

## BGH ändert Rechtsprechung zur Jahresabrechnung bei Mehrhausanlagen

Die Verwaltung einer Mehrhausanlage ist anspruchsvoll und stellt Verwaltungs- und Rechtspraxis immer wieder vor Herausforderungen. Dies gilt insbesondere dann, wenn durch Gemeinschaftsordnung Untergemeinschaften gebildet wurden, die kostenmäßig wie eigene Gemeinschaften behandelt werden und über eine eigene Beschlusskompetenz verfügen sollen. In solchen Fällen hatte der Verwalter nach der bisherigen Rechtsprechung hausbezogene Wirtschaftspläne und Jahresabrechnungen aufzustellen und den Untergemeinschaften zur Beschlussfassung vorzulegen. Von dieser bisherigen Rechtsprechung rückt der BGH in einer ganz aktuellen Entscheidung ab und stellt neue Grundsätze für die ordnungsgemäße Jahresabrechnung und deren Beschlussfassung in einer Mehrhausanlage auf.

### **Erstellung einer einheitlichen Jahresabrechnung und Beschlussfassung durch die Gesamtgemeinschaft**

In einer aus mehreren Untergemeinschaften bestehenden Mehrhausanlage bestimmte die Gemeinschaftsordnung, dass jede Untergemeinschaft die in ihrem Haus anfallenden Kosten alleine zu tragen und über Angelegenheiten, die ausschließlich die jeweiligen Untergemeinschaften betrifft, die Beschlussfassung durch die Mitglieder der jeweiligen Untergemeinschaft zu erfolgen hat. In einer Eigentümerversammlung der Gesamtgemeinschaft wurde durch Beschluss die Jahresabrechnung 2016 genehmigt. Hiergegen erhoben einige Eigentümer Anfechtungsklage und waren der Auffassung, dass der Gesamtgemeinschaft die Beschlusskompetenz hinsichtlich der Instandhaltungsrücklage für die Untergemeinschaften fehle.

Die Anfechtungsklage hatte keinen Erfolg. Der BGH stellt klar (Urteil vom 16.07.2021 – V ZR 163/20), dass die Untergemeinschaften nicht selbständig abrechnen, sondern für die Gesamtgemeinschaft eine einheitliche Jahresabrechnung erstellt und beschlossen werden müsse. Die wesentlichen Aussagen des BGH im Einzelnen:

Auch dann, 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 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 Gemeinschaft, und zwar auch dann, wenn für die Untergemeinschaften separate Rücklagen zu bilden sind.

Untergemeinschaften kann eine Befugnis zur eigenständigen Beschlussfassung über Teile der einheitlichen Jahresabrechnung nur durch ausdrückliche, eindeutige Regelung in der Gemeinschaftsordnung eingeräumt werden, und zwar beschränkt auf die Verteilung der ausschließlich die jeweilige Untergemeinschaft betreffenden Kosten in der Einzelabrechnung; im Zweifel ist das Rechnungswesen insgesamt Sache der Gesamtgemeinschaft (teilweise Aufgabe von Senat, Urteil vom 20.07.2012 – V ZR 231/11).

Die Entscheidung des BGH ist ein Paukenschlag und wird in vielen Mehrhausanlagen zu einer Änderung der Jahresabrechnung und deren Beschlussfassung führen. Im Zusammenhang mit der Verwaltung von Mehrhausanlagen sind folgende Gesichtspunkte anzusprechen:

- **Geregelte Mehrhausanlage** – Die Entscheidung des BGH betrifft eine sog. geregelte Mehrhausanlage, bei der in der Gemeinschaftsordnung u. a. vom Gesetz abweichende gesonderte Verwaltungszuständigkeiten, die Bildung gesonderter Instandhaltungsrücklagen sowie besondere Beschlusskompetenzen bzw. Stimmrechtsausschlüsse geregelt sind. Von einer sog. unregelmäßigten Mehrhausanlage spricht man dann, wenn zwar räumlich separate Baukörper vorhanden sind (z. B. gesonderte Gebäude und eine Tiefgarage), allerdings die Gemeinschaftsordnung hinsichtlich der Verwaltung keine vom Gesetz abweichenden Vereinbarungen enthält.
- **Einheitlichkeit der Jahresabrechnung** – Das WEG geht von der Einheitlichkeit der Jahresabrechnung aus. Die Mitwirkungsrechte der Untergemeinschaften bei der Gestaltung der Einzelabrechnungen sind äußerst begrenzt und führen zu einer Vielzahl von Folgeproblemen. Es genügt nicht, wenn die Gemeinschaftsordnung lediglich vorsieht, dass die Untergemeinschaften weitgehend selbständig sein sollen oder dass die Kosten getrennt ermittelt und abgerechnet oder eigene Rücklagen gebildet werden sollen. Solche Vorgaben regeln nach dem Urteil des BGH im Zweifel lediglich die Gestaltung der gemeinschaftlich zu beschließenden Jahresabrechnung dahingehend, dass abtrennbare Kosten der Untergemeinschaft und die Instandhaltungsrücklage in der Jahresabrechnung hausbezogen gesondert dargestellt werden müssen.
- **Erhaltungsrücklage, Rücklagen** – Die Wohnungseigentümer sind zur Bildung einer Erhaltungsrücklage verpflichtet (§ 19 Abs. 2 Nr. 4 WEG) und haben auch die Beschlusskompetenz zur Bildung weiterer Rücklagen (z. B. Liquiditätsrücklage, Modernisierungsrücklage, Rücklage für Rechtsstreitigkeiten). Bei Mehrhausanlagen ist die Bildung buchungstechnisch getrennter Erhaltungsrücklagen für einzelne Untergemeinschaften nur durch eine Vereinbarung möglich; ein Beschluss genügt nicht.
- **Umlaufbeschluss** – Für einen Beschluss im schriftlichen Verfahren nach § 23 Abs. 3 Satz 1 WEG müssen grundsätzlich sämtliche Wohnungseigentümer mit „Ja“ stimmen. Sofern bei einer geregelten Mehrhausanlage allerdings vereinbart ist, dass für bestimmte Angelegenheiten nur ein Teil der Wohnungseigentümer stimmberechtigt sein soll, wird im Schrifttum die Auffassung vertreten, dass für einen schriftlichen Beschluss notwendig aber auch ausreichend sein soll, wenn alle Wohnungseigentümer dieser Untergemeinschaft mit „Ja“ stimmen.
- **Untergemeinschaft ist nicht rechtsfähig** – Die Untergemeinschaft ist nicht rechtsfähig, kann also keine Rechte erwerben, Verbindlichkeiten eingehen oder vor Gericht klagen und verklagt werden; die Untergemeinschaft hat kein eigenes Vermögen. Der Verwalter kann also bspw. für eine Untergemeinschaft keinen Hauswart anstellen oder eine Erhaltungsmaßnahme in Auftrag geben. Die Untergemeinschaft kann auch keinen eigenen Verwalter bestellen. Die Wohnungseigentümergeinschaft kann nur einen einzigen Verwalter haben.