

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [414]

Wettlauf der Anfechtungsklagen

Wird ein der Jahresabrechnung zugrunde liegender Beschluss über eine von dem Gesetz oder einer Vereinbarung abweichende Kostenverteilung rechtskräftig für ungültig erklärt, ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu der Erstellung einer korrigierten Jahresabrechnung verpflichtet und kann jeder Wohnungseigentümer eine solche verlangen; über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse haben die Wohnungseigentümer auf der Grundlage der korrigierten Abrechnung neu zu beschließen (...).

BGH, Urteil vom 16. Juni 2023 - Az. V ZR 251/21 -

Der Fall:

Der Beklagte ist Teileigentümer der klagenden WEG, zu dieser gehören insgesamt 22 Einheiten und eine Kegelbahn, in der sich die Teileigentumseinheit des Beklagten befindet. Im Oktober 2017 wurde die Dachsanierung des Kegelbahngebäudes beschlossen, gleichzeitig wurde beschlossen, dass der Beklagte die Kosten in Höhe von ca. 24.000 € allein tragen muss.

Gegen diesen Beschluss bzw. abändernde Kostenverteilung erhob der Beklagte Beschlussanfechtungsklage. Die Dachsanierung wurde noch im Jahr 2017 durchgeführt und bezahlt. Während des laufenden Beschlussanfechtungsverfahrens zur Änderung der Kostenverteilung wurde im Juni 2018 die Jahresabrechnung 2017 beschlossen. Die Einzelabrechnung des Beklagten schloss mit einer negativen Abrechnungsspitze in Höhe von 22.270,13 € ab. Der Beklagte weigerte sich dennoch, den Betrag in Höhe von 22.270,13 € zu entrichten.

Wichtig: Nachdem der Beschluss über die

Jahresabrechnung 2017 bestandskräftig geworden war und der Verwalter eine Klage auf Zahlung der 22.070,13 € bei Gericht eingeleitet hatte, wurde der angefochtene Beschluss über die Verteilung der Dachsanierungskosten mit Urteil vom 11. Februar 2019 für ungültig erklärt.

Das Problem:

Fraglich war, wie sich das Urteil hinsichtlich der Aufhebung des Beschlusses über die Kostenverteilung (nach dem Beschluss sollte der Beklagte alles allein bezahlen) auswirkt, denn die Jahresabrechnung bzw. die Abrechnungsspitze in Höhe von 22.270,13 € war bestandskräftig geworden.

Die Entscheidung des Gerichts:

Der BGH gab dem Beklagten Recht.

Er meint, der wirksam begründete Zahlungsanspruch aus der Jahresabrechnung 2017 sei nicht (mehr) durchsetzbar, denn wird ein Beschluss über eine abweichende Kostenverteilung (hier: Der Beklagte muss allein zahlen), der einer bereits beschlossenen Jahresabrechnung zu Grunde liege, rechtskräftig für ungültig erklärt, müsse die WEG nach Treu und Glauben von der weiteren Durchsetzung der Nachschussforderungen aus der Jahresabrechnung absehen.

Der Beklagte habe sogar einen Anspruch auf eine erneute Beschlussfassung hinsichtlich einer korrigierten Jahresabrechnung 2017 bzw. Nachschüsse aus der Einzelabrechnung.

Praxis-Tipp:

Die anderen Wohnungseigentümer werden durch diese Entscheidung sicherlich nicht

erfreut sein, denn die Änderung des Verteilerschlüssels hat Auswirkungen auf die Abrechnungsspitzen der anderen Wohnungseigentümer.

Aber der BGH sagt: Schutzwürdige Belange der übrigen Wohnungseigentümer stünden dem nicht entgegen, auch wenn die neue Jahresabrechnung dazu führen könne, dass in Einzelabrechnungen statt einer positiven nunmehr eine negative Abrechnungsspitze ausgewiesen werde bzw. sich eine solche erhöhe.■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ