

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke [0315]

Neuigkeiten zu Untergemeinschaften in der WEG-Verwaltung

Selbst wenn nach der Gemeinschaftsordnung einer Mehrhausanlage Untergemeinschaften in eigener Zuständigkeit nach dem Vorbild selbständiger Eigentümergemeinschaften über die Lasten und Kosten entscheiden, muss für die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) eine einheitliche Jahresabrechnung erstellt und beschlossen werden. Über die Gesamtabrechnung als Teil der einheitlichen Jahresabrechnung muss zwingend allein die Gesamtgemeinschaft beschließen; ebenso ist die Darstellung der Instandhaltungsrücklage notwendigerweise Sache der Gesamtgemeinschaft, und zwar auch dann, wenn für Untergemeinschaften separate Rücklagen zu bilden sind.

BGH, Urteil vom 16.07.2021
Az. V ZR 163/20

Der Fall:

Die Parteien bilden eine WEG, die in mehrere Untergemeinschaften untergliedert ist.

In der Gemeinschaftsordnung (GO) heißt es:

„§ 11 Ziff. 5: Die Kosten und Lasten [...] werden - soweit möglich - für jede Untergemeinschaft (vgl. § 18) gesondert ausgeworfen: Jede Untergemeinschaft [...] trägt sämtliche ihrem Haus [...] zuzuordnenden Kosten und Lasten so, als wenn sie eine eigene WEG wäre. [...]

§ 14 Ziff. 7: Bei Angelegenheiten, die ausschließlich einer bestimmten Untergemeinschaft zuzuordnen sind, [...] sind allein die Mitglieder dieser Untergemeinschaft stimmberechtigt. [...]

§ 18 Ziff. 1: Diese Gemeinschaften bilden

in tatsächlicher Hinsicht voneinander getrennte und unabhängige Untergemeinschaften, die lediglich durch das Miteigentum am Grundstück miteinander verbunden sind. [...]

§ 18 Ziff. 2: Jede Untergemeinschaft regelt ihre Angelegenheiten nach Maßgabe der Teilungserklärung selbst. Sämtliche in den Untergemeinschaften anfallenden Kosten tragen die jeweiligen Eigentümer [...]. Es sind - soweit möglich - gesonderte Rücklagen zu bilden sowie die Gebäude gesondert abzurechnen.“

Die Kläger wollen erreichen, dass der Beschluss zur Jahresabrechnung insoweit für unwirksam erklärt wird, als die Gesamtabrechnung die Entnahme eines Betrags in Höhe von 18.664,45 € für Architektenkosten aus der Instandhaltungsrücklage von Haus 11 enthält.

Das Problem:

Wie weit geht (zwingend) die Beschlusskompetenz der Gesamtgemeinschaft? Inwieweit Untergemeinschaften in der GO Befugnisse in Bezug auf das Rechnungswesen der WEG eingeräumt werden können, indem entweder auf einer einheitlichen Eigentümerversammlung ein Stimmverbot für die übrigen Wohnungseigentümer eingreift (vgl. BGH, Urteil vom 26.06.2020 - V ZR 199/19, Rn. 14) oder den Untergemeinschaften in „ihren“ Angelegenheiten Beschlusskompetenz und das Recht zu „Teilversammlungen“ eingeräumt wird (vgl. BGH, Urteil vom 10.11.2017 - V ZR 184/16 Rn. 21 ff.), ist bisher nicht abschließend geklärt.

Die Entscheidung des Gerichts:

Der Beschluss ist weder anfechtbar noch

wegen mangelnder Beschlusskompetenz der Gesamtgemeinschaft nichtig, soweit unter „Rücklagenentnahme nach Untergemeinschaften“ für Haus 11 ein Betrag in Höhe von 18.664,45 € aufgeführt wird.

Nur die Gesamtgemeinschaft darf den Beschluss über die Gesamtabrechnung und die Darstellung der Instandhaltungsrücklage fassen.

Erstens dient die aus der Gesamtabrechnung abgeleitete Einzelabrechnung dazu, eine (einheitliche) Abrechnungsspitze im Verhältnis zwischen dem einzelnen Wohnungseigentümer und der Gesamtgemeinschaft zu ermitteln; in diese fließen stets auch Kosten ein, die - wie Verwalter- oder Kontoführungskosten - die Gesamtgemeinschaft betreffen. Zweitens müssen etwaige Abrechnungsmängel in einem einheitlichen Verfahren geklärt werden.

Praxis-Tipp:

Untergemeinschaften sind nicht rechtsfähig. Die sämtliche Eigentümer betreffenden Angelegenheiten unterliegen der Beschlussfassung durch die Gesamtgemeinschaft. ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

- Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese
- Schwerpunkt: Miet- und Wohnungseigentumsrecht