BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 12/14

Verkündet am:
17. April 2015
Weschenfelder
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

WEG § 21 Abs. 5 Nr. 4

Es ist zulässig, für Mehrhausanlagen in der Gemeinschaftsordnung buchungstechnisch getrennte Rücklagen zu bilden, deren Verwendungszweck jeweils die Instandhaltung der einzelnen Gebäude ist.

BGH, Urteil vom 17. April 2015 - V ZR 12/14 - LG Düsseldorf
AG Langenfeld

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 17. April 2015 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richter Dr. Czub und Dr. Roth und die Richterinnen Dr. Brückner und Weinland

für Recht erkannt:

Auf die Rechtsmittel der Beklagten werden unter Zurückweisung der Revision der Klägerin das Urteil der 25. Zivilkammer des Landgerichts Düsseldorf vom 18. Dezember 2013 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als die Berufung zurückgewiesen worden ist, und das Urteil des Amtsgerichts Langenfeld vom 29. Mai 2013 geändert.

Die Klage wird auch insoweit abgewiesen, als die Beklagten verurteilt worden sind, an die Klägerin 10.807,50 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 2. November 2012 zu zahlen.

Die Klägerin trägt die Kosten des Rechtsstreits.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Zu der Anlage der klagenden Wohnungs- und Teileigentümergemeinschaft gehören mehrere Gebäude, nämlich die Häuser S. Straße 1, 3 und 5, die Hochhäuser P. Straße 4 und 6

und schließlich eine zwischen den beiden Gebäudekomplexen gelegene Parkgarage. Gemäß § 15 Nr. 3 der Gemeinschaftsordnung (im Folgenden: GO) kann die Gemeinschaftsordnung durch eine Mehrheit von 3/4 aller vorhandenen Stimmen geändert werden.

2 § 5 Nr. 7 GO lautet wie folgt:

> „Die Eigentümergemeinschaft ist zur Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum verpflichtet.
> (…)
> Aus diesen Rücklagen werden die Kosten für größere Reparaturen und sonstige Instandhaltungsarbeiten bestritten. Falls die vorhandenen Rücklagen nicht ausreichen, die Kosten für beschlossene oder dringend notwendig gewordene Arbeiten zu decken, sind die Sondereigentümer verpflichtet, Nachschüsse im Verhältnis ihrer Beiträge zur Instandhaltungsrücklage zu leisten.

3 § 16 GO enthält unter der Überschrift „Gesonderte Gemeinschaften“ folgende Regelung:

> 1. Soweit gesetzlich zulässig und wirtschaftlich tatsächlich ausscheidbar, sind
> a) Wohngebäude und
> b) Parkhaus
> je als selbständige Einheit anzusehen und zu behandeln. Dies gilt insbesondere für Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums dieser Anlagen. Es gilt ferner für die Wiederaufbauverpflichtung, Ermittlung und Verteilung der laufenden Kosten, Instandhaltungsrücklage, Eigentümerversammlung. (…)
>
> 2. (…) c) bei Beschlüssen, die nur das Parkhaus betreffen, haben nur die Sondereigentümer und Sondernutzungsberechtigten des Parkhauses Stimmrecht. Für Beschlüsse, die das Wohngebäude betreffen, haben nur die Sondereigentümer des Wohngebäudes ein Stimmrecht.

4 In der Eigentümerversammlung vom 7. Dezember 2004 wurde mit einer Mehrheit von mehr als 80 % aller vorhandenen Stimmen folgender Beschluss gefasst:

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

> „Die Instandhaltungsrücklage der Objekte S. Straße 1, 3 und 5 wird von den Objekten P. Straße 4 und 6 getrennt. Die zurzeit angesammelte Instandhaltungsrücklage wird ausschließlich den Wohnungen der Häuser P. Straße 4 und 6 zugerechnet. Die Eigentümer des Objekts S. Straße 1, 3 und 5 verzichten auf alle Rechte hinsichtlich der bislang gebildeten Instandhaltungsrücklage. Die Eigentümer der Wohnungen S. Straße 1, 3 und 5 werden zukünftig eine eigene Instandhaltungsrücklage i. H. von 4,50 € pro Quadratmeter im Jahr ansparen. Aufwendungen an gemeinsamen Gebäudeteilen werden gemäß den Bestimmungen der Teilungserklärung von den Häusern S. Straße 1, 3 und 5 und P. Straße 4 und 6 anteilig getragen. Der Wirtschaftsplan ist ab dem 1. Januar 2004 entsprechend abzuändern."

5 In der Folgezeit wurden die Rücklagen gesondert ausgewiesen. Von 2006 bis 2011 wurden für die Einheiten der Häuser S. Straße 1, 3 und 5 eine Instandhaltungsrücklage von 88.084 €, für die Einheiten P. Straße 4 und 6 von 468.984,84 € angesammelt.

6 Seit dem Jahr 2010 sind die beiden Beklagten gemeinschaftliche Eigentümer aller in den Häusern S. Straße 1, 3 und 5 belegenen Einheiten. In der Eigentümerversammlung vom 11. Oktober 2012 vertrat der Verwalter die Auffassung, dass der Beschluss vom 7. Dezember 2004 nichtig sei und die getrennten Instandhaltungsrücklagen daher zusammengeführt werden müssten. Zu TOP 6 wurde mit einfacher Mehrheit folgender Beschluss gefasst, der bestandskräftig geworden ist:

> „Zur Gleichstellung der Anteilsansprüche an einer gemeinschaftlichen Instandhaltungsrücklage zum 1. Januar 2012 ist von den Eigentümern der Wohnungen 229 – 265 in der S. Straße 1, 3 und 5 eine Zahlung von insgesamt 49.280,19 € zu erbringen und zusätzlich bis zum Inkrafttreten eines gemeinschaftlichen Wirtschaftsplanes – wie unter TOP 7 vorgeschlagen – monatlich ein Betrag von 1.080,75 € insgesamt für die Wohnungen 229 – 265 auszugleichen. Die Zahlungen sind fällig am 1. November 2012."

7 Mit der Klage verlangt die Wohnungseigentümergemeinschaft Zahlung in Höhe von 60.087,69 € nebst Zinsen (49.280,19 € zuzüglich jeweils 1.080,75 €

für die Monate Januar bis Oktober 2012) von den Beklagten. Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben. Das Landgericht hat das Urteil geändert und die Beklagten unter Abweisung der Klage im Übrigen verurteilt, an die Klägerin 10.807,50 € nebst Zinsen zu zahlen. Dagegen wenden sich die Parteien jeweils mit der zugelassenen Revision. Die Klägerin will die Zurückweisung der Berufung erreichen, während die Beklagten ihren Antrag auf Abweisung der Klage insgesamt weiterverfolgen. Die Parteien beantragen jeweils die Zurückweisung des gegnerischen Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I.

8 Das Berufungsgericht sieht den Beschluss vom 11. Oktober 2012 als nichtig an, soweit er die Pflicht der Beklagten begründet, für die Jahre 2006 bis 2011 Beiträge zu der Instandhaltungsrücklage nachzuzahlen. Es fehle an der erforderlichen Beschlusskompetenz. Die Höhe der Zuführung zur Instandhaltungsrücklage sei durch den Beschluss vom 7. Dezember 2004 festgesetzt worden. Dieser sei wirksam, da § 16 GO dahingehend auszulegen sei, dass für die Wohngebäude und das Parkhaus Untergemeinschaften und für diese jeweils getrennte Instandhaltungsrücklagen zu bilden seien. Zwar sehe § 5 Nr. 7 GO die Ansammlung einer einheitlichen Instandhaltungsrücklage vor. Diese Bestimmung sei aber durch den Beschluss vom 7. Dezember 2004 aufgrund der Öffnungsklausel des § 15 Nr. 3 GO mit der erforderlichen Mehrheit geändert worden. Nachdem die Jahre 2006 bis 2011 verbindlich abgerechnet worden seien, könne eine Sonderumlage insoweit nicht mehr erhoben werden. Es handele sich auch nicht um einen grundsätzlich zulässigen Zweitbeschluss, weil nicht die Jahresabrechnungen abgeändert, sondern allein

die Einheiten 229 bis 264 treffende Zahlungsverpflichtungen in Bezug auf bereits abgerechnete Jahre geschaffen worden seien.

9 Für die Monate Januar bis Oktober 2012 bestehe dagegen die erforderliche Beschlusskompetenz. Insoweit sei eine Ergänzung des geltenden Wirtschaftsplans für das Jahr 2011/12 beabsichtigt gewesen. Dieser Teil des Beschlusses vom 11. Oktober 2012 könne gemäß § 139 BGB aufrechterhalten werden.

II.

10 Die Revision der Beklagten ist begründet, die der Klägerin dagegen unbegründet. Die Beklagten sind zur Zahlung des geforderten Betrags nicht verpflichtet, weil der Beschluss vom 11. Oktober 2012 nichtig ist und keine Verpflichtung zur Zahlung einer Sonderumlage entstehen ließ. Der Zweck der den Wirtschaftsplan ergänzenden Sonderumlage, nämlich die Schaffung einer einheitlichen, nach Miteigentumsanteilen aufgebrachten Instandhaltungsrücklage für alle Wohngebäude, ist von der Gemeinschaftsordnung nicht gedeckt. Diese sieht die Bildung getrennter Instandhaltungsrücklagen für die Gebäudekomplexe S. Straße 1, 3 und 5 einerseits sowie P. Straße 4 und 6 andererseits vor.

11 1. Allerdings sollte nach den vor dem 7. Dezember 2004 geltenden Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung eine einheitliche Instandhaltungsrücklage für die Wohngebäude gebildet werden.

12 a) Aufgrund der Bezugnahme im Grundbuch unterliegt die Auslegung der Gemeinschaftsordnung vollen Umfangs der Nachprüfung durch das Revisionsgericht. Maßgebend sind ihr Wortlaut und Sinn, wie er sich aus

unbefangener Sicht als nächstliegende Bedeutung der Eintragung ergibt, weil sie auch die Sonderrechtsnachfolger der Wohnungseigentümer bindet. Umstände außerhalb der Eintragung dürfen nur herangezogen werden, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalles für jedermann ohne weiteres erkennbar sind (st. Rspr., vgl. Senat, Urteil vom 2. März 2012 – V ZR 174/11, NJW 2012, 1722 Rn. 8; Beschluss vom 29. Januar 1993 – V ZB 24/92, BGHZ 121, 236, 239 mwN).

13 b) Die Auslegung der Gemeinschaftsordnung in ihrer vor dem 7. Dezember 2004 geltenden Fassung ergibt, dass für die Wohngebäude eine einheitliche Instandhaltungsrücklage zu bilden war. Dies folgt aus § 5 Nr. 7 GO. Zwar ermöglicht § 16 GO hiervon abweichend als speziellere Regelung die Bildung getrennter Instandhaltungsrücklagen, aber nur für die Wohngebäude insgesamt einerseits und für das Parkgebäude andererseits. Insoweit sollten Untergemeinschaften errichtet werden. Der Begriff „Wohngebäude“ bezeichnet in diesem Zusammenhang beide Wohngebäudekomplexe bzw. die einzelnen Wohngebäude, aus denen erstere bestehen; er wird nämlich durchgängig im Singular und ausschließlich zur Abgrenzung von dem Parkgebäude verwendet, insbesondere in § 16 Nr. 2c) GO hinsichtlich des Stimmrechtsausschlusses. Dass weitere Untergemeinschaften hinsichtlich der Wohngebäude errichtet werden sollten, lässt sich der Gemeinschaftsordnung dagegen, anders als das Berufungsgericht offenbar meint, nicht entnehmen; unter anderem fehlt es schon an einer Regelung dazu, ob nur die beiden Gebäudekomplexe oder alle einzelnen Wohngebäude als „selbständige Einheit“ im Sinne von § 16 GO anzusehen sein sollten.

14 c) Für die Wohngebäude musste folglich eine einheitliche Instandhaltungsrücklage gebildet werden. Aus dieser waren die Kosten für

Reparaturen zu bestreiten, über die alle Eigentümer der in den Wohngebäuden belegenen Einheiten zu entscheiden hatten. Eine Unterscheidung danach, welchen Gebäudekomplex etwaige Kosten betrafen, sah die Gemeinschaftsordnung vor dem 7. Dezember 2004 nicht vor.

15 2. Durch den Beschluss vom 7. Dezember 2004 ist die Regelung des § 5 Nr. 7 GO geändert worden.

16 a) Hiernach waren getrennte Instandhaltungsrücklagen für die Häuser S. Straße 1, 3 und 5 einerseits sowie P. Straße 4 und 6 andererseits zu bilden. Weil der Beschluss keine andere Regelung trifft, ist er nächstliegend so zu verstehen, dass im Übrigen § 5 Nr. 7 GO für die beiden nunmehr getrennten Rücklagen fortgelten sollte. Infolgedessen veränderte sich die Kostentragungspflicht. Denn die ursprüngliche Fassung der Gemeinschaftsordnung regelt die Kostentragungspflicht für „größere Reparaturen und sonstige Instandhaltungsarbeiten“ ausschließlich in § 5 Nr. 7 GO im Zusammenhang mit der Instandhaltungsrücklage; ergänzend ergibt sich aus § 16 Abs. 2 WEG, dass die Beiträge nach Miteigentumsanteilen aufzubringen sind. Folglich sollten nunmehr – anders als zuvor – nur noch die jeweiligen Sondereigentümer über die gebildeten Rücklagen solche Kosten im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile jeweils für „ihren“ Gebäudekomplex tragen. Diese Auslegung des Beschlusses bestätigt sich im Umkehrschluss daraus, dass (nur noch) „Aufwendungen an gemeinsamen Gebäudeteilen anteilig“ (also von sämtlichen Sondereigentümern aller Wohngebäude) getragen werden sollten.

17 b) Der Beschluss ist wirksam.

18 aa) Die formelle Kompetenz der Wohnungseigentümergemeinschaft zur Änderung der bisherigen Regelung des § 5 Nr. 7 GO ergibt sich aus der in § 15 Nr. 3 enthaltenen Öffnungsklausel. Diese erlaubt es den Wohnungseigentümern, die Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung im Beschlusswege mit – hier erreichter – qualifizierter Mehrheit zu ändern. Dass der Gegenstand der Beschlussfassung hierunter fällt, unterliegt keinem Zweifel.

19 bb) Der Beschluss ist auch in materieller Hinsicht wirksam (vgl. zu diesem Erfordernis Senat, Urteil vom 10. Oktober 2014 – V ZR 315/13, BGHZ 202, 346 Rn. 14).

20 (1) Entgegen der Auffassung der Beklagten ist die Regelung des § 16 allerdings unverändert geblieben. Dass weitere Untergemeinschaften mit eigener Verwaltungszuständigkeit und selbständiger Beschlussfassungskompetenz ihrer Mitglieder (hierzu Senat, Urteil vom 20. Juli 2012 – V ZR 231/11, NJW-RR 2012, 1291 Rn. 10) errichtet werden sollten, lässt sich dem Beschluss nicht entnehmen. Ebenso wenig enthält er Anhaltspunkte dafür, dass die Bestimmung des § 13 Nr. 1 GO geändert werden sollte, wonach die Sondereigentümer – also gemäß § 16 Nr. 2 c) GO alle Sondereigentümer der Wohngebäude – über die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums entscheiden. Ob aus einer „Gruppenbetroffenheit“ folgen kann, dass auch ohne ausdrückliche Regelung nur die Sondereigentümer des jeweils betroffenen Gebäudekomplexes hinsichtlich solcher Maßnahmen stimmberechtigt sind, die „ihre“ Rücklage betreffen (in diesem Sinne etwa BayObLGZ 1983, 320, 323 und 2003, 254, 257; Staudinger/Bub, BGB [2005], § 23 Rn. 35; dagegen Eichhorn, ZfIR 2015, 8, 9; PWW/Riecke/Elzer, BGB, 9. Aufl., § 23 WEG Rn. 6), kann dahinstehen. Da die hiesige Geschäftsordnung in § 16 ausdrücklich die Errichtung von Untergemeinschaften vorsah, hiervon aber nicht Gebrauch

gemacht wurde, verbleibt es im Zweifel bei der gemeinschaftlichen Verwaltung durch alle Sondereigentümer der Wohngebäude (vgl. § 13 Nr. 1, § 16 Nr. 2c GO).

21 (2) Danach beschränkte sich der Beschluss auf die Regelung der Instandhaltungsrücklage und – hiermit verbunden – der Kostentragungspflicht. Dies begegnet keinen rechtlichen Bedenken.

22 (a) Es ist zulässig, für Mehrhausanlagen in der Gemeinschaftsordnung buchungstechnisch getrennte Rücklagen zu bilden, deren Verwendungszweck jeweils die Instandhaltung der einzelnen Gebäude oder – wie hier – Gebäudekomplexe ist (Spielbauer in Spielbauer/Then, WEG, 2. Aufl., § 21 Rn. 60; Vandenhouten in Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 11. Aufl., § 21 Rn. 123; Timme/Elzer, WEG, 2. Aufl., § 21 Rn. 354; Palandt/Bassenge, BGB, 74. Aufl., § 21 Rn. 18 aE; Staudinger/Bub, BGB [2005], § 21 Rn. 211). Ungeachtet einer solchen Zweckbindung gehören die getrennten Instandhaltungsrücklagen gemäß § 10 Abs. 7 Satz 3 WEG zu dem Verwaltungsvermögen des Verbands (vgl. nur Vandenhouten in Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, aaO). Um eine solche Mehrhausanlage handelt es sich nach den Feststellungen des Berufungsgerichts. Die Gebäudekomplexe S. Straße 1, 3 und 5 einerseits sowie P. Straße 4 und 6 andererseits bestehen aus getrennten Baukörpern; dies erlaubt eine eindeutige Kostenzuordnung (vgl. hierzu Jennißen in Jennißen, WEG, 4. Aufl., § 16 Rn. 26a).

23 (b) Dass der Beschluss das Stimmrecht nicht regelte, ist unschädlich. Ein Stimmrechtsausschluss für die dem jeweils anderen Gebäudekomplex zugehörigen Eigentümer musste nicht zwingend vorgesehen werden. Es ist nämlich anerkannt, dass einzelnen Gruppen von Sondereigentümern auch

dann die alleinige Kostentragungspflicht hinsichtlich bestimmter Teile des gemeinschaftlichen Eigentums auferlegt werden kann, wenn die Verwaltung allen Sondereigentümern obliegt (vgl. nur Senat, Urteil vom 16. November 2012 – V ZR 9/12, NJW 2013, 681 f.).

24 (c) Schließlich bedurfte es auch keiner ausdrücklichen Regelung der Nachschusspflicht. Der Beschluss ist - wie ausgeführt - dahingehend auszulegen, dass abgesehen von der Trennung der Rücklagen § 5 Nr. 7 GO weitergalt. Folglich sollten die Sondereigentümer im Bedarfsfall jeweils (nur) „ihre“ Rücklage für „ihren“ Gebäudekomplex auffüllen. So ist § 5 Nr. 7 GO auch hinsichtlich der für Park- und Wohngebäude zu bildenden Instandhaltungsrücklagen und der insoweit erforderlichen Nachschüsse zu verstehen.

25 3. Der am 11. Oktober 2012 zu TOP 6 gefasste Beschluss, auf den die Klägerin ihre Zahlungsklage stützt, ist nichtig. Die den Beklagten auferlegten Zahlungen sollten einer einheitlichen Instandhaltungsrücklage zufließen, die die Gemeinschaftsordnung nicht (mehr) vorsieht.

26 a) Durch den mit einfacher Mehrheit gefassten Beschluss ist die Geschäftsordnung nicht erneut geändert worden. Ein Beschluss, der eine zulässigerweise im Beschlusswege erfolgte Änderung der Gemeinschaftsordnung erneut ändern oder wieder aufheben soll, muss mit der nach der Öffnungsklausel erforderlichen – hier qualifizierten – Mehrheit gefasst werden. Ob das Verfehlen des Quorums die Nichtigkeit oder lediglich die Anfechtbarkeit eines solchen Beschlusses zur Folge hätte (vgl. nur Timme/Dötsch, WEG, 2. Aufl., § 10 Rn. 249 einerseits, Spielbauer in Spielbauer/Then, WEG, 2. Aufl., § 10 Rn. 17 andererseits, offengelassen durch Senatsurteil vom 12. Dezember 2014 – V ZR 53/14, WuM 2015, 182 Rn. 16),

bedarf an dieser Stelle keiner Entscheidung. Denn dem Beschluss kann ohnehin nicht entnommen werden, dass die am 7. Dezember 2004 beschlossene Änderung von § 5 Nr. 7 GO rückgängig gemacht worden ist.

27 aa) Bei der gebotenen nächstliegenden und objektiven Auslegung seines Wortlauts (grundlegend hierzu Senat, Beschluss vom 10. September 1998 – V ZB 11/98, BGHZ 139, 288, 291 ff., st. Rspr.) regelt der Beschluss vom 11. Oktober 2012 eine Änderung der Gemeinschaftsordnung nicht. Er erschöpft sich in der Begründung von Zahlungspflichten. Nichts anderes ergibt sich aus dem Inhalt des Protokolls der Eigentümerversammlung. Dieses nahm Bezug auf ein Informationsschreiben des Verwalters, in dem dargelegt wurde, dass der Beschluss vom 7. Dezember 2004 nichtig sei. Dementsprechend gingen die Wohnungseigentümer davon aus, dass die Gemeinschaftsordnung nach wie vor eine einheitliche Instandhaltungsrücklage für die Wohngebäude vorsah und diese wiederherzustellen war. Folgerichtig ist der Beschluss mit „Anpassung der Instandhaltungsrücklagen (...) wegen Wiedervereinigung der getrennt geführten Instandhaltungsrücklagen“ überschrieben. Ein solcher Beschluss konnte aus Sicht der Wohnungseigentümer – wie geschehen – mit einfacher Mehrheit gefasst werden.

28 bb) Eine ergänzende Auslegung des Beschlusses, die dazu führte, dass zugleich die Gemeinschaftsordnung geändert worden ist, kommt nicht in Betracht. Ob und inwieweit der ergänzenden Auslegung eines die Gemeinschaftsordnung aufgrund einer Öffnungsklausel ändernden Beschlusses im Hinblick auf den Erwerberschutz Grenzen gesetzt sind, bedarf keiner Entscheidung, da die Voraussetzungen hierfür ohnehin nicht vorliegen. Zwar ist die erforderliche Änderung der Gemeinschaftsordnung bei der Beschlussfassung nicht bedacht worden. Neben einer solchen Regelungslücke

setzt eine ergänzende Auslegung aber voraus, dass die Wohnungseigentümer die Gemeinschaftsordnung geändert hätten, wenn ihnen dieses Erfordernis bekannt gewesen wäre (vgl. Merle in Bärmann, WEG, 12. Aufl., § 23 Rn. 63). Hieran fehlt es schon deshalb, weil nicht angenommen werden kann, dass die Gemeinschaftsordnung ohne die erforderliche Mehrheit geändert werden sollte. Die zu einer gesetzmäßigen Verwaltung verpflichteten Wohnungseigentümer wollen nämlich im Zweifel keinen rechtswidrigen Beschluss fassen (Senat, Beschluss vom 23. September 1999 – V ZB 17/99, BGHZ 142, 290, 298; LG München, ZWE 2011, 233; Merle in Bärmann, WEG, 12. Aufl., § 23 Rn. 62).

29 b) Da die Gemeinschaftsordnung getrennte Instandhaltungsrücklagen vorsieht, entbehrt die den Beklagten auferlegte Zahlungspflicht der erforderlichen Grundlage. Der Beschluss ist nicht lediglich anfechtbar, sondern nichtig. Denn die einheitliche Instandhaltungsrücklage, deren Auffüllung die Zahlung der Beklagten dienen soll, gibt es nicht; mit anderen Worten sind im Vermögen des Verbands Gelder mit einer solchen Zweckbestimmung nicht vorgesehen.

III.

30 Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91, 97 Abs. 1 ZPO.

Stresemann Czub Roth

Brückner Weinland

Vorinstanzen:
AG Langenfeld, Entscheidung vom 29.05.2013 - 64 C 7/13 -
LG Düsseldorf, Entscheidung vom 18.12.2013 - 25 S 78/13 -