

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [0275]

## Rückzahlungsanspruch bei ungültiger Jahresabrechnung?

Wird die Jahresabrechnung insgesamt oder teilweise für ungültig erklärt, können einzelne Wohnungseigentümer nicht die Rückzahlung der Abrechnungsspitze im Wege eines Bereicherungsausgleichs beanspruchen; vielmehr steht ihnen ein Anspruch gegen den Verwalter auf Erstellung einer neuen Jahresabrechnung für das betroffene Jahr zu, und von den übrigen Wohnungseigentümern können sie die Beschlussfassung hierüber verlangen.

Dieser „Vorrang der Jahresabrechnung“ gilt auch dann, wenn zwischen der Zahlung und der erneuten Beschlussfassung ein Eigentumswechsel stattfindet.

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:

Bisher war umstritten, ob ein bereicherungsrechtlicher Ausgleich zu erfolgen hat, wenn eine Jahresabrechnung für ungültig erklärt wird.

### Die Entscheidung des Gerichts:

Nach Ansicht des BGH haben die Wohnungseigentümer bei Ungültigkeitserklärung einer Jahresabrechnung keinen Anspruch auf Rückzahlung der Abrechnungsspitze (Bereicherungsausgleich).

Ein auf die Abrechnungsspitze bezogener Bereicherungsanspruch scheidet schon deshalb aus, weil die fehlerhafte Verteilung der Kosten für eine Einzelposition auf diese Weise nicht behoben werden kann.

Weil es nur um die interne Verteilung einer feststehenden, bereits aufgewendeten Summe geht, ergeben sich teilweise Erstattungen und teilweise Nachforderungen. Aus Sicht der Gemeinschaft ist die geänderte Kostenverteilung daher kostenneutral.

Der Vorrang der Jahresabrechnung gilt auch, wenn zwischen der Zahlung und der erneuten Beschlussfassung ein Eigentumswechsel stattfindet. Mögliche Konsequenzen laufender Beschlussanfechtungsverfahren müssen Veräußerer und Erwerber eines Wohnungseigentums gegebenenfalls

vertraglich regeln.

### Praxis-Tipp:

Unabhängig vom juristischen Kontext - eine vernünftige Entscheidung für die Praxis.

Der Arbeitsaufwand bei „einer falschen“ Abrechnung“ alle Abrechnungsspitzen wieder auszahlen und nach der erfolgter Korrektur und Beschlussfassung wieder einzusammeln, bringt mehr Unruhe und Verwirrung als Nutzen. ■

### Fachautor:



Immobilien-  
Ökonom (VWA)  
Massimo  
Füllbeck

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