



## Instandhaltungsrücklage – Liquiditätsengpass

Immer öfter finden sich in Verwalterverträgen Klauseln wie z. B. diese:

***...der Verwalter ist aber berechtigt, die Mittel der Instandhaltungsrückstellung zur Abdeckung von Liquiditätsengpässen ... in Anspruch zu nehmen.***



Doch ist dies rechtlich zulässig? Die ganz klare Antwort, nein!

Dies ist rechtlich nicht zulässig. Eine auch nur vorübergehende Inanspruchnahme der Instandhaltungsrücklage zur Absicherung von Liquiditätsengpässen stellt grundsätzlich eine Verwendung entgegen ihrer Zweckbestimmung dar und entspricht daher nicht ordnungsmäßiger Verwaltung.

In engen Grenzen lässt die Rechtsprechung zwar Ausnahmen zu, dies jedoch nur für den jeweiligen Einzelfall, nicht dagegen im Rahmen einer abstrakt-generellen Regelung. Gegen eine solche Regelung spricht, dass eine solche zweckwidrigen Verwendung jeweils unter Berücksichtigung der Höhe der seinerzeit vorhandenen Instandhaltungsrücklage, der absehbaren Instandsetzungsmaßnahmen und der Aussichten, die Rückstände doch noch einzutreiben zu beurteilen ist. Eine solche Beurteilung anhand der konkreten Umstände ist bei einer abstrakt-generellen Regelung gerade nicht möglich.

Ein Beschluss ist also immer auf den jeweiligen Einzelfall nach Abwägung aller anderen evtl. möglichen Liquiditätsbehebungen zu erstellen und nicht pauschal zu fassen.

So z. B. durch das AG Pinneberg, Urteil v. 25.09.18, Az. 60 C 3/18.