

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [0276]

Verzugsschäden auch bei ungültiger Jahresabrechnung?

Wird ein Beschluss, der Beitragspflichten der Wohnungseigentümer im Sinne von § 16 Abs. 2 WEG begründet, rechtskräftig für ungültig erklärt, tritt diese Wirkung zwar insofern ex tunc ein, als feststeht, dass die Beschlussfassung nicht ordnungsmäßiger Verwaltung entsprach; der Schuldgrund und damit der Verzug des säumigen Wohnungseigentümers entfällt aber erst durch den Eintritt der Rechtskraft des Urteils, mit dem der Beschlussanfechtungsklage stattgegeben wird, so dass bis dahin entstandene Verzugsschäden weiterhin ersetzt werden müssen.

BGH, Urteil vom 10.07.2020
Az. V ZR 178/19

Der Fall:

Die WEG beschloss die Gesamt- und Einzelabrechnungen. Die Einzelabrechnung des Klägers schloss mit einer negativen Abrechnungsspitze von 1.434,86 € ab. Bezogen auf die Kostenverteilung der Dachsanierung erhob der Kläger Anfechtungsklage. Während des laufenden Anfechtungsverfahrens mahnte die anwaltlich vertretene WEG den Kläger wegen der ausstehenden Zahlung der Abrechnungsspitze, worauf der Kläger 1.434,86 € zahlte.

Wegen nicht beglichener Anwaltskosten (186,23 €) sowie angefallener Zinsen auf die Abrechnungsspitze erhob die WEG Klage, der das Amtsgericht mit Urteil vom 4. Oktober 2013 stattgab.

Danach erklärte das Amtsgericht in dem Beschlussanfechtungsverfahren mit Urteil vom 27. Februar 2014 den Beschluss über die Jahresabrechnung hinsichtlich der Kostenverteilung der Position „Dachsanierung“ in den Einzelabrechnungen für

ungültig. Der beklagte Wohnungseigentümer verlangte darauf hin, die Rückzahlung der Abrechnungsspitze nebst den gezahlten Anwaltskosten sowie den angefallener Zinsen.

Das Problem:

Ob der Anspruch auf Zahlung von Zinsen auf die Abrechnungsspitze sowie auf den Ersatz von Beitreibungskosten rückwirkend entfällt, wenn der Beschluss über die Jahresabrechnung für ungültig erklärt wird, war bisher ungeklärt und strittig.

Die Entscheidung des Gerichts:

Eine Rückzahlung der Verzugszinsen bzw. Beitreibungskosten wurde seitens des BGH verneint.

Eine erfolgreiche Beschlussanfechtung wirkt (notwendigerweise) auf den Zeitpunkt der Beschlussfassung zurück, als unter den Wohnungseigentümern als Folge der Rechtskraft feststeht, dass der Beschluss nicht ordnungsmäßiger Verwaltung entsprach.

Gleichwohl besteht der Schuldgrund in der Zwischenzeit fort, und der eingetretene Verzug entfällt nicht rückwirkend.

Jedenfalls soweit es sich um Beschlüsse handelt, die Beitragspflichten der Wohnungseigentümer im Sinne von § 16 Abs. 2 WEG begründen, ergibt sich dies aus der in § 16 Abs. 2 WEG verankerten Finanzausstattungspflicht der Wohnungseigentümer.

Ein Beschluss über die Jahresabrechnung hinsichtlich der (negativen) Abrechnungsspitze begründet die Zahlungspflicht des Wohnungseigentümers gemäß § 23 Abs.

4 Satz 2 WEG auch während eines laufenden Beschlussanfechtungsverfahrens, und eine Aussetzung der Zahlungsklage gemäß § 148 ZPO kommt nicht in Betracht.

Im Grundsatz darf auch weder eine Aufrechnung erklärt noch ein Zurückbehaltungsrecht ausgeübt werden.

Praxis-Tipp:

Grundsatz: Ein Beschluss ist so lange gültig, bis er für ungültig erklärt wird.

Auch wenn eine Wohnungseigentümer die Jahresabrechnung gerichtlich angreift, ist er zur Zahlung einer negativen Abrechnungsspitze verpflichtet.

Ansonsten muss der Wohnungseigentümer die mit der Beitreibung verbundenen Kosten inkl. Zinsen tragen. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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