

Rückforderung eines auf eine Jahresabrechnung geleisteten Nachzahlungsbetrages nachdem die Jahresabrechnung gerichtlich als unwirksam festgestellt wurde zum Zweiten – Anmerkung zu Urteil des Landgerichts München I (LG München I) vom 26.06.2019, 1 S 2812/18 WEG

I.

Ebenso wie im Mietrecht muss die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) jährlich über die angefallenen Betriebskosten eine Abrechnung beschließen. Die Abrechnung kann ein Guthaben oder eine Nachzahlung für den jeweiligen Eigentümer ergeben. Mögliche Einwendungen des Wohnungseigentümers gegen die Jahresabrechnung kann er dem Nachzahlungsanspruch aus der Jahresabrechnung aber selbst dann nicht entgegenhalten, wenn er gestützt auf diese Einwendungen Anfechtungsklage gegen den Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft mit welcher die Jahresabrechnung genehmigt wurde erhoben hat.

Eine Entscheidung des AG Charlottenburg vom 01.06.2018 hat gezeigt, dass mit einem Urteil, welches die Jahresabrechnung für unwirksam erklärt, der betreffende Eigentümer nicht unbedingt sofort mit einer Rückzahlung des nunmehr ohne Rechtsgrund gezahlten Nachzahlungsbetrages rechnen kann (vergleiche hierzu meinen Beitrag „Rückforderungen eines auf eine Jahresabrechnung geleisteten Nachzahlungsbetrag nachdem die Jahresabrechnung gerichtlich als unwirksam festgestellt wurde“). Auch die besprochene Entscheidung des LG München I beschäftigt sich mit der Frage, unter welchen Voraussetzungen auf Jahresabrechnungen geleistete Beträge zurückgefordert werden können.

II.

Der Kläger ist Wohnungseigentümer in der beklagten WEG. 2012 hatte die Gemeinschaft die Jahresabrechnung für 2011 beschlossen. Diese ergab für den Kläger einen Nachzahlungsbetrag von EUR 1.434,86. In der Jahresabrechnung war eine Position „Dachsanierung“ enthalten. Der Kläger erhob gegen diesen Beschluss der Eigentümergeinschaft Anfechtungsklage; mit rechtskräftig gewordenem Urteil von 2014 erklärte das Amtsgericht München diesen Beschluss hinsichtlich der Kostenverteilung zu der Position „Dachsanierung“ für ungültig.

Mit der nunmehr erhobenen Klage macht der Kläger Rückzahlung der von ihm unstreitig erbrachten Zahlungen auf die Jahresabrechnung 2011 geltend. Erstinstanzlich hat das Amtsgericht München die Klage insgesamt abgewiesen. Der Kläger müsse zunächst eine wirksame Jahresabrechnung beschließen lassen und könne nur dann eine Rückzahlung verlangen, wenn diese neue Jahresabrechnung ein Guthaben für ihn ergebe. Auf die Berufung hin hat das LG München I der Klage teilweise stattgegeben. Der Kläger müsse nicht zunächst eine wirksame Abrechnung beschließen lassen. Dies sei für ihn nicht zumutbar und es sei für die übrigen Eigentümer viel einfacher, eine wirksame Abrechnung zu erreichen und dann gegen den Anspruch des Klägers aufzurechnen. Allerdings habe der Kläger wirksam mit dem bestehenden Rückzahlungsanspruch teilweise bereits aufgerechnet, sodass er nur noch den verbleibenden Restbetrag fordern könne.

III.

1.

Solange der Beschluss einer Eigentümergeinschaft über die Genehmigung der Jahresabrechnung über eine bestimmte Abrechnungsperiode nicht gerichtlich für unwirksam erklärt wurde, bleibt ein sich aus der Einzelabrechnung des betreffenden Eigentümers ergebender Nachzahlungsanspruch bestehen. Selbst wenn seitens des Eigentümers Einwendungen erhoben werden, die nicht von der Hand zu weisen sind, muss er diesen Nachzahlungsanspruch zunächst begleichen. Tut er dies nicht und erhebt der Verband der WEG Zahlungsklage gegen ihn sind seine Einwendungen nicht zu hören und es droht ihm die Verurteilung zur Zahlung mit entsprechender Kostenfolge. Erst wenn auf ein

gerichtliches Urteil hin die Jahresabrechnung ganz oder teilweise für unwirksam erklärt wurde, entfällt – dann aber auch rückwirkend – die Zahlungspflicht.

II.

Nicht gänzlich geklärt ist allerdings, ob der betreffende Eigentümer unmittelbar auf Rückzahlung klagen kann, sobald die Jahresabrechnung rechtskräftig für unwirksam erklärt wurde. In der erwähnten Entscheidung des AG Charlottenburg hatte dieses argumentiert, aus der Treuepflicht der Wohnungseigentümer untereinander ergebe sich die Pflicht, zunächst eine wirksame Jahresabrechnung beschließen zu lassen. Nur dann, wenn diese Abrechnung ein Guthaben des Wohnungseigentümers ergebe, könne er eine entsprechende Rückzahlung verlangen. Gleichermäßen hatte erstinstanzlich in dem hier besprochenen Verfahren das Amtsgericht München argumentiert. Auch im Mietrecht ist vertreten worden, der Mieter könne nicht sofort auf Rückzahlung seiner geleisteten Betriebskostenvorauszahlungen klagen, wenn der Vermieter trotz Eintritts der Abrechnungsreife keine Jahresabrechnung vorlege. Vielmehr sollte nach dieser Auffassung der Mieter gegebenenfalls den Vermieter auf Abrechnung verklagen und nur dann eine Rückzahlung verlangen können, wenn nach Erstellung einer (korrekten) Abrechnung sich ein Guthaben für ihn ergebe. Im Mietrecht hatte der BGH dieser Auffassung eine Absage erteilt und den Mieter als berechtigt angesehen, sofort auf Rückzahlung der geleisteten Betriebskostenvorauszahlungen zu klagen, wenn trotz Abrechnungsreife keine oder nur eine formell unwirksame Jahresabrechnung vorgelegt werde.

Für das Wohnungseigentumsrecht hat in der besprochenen Entscheidung das LG München I der Auffassung, der Wohnungseigentümer müsse zunächst eine wirksame Abrechnung beschließen lassen ebenfalls eine Absage erteilt.

Trotz dieser Entscheidung des LG München I bleibt abzuwarten, welche Auffassung sich durchsetzt. Im Mietrecht sind Mieter und Vermieter wesentlich weniger eng miteinander verbunden, als Wohnungseigentümer untereinander. Das LG Düsseldorf hatte 2013 und das OLG Köln schon 2006 die Auffassung vertreten, der Wohnungseigentümer müsse nach Ungültigerklärung der Jahresabrechnung zunächst eine neue Abrechnung beschließen lassen, bevor er Rückzahlung seiner geleisteten Beträge verlangen könne. Es ist daher nicht auszuschließen, dass anders als im Mietrecht und entgegen der Auffassung des LG München I im Wohnungseigentumsrecht zunächst eine Abrechnung erstritten werden muss. Jedenfalls ist auch nach der Entscheidung des LG München I die Rückforderung eines - auf eine für unwirksam erklärte Jahresabrechnung - geleisteten Betrages mit Schwierigkeiten verbunden, so dass anwaltliche Beratung empfehlenswert ist.

IV.

Beschließt die Eigentümergemeinschaft die Jahresabrechnung und ergibt diese für einen Wohnungseigentümer einen Nachzahlungsanspruch, muss der betreffende Eigentümer zunächst den Nachzahlungsanspruch erfüllen. Erst wenn der betreffende Genehmigungsbeschluss über die Jahresabrechnung rechtskräftig für unwirksam erklärt wurde, kann eine Rückzahlung verlangt werden. Umstritten ist derzeit noch, ob von der Eigentümergemeinschaft die Erstellung einer korrekten Jahresabrechnung verlangt werden muss. Hierbei können Fehler gemacht werden, weshalb anwaltliche Begleitung und Beratung empfehlenswert ist. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.