

»» 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