

## Wohnungseigentumsrecht

---

**Lfd.-Nr. WEG 1/03/2012**

### **Instandhaltungsrücklage: Aufhebung der Zweckbindung**

*LG Köln, Urt. v. 24.11.2001 – 29 S 111/11*

#### Leitsatz:

**Die Wohnungseigentümer können grundsätzlich beschließen, einen Teil der Instandhaltungsrücklage zur Liquiditätshilfe zu verwenden.**

#### Der Fall:

Die Wohnungseigentümer hatten folgenden Beschluss gefasst: „Im Sinne ausreichender Liquidität ist der Verwalter legitimiert, die Beitragsleistungen zur bzw. Beträge aus der Instandhaltungsrückstellung zur Zwischenfinanzierung von Liquiditätsengpässen zu verwenden. Diese Liquiditätshilfe darf insgesamt einen Betrag von 3/12 der Plansumme des aktuellen Jahreswirtschaftsplans nicht übersteigen.“ Der Beschluss wurde angefochten.

#### Die Lösung:

Das Landgericht ist der Auffassung, dass ein sog. Vorratsbeschluss, der die zeitweilige anderweitige Verwendung der Zuführungsbeträge zur Instandhaltungsrücklage erlaubt, grundsätzlich nicht zu beanstanden sei. Sofern der Beschluss aber auch eine Entnahme aus der bereits angesammelten Instandhaltungsrücklage ermögliche, müsse sichergestellt werden, dass eine sog. „eiserne Reserve“ nicht angetastet würde. Dem würde der angegriffene Beschluss nicht Rechnung tragen, so dass der Beschluss aufzuheben war.

#### Hinweise:

Die Problematik könnte durch Bildung einer sog. Liquiditätsrücklage umgangen werden. Dazu müssten die Wohnungseigentümer zunächst beschließen, einen Teilbetrag aus der Instandhaltungsrücklage in eine sog. Liquiditätsrücklage umzubuchen. Sodann müsste beschlossen werden, dass diese Liquiditätsrücklage zur Ausgleichung von Liquiditätsengpässen verwendet werden darf. Hierdurch kann der Verwalter einfacher den Überblick behalten, ob er noch genügend Liquidität zur Deckung der Bewirtschaftungskosten besitzt.

*RA Dr. Georg Jennißen, W·I·R Jennißen Harren, Köln*

---