG Köln, ZWE 2012, 279, 280; LG Frankfurt, Urteil vom 16.07.2014, Az. 2-13 S 91/13, die jeweils einen entsprechenden Vorratsbeschluss im konkreten Einzelfall für ungültig erklärt haben; ebenso ablehnend Abramenko, ZWE 2015, 72, 76, der eine Beschränkung auf den Einzelfall für erforderlich hält).

Über die Inanspruchnahme der Instandhaltungsrücklage wird mithin nicht im konkreten Einzelfall entschieden und auch nicht bezogen auf einen konkreten Liquiditätsengpass. Dies führt dazu, dass die Eigentümer im Zeitpunkt der Beschlussfassung nicht den konkreten Instandsetzungsbedarf der WEG im

Zeitpunkt der Inanspruchnahme zur Überbrückung von Liquiditätsengpässen kennen und auch Art und Ursache des konkreten Liquiditätsengpasses, der die Inanspruchnahme der Instandhaltungsrücklage verursacht. Insoweit stellt sich die Frage, ob überhaupt losgelöst vom Einzelfall vorab beantwortet werden kann, in welcher Höhe eine Inanspruchnahme der Instandhaltungsrücklage für Liquiditätszwecke deren angemessene Höhe nicht gefährdet (vgl. Abramenko, a. a. O.; LG Köln, ZWE 2012, 279, 280; LG Frankfurt, Urteil vom 16.07.2014, Az. 2-13 S 91/13).

Durch die Bestimmung eines Sockelbetrags, der auf jeden Fall in der Instandhaltungsrücklage verbleiben muss und eine Beschränkung der Liquiditätshilfe auf 10% der in den aktuellen Wirtschaftsplan aufgenommenen Jahresausgaben wird für den Regelfall gewährleistet, dass eine angemessene Instandhaltungsrückstellung verbleibt. Zwingend ist dies jedoch nicht. Die Frage, ob eine ausreichende Reserve vorliegt, wird wohl nur im Einzelfall beantwortet werden können, hängt sie doch von den konkret anstehenden beziehungsweise erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen ab; abstrakt-generell vorauszusetzen, dass der Einsatz von 10% der Plansumme des Wirtschaftsplans als Liquiditätshilfe eine angemessene Instandhaltungsrücklage nicht gefährden, erscheint dementsprechend fragwürdig.

Ein abstrakt-genereller Beschluss bringt es mit sich, dass auch daran zu denken ist, dass ganz besondere Liquiditätssituationen auftreten können, beispielsweise dauerhafte Einnahmeausfälle, Finanzierungsprobleme und eine im Verhältnis zum konkreten Sanierungsbedarf nur knapp bemessene Instandhaltungsrücklage. Grundsätzlich ist die Frage, ob ein Beschluss ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, zwar nicht an fernliegenden hypothetischen Geschehensabläufen zu messen, sondern am Normalfall. Für eine Wohnungseigentümergeinschaft entspricht es jedoch gerade dem Normalfall, dass in der Zukunft irgendwann die Instandhaltungsrücklage im Verhältnis zu den anstehenden Sanierungen nur knapp bemessen ist oder unvorhergesehen hohe Einnahmeausfälle eintreten.

1.6 Letzten Endes kann diese Frage jedoch dahingestellt bleiben, denn der im streitgegenständlichen Beschluss verwendete Begriff „Plansumme des Wirtschaftsplans“ ist jedenfalls zu unbestimmt. Der Begriff „Plansumme des Wirtschaftsplans“ ist kein stehender Fachbegriff. Bei Auslegung des Beschlusses ergibt sich nicht hinreichend klar, ob dieser Begriff auch die Zuführungen zur Instandhaltungsrücklage umfassen soll.

Eine Plansumme ist ein Sollwert, eine Zielgröße, ein Richtwert. Die Plansumme des aktuellen Wirtschaftsplans bezieht sich auf den aktuell beschlossenen Wirtschaftsplan. Unklar bleibt insoweit, ob sich der Begriff der Plansumme nur auf die im Wirtschaftsplan ausgewiesenen voraussichtlichen Gesamtkosten der Gemeinschaft Bezug nimmt oder ob er zudem die vorgesehene Zuführung zur Instandhaltungsrücklage umfasst. Der Wortlaut des § 28 Abs. 1 WEG spricht insoweit zunächst einmal eher dafür, dass die Beitragsleistung zur Instandhaltungsrücklage vom Begriff der Plansumme umfasst ist, der Sinn und Zweck der prozentualen Begrenzung der Inanspruchnahme der Instandhaltungsrücklage für Liquiditätszwecke spricht hingegen eher dafür, den Begriff der Plansumme auf die im Wirtschaftsplan vorgesehenen Einnahmen und Ausgaben zu beschränken.

Der Wirtschaftsplan umfasst nach § 28 Abs. 1 WEG neben den voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums (§ 28 Abs. 1 Nr. 1 WEG) auch die anteilige Verpflichtung der Wohnungseigentümer zur Lasten- und Kostentragung (§ 28 Abs. 1 Nr. 2 WEG) sowie die Beitragsleistung der Wohnungseigentümer zur Instandhaltungsrücklage (§ 28 Abs. 1 Nr. 3 WEG). Die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage wird gerade dann besonders hoch sein, wenn ein hoher Instandsetzungsbedarf besteht und die Instandhaltungsrücklage deshalb schnell aufgefüllt werden soll. Die prozentuale Begrenzung der Liquiditätshilfe hat insbesondere den Sinn, eine angemessene Instandhaltungsrücklage auch für den Fall zu gewährleisten, dass die Instandhaltungsrücklage wegen eines erheblichen Sonderfinanzierungsbedarfs stark ansteigt. Bezieht man den Begriff der Plansumme auch auf die Instandhaltungsrücklage würde eine besonders hohe Zuführung zur Instandhaltungsrücklage dazu führen, dass bezogen auf Einnahmen und Ausgaben prozentual gesehen eine besonders hohe Inanspruchnahme der Instandhaltungsrücklage möglich ist. Für eine Beschränkung des Begriffs auf die im Wirtschaftsplan vorgesehenen Einnahmen und Ausgaben spricht daher die Annahme, die Eigentümer hätten eine vernünftige Regelung treffen wollen.

Soweit der Beklagtenvertreter darauf verweist, dass unter TOP 15 derselben Eigentümerversammlung ein Wirtschaftsplan beschlossen wurde, der auch die Instandhaltungsrücklage umfasst, ist dies für die Frage, was mit der Plansumme des Wirtschaftsplans gemeint ist, unbehelflich.

Zwingend ist keine der beiden Auslegungsvarianten, der Beschluss ist dementsprechend zu unbestimmt.

1.7 Ebenfalls nicht hinreichend genau bestimmt der Beschluss, was passiert, wenn die Hausgelder nicht vollständig gezahlt werden. Insbesondere bei der Erstellung des Jahresabschlusses stellt sich insoweit die Problematik, ob bei noch ausstehenden Hausgeldern eine verringerte Instandhaltungsrücklage ausgewiesen werden darf. Der Beschluss geht insoweit zwar einerseits davon aus, dass die zeitliche Dimension der Liquiditätshilfe und damit die Belastung der Rücklage auf das laufende Wirtschaftsjahr begrenzt sei. Andererseits bestimmt er jedoch, dass der buchhalterische Ausgleich spätestens nach vollständiger Zahlung aller Hausgelder erfolgt. Es ist jedoch nicht selten, dass nicht alle Hausgelder pünktlich bezahlt werden. Diesen Fall hat der Beschluss nicht bedacht. Es ist letztlich hier nicht sichergestellt, dass über die Jahresabrechnung Zahlungen auf die Abrechnungsspitze in vollem Umfang erfolgen werden, so dass es sich nicht nur um eine vorübergehende Verwendung von gebundenen Mitteln handelt (so auch LG Köln, a. a. O.)

III.

1. Die Kostenfolge entspricht § 91 ZPO.

2. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 10, 711 Satz 2 ZPO.

3. Nach Auffassung der Kammer sind die Voraussetzungen des § 542 Abs. 2 ZPO für die Zulassung der Revision nicht gegeben. Die Rechtssache hat weder grundsätzliche Bedeutung noch erfordern die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts.



Die Berufung stützt die Forderung nach Zulassung der Revision insbesondere darauf, dass lediglich eine einzige rechtskräftige erstinstanzliche Entscheidung des Amtsgerichts Brühl zur streitgegenständlichen Problematik vorliege. Insoweit ist zunächst auf die bereits zitierte Entscheidung des LG Köln zu verweisen, das die Entscheidung des AG Brühl gerade aufgehoben hat.

Die Fortbildung des Rechts erfordert eine Entscheidung des Revisionsgerichts dann, wenn der Einzelfall Veranlassung gibt, Leitsätze für die Auslegung von Bestimmungen des materiellen oder formellen Rechts aufzustellen oder Gesetzeslücken auszufüllen. Dies setzt voraus, dass für die rechtliche Beurteilung typischer Lebenssachverhalte eine richtungsweisende Orientierungshilfe ganz oder teilweise fehlt (Reichold, in: Thomas/Putzo, 37. Auflage, Rn. 4 a zu § 543 ZPO mit Verweis auf BGH NJW 2002, 3029). Allein der Umstand, dass der Bundesgerichtshof zu einer entscheidungserheblichen Rechtsfrage noch nicht Stellung genommen hat, rechtfertigt die Zulassung der Revision für sich genommen nicht. Insbesondere gibt ein Einzelfall dann nicht Veranlassung, Leitsätze für die Auslegung der Bestimmung materiellen oder formellen Rechts aufzustellen oder Gesetzeslücken auszufüllen, wenn die entsprechende Rechtsfrage aufgrund der Umstände des Einzelfalls nicht entscheidungserheblich ist.

Einen obergerichtlichen Klärungsbedarf sieht die Kammer im vorliegenden Fall nicht. Die Frage, ob Vorratsbeschlüsse über die Verwendung der Instandhaltungsrücklage als Liquiditätsrücklage überhaupt ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen können, ist wegen der überlagernden Bestimmtheitsproblematik schlussendlich nicht entscheidungserheblich.

Die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erfordert eine Entscheidung des Revisionsgerichts in Fällen der Divergenz, wenn also die anzufechtende Entscheidung ein- und dieselbe Rechtsfrage anders beantwortet als die Vergleichsentscheidung eines höher- oder gleichrangigen Gerichts (Reichold, in Thomas/Putzo, a. a. O., Rn. 4 b zu § 543 ZPO). Dies ist vorliegend nicht ersichtlich.

5. Die Streitwertfestsetzung erfolgte gemäß § 49 a GKG. Sie entspricht der zutreffenden Streitwertfestsetzung des Amtsgerichts zu diesem Punkt; die Parteien hatten insoweit Rechtsmittelverzicht erklärt.