Wanderer und Partner

Mandantenveranstaltung 2018

Die Selbstverwaltung in der Untergemeinschaft

Instandhaltung, Abrechnung, Rücklagenbildung

Was ist bei der täglichen Verwaltung zu beachten**!**

Peter Hesse

Rechtsanwalt u. Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Wanderer und Partner

A. Mehrhausanlage – „normale“ WEG vs. Untergemeinschaften

I. Ausgangssituation

tatsächlich: mehrere Gebäude oder Gebäudekomplexe (z.B. Einfamilienhäuser, Reihenhäusern, Mehrfamilienhäuser, Wohnblöcke)

rechtlich: „normale“ Wohnungseigentümergemeinschaft

oder

Bildung von Untergemeinschaften

Wanderer und Partner

A. Mehrhausanlage – „normale“ WEG vs. Untergemeinschaften

II. Bildung von Untergemeinschaften

- keine gesetzliche Grundlage, **aber:** § 10 Abs. 2 Satz 2 WEG
- „geregelte Mehrhausanlage“ = Untergemeinschaft
- separate Nutzung, Lasten- und Kostentragung, Verwaltung des GE
- Beschlusskompetenzen, Kostenverteilung, getrennte IHR
- Wichtig: ***keine eigene*** Rechtsfähigkeit

Wanderer und Partner

B. Jahresabrechnung

Frage: Kann bzw. muss der Verwalter für Untergemeinschaft(en) separate Jahresabrechnungen (WPs) erstellen und wenn ja, wann?

I. Grundsatz

- keine Regelungen: ***einheitliche*** JA / ***einheitlicher*** WP
- Genehmigung durch ***alle*** Wohnungs- und Teileigentümer

II. Wenn klare abweichende Regelung

- Inhalt und Umfang der Befugnisse aus der Regelung selbst
- Wortlaut und Sinn der Regelung entscheidend

Wanderer und Partner

B. Jahresabrechnung

III. Fallbeispiele

a) wirtschaftliche UGs mit getrennten Abrechnungskreisen ***ohne*** eigene Verwaltungszuständigkeit und ***ohne*** selbständige Beschlussfassungskompetenz ihrer Mitglieder

- ***eine gesamtgemeinschaftsbezogene*** Jahresabrechnung für die gesamte Anlage, welche von der Gesamtgemeinschaft zu beschließen ist

- Kostenpositionen für bestimmte Personengruppen/Untergemeinschaften nach geltendem Verteilungsschlüssel in Einzelabrechnungen zu verteilen

Wanderer und Partner

B. Jahresabrechnung

III. Fallbeispiele

b) wirtschaftliche UGs mit getrennten Abrechnungskreisen ***ohne*** eigene Verwaltungszuständigkeit ***mit*** selbständiger Beschlussfassungskompetenz und ***ohne*** Regelung zur Erstellung von JAs für die UGs

- ***eine gesamtgemeinschaftsbezogene*** Jahresabrechnung
- ***dreistufiges*** Genehmigungsverfahren:
  - *Genehmigung Gesamtabrechnung und Zuweisung bestimmter Kosten zu den UGs* ***durch die Gesamtgemeinschaft***
  - *Genehmigung über die Verteilung der zugewiesenen Kosten* ***durch die UGs***
  - *Genehmigung der Einzelabrechnungen unter Übernahme der durch die UGs vorgegebenen Kostenverteilung für die den UGs zugewiesenen Kosten durch* ***die Gesamtgemeinschaft***

Wanderer und Partner

B. Jahresabrechnung

III. Fallbeispiele

Gesamtversammlung:

„Die Eigentümer genehmigen die Gesamtabrechnung 2017 sowie die darin jeweils vorgenommene Zuweisung der Positionen Instandhaltung/Instandsetzung zu den Untergemeinschaften Haus A, Haus B, Haus C und TG.“

Teilversammlung „Untergemeinschaft Haus A:

„Die Mitglieder der Untergemeinschaft Haus A genehmigen die in den Einzelabrechnungen 2017 (Druckdatum 12.04.2018) vorgenommene Verteilung der Kosten für die Instandhaltung/Instandsetzung Haus A auf die Mitglieder der Untergemeinschaft Haus A.“

Gesamtversammlung:

„Die Eigentümer genehmigen die Einzelabrechnungen 2017 (Druckdatum 12.04.2018) unter jeweiliger Übernahme der von der jeweiligen Untergemeinschaft vorgegebenen Verteilung der den Untergemeinschaften jeweils zugewiesenen Kosten.“

Wanderer und Partner

B. Jahresabrechnung

III. Fallbeispiele

c) konkrete Gebäude/Gebäudeteile einer Mehrhausanlage

> „***verwaltungs- und abrechnungstechnisch*** *jeweils selbständige Untergemeinschaften (bilden), die – soweit nach den tatsächlichen Gegebenheiten möglich – im Ergebnis so behandelt werden sollen, als wenn sie (…) juristisch voneinander unabhängige Eigentümergemeinschaften wären, ohne dass damit jedoch dinglich verselbständigte Untergemeinschaften begründet werden“ (BGH, Urt. v. 20.07.2012 – V ZR 231/11)*

und Kosten/Lasten <u>nicht nur getrennt zu ermitteln und abzurechnen</u>, sondern für jede UG – soweit rechtlich zulässig – ***selbständig verwaltet*** werden sollen

- ***gesamtgemeinschaftsbezogene*** Jahresabrechnung
- ***untergemeinschaftsbezogene*** Einzeljahresabrechnungen
- Genehmigung durch die (jeweiligen) Untergemeinschaften

Wanderer und Partner

B. Jahresabrechnung

III. Fallbeispiele

Gesamtversammlung:

„Die Eigentümer genehmigen die Gesamtabrechnung 2017 sowie die Einzelabrechnungen 2017 (Druckdatum 12.04.2018) hinsichtlich der Positionen Hausmeister, Verwaltervergütung, Versicherung.“

Teilversammlung Haus A:

„Die Mitglieder der Untergemeinschaft Haus A genehmigen die Einzelabrechnungen 2017 (Druckdatum 12.04.2018) hinsichtlich der Position Instandhaltung/Instandsetzung Haus A.“

Wanderer und Partner

C. Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

Frage: Wann dürfen Mitglieder der Untergemeinschaft(en) unter Ausschluss der anderen Eigentümer die Durchführung von Instandhaltungs-/ Instandsetzungsmaßnahmen beschließen. Was sollte der Verwalter dann beachten.

I. Grundsatz

- Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums durch ***alle*** Miteigentümer
- Maßnahmenbeschlüsse in Versammlungen ***aller*** Miteigentümer und von ***allen*** Miteigentümern
- Zuständigkeit bei der Gemeinschaft; Kosten von allen Miteigentümern zu tragen

Wanderer und Partner

C. Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

II. Wenn klare abweichende Regelung

BGH (*Urt. v. 10.11.2017 – V ZR 184/16*):

Leitsatz:

„…Mitgliedern (von UGs kann) Kompetenz eingeräumt werden, unter ***Ausschluss der anderen Miteigentümer*** *die Durchführung von Instandsetzungs-/Instandhaltungsmaßnahmen zu beschließen, die ein zur jeweiligen Untergemeinschaft gehörendes Gebäude betreffen, wenn* ***zugleich bestimmt wird****, dass die verursachten* ***Kosten im Innenverhältnis*** *allein von den* ***Mitgliedern der jeweiligen Untergemeinschaft zu tragen sind****.“*

Wanderer und Partner

C. Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

II. Wenn klare abweichende Regelung

Regelung könnte wie folgt lauten (vgl. BGH a.a.O):

„Die jeweiligen Eigentümer der Untergemeinschaften sind berechtigt, sämtliche Entscheidungen, die ausschließlich ihre Gebäude bzw. Garagen betreffen, allein unter Ausschluss der anderen Eigentümer zu treffen. Sie sind weiter befugt, zu eigenen Eigentümerversammlungen zu laden und Beschlüsse mit Wirkung für die Untergemeinschaft zu fassen. Sämtliche Lasten und Kosten sind soweit möglich für die (…) Untergemeinschaften getrennt zu ermitteln und abzurechnen. Jede Untergemeinschaft soll so selbstständig verwaltet werden, wie es gesetzlich zulässig und tatsächlich möglich ist.“

Wanderer und Partner

C. Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

III. Handlungsempfehlung für den Verwalter

Wenn ***wirksame Regelung*** zur Kompetenzübertragung:

- Auftragserteilung namens und auf Rechnung der ***Gesamt***gemeinschaft
- Finanzierung unter Ausschluss der übrigen Miteigentümer beschließen (z.B. getrennt gebildete IHR, laufendes Wohngeld der UG, von UG zu zahlende Sonderumlage)
- Auftrag erst erteilen, wenn die Finanzierung gesichert ist

Wanderer und Partner

D. Ansammlung und Buchung der Instandhaltungsrücklage

Frage: Wann ist der Verwalter verpflichtet, getrennte IH-Rücklagen für die Untergemeinschaften zu verbuchen

I. Grundsatz

- Ansammlung ***einer*** angemessenen Instandhaltungsrücklage (§ 21 V Nr. 4)
- ***keine*** UGs: Beiträge zur IH-Rücklage auf die Gesamtgemeinschaft buchen

II. Wenn klare abweichende Regelung

- UGs vereinbart: buchungstechnisch getrennte Rücklagen ***zulässig***
- UGs ***und*** getrennte Ermittlung und Abrechnung von Kosten der UGs vereinbart: ***Verpflichtung*** zur Ansammlung getrennter IH-Rücklagen
  - nur Bildung buchungstechnisch getrennter IH-Rücklagen ermöglicht getrennte Ermittlung und Abrechnung der Lasten und Kosten

Wanderer und Partner

E. Fazit

Lektüre und Prüfung der Gemeinschaftsordnung!

Ob wirtschaftliche UGs bestehen und wieweit die „Selbstverwaltung“ geht, ergibt sich allein aus der TE/GO oder sonstigen (nachträglichen) Vereinbarungen.

Kosten-, Handlungs- und/oder Verwaltungszuständigkeit!

Je nach dem, wie die UGs ausgestaltet sind, hat der Verwalter für die UGs separate Abrechnungen (Wirtschaftspläne) zu erstellen und separate Beschlüsse in (Teil-)Versammlungen zu erwirken.

Wenn keine klaren und eindeutigen Regelungen bestehen!

Im Zweifel gilt das Gesetz. Danach sind Mehrhausanlagen wie normale WEGs zu verwalten.

Wanderer und Partner

DANKE !