

## **Der Teilungserklärung widersprechende Beschlüsse sind unwirksam**

In einer Eigentümerversammlung im November 2012 hatten die Mitglieder einer Eigentümergemeinschaft mehrheitlich beschlossen, dass die Instandhaltungsrücklage „Garage“ und die Instandhaltungsrücklage „Waschmaschine“ aufgelöst werden sollte und die freiwerdenden Geldbeträge in die Instandhaltungsrücklage „Gebäude“ eingezahlt werden sollten. Die Eigentümergemeinschaft hatte in der Vergangenheit drei getrennte Rücklagen für das Wohnhaus, die Garagen und die Waschmaschinen der Gemeinschaft gebildet.

Gemäß der Teilungserklärung obliegt die Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums grundsätzlich allen Wohnungs- und Teileigentümern. Nach § 8 sind die Mitglieder der Eigentümergemeinschaft zur Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum verpflichtet.

Zur Bildung der Instandhaltungsrücklage haben die Mitglieder einen Beitrag zu leisten, der nach den Quadratmetern deren Sondereigentumsfläche berechnet wird. Dennoch reichte einer der Wohnungseigentümer gegen den Beschluss eine Anfechtungsklage ein. Er war der Ansicht, dass die beschlossene Auflösung der getrennten Rücklagen und Bildung einer einheitlichen Rücklage von Nachteil sei.

Dass angerufene Gericht entschied, dass der angefochtene Beschluss betreffend die Zusammenführung der einzelnen Instandhaltungsrücklagen nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung widersprach. In der Teilungserklärung der Gemeinschaft war ausdrücklich bestimmt, dass für die Wohnungseigentumsanlage lediglich eine Rücklage zu bilden ist.

Die Teilungserklärung sah hinsichtlich der Bildung der Instandhaltungsrücklage also nicht vor, dass insbesondere zwischen Gebäude und Garagen zu unterscheiden ist. Die in der Vergangenheit praktizierte Trennung und Bildung mehrerer Instandhaltungsrücklagen war somit nicht mit den Bestimmungen der Teilungserklärung zu vereinbaren.

Die Teilungserklärung sah nicht die Bildung getrennter Rücklagen sondern vielmehr die Bildung einer einheitlichen Instandhaltungsrücklage vor. Es war deshalb zwingend eine einheitliche Instandhaltungsrücklage zu bilden. Der angefochtene Beschluss führte lediglich dazu, dass die Rücklage in Zukunft wieder so ausgeführt wird, wie dies in der Teilungserklärung ursprünglich vorgesehen war (LG Düsseldorf, Urteil v. 16.04.14, Az. 25 S 141/13).