

IM Umlage 2-13 S 135/18

Landgericht Frankfurt am Main — Urt. v. 14.03.2019

Az.: 2-13 S 135/18

ECLI: ECLI:DE:LGFFM:2019:0314.2.13S135.18.00

Verfahrensgang:

vorgehend:

AG Friedberg - 04.07.2018 - AZ: 2 C 383/18 (23)

---

LG Frankfurt am Main, 14.03.2019 - 2-13 S 135/18

Leitsatz:

Nach rechtskräftiger Ungültigerklärung eines Sonderumlagebeschlusses besteht jedenfalls für einen mittlerweile ausgeschiedenen Wohnungseigentümer ein Rückforderungsanspruch. Einer Beschlussfassung der Eigentümer bedarf es hierfür nicht.

Tenor:

Auf die Berufung der Klägerin wird das Urteil des AG Friedberg (Hessen) vom 04.07.2018 abgeändert. Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 2.201,80 € nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5%-Punkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 26.04.2018 zu zahlen. Die Beklagte trägt die Kosten des Rechtsstreits.

Die Revision wird zugelassen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagte kann die Vollstreckung gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des aus dem Urteil vollstreckbaren Betrags abwenden, falls nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Streitwert für das Berufungsverfahren: 2.201,80 €.

Gründe

I.

Die Klägerin war Miteigentümerin der beklagten Wohnungseigentümergeinschaft. Am 10.05.2012 zu TOP 6 haben die Wohnungseigentümer beschlossen, eine Sonderumlage zu erheben, wobei auf die Klägerin eine Sonderumlage in Höhe von 2.201,80 Euro entfiel. Im Berufungsverfahren ist unstreitig geworden, dass die in einem gesonderten Verfahren eingeklagte Sonderumlage von der Klägerin im Jahre 2014 gezahlt worden ist.

Diesen Betrag hat die Beklagte in einem Vorverfahren gegen die Klägerin gerichtlich geltend gemacht. Das Klageverfahren bezüglich der Sonderumlage ist durch Feststellung der Erledigung beendet worden, die Berufung hiergegen hat die Kammer durch Beschluss vom 01.03.2018 - 2-13 S 162/17 zurückgewiesen. Zwischenzeitlich ist durch Urteil der Kammer der Beschluss zu Tagesordnungspunkt 6 der Versammlung vom 10.05.2012 für ungültig erklärt worden (Urteil vom 23.08.2017 - 2-13 S 8/14).

Mit Kaufvertrag vom 23.11.2015 hat die Klägerin ihren Miteigentumsanteil veräußert, die Umschreibung erfolgte Anfang 2016. Die Sanierungsmaßnahme ist zwischenzeitlich durchgeführt worden. Im Berufungsverfahren haben die Beklagten behauptet, dass nach Abschluss der Sanierungsarbeiten "der Sanierungsbeschluss durch ergänzenden Beschluss geheilt" wurde. Dieser Beschluss ist nach Schluss der mündlichen Verhandlung im Berufungsverfahren zur Akte gelangt.

Mit der am 25.04.2018 erhobenen Klage begehrt die Klägerin die Rückzahlung der Sonderumlage, da diese ohne Rechtsgrund gezahlt worden sei. Die Beklagte hat die Einrede der Verjährung erhoben.

Wegen der weiteren tatsächlichen Feststellungen wird auf die angefochtene Entscheidung Bezug genommen.

Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen und sich im Wesentlichen zur Begründung darauf gestützt, dass der Ausgleich überzahlter Wohngelder in einer

Wohnungseigentümergeinschaft allein im Wege der Abrechnung stattfindet, auch die Erfüllung eines Bereicherungsanspruchs könne nur dann verlangt werden, wenn eine durch Beschlussfassung der Gemeinschaft genehmigte Jahresabrechnung ein Guthaben für den Anspruchsteller ausweise, einer isolierten Anspruchsverfolgung stehe das Abrechnungsverhältnis innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft entgegen.

Hiergegen richtet sich die Berufung der Klägerin, mit der sie ihren erstinstanzlichen Klageantrag weiterverfolgt.

...

II.

Die zulässige Berufung ist begründet.

Der Klägerin steht der geltend gemachte Anspruch aus § 812 Abs. 1 BGB zu.

1. Die von der Klägerin geleistete Zahlung der Sonderumlage erfolgte ohne Rechtsgrund.

Denn nach gefestigter Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes hat die Ungültigerklärung eines Beschlusses zur Folge, dass diesem von Anfang an die Rechtswirksamkeit fehlt und Folge des die Ungültigkeit aussprechenden Urteils eine dahingehende rückwirkende Gestaltungswirkung ist (st. Rspr. seit BGHZ 106, 113 = NJW 1989, 1087 (1088); dazu Staudinger/Lehmann-Richter, Neubearb. 2018, § 46 WEG Rn. 212; BeckOGK/Herrmann, Stand Juli 2018, § 23 WEG Rn. 175; BayObLG NJW-RR 1988, 270). Demzufolge steht nunmehr zwischen den Parteien rechtskräftig durch das Urteil der Kammer im Verfahren über die Beschlussanfechtung vom 23.08.2017 (2-13 S 8/14) fest, dass eine Zahlungsverpflichtung der Klägerin (aus der für die vorliegende Entscheidung maßgeblichen heutigen Sicht) von Anfang an nicht bestand.

Allerdings war die Klägerin nach dem System des Wohnungseigentumsrechts gemäß § 23 Abs. 4 WEG zunächst verpflichtet, die Sonderumlage zu zahlen, denn die Anfechtungsklage

hatte keine aufschiebende Wirkung und verpflichtet die Klägerin gleichwohl zur Zahlung von beschlossenen Sonderumlagen. Wegen der Einzelheiten wird insoweit auf die Entscheidung der Kammer vom 25.01.2018 - 2-13 S 162/17 - Bezug genommen. Dies ändert aber nichts daran, dass nunmehr durch die gerichtliche Ungültigerklärung des Beschlusses die Zahlungsverpflichtung von Anfang an nicht bestand (§ 23 Abs. 4 S. 2 WEG). Etwas anderes ergibt sich auch nicht daraus, dass der Beschluss über die Sanierungskosten nach Auffassung der Beklagten durch einen weiteren Beschluss "geheilt" wurde. Die Klägerin hat diesen Beschluss in Abrede genommen und insbesondere bestritten, dass er gefasst wurde, während sie noch Eigentümerin war. Vorgelegt wurde er auch auf den Hinweis der Kammer vom 08.11.2018 nicht. Damit kann die Kammer diesen Beschluss ihrer Entscheidung nicht zugrunde legen, denn für die Beschlussfassung wäre die Beklagte beweisbelastet. Im Übrigen bleibt es bei dem Hinweis, dass wenn der Beschluss nach dem Ausscheiden der Klägerin getroffen worden wäre, er keine Verpflichtungen zu ihren Lasten enthalten dürfte, da eine Beschlusskompetenz zur Begründung von (Zahlungs-)Verpflichtungen für Dritte nicht besteht.

2. Ob die Ungültigerklärung einer beschlossenen Zahlungsverpflichtung allerdings unmittelbar einen Rückzahlungsanspruch des Wohnungseigentümers zur Folge hat, ist umstritten. Nach einer auch vom Amtsgericht vertretenen weit verbreiteten Auffassung, steht einem derartigen Rückzahlungsanspruch das Abrechnungswesen der Wohnungseigentümergeinschaft entgegen, demnach sind mit verschiedenen Begründungen Rückforderungen Einzelner nur dann möglich, wenn hierüber ein Beschluss gefasst worden ist (vgl. etwa KG GE 2009, 59; LG Düsseldorf, ZWE 2014, 89; LG Köln ZMR 2007, 642; AG Charlottenburg ZMR 2018, 875; IMR 2019, 75 mit Anm Dötsch; ausf. auch zur Darstellung der Begründungsansätze Nidenführ § 28 Rdnr. 33).

Nach der Gegenauffassung besteht im Falle nicht geschuldeter Zahlungen ein unmittelbarer Bereicherungsanspruch gegen die Wohnungseigentümergeinschaft (Merle ZWE 2014, 89, 90 f; Häublein in Staudinger, Neubearb 2018 § 28 Rdnr. 228; Bärmann/Becker § 28 Rdnr. 92a; AG Hamburg-Blankenese, ZMR 2015, 76).

Nach Auffassung der Kammer ist die zuletzt genannte Auffassung zutreffend. Zwar ist, worauf das Amtsgericht abstellt, innerhalb einer Wohnungseigentümergeinschaft ein besonderes Treueverhältnis gegeben, dieses führt im Grundsatz dazu, dass im Regelfall lediglich ein Innenausgleich innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft auf Grundlage beschlossener Abrechnungen zulässig ist, welches durch eigenmächtige Rückforderungsansprüche empfindlich gestört wäre. Dies kann allerdings nicht einer Rückforderung in dem Fall entgegenstehen, in welchem ein Beschluss, welcher einen Eigentümer zur Zahlung verpflichtet, nachträglich für ungültig erklärt wird, zumal wenn der Zahlende nicht mehr Eigentümer ist. Eine Zahlungspflicht eines Eigentümers besteht nach

dem System des Wohnungseigentumsrechts nur dann, wenn die Wohnungseigentümer hierüber einen Beschluss fassen, also entweder einen Wirtschaftsplan, eine Sonderumlage als Ergänzung des Wirtschaftsplanes beschließen oder die beschlossene Jahresabrechnung für den Eigentümer eine anspruchsbegründende Abrechnungsspitze ergibt. Auch soweit teilweise vertreten wird, dass aus § 16 Abs. 2 WEG eine unmittelbare Verpflichtung des Wohnungseigentümers zur gemeinsamen Kosten- und Lastentragung folge (Bärmann/Becker § 16 Rdnr. 21), wird nicht in Abrede genommen, dass die Zahlungsverpflichtung sich aus dem beschlossenen Wirtschaftsplan, ggf. ergänzender Sonderumlagen und der Abrechnungsspitze ergäbe (Bärmann/Becker § 28 Rdnr. 63). Ist aber eine derartige Zahlungsverpflichtung deshalb nicht gegeben, weil der entsprechende Beschluss mit Wirkung ex-tunc für ungültig erklärt worden ist, ist die geleistete Zahlung rechtsgrundlos geleistet und gem. § 812 BGB zu erstatten. Diese Rechtslage tritt ipso jure ein und bedarf keiner Beschlussfassung durch die Wohnungseigentümergeinschaft. Im Gegenteil dürfte es bereits an einer Beschlusskompetenz, insoweit etwas anderes zu beschließen, fehlen.

Soweit die Gegenauffassung darauf abstellt, dass für derartige Rückerstattungsansprüche eine Jahresabrechnung erforderlich sei, so verkennt sie, dass die Jahresabrechnung derartige Rückerstattungsansprüche überhaupt nicht ausweisen kann. Nach der vom Bundesgerichtshof in ständiger Rechtsprechung vertretenen Auffassung (vgl. zuletzt BGH, NJW-RR 2017, 844 [BGH 10.02.2017 - V ZR 166/16] Rn. 6 mwN) ist die Jahresabrechnung eine kombinierte Soll-Ist-Abrechnung, so dass in ihr geschuldete Vorauszahlungen den tatsächlichen Ausgaben, unabhängig von deren Berechtigung, gegenüber gestellt werden. Gegenstand der Beschlussfassung der Jahresabrechnung ist dabei nur die sogenannte Abrechnungsspitze, also die Differenz aus den beiden vorgenannten Werten (dazu Kammer NZM 2017, 570). Demzufolge kann sich aus der Jahresabrechnung ein entsprechender Rückzahlungsanspruch nicht ergeben. Im Gegenteil: Wird die Jahresabrechnung beschlossen, nachdem rechtskräftig der Sonderumlagebeschluss oder Wirtschaftsplanbeschluss für ungültig erklärt worden ist und die beschlossene Maßnahme durchgeführt wurde - was in der Praxis allerdings eine seltene Ausnahme sein dürfte -, ist als geschuldete Vorauszahlung insoweit ein Betrag von Null anzusetzen, da es aufgrund der Ungültigerklärung des Beschlusses an einer wirksamen Zahlungsverpflichtung fehlt. Demgegenüber ist die getätigte Ausgabe - also hier etwa die Ausgaben für die Sanierungsmaßnahme - mit dem aufgewandten Betrag einzustellen. Das Ergebnis ist automatisch eine Abrechnungsspitze, welche eine Zahlpflicht auf den Eigentümer mindestens in Höhe der tatsächlich aufgewandten Beträge begründet. Ein Rückforderungsanspruch des Eigentümers kann sich daher aus der Jahresabrechnung nicht ergeben. Bereits dies steht der Annahme entgegen, im Wohnungseigentumsrechts sei,

anders als im sonstigen Verbandsrecht eine Kondiktion unrechtmäßig gezahlter Beiträge nur aufgrund einer internen Abrechnung möglich (Merle ZWE 2014, 89, 91).

Rechtspraktische Erwägungen bestätigen diesen Befund. Nach einhelliger Auffassung und auch der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs kann im Zahlungsprozess der in Anspruch genommene Eigentümer nicht den Einwand erheben, dass der zur Zahlung verpflichtende Beschluss anfechtbar oder angefochten ist (BGH ZWE 2014, 265).

Entsprechend ist auch dieser Einwand der Klägerin im Vorprozess zurückgewiesen worden. Allerdings besteht auch Einigkeit darüber, dass die Zahlungsklage abzuweisen ist, wenn zum Zeitpunkt der Entscheidung rechtskräftig der Sonderumlagebeschluss für ungültig erklärt worden ist (vgl. Kammer ZWE 2015, 427). Im Vollstreckungsverfahren kann der Einwand der Ungültigerklärung ggf. gemäß § 767 ZPO einer Zwangsvollstreckung entgegen gehalten werden (Riecke/Schmid/Abramenko § 28 Rdnr. 40). Verweigert man nun eine Rückzahlung, hätte dies zur Folge, dass der Eigentümer, welcher sich der Zahlung mit allen Mitteln widersetzt und es auch auf eine Zwangsvollstreckung ankommen lässt, sich im Falle der Ungültigerklärung vor erfolgreicher Vollstreckung letztlich der Zahlung mit Erfolg entziehen kann, während der Eigentümer, der, sei es auch widerstrebend, sich der Zahlungsverpflichtung beugt, bei einem Rückzahlungsanspruch auf die Mitwirkung der übrigen Wohnungseigentümer angewiesen sein soll. Wobei sich aus der Abrechnung - wie ausgeführt - ein Rückzahlungsanspruch nicht ergeben kann. Ein derartiger Befund kann nicht richtig sein. Er würde auch dem Justizgewährungsanspruch aus Art. 19 Abs. 4 GG widersprechen, denn dann wäre eine Anfechtungsklage für den Kläger ohne Wert. Denn selbst im Falle einer erfolgreichen Beschlussanfechtung eines Beitragsbeschlusses hätte der Kläger keine Möglichkeit, seine rechtsgrundlos geleistete Zahlung zurück zu erlangen. Die mögliche Ungleichbehandlung des zahlenden und des die Zahlung verweigernden Eigentümers zeigt auch, dass das Rückzahlungsverlangen nicht treuwidrig ist (so aber etwa Nidenführ § 28 Rn. 33).

Soweit dieser Auffassung entgegengehalten wäre, dass die Wohnungseigentümergeinschaft lediglich über die Mittel verfügt, welche die Wohnungseigentümer ihr durch Beiträge zur Verfügung stellen und demzufolge - etwa hier aufgrund der durchgeführten Sanierung, was allerdings als Einwand nicht geltend gemacht wurde - Rückforderungsansprüche der einzelnen Eigentümer gar nicht erfüllen kann (krit. dazu Schmid ZWE 2013, 391, 392), so steht dies dieser Auffassung nicht entgegen.

Wohnungseigentümer haben aufgrund des Treueverhältnisses die Verpflichtung, Beschlüsse zu fassen, welche ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen. Wenn - wie hier - Rückforderungsansprüche einzelner Wohnungseigentümer aufgrund ungerechtfertigter Zahlungen an die Wohnungseigentümergeinschaft bestehen, so müssen die Wohnungseigentümer darüber beschließen, wie die Wohnungseigentümergeinschaft in

die Lage versetzt wird, diese Ansprüche zu erfüllen, ggf. sind insoweit Sonderumlagebeschlüsse zu fassen. Dieses Ergebnis hat auch zur Folge, dass letztlich alle Wohnungseigentümer gleichmäßig belastet werden und es nicht - wie bei der anderen Lösung - vom Zufall abhängt, ob und in welcher Höhe einzelne Eigentümer letztlich für die aufgrund eines für ungültig erklärten Beschlusses durchgeführten Sanierungsmaßnahmen zu zahlen haben.

Verschärft wird diese Problematik dann, wenn - wie hier - ein Eigentümerwechsel stattgefunden hat. Denn Folge der Gegenauffassung ist, dass Anspruchsinhaber eines Auszahlungsanspruches nunmehr der neue Wohnungseigentümer ist, denn die Folgen einer Beschlussfassung können sowohl hinsichtlich eines Nachzahlungsanspruches als auch eines Auszahlungsanspruches nur den aktuellen Wohnungseigentümer treffen und nicht mehr den bereits ausgeschiedenen Wohnungseigentümer. Auch dieses spricht dagegen, einen Auszahlungsanspruch von einem Eigentümerbeschluss abhängig zu machen, da dann der ausscheidende Eigentümer keine Möglichkeiten hätte von der Gemeinschaft, seinem Schuldner, einen Rückzahlungsanspruch zu erwirken. Vielmehr ist er insoweit darauf angewiesen, mit dem Neueigentümer eine vertragliche Regelung dergestalt zu treffen, dass ein beschlossener Auszahlungsanspruch ihm im Innenverhältnis erstattet wird. Eine Rechtfertigung für eine derartige Risikoverlagerung, insbesondere im Hinblick auf das Insolvenzrisiko des Erwerbers ist jedoch nicht ersichtlich; zudem bleibt dann der Gemeinschaft die Möglichkeit den Rückforderungsanspruch des derzeitigen Eigentümers durch Aufrechnung zum Erlöschen zu bringen; während der Alteigentümer, der die Zahlung ohne Rechtsgrund erbracht hat, auf einen unsicheren Zahlungsanspruch gegen den Neueigentümer verwiesen wird. Zudem kommt hinzu, dass es im Regelfall überhaupt keine Beschlüsse geben wird, die eine Rückzahlung zum Gegenstand haben, zumal wenn - wie hier - nur ein ausgeschiedener Eigentümer eine solche begehrt. Gerade die hier maßgebliche Situation des Eigentümerwechsels zeigt, dass ein unmittelbarer Anspruch gegen die Wohnungseigentümergeinschaft sachgerecht ist. Denn es ist der Alteigentümer, welcher zu Unrecht der Gemeinschaft Mittel zur Verfügung gestellt hat und diese auch von der Gemeinschaft zurückverlangen können muss. Demgegenüber ist es sachgerecht, dass der Neueigentümer ggf. mittels einer Sonderumlage an der Aufbringung der Mittel für die Rückforderungsansprüche beteiligt wird, denn er ist es, welchem letztlich die Werterhöhung durch die durchgeführte Sanierung dauerhaft zugutekommt. Demzufolge besteht der Anspruch der Klägerin auf Rückzahlung der gezahlten Sonderumlage aus § 812 BGB.

3. Soweit mit der Berufung erstmals eingewandt wird, dass die Klägerin ebenfalls bereichert sei, weil sie durch die Dachsanierung eine Wertsteigerung ihres Eigentumsanteils erhalten habe, so steht eine Berücksichtigung dieses Einwandes in der Berufungsinstanz bereits

entgegen, dass es sich insoweit um eine neue Tatsache handelt, welche in der ersten Instanz nicht geltend gemacht wurde (§ 529 Abs. 1 Nr. 2, § 533 ZPO). Allerdings ist dieser Einwand auch nicht hinreichend vorgetragen worden. Denn eine Bereicherung der Klägerin würde voraussetzen, dass eine (aufgedrängte) Bereicherung der Klägerin vorliegt, sich also der Verkaufserlös ihrer Wohnung um den Betrag der Sonderumlage dadurch erhöht hat, dass die Sanierung vor dem Verkauf durchgeführt worden ist. Es ist allerdings weder vorgetragen worden, welche konkrete Werterhöhung die Wohnung der Klägerin hatte, noch wann die Sanierung erfolgt ist, insbesondere ob dies noch erfolgt ist, als die Klägerin noch Eigentümerin war. Soweit die Berufungserwiderung dahingehend zu verstehen sein soll, dass der derzeitige Wert der Wohnung höher ist, weil die Sanierung durchgeführt worden ist, so trifft diese Bereicherung nicht die Klägerin sondern die derzeitige Eigentümerin. Diese ist allerdings nicht am vorliegenden Prozess beteiligt. Letztlich dürfte es ohnehin an Bereicherungsansprüchen fehlen, wenn die Sanierung durch einen nachträglichen Beschluss genehmigt wurde, da es dann nicht (mehr) an einem Rechtsgrund fehlt und Bereicherungsansprüche nicht (mehr) in Betracht kommen. Auch hierzu ist allerdings, trotz eines Hinweises der Kammer, nicht vorgetragen worden. Soweit dieser nun mit nicht nachgelassenem Schriftsatz vom 28.02.2019 vorgelegt wurde, besteht kein Anlass die mündliche Verhandlung wieder zu eröffnen, der Schriftsatz ist vielmehr zurückzuweisen (§§ 525, 296a S. 1 ZPO), denn die Kammer hat bereits mit der Terminladung am 14.11.2018 auf die Problematik hingewiesen und um Vorlage des Beschlusses gebeten sowie um Mitteilung, ob dieser bestandskräftig ist (Bl. 90 dA).

4. Der Anspruch ist auch nicht verjährt. Zwar erfolgte die Zahlung im Jahre 2014 und die Rückforderungsklage ist erst im Jahre 2018 erhoben worden. Allerdings kann, auch wenn der Beschluss über die Sonderumlage mit Wirkung ex tunc für ungültig erklärt wurde, der Zeitraum bis zur rechtskräftigen Ungültigerklärung des zur Zahlung verpflichtenden Beschlusses im Jahre 2017 nicht in den Verjährungszeitraum einberechnet werden. Dies hat die Kammer bereits für den Fall eines Anspruchs auf Beseitigung einer baulichen Veränderung für den Zeitraum entschieden, während der die bauliche Veränderung durch einen später für ungültig erklärten Beschluss der Wohnungseigentümer genehmigt war (Kammer NJW 2018, 85). Die Kammer hat dies damit begründet, dass der Genehmigungsbeschluss - auch wenn er anfechtbar war - bis zum Zeitpunkt seiner Ungültigerklärung (§ 23 Abs. 4 WEG) gültig und bindend war. Dies gilt auch hier. Denn - wie der Ausgang des Zahlungsprozesses zeigt - hätte die Klägerin bis zur Ungültigerklärung des Beschlusses über die Sonderumlage ihr Rückforderungsbegehren nicht erfolgreich durchsetzen können. Dies steht - aus den in der vorgenannten Entscheidung der Kammer näher dargelegten Gründen - der Annahme entgegen, die Verjährungsfrist würde gleichwohl laufen.

5. Nach alledem war auf die Berufung das angefochtene Urteil abzuändern und die Beklagte zur Zahlung zu verurteilen.

Die Revision ist zuzulassen, denn die Frage des Rückforderungsanspruches aufgrund eines für ungültig erklärten Beitragsbeschlusses ist in der Rechtsprechung und Literatur umstritten und bedarf Klärung durch den Bundesgerichtshof.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 Abs. 1 ZPO. Der Ausspruch zur vorläufigen Vollstreckbarkeit hat seine Rechtsgrundlage in §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO. Die Streitwertfestsetzung folgt dem Zahlungsantrag.