

Rückforderung eines auf eine Jahresabrechnung geleisteten Nachzahlungsbetrages nachdem die Jahresabrechnung gerichtlich als unwirksam festgestellt wurde zum dritten – Anmerkung zu Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 10.07.2020, V ZR 178/19

I.

Die Wohnungseigentümer einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) müssen der WEG durch Zahlung von Hausgeldern die notwendigen Mittel zur Verfügung stellen, damit diese die laufenden Ausgaben begleichen kann. Die Rechtsprechung sieht dies als wesentlichste Pflicht der Wohnungseigentümer an. Um die Zahlungsfähigkeit der WEG zu erhalten, sieht die Rechtsprechung Wohnungseigentümer selbst dann zur Zahlung verpflichtet an, wenn die Beschlüsse mit denen das Hausgeld festgesetzt wurde angefochten sind. Ebenso untersagt die Rechtsprechung den Wohnungseigentümern gegen den Anspruch der WEG auf Zahlung des Hausgeldes aufzurechnen oder Zurückbehaltungsrechte geltend zu machen. Mit der Entscheidung des BGH steht fest, dass ein Wohnungseigentümer auch dann noch keine Rückzahlung seiner gezahlten Hausgelder verlangen kann, wenn der Beschluss über die Festsetzung der Hausgelder gerichtlich für unwirksam erklärt wurde.

II.

Der Kläger ist Wohnungseigentümer in der beklagten WEG. 2012 beschloss die WEG die Jahresabrechnung für 2011. In der Jahresabrechnung enthalten war unter anderem eine Position für eine Dachsanierung. Auf die vom Kläger erhobene Anfechtungsklage hin wurde der Beschluss über die Jahresabrechnung 2011 hinsichtlich der Kostenverteilung für diese Position für ungültig erklärt.

Der Kläger hatte den sich aus Jahresabrechnung 2011 ergebenden Nachzahlungsbetrag geleistet und verlangt diesen nunmehr zurück. Erstinstanzlich ist die Klage abgewiesen worden, auf die Berufung hin hat das Berufungsgericht der Klage teilweise stattgegeben. Der Kläger müsse nicht zuerst die neue Abrechnung der Kosten für die Abrechnungsperiode 2011 anstreben, sondern könne seine geleistete Zahlung sofort zurückverlangen. Allerdings müsse sich der Kläger einen Teilbetrag anrechnen lassen, mit dem er bereits wirksam aufgerechnet habe.

Auf die Revision hin hat der BGH die Klage abgewiesen. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichtes sei der Kläger darauf zu verweisen zunächst von der WEG eine wirksame Abrechnung der Kosten des Jahres 2011 zu verlangen. Auch nachdem die Jahresabrechnung 2011 für unwirksam erklärt worden sei könne der Kläger keine Rückzahlung verlangen.

III.

1.

Damit die WEG in die Lage versetzt wird, die laufenden Ausgaben begleichen zu können, müssen die Wohnungseigentümer Hausgelder leisten. Welche Hausgelder der einzelne Eigentümer zu leisten hat wird durch Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung bestimmt. Durch den Wirtschaftsplan wird für die laufende Abrechnungsperiode prognostiziert, welche Kosten voraussichtlich anfallen und wieviel der einzelne Eigentümer aufgrund des jeweils geltenden Verteilungsschlüssels voraussichtlich davon tragen muß. Nach Ablauf der Abrechnungsperiode ist durch die Jahresabrechnung endgültig festzulegen, welcher Betrag auf den jeweiligen Eigentümer entfällt.

Beispiel: 1. 2020 beschließen die Wohnungseigentümer den Wirtschaftsplan für 2020. Eigentümer X muss nach diesem monatlich EUR 200,00 zahlen. 2021 beschließen die Wohnungseigentümer die Jahresabrechnung 2020. Auf X entfallen Gesamtkosten von EUR 3.000,00. X hat EUR 2400,00 auf den Wirtschaftsplan 2020 gezahlt.

2. Wie im Beispiel 1, nur entfallen diesmal auf X Kosten von EUR 1.800,00.

In Beispiel 1 sind von den Kosten die geleisteten Vorauszahlungen abzuziehen, sodass X noch EUR 600,00 bezahlen muss. In Beispiel 2 ergibt sich nach Abzug der Vorauszahlungen für X dagegen ein Guthaben von EUR 600,00.

2.

Wie überall können auch bei Jahresabrechnungen Fehler gemacht werden. In der besprochenen Entscheidung des BGH sind die Kosten für die Dachsanierung fehlerhaft eingestellt worden und führten zur Aufhebung dieser Position.

Ist die Jahresabrechnung aus Sicht eines Wohnungseigentümers fehlerhaft ist es naheliegend, diese nicht bezahlen zu wollen. Wie der BGH in der besprochenen Entscheidung aber nochmals unterstreicht ist Wohnungseigentümern dieser Weg versperrt:

Wohnungseigentümer sind bis zur gerichtlichen Feststellung der Unwirksamkeit des Beschlusses über Wirtschaftsplan bzw. Jahresabrechnung verpflichtet, diesen auszugleichen. Unterlassen sie dies und muss die WEG Kosten für die gerichtliche Titulierung der Forderung und Zwangsvollstreckungsmaßnahmen aufbringen, kann der betroffene Wohnungseigentümer selbst dann keine Erstattung dieser Kosten verlangen, wenn der Beschluss über die Jahresabrechnung später tatsächlich aufgehoben wird. In der besprochenen Entscheidung hatte der Kläger neben der Rückzahlung der bezahlten Abrechnungsspitze aus der Jahresabrechnung 2011 auch die Rückzahlung von Anwaltskosten für die von der WEG durchgeführte Zwangsvollstreckung und Zinsen verlangt. Diese Forderung hat der BGH zurückgewiesen, da erst mit der gerichtlichen Aufhebung des Beschlusses über die Jahresabrechnung die Zahlungsverpflichtung entfallen sei. Der BGH bestätigt auch nochmals ausdrücklich, dass selbst eine eingelegte Anfechtungsklage gegen den Beschluss über Wirtschaftsplan bzw. Jahresabrechnung die Zahlungspflicht nicht berührt, die Klage des Verbandes auf Zahlung des Hausgeldes nicht unter Berufung auf die eingelegte Anfechtungsklage ausgesetzt werden kann, bis über die Jahresabrechnung entschieden ist und dass gegen den Hausgeldanspruch weder aufgerechnet werden dürfe, noch Zurückbehaltungsrechte ausgeübt werden könnten.

3.

Aus der Entscheidung des BGH ergibt sich damit für den Wohnungseigentümer, der eine Jahresabrechnung ganz oder teilweise für falsch hält, folgende Vorgehensweise:

Zwingend muss innerhalb der Anfechtungsfrist von einem Monat ab Beschlussfassung Anfechtungsklage gegen den Beschluss über den Wirtschaftsplan bzw. Jahresabrechnung erhoben werden. Unterbleibt dies ist die Jahresabrechnung verbindlich, selbst wenn die Fehlerhaftigkeit des Wirtschaftsplanes bzw. Jahresabrechnung diesem auf die Stirn geschrieben ist.

Beispiel: Die WEG beschließt über die Jahresabrechnung 2019. Bei keiner der Kostenpositionen wird der nach der Teilungserklärung anzuwendende Verteilungsschlüssel angewandt.

Im Beispielfall ist der Fehler offensichtlich. Wenn hier keine Anfechtungsklage erhoben wird bleibt die Jahresabrechnung gleichwohl verbindlich.

Lediglich in Ausnahmefällen, wenn die Jahresabrechnung mit einem so schwerwiegenden Fehler behaftet ist, dass sie nichtig wäre, wäre sie unverbindlich. In den allermeisten Fällen liegen allerdings nur Fehler vor, die zur Anfechtbarkeit führen. Deshalb sollte kein Wohnungseigentümer darauf vertrauen, dass Nichtigkeit vorliegt.

Da die eingelegte Anfechtungsklage keinen Aufschub für die Zahlungspflicht ergibt, müssen Wohnungseigentümer zunächst die Zahlung erbringen, sollten dabei aber klarstellen, dass dies unter dem Vorbehalt der Rückzahlung erfolgt. Unterlassen Wohnungseigentümer die Zahlung kann die WEG ihrerseits Klage auf Zahlung erheben. Wie der BGH klargestellt hat bleiben die beklagten Wohnungseigentümer selbst dann auf diesen Kosten sitzen, wenn ihre Anfechtungsklage später Erfolg hat.

Hat die Anfechtungsklage Erfolg und der Beschluß über Wirtschaftsplan bzw. Jahresabrechnung rechtskräftig für unwirksam erklärt, muss seitens des betroffenen Wohnungseigentümers eine neue Abrechnung der Kosten für die betreffende Abrechnungsperiode gegenüber der WEG durchgesetzt werden. Wie der BGH ebenfalls betont, besteht ein solcher Anspruch gegenüber der WEG. Nach korrekter Abrechnung ergibt sich dann die Kostenbelastung des Wohnungseigentümers und ein eventueller Nachzahlungsanspruch bzw. ein Guthaben für den Wohnungseigentümer.

4.

Für Verwalter ist die Entscheidung des BGH nochmals Mahnung und Ansporn Hausgelder so schnell wie möglich titulieren zu lassen, wenn Wohnungseigentümer in Rückstand geraten. Die WEG muss nach der Entscheidung des BGH nicht befürchten, im Falle einer erfolgreichen Anfechtungsklage Anwaltskosten oder sonstige Schäden des Wohnungseigentümers tragen zu müssen. Wie der BGH nochmals betont hat die WEG auch weder eine Aufrechnung noch ein Zurückbehaltungsrecht im Grundsatz zu befürchten. Nur in engen Ausnahmefällen – etwa, wenn die WEG einen Gegenanspruch des Wohnungseigentümers bereits anerkannt hat oder dieser gerichtlich rechtskräftig durchgesetzt wurde – kommt eine Aufrechnung oder ein Zurückbehaltungsrecht in Betracht.

Es ist daher kein Grund ersichtlich, mit der Durchsetzung zu warten. Verwalter müssen auch berücksichtigen, dass sie gegebenenfalls in Regress genommen werden können, wenn durch eine verspätete Geltendmachung rückständiger Hausgelder der WEG wegen zwischenzeitlicher Zahlungsunfähigkeit des betroffenen Wohnungseigentümers die Durchsetzung der Hausgelder nicht mehr möglich ist (siehe hierzu meinen Beitrag [„Verwalter muss Hausgeldansprüche im Zwangsversteigerungsverfahren anmelden“](#)).

5.

Ein Wort der Warnung an Verwalter und die WEG: auch wenn der BGH in der besprochenen Entscheidung die WEG sehr weitgehend von Schadensersatzansprüchen wegen Durchsetzung einer Forderung aus einer fehlerhaften Jahresabrechnung freigestellt hat, kann in Extremfällen eine Schadensersatzverpflichtung des Verwalters oder der WEG nicht ausgeschlossen werden: ist wie im obigen Beispielfall mit den fehlerhaften Verteilerschlüssel der Fehler der Jahresabrechnung offensichtlich kann sich aus den Schutzpflichten aus dem Verwaltervertrag bzw. den Schutzpflichten der Wohnungseigentümer untereinander eine Schadensersatzpflicht ergeben, wenn solche Ansprüche dennoch durchgesetzt werden. Hier ist gegebenenfalls Vorsicht geboten.

IV.

Wird eine Jahresabrechnung ganz oder teilweise rechtskräftig für unwirksam erklärt, kann ein Wohnungseigentümer nicht sofort Rückzahlung der von ihm geleisteten Abrechnungsspitze verlangen. Er muss vielmehr zunächst gegenüber der WEG die neue Abrechnung des betreffenden Abrechnungsjahres verlangen. Damit hier keine Fehler gemacht werden sollte frühzeitig anwaltliche Beratung in Anspruch genommen werden. 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.