

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [415]

## Parallele Anfechtungsklage – wer zahlt Prozesskosten?

1. Mit der Rechtskraft des Urteils, mit dem ein in der Jahresabrechnung berücksichtigter Beschluss über eine abweichende Kostenverteilung für ungültig erklärt wird, entfällt lediglich die Durchsetzbarkeit der Nachschussforderung.

2. Bis zu diesem Zeitpunkt entstandene Schäden wegen Zahlungsverzugs müssen von einem säumigen Wohnungseigentümer ersetzt werden.

3. Eine bereits erhobene Zahlungsklage kann die Wohnungseigentümergeinschaft ab diesem Zeitpunkt für erledigt erklären mit der Folge, dass die Kosten regelmäßig dem säumigen Wohnungseigentümer aufzuerlegen sind.

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, wer die Prozesskosten hinsichtlich der Zahlungsklage des Nachschusses aus der Jahresabrechnung in Höhe von 22.070,13 € zahlen muss, insbesondere vor dem Hintergrund, dass der Zahlungsanspruch nicht durchgesetzt werden konnte.

### Die Entscheidung des Gerichts:

Der BGH ist der Ansicht, der Umstand, dass gegen einen Beschluss über die Verteilung einzelner Kosten oder bestimmter Arten von Kosten (§ 16 Abs. 2 Satz 2 WEG bzw. § 16 Abs. 4 Satz 1 WEG a.F.) eine Anfechtungsklage erhoben worden sei, hindere WEG weder daran, vom Verwalter eine Jahresabrechnung erstellen zu lassen und den Wohnungseigentümern einen Beschluss über Nachschüsse und Anpassung der Vorschüsse nach § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG bzw. § 28 Abs. 5 WEG a.F. vorzulegen, noch sei sie an der Durchsetzung der durch den Beschluss begründeten Zahlungspflichten gehindert.

Ein solches Vorgehen werde regelmäßig sogar ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen. Weil mit der Rechtskraft des Urteils, mit dem ein bei der Errechnung berücksichtigter Beschluss über eine abweichende Kostenverteilung für ungültig erklärt werde, der Schuldgrund unberührt bleibe und lediglich die Durchsetzbarkeit der Nachschussforderung entfalle, müssten bis zu diesem Zeitpunkt entstandene

Schäden wegen Zahlungsverzugs von einem säumigen Wohnungseigentümer auch ersetzt werden.

Eine bereits erhobene Zahlungsklage könne die WEG ab diesem Zeitpunkt für erledigt erklären mit der Folge, dass die Kosten regelmäßig dem säumigen Wohnungseigentümer aufzuerlegen seien (vgl. Werkstatt-Beitrag, RiKG Dr. Oliver Elzer, Berlin, IBRRS 2023, 2510; IMRRS 2023, 1139).

### Praxis-Tipp:

Vermutlich ist es in solchen Fällen besser, das (erste) Anfechtungsverfahren bezüglich der Änderung der Kostenverteilung abzuwarten.

Im Nachgang hatte der Verwalter eine Menge Arbeit, da die Abrechnung komplett neu erstellt und beschlossen werden musste.

Darüber hinaus haben die Wohnungseigentümer, die bereits auf Basis der ursprünglichen Jahresabrechnung 2017 gezahlt (umgekehrt Verrechnung der Guthaben) hatten, einen Rückzahlungsanspruch etc. ■

### Fachautor:



Immobilien-  
Ökonom (VWA)  
Massimo  
Füllbeck

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

»» 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

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [416]

## Beschlusskompetenz zu Handlungspflichten?

Es ist den Wohnungseigentümern gestattet, durch Beschluss ihren Willen darüber zu bilden, ob sie bestimmte Nutzungen oder bauliche Veränderungen für unzulässig halten; dabei dürfen sie einzelne Wohnungseigentümer zu einem dem Beschluss entsprechenden Verhalten auffordern. Wird dies dem Wortlaut nach als Ge- oder Verbot beschlossen, ist darin nächstliegend ein solcher Aufforderungsbeschluss zu sehen (insoweit Aufgabe von Senat, Urteil vom 15. Januar 2010 - V ZR 72/09, NJW 2010, 3093 Rn. 10).

BGH, Urteil vom 21. Juli 2023  
Az. V ZR 215/21

### Der Fall:

Die Parteien bilden eine WEG. Die Klägerin hält 400/1000 Miteigentumsanteile, der Beklagte hält 600/1000 Miteigentumsanteile. Die Klägerin wendet sich gegen verschiedene auf der Eigentümerversammlung vom 7. September 2020 gefasste Beschlüsse.

Mit den zu TOP 6 und 7 gefassten Beschlüssen wurde der Klägerin untersagt, ihre Garage zu Wohnzwecken und eine Terrasse als Gartenfläche zu nutzen, und ihr wurde der Rückbau verschiedener baulicher Veränderungen aufgegeben. An der Eigentümerversammlung nahm gegen den Willen der Klägerin die Ehefrau des Beklagten teil.

### Das Problem:

Es wurde bereits mehrfach durch den BGH höchststrichterlich geklärt, dass die WEG zur Begründung von Handlungspflichten keine Beschlusskompetenz besitzt und dennoch gefasste Beschlüsse nichtig sind. Rudert der BGH im vorliegenden Fall zurück?

### Die Entscheidung des Gerichts:

Im Ergebnis ebenso zutreffend verneint das Berufungsgericht die Nichtigkeit der zu TOP 6 und TOP 7 gefassten Beschlüsse, die der Klägerin unter anderem die Wohnnutzung der Garage untersagen und ihr die Beseitigung verschiedener baulicher Veränderungen aufgeben.

Richtig weist die Revision zwar darauf hin, dass der Senat in ständiger Rechtsprechung eine Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer für die Begründung von Leistungspflichten außerhalb der gemeinschaftlichen Kosten und Lasten verneint (...).

Es ist den Wohnungseigentümern aber gestattet, durch Beschluss ihren Willen darüber zu bilden, ob sie bestimmte Nutzungen oder bauliche Veränderungen für unzulässig halten; dabei dürfen sie einzelne Wohnungseigentümer zu einem dem Beschluss entsprechenden Verhalten, also etwa - wie hier - zu einer Unterlassung der Wohnnutzung einer Garage oder zu einem Rückbau einer Terrasse, auffordern.

Es kann nämlich nicht angenommen werden, dass die Wohnungseigentümer eine nicht ihrer Beschlusskompetenz unterliegende Unterlassungs- oder Leistungspflicht eines anderen Wohnungseigentümers mit konstitutiver Wirkung begründen und auf diese Weise einen nach der Rechtsprechung des Senats nichtigen Beschluss fassen wollen (..), dessen Inhalt mit Blick auf die Durchsetzung der Unterlassungs- oder Leistungs- bzw. Beseitigungspflicht mangels Titulierung nicht einmal vollstreckbar wäre (...). Sie können einzelnen Wohnungseigentümern dabei nicht nur rechtlich unbedenklich eine Frist zur Herbeiführung des als rechtmäßig erachteten Zustands setzen (...), sondern auch

allgemein eine Aufforderung zur Unterlassung oder Beseitigung aussprechen.

Wird dies dem Wortlaut nach als Ge- oder Verbot beschlossen, ist darin nächstliegend ein solcher Aufforderungsbeschluss zu sehen; daraus kann bei objektiv-normativer Auslegung nicht auf die Intention geschlossen werden, Unterlassungs- oder Leistungsverpflichtungen konstitutiv zu begründen und auf diese Weise einen nichtigen Beschluss zu fassen (...). Soweit die Entscheidung des Senats vom 15. Januar 2010 (...) anders zu verstehen ist, wird daran nicht festgehalten.

### Praxis-Tipp:

Eine deutliche Klarstellung und Erleichterung für die Praxis, denn in der Regel werden regelmäßig Aufforderungsbeschlüsse gefasst und keine Leistungspflichten begründet. ■

### Fachautor:



Immobilien-  
Ökonom (VWA)  
Massimo  
Füllbeck

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

»» Wohnungseigentumsrecht«« von Massimo Füllbeck [417]

## Grundsätze zur Majorisierung (Verwalter)

Zur Frage der Majorisierung, wenn sich ein Mehrheitseigentümer, der nicht professioneller Verwalter ist, gegen den Willen der Minderheit selbst zum Verwalter bestellt.

BGH, Urteil vom 21. Juli 2023  
Az. V ZR 215/21

### Der Fall:

Die Parteien bilden eine WEG. Die Klägerin hält 400/1000 Miteigentumsanteile, der Beklagte hält 600/1000 Miteigentumsanteile. Die Klägerin wendet sich gegen verschiedene auf der Eigentümerversammlung vom 7. September 2020 gefasste Beschlüsse. Unter anderem wurde zu TOP 1 der Beklagte für fünf Jahre gegen eine Vergütung von 25 € pro Wohnung und Monat zum Verwalter bestellt.

### Das Problem:

Aufgrund fehlender Feststellungen beim LG konnte der BGH den Gesichtspunkt der Majorisierung in Hinblick auf eine Anfechtbarkeit des zu TOP 1 gefassten Beschlusses (Verwalterbestellung) nicht abschließend entscheiden. Dennoch gibt der BGH einige Antworten, die bei einer Majorisierung wichtig sein könnten.

### Die Entscheidung des Gerichts:

Nicht auszuschließen ist indes eine Anfechtbarkeit des Beschlusses unter dem Gesichtspunkt der Majorisierung (...).

Zwar war das Stimmrecht des Beklagten bei der Beschlussfassung über seine Bestellung zum Verwalter nicht ausgeschlossen. Die Belange der Klägerin sind in diesem Fall aber unter anderem durch den stets zu beachtenden Grundsatz von Treu

und Glauben und den Anspruch auf ordnungsmäßige Verwaltung zu wahren (...).

Es versteht sich in diesem Zusammenhang jedenfalls nicht von selbst, dass sich ein Mehrheitseigentümer, der nicht professioneller Verwalter ist, gegen den Willen der Minderheit selbst zum Verwalter bestellen darf.

Dies wird ordnungsmäßiger Verwaltung in der Regel dann nicht entsprechen, wenn ein professioneller Verwalter zur Verfügung steht. Im Übrigen wird es auf die Umstände des Einzelfalls ankommen. Dabei ist insbesondere zu prüfen, ob der Mehrheitseigentümer persönlich und fachlich geeignet ist; letzteres zieht die Revision, nicht zuletzt mit Blick auf die Jahresabrechnung 2019 (TOP 5), in Zweifel.

Auch erscheint es dem Senat zweifelhaft, ob es ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, den Mehrheitseigentümer gegen den Willen der Minderheit für den höchstmöglichen Beststellungszeitraum (§ 26 Abs. 1 Satz 2 WEG aF) zum Verwalter zu bestellen; hierfür müsste es besondere Gründe geben.

### Praxis-Tipp:

Im vorliegenden Fall nahm gegen den Willen der Klägerin die Ehefrau des Beklagten teil, so dass allein aus diesem Grund schon nicht alle Punkte vom BGH geklärt werden konnte.

Der BGH wies hierzu darauf hin: So kann der Senat über eine mögliche Anfechtbarkeit einzelner oder aller gefassten Beschlüsse aufgrund der Teilnahme der Ehefrau des Beklagten an der Eigentümerversammlung nicht selbst entscheiden. Die Versammlung der

Wohnungseigentümer ist nicht öffentlich (...); die gegen den Willen der Klägerin erfolgte Teilnahme der Ehefrau des Beklagten stellt einen Verstoß gegen den Grundsatz der Nichtöffentlichkeit dar. Es kommt demnach, wie regelmäßig im Falle formeller Mängel, darauf an, ob sich dieser Verstoß jeweils auf das Abstimmungsergebnis ausgewirkt hat (...). Hierzu wurde in der Vorinstanz nichts festgestellt. ■

### Fachautor:



Immobilien-  
Ökonom (VWA)  
Massimo  
Füllbeck

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