

Landgericht Karlsruhe

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§ 19 WEG

- 1. Ein Beschluss über die Erhöhung der Erhaltungsrücklage muss - selbst wenn eine konkrete bauliche Maßnahme absehbar ist bzw. zur Begründung angeführt wird - nicht durch die Einholung von Handwerker-Vergleichsangeboten vorbereitet werden. Ebenso wenig bedurfte es der Einholung eines Sachverständigengutachtens.**
- 2. Nur die Ansammlung einer angemessenen Erhaltungsrücklage entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung. Nur wesentlich überhöhte oder zu niedrige Ansätze widersprechen einer ordnungsmäßigen Verwaltung.**

LG Karlsruhe, Urteil vom 26.07.2024; Az.: 11 S 82/237

Tenor:

1. Auf die Berufung der Beklagten wird das Urteil des Amtsgerichts Karlsruhe-Durlach vom 11.05.2023, Az. 2 C 294121 WEG, abgeändert. Die Klage wird abgewiesen.
2. Der Kläger hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

Beschluss:

Der Streitwert wird für beide Instanzen auf 21.375,00 € festgesetzt.

Entscheidungsgründe:

(abgekürzt nach §§ 540, 313a Abs. 1 ZPO)

I.

Die zulässige Berufung der Beklagten ist begründet. Die zulässige Klage ist vollständig abzuweisen.

Die Beschlussanfechtungsklage hat, auch wenn ihr erstinstanzlich stattgegeben wurde, keinen Erfolg. Der angefochtene Beschluss aus der Versammlung vom 02.08.2021 zu TOP 8 über die "Sonderzuführung zur Erhaltungsrücklage in Höhe von 30.000,00 €, verteilt nach Miteigentumsanteilen, aufgrund der anstehenden Dach- und Fassadensanierung" ist nicht für ungültig zu erklären.

a. In formeller Hinsicht begegnet die Beschlussfassung keinen Bedenken.

b. Diese Beschlussfassung zu "TOP 8" ist auch materiell-rechtlich nicht zu beanstanden, widerspricht insbesondere nicht ordnungsgemäßer Verwaltung.

Der Beschluss über die Erhöhung/Festlegung der Höhe der Instandhaltungsrücklage darf nicht verwechselt werden, mit dem Beschluss über die Durchführung und Finanzierung einer baulichen Maßnahme. Es geht hier nicht um eine Sonderumlage zur Finanzierung einer konkreten Bau- bzw. Erhaltungsmaßnahme (vgl. zu solchen "Erhaltungsumlagen" die vom Amtsgericht zitierte Kommentarstelle bei: Bärmann/Becker, 15. Aufl. 2023, WEG § 28 Rn. 100), sondern um die Erhöhung der Erhaltungsrücklage (vgl. dazu im Allgemeinen: Bärmann/Dötsch, 15. Aufl. 2023, WEG § 19 Rn. 206 ff.), die auch im Wege einer Sonderumlage angesammelt werden kann (vgl. Bärmann/Dötsch, 15. Aufl. 2023, WEG § 19 an. 222).

Insbesondere braucht der Beschluss über die Erhöhung der Erhaltungsrücklage - selbst wenn eine konkrete bauliche Maßnahme absehbar ist bzw. zur Begründung angeführt wird - nicht durch die Einholung von Handwerker-Vergleichsangeboten vorbereitet werden. Ebenso wenig bedurfte es - weder vor dem noch im Prozess - der Einholung eines Sachverständigengutachtens (vgl. Kammer, Urteil vom 19.05.2022 - 11 S 69/20).

Nur die Ansammlung einer angemessenen Erhaltungsrücklage entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung (vgl. § 19 Abs. 2 Nr. 4 WEG n.F.; zum Ganzen: Hügel/Elzer, 3. Aufl. 2021, WEG § 19 Rn. 151; Drasdo ZWE 2012, 17 ff.). Die Angemessenheit bestimmt sich nach den besonderen Umständen des Einzelfalles. Bei der Bestimmung der Höhe der Erhaltungsrücklage, des jährlichen Beitrags zur Erhaltungsrücklage und des Zeitraums, in welchem sie aufgebracht werden soll, haben die Wohnungseigentümer einen weiten Ermessensspielraum. Dieses

Ermessen kann sich in concreto reduzieren und eine sofortige Aufstockung der Rückstellung erforderlich machen. Nur wesentlich überhöhte oder zu niedrige Ansätze widersprechen einer ordnungsmäßigen Verwaltung.

In der Praxis gibt es verschiedene Kriterien zur Ermittlung der angemessenen Höhe der Erhaltungsrücklage (aus der älteren Literatur und Rechtsprechung: Orientierung an § 28 Abs. 2. BV, also (mindestens) 11,50 €/qm ab dem 32. Bezugsjahr; Peters'sche Formel in Orientierung an den Baukosten; der Fachverband für Wohnungseigentumsverwalter e.V. empfiehlt zwischen 0,8 % bis 1 % des Kaufpreises).

Die Gesamthöhe der Erhaltungsrücklage wird maßgeblich vom Zustand einer Wohnungseigentumsanlage geprägt. Prüfsteine für die Ermittlung einer angemessenen Höhe können weiter sein:

Vor allem und vorrangig der zu erwartende Erhaltungsbedarf und der dazu erforderliche Kapitaleinsatz (OLG München ZMR 2008, 410 (41 1)), die Beschaffenheit/der bauliche Zustand der Wohnungseigentumsanlage, ihre Größe, ihre Lage in der Umwelt, bauliche Besonderheiten, das Alter des Gebäudes oder der Gebäude, ihre Reparaturanfälligkeit (OLG München ZMR 2008, 410 (411)) sowie die wirtschaftlichen Verhältnisse der Wohnungseigentümer (LG München I ZWE 2017, 286; Hügel/Elzer, 3. Aufl. 2021, WEG § 19 Rn. 151).

Auf der Grundlage des jeweiligen Einzelfalles ist eine grobe Abschätzung des Bedarfs für die Instandsetzung einzelner Gewerke (Einrichtungen, Anlagen und Gebäudeteile) der richtige Weg. Ausgehend von empirischen Werten hinsichtlich der Nutzbarkeit einzelner Gebäudeteile kann dabei ermittelt werden, welche Gewerke in absehbaren Zeiträumen erneuert oder ausgebessert werden müssen (vgl. zu dieser Methode: v. Hauff/Homann DWE 1997, 16, 25 f.). Der plausible Vortrag zum Gebäudealter und zu den noch nicht erfolgten Sanierungsarbeiten (hier: Unsaniertes "Erstdach" aus dem Jahr 1957/58 bei geschätzten Sanierungskosten von mindestens 180.000 €) trägt die Einschätzung, dass für die anstehenden Arbeiten die Erhaltungsrücklage im erfolgten Umfang erhöht werden durfte, auch durch eine Sonderumlage angesammelt werden durfte und die vor der streitgegenständlichen Beschlussfassung vorhandene Rücklage (Stand am 31.12.2020: 19.800,48 €) keineswegs überdimensioniert, sondern dürftig war.

II.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit hat ihre Grundlage in § 709 ZPO.

Die Zulassung der Revision ist nicht veranlasst, da die Rechtssache weder grundsätzliche Bedeutung hat noch die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts erfordern, § 543 Abs. 2 ZPO.

Der Streitwert wird wie in der Berufungsverhandlung vom 13.06.2024 bestimmt.