

**Konsequenzen der Zweckbindung
der Instandhaltungsrückstellung
Tilgungsbestimmung (§ 366 BGB)
bei Teilzahlungen**

Alexander C. Blankenstein, Rechtsanwalt in Düsseldorf

Ausgangsbeispiel:

Gemäß Einzel-Wirtschaftsplan hat WE Müller 250,00 EUR auf die Lasten und Kosten (§ 16 II WEG) und 50,00 EUR als Zuführung zur Instandhaltungsrückstellung (§ 21 V Nr. 4 WEG) zu zahlen.

Müller hat also ein Gesamthausgeld in Höhe von monatlich 300,00 EUR zu zahlen.

Konsequenzen der Zweckbindung

Tilgungsbestimmung (§ 366 BGB)

250,00 EUR => *Zweckbestimmung*: Kosten und Lasten

50,00 EUR => *Zweckbestimmung*: Instandhaltungsrückstellung

mit Eingang dieser Beträge auf dem Girokonto tritt
Zweckbindung ein

Folge der Zweckbindung:

=> keine Finanzierung beispielsweise von
Heizöl, Versicherungsbeiträgen,
Hausgeldklagen
aus der Instandhaltungsrückstellung

=> kein Zugriff auf die Instandhaltungsrückstellung
zum Ausgleich von Hausgeldauffällen

Ausnahme:

Vereinbarung oder *Beschluss* lassen dies zu

insbesondere *Beschlusskompetenz* zum temporären
Zugriff auf die Instandhaltungsrückstellung

Kriterien der Ordnungsmäßigkeit des Beschlusses:

- Höhe der Instandhaltungsrückstellung
- zu erwartender Instandhaltungs-/Instandsetzungsbedarf

BGH v. 4.12.2009, V ZR 44/09:

*„In der Darstellung der Entwicklung der Instandhaltungsrücklage . . . sind die **tatsächlichen Zahlungen** der Wohnungseigentümer auf die Rücklage als Einnahmen darzustellen“*

=> unproblematisch bei Hausgeldzahlung in voller Höhe

**Was aber, wenn WE Müller statt der nach Wirtschaftsplan
geforderten 300,00 EUR**

(250,00 EUR Beitrag zu den Kosten und Lasten

+

50,00 EUR Beitrag zur Instandhaltungsrückstellung)

„kommentarlos“ nur 240,00 EUR zahlt ?

§ 366 BGB *Anrechnung der Leistung auf mehrere Forderungen*

„(1) Ist der Schuldner dem Gläubiger aus mehreren Schuldverhältnissen zu gleichartigen Leistungen verpflichtet und reicht das von ihm Geleistete nicht zur Tilgung sämtlicher Schulden aus, so wird diejenige Schuld getilgt, welche er bei der Leistung bestimmt.

(2) Trifft der Schuldner keine Bestimmung, so wird zunächst die fällige Schuld, unter mehreren fälligen Schulden diejenige, welche dem Gläubiger geringere Sicherheit bietet, unter mehreren gleich sicheren die dem Schuldner lästigere, unter mehreren gleich lästigen die ältere Schuld und bei gleichem Alter jede Schuld verhältnismäßig getilgt.“

Anwendbarkeit von § 366 BGB problematisch

- säumigem Wohnungseigentümer wird Recht zur Tilgungsbestimmung eingeräumt
- soweit keine Tilgungsbestimmung getroffen wird, Unsicherheit hinsichtlich gesetzlicher Tilgungsreihenfolge

M.E. keine Anwendung von § 366 BGB

Besonderheiten der Wohnungseigentümergeinschaft
(„Verband sui generis“)

- Pflicht zur Hausgeldzahlung  bilaterale Austauschpflicht
- besondere schuldrechtliche Sonderbeziehung
(*Gemeinschaftsverhältnis*)
 - => umfassende Treue- und Rücksichtnahmepflichten
 - => Pflicht, dem Verband die benötigten finanziellen Mittel zur Verfügung zu stellen!

derzeit wohl h.M. bejaht analoge Anwendung von § 366 BGB !

innerhalb dieser h.M. ist wiederum streitig, ob eine quotale Verbuchung zwingend oder auch eine interessengerechte bevorzugte Berücksichtigung der Kosten und Lasten möglich ist

⇒ wiederum wohl derzeit h.M.: **quotale Verbuchung**

⇒ wiederum wohl derzeit h.M.: **Beschlusskompetenz**

etwa zur vorrangigen Verbuchung auf die Kosten und Lasten

Achtung: Das Recht zur Tilgungsbestimmung (§ 366 I BGB) darf dem teilleistenden WE aber nicht genommen werden !