

Landgericht München I

BESCHLUSS

§§ 28 WEG; 812 BGB

- 1. Ein Wohnungseigentümer kann eine Wohngeldüberzahlung aufgrund des Vorrangs des Innenausgleichs über die Jahresabrechnung nicht gemäß § 812 I 1 Fall 1 BGB zurückfordern.**
- 2. Eine Rückerstattung von Wohngeld ist nur möglich, wenn und soweit eine Jahresabrechnung ein entsprechendes Guthaben ausweist (OLG Köln ZMR 2007, 642).**
- 3. Wurden die den jeweiligen Wirtschaftsplan ergänzenden Sonderumlagebeschlüsse für unwirksam erklärt, ist insoweit ein Rechtsgrund für die Zahlungen entfallen.**
- 4. Im Verhältnis des einzelnen Wohnungseigentümers und der Wohnungseigentümergeinschaft werden die noch offenen Ansprüche eines Wirtschaftsjahres abschließend durch die Einzelabrechnung geregelt. Soweit Wohngeld ohne entsprechenden Beschluss geleistet wurde, fließen die entsprechenden Einnahmen in die Ermittlung der Abrechnungsspitze ein. Ein entsprechendes Guthaben kann dann ggfs. vom Wohnungseigentümer herausverlangt werden.**
- 5. Auch wenn die vom Veräußerer geleisteten Beitragsvorschüsse den Abrechnungsbetrag übersteigen, kann er daher das Abrechnungsguthaben nicht von der Wohnungseigentümergeinschaft aufgrund rechtsgrundloser Bereicherung gem. §§ 812 ff BGB herausverlangen.**
- 6. Der Ausgleich der Ansprüche zwischen Veräußerer und Erwerber des Wohnungseigentums erfolgt vielmehr im Innenverhältnis zwischen diesen nach Maßgabe der im Kaufvertrag getroffenen Regelungen.**
- 7. Der Vorrang des Innenausgleichs führt nicht dazu, dass der Wohnungseigentümergeinschaft Gelder verbleiben, welche rechtsgrundlos gezahlt werden. Der Ausgleich kann und muss insoweit jeweils über die Jahresabrechnungen erfolgen. Eine Auswirkung hat dies allenfalls darauf, ob entsprechende Guthaben oder Nachzahlungen auf den Veräußerer oder Erwerber entfallen.**

LG München I, Beschluss vom 09.08.2013; Az.: 1 S 11673/13

Gründe:

1. Die Kammer beabsichtigt, die Berufung gegen das Urteil des Amtsgerichts

Augsburg vom 17.04.2013, Az. 30 C 5735/12 WEG, gemäß § 522 Abs. 2 ZPO zurückzuweisen, weil sie einstimmig der Auffassung ist, dass die Berufung offensichtlich keine Aussicht auf Erfolg hat, der Rechtssache auch keine grundsätzliche Bedeutung zukommt und weder die Fortbildung des Rechts noch die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Berufungsgerichts erfordert. Auch die Durchführung einer mündlichen Verhandlung über die Berufung ist nicht geboten.

2. Hierzu besteht Gelegenheit zur Stellungnahme binnen zwei Wochen nach Zustellung dieses Beschlusses.

Nach vorläufiger Prüfung der Sach- und Rechtslage dürfte das Amtsgericht die Klage zu Recht abgewiesen haben.

Ein Rückforderungsanspruch betreffend der in den Jahren 2005 und 2006 geleisteten Sonderumlagen besteht nicht. Ein Ausgleich überzahlter Wohngelder findet nur im Wege der Jahresabrechnung statt (vgl. Spielbauer/Then, WEG, 2. Aufl., § 28 Rn. 83). Ein derartiger Anspruch würde daher nur dann bestehen, wenn die Jahresabrechnung für die betreffenden Wirtschaftsperioden einen entsprechenden Guthaben ausweisen würden (vgl. Spielbauer/Then, WEG, 2. Aufl., § 28 Rn. 27).

1. Den geltend gemachten Bereicherungsansprüchen steht - wie das Amtsgericht bereits zutreffend ausgeführt hat- der Vorrang des Innenausgleichs entgegen (vgl. hierzu Spielbauer/Then, WEG, 2. Aufl., § 28 Rn. 27 a.E.).

Grundsätzlich kann ein Wohnungseigentümer eine Wohngeldüberzahlung aufgrund des Vorrangs des Innenausgleichs über die Jahresabrechnung nicht gemäß § 812 I 1 Fall 1 BGB zurückfordern (OLG Köln ZMR 2007, 642; OLG Hamm NZM 2005, 460; Spielbauer/Then, WEG, 2. Aufl., § 28 Rn. 20 a.E.; Elzer, in: Riecke/Schmid, WEG, 2. Aufl., § 16 Rn. 22). Eine Rückerstattung von Wohngeld ist nur möglich, wenn und soweit eine Jahresabrechnung ein entsprechendes Guthaben ausweist (OLG Köln ZMR 2007, 642; Spielbauer/Then, WEG, 2. Aufl., § 28 Rz. 20 a.E.; Elzer, in: Riecke/Schmid, WEG, 2. Aufl., § 16 Rz. 22). Das liegt daran, dass andernfalls mit dem Anspruch aus § 812 BGB das Ergebnis einer Jahresabrechnung, das, einmal bestandskräftig genehmigt, unabhängig von seiner Richtigkeit grundsätzlich endgültig ist, unterlaufen werden könnte: Ein in der bestandskräftig genehmigten Jahresabrechnung nicht ausgewiesenes Guthaben, könnte durch die Bereicherungsklage doch noch herausverlangt werden.

2. Diese Grundsätze sind auch auf die hier streitgegenständlichen Zahlungen auf die Sonderumlagen aus den Wirtschaftsjahren 2005 und 2006 anwendbar.

Es handelt sich insoweit um überzahltes Wohngeld. Die den jeweiligen Wirtschaftsplan ergänzenden Sonderumlagebeschlüsse wurden unstrittig für unwirksam erklärt, so dass insoweit ein Rechtsgrund für die Zahlungen entfallen ist.

Insoweit verfängt jedoch der Einwand der Klagepartei, es werde auf diese Weise zu Unrecht durch den Beschluss über die Jahresabrechnung nachträglich ein

Rechtsgrund für die bereits geleistete Sonderumlage geschaffen, nicht.

Es trifft zwar zu, dass der Beschluss über die Jahresabrechnung anspruchsbegründend nur hinsichtlich des auf den einzelnen Wohnungseigentümer entfallenden Betrages wirkt, welcher die in dem Wirtschaftsplan für das abgelaufene Jahr beschlossenen Vorschüsse übersteigt (vgl. BGH ZWE 2012, 373).

Dies führt jedoch nicht dazu, dass ohne entsprechenden Beschluss geleistete Wohngeldzahlungen von der Gemeinschaft zurückgefordert werden könnten.

Im Verhältnis des einzelnen Wohnungseigentümers und der Wohnungseigentümergeinschaft werden die noch offenen Ansprüche eines Wirtschaftsjahres abschließend durch die Einzelabrechnung geregelt. Soweit Wohngeld ohne entsprechenden Beschluss geleistet wurde, fließen die entsprechenden Einnahmen in die Ermittlung der Abrechnungsspitze ein. Ein entsprechendes Guthaben kann dann ggfs. vom Wohnungseigentümer herausverlangt werden.

Daneben ist für die Geltendmachung eines Bereicherungsanspruchs eines einzelnen Wohnungseigentümers gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft - unabhängig von der Frage des Rechtsgrunds für eine bestimmte Zahlung- kein Raum.

Entgegen der Auffassung der Klagepartei führt der Vorrang des Innenausgleichs - wie er etwa in der Entscheidung OLG Hamm vom 25.03.2004, 15 W 412/02, ZMR 2005, 398 ff. dargestellt wurde- auch nicht dazu, dass bei einer versehentlichen Zahlung von Wohngeld an die Wohnungseigentümergeinschaft eine Rückforderung des leistenden Eigentümers von vornherein ausgeschlossen wäre. In der entsprechenden Einzeljahresabrechnung sind die auf den jeweiligen Wohnungseigentümer entfallenden Kosten den Einnahmen, insbesondere den gezahlten Wohngeldern gegenüberzustellen. Soweit die auf den Wohnungseigentümer entfallenden Einnahmen die Ausgaben übersteigen, ist in der Jahresabrechnung ein entsprechendes Guthaben auszuweisen, welches dann an den jeweiligen Wohnungseigentümer auszukehren ist.

3. Etwas anderes ergibt sich vorliegend auch nicht daraus, dass die Klägerin zum Zeitpunkt der Aufhebung der Sonderumlagenbeschlüsse nicht mehr Wohnungseigentümerin war. Der Auffassung der Klägerin, dass ein Bereicherungsanspruch gem. § 812 BGB zugelassen werden müsste, da ein Innenausgleich auf Grund des Ausscheidens der Klägerin aus der Wohnungseigentümergeinschaft nun nicht mehr möglich sei, kann nicht gefolgt werden.

Wie bereits dargestellt, kann ein Ausgleich überzahlten Wohngeldes nur im Rahmen der Jahresabrechnung erfolgen. Anspruchsgrundlage für die Auszahlung des Abrechnungsguthabens ist der jeweilige Genehmigungsbeschluss. Insoweit handelt es sich nicht um einen Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung gem. §§ 812 ff BGB.

Auch wenn die vom Veräußerer geleisteten Beitragsvorschüsse den

Abrechnungsbetrag übersteigen - was vorliegend nicht ersichtlich ist- kann er daher das Abrechnungsguthaben nicht von der Wohnungseigentümergeinschaft aufgrund rechtsgrundloser Bereicherung gem. §§ 812 ff BGB herausverlangen. Der Ausgleich der Ansprüche zwischen Veräußerer und Erwerber des Wohnungseigentums erfolgt vielmehr im Innenverhältnis zwischen diesen nach Maßgabe der im Kaufvertrag getroffenen Regelungen.

Dies ist auch nicht unbillig, da dies auch im umgekehrten Falle gilt: Da der Anspruch auf Zahlung eines Abrechnungsfehlbetrages erst mit dem Beschluss entsteht, ist der im Zeitpunkt der Beschlussfassung im Grundbuch eingetragene Erwerber alleiniger Schuldner des beschlossenen Abrechnungsfehlbetrages (BGHZ 131, 228, 230; BayObLG ZWE 2002, 600).

Dies gilt auch dann, wenn eine Abrechnung über frühere Jahre genehmigt wird.

Der Vorrang des Innenausgleichs führt nicht dazu, dass der Wohnungseigentümergeinschaft Gelder verbleiben, welche rechtsgrundlos gezahlt werden. Der Ausgleich kann und muss insoweit jeweils über die Jahresabrechnungen erfolgen. Eine Auswirkung hat dies allenfalls darauf, ob entsprechende Guthaben oder Nachzahlungen auf den Veräußerer oder Erwerber entfallen.

Hierdurch wird der Veräußerer auch nicht rechtlos gestellt. Insoweit haben es Veräußerer und Erwerber jedoch in der Hand ihr Innenverhältnis im Rahmen des Kaufvertrages entsprechend zu regeln. Dies kann nicht dazu führen, Bereicherungsansprüche eines einzelnen Wohnungseigentümers gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft außerhalb der Jahresabrechnung anzuerkennen.

Die Kammer regt daher - auch aus Kostengründen- eine Berufungsrücknahme an.