

Bundesgerichtshof

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§ 28 WEG; 812 BGB

1. Steht fest, dass die zu vollstreckenden Forderungen vollständig erfüllt sind, kann die Herausgabe des Titels auch ohne Durchführung einer Vollstreckungsabwehrklage verlangt werden.
2. Wird die Verteilung einer einzelnen Position in den Einzelabrechnungen für ungültig erklärt, könnte sich ein Bereicherungsausgleich von vornherein nur auf die Abrechnungsspitze beziehen.
3. Ein auf die Abrechnungsspitze bezogener Bereicherungsanspruch scheidet aber schon deshalb aus, weil die fehlerhafte Verteilung der Kosten für eine Einzelposition auf diese Weise nicht behoben werden kann.
4. Zunächst fließt in die Abrechnungsspitze nicht nur die Einzelposition ein. Da die Jahresabrechnung der Anpassung der laufend zu erbringenden Vorschüsse an die tatsächlichen Kosten dient, sind als Einnahmen die mit dem Wirtschaftsplan beschlossenen und weiterhin gemäß § 28 Abs. 2 WEG geschuldeten (Soll-)Vorauszahlungen anzusetzen.
5. Ein Anspruch nach § 812 BGB hätte nicht nur im Verhältnis zu dem Anfechtungskläger, sondern im Verhältnis zu allen Wohnungseigentümern stattzufinden. Die Wohnungseigentümergeinschaft müsste folgerichtig alle negativen Abrechnungsspitzen erstatten und könnte ihrerseits ausgekehrte Guthaben zurückfordern.
6. Folge wäre eine "Fülle von Einzelkonditionen", die aber nichts daran ändern könnte, dass es an der zutreffenden Verteilung der Kosten der für ungültig erklärten Einzelposition fehlt. Behoben werden muss das Problem deshalb da, wo es entstanden ist, nämlich im Wege einer fehlerfreien Abrechnung über die gerichtlich beanstandete Einzelposition.
7. Die auf die Einzelposition bezogene interne Kostenverteilung lässt sich nur durch eine korrigierte Jahresabrechnung ändern. Die Kosten für die Einzelpositionen müssen fehlerfrei verteilt werden, indem der darauf bezogene unselbständige Rechnungsposten verändert und die Abrechnungsspitze unter Einbeziehung der (Soll-)Vorauszahlungen sowie der bestandskräftigen Ausgabenpositionen neu errechnet wird.
8. Weil es nur um die interne Verteilung einer feststehenden, bereits aufgewendeten Summe geht, stehen dem notwendigerweise Nachforderungen gegen andere Wohnungseigentümer gegenüber. Aus Sicht der Eigentümergeinschaft ist die geänderte Kostenverteilung (abgesehen von Zahlungsausfällen) daher kostenneutral. Der Einwand des Berufungsgerichts, die bestandskräftige Jahresabrechnung des Folgejahres enthalte regelmäßig jene Zahlungen, die auf die später für ungültig erklärte Jahresabrechnung geleistet worden seien, ist zwar richtig (vgl. Senat, Urteil vom 11. Oktober 2013 - [V ZR 271/12](#), [ZWE 2014, 36](#) Rn. 10), führt aber nicht zu einem anderen Ergebnis. Da solche Zahlungen nicht verteilt werden, gehören sie ohnehin nicht in die Einzelabrechnungen des Zahlungsjahres.

9. Korrigiert werden muss ggf. die Gesamtabrechnung, sodann müssen die daraus abgeleiteten unselbständigen Rechnungsposten in den Einzelabrechnungen zum Zwecke des Innenausgleichs verteilt werden, und unter Einbeziehung der (Soll-)Vorauszahlungen ergibt sich daraus die neue Berechnung der Abrechnungsspitze, die mit den auf die fehlerhaft ermittelten Abrechnungsspitzen geleisteten Zahlungen bzw. Erstattungen verrechnet werden muss. Umsetzen lässt sich dies nur durch eine Abrechnung gemäß § 28 Abs. 3 WEG, die individuelle Bereicherungsansprüche ausschließt.
10. Aus demselben Grund muss sich eine Beschlussanfechtungsklage zwingend gegen alle Einzelabrechnungen (und nicht nur gegen die des Anfechtungsklägers) richten (vgl. Senat, Urteil vom 3. Juni 2016 - [V ZR 166/15](#), [NZM 2017, 77](#) Rn. 7; Urteil vom 15. November 2019 - [V ZR 9/19](#), [NZM 2020, 469](#) Rn. 5).
11. Weil die Forderungen einzelner Wohnungseigentümer nicht aus dem auf alle Einheiten bezogenen Abrechnungssystem herausgelöst werden können, gilt dieser "Vorrang der Jahresabrechnung" auch dann, wenn zwischen der Zahlung und der erneuten Beschlussfassung ein Eigentumswechsel stattfindet. Mögliche Konsequenzen laufender Beschlussanfechtungsverfahren müssen bei einer Veräußerung ggf. vertraglich geregelt werden.
12. Nur ausnahmsweise können direkte Rückforderungsansprüche anzuerkennen sein, nämlich bei Überzahlungen wie versehentlichen Doppelzahlungen. Solche Randprobleme geben aber keinen Anlass dazu, ein bewährtes System in Zweifel zu ziehen.
13. Ein Wohnungseigentümer kann eine veränderte Abrechnung mit einem für ihn günstigeren Ergebnis nur erreichen, wenn er zuvor dafür sorgt, dass die für fehlerhaft gehaltene Abrechnung nicht bestandskräftig wird, folglich eine neue Abrechnung über die Jahresabrechnung und die Beschlussfassung hierüber verlangen.
14. Diese kann ggf. mit der Beschlussersetzungsklage (§ 21 Abs. 8 WEG) durchgesetzt werden.
15. Wird ein Beschluss, der Beitragspflichten der Wohnungseigentümer im Sinne von § 16 Abs. 2 WEG begründet, rechtskräftig für ungültig erklärt, tritt diese Wirkung zwar insofern ex tunc ein, als feststeht, dass die Beschlussfassung nicht ordnungsmäßiger Verwaltung entsprach; der Schuldgrund und damit der Verzug des säumigen Wohnungseigentümers entfällt aber erst durch den Eintritt der Rechtskraft des Urteils, mit dem der Beschlussanfechtungsklage stattgegeben wird, so dass bis dahin entstandene Verzugsschäden weiterhin ersetzt werden müssen.
16. Eine erfolgreiche Beschlussanfechtung wirkt insofern (notwendigerweise) auf den Zeitpunkt der Beschlussfassung zurück, als unter den Wohnungseigentümern als Folge der Rechtskraft feststeht, dass der Beschluss nicht ordnungsmäßiger Verwaltung entsprach. Gleichwohl besteht der Schuldgrund in der Zwischenzeit fort, und der eingetretene Verzug entfällt nicht rückwirkend.
17. Jedenfalls soweit es sich um Beschlüsse handelt, die Beitragspflichten der Wohnungseigentümer im Sinne von § 16 Abs. 2 WEG begründen, ergibt sich dies aus der in § 16 Abs. 2 WEG verankerten Finanzausstattungspflicht der Wohnungseigentümer. Ein Beschluss über die Jahresabrechnung hinsichtlich der (negativen) Abrechnungsspitze begründet die Zahlungspflicht des Wohnungseigentümers gemäß § 23 Abs. 4 Satz 2 WEG auch während eines laufenden Beschlussanfechtungsverfahrens, und eine Aussetzung der Zahlungsklage gemäß § 148 ZPO kommt nicht in Betracht.
18. Führt die erfolgreiche Anfechtung eines Beschlusses über die Jahresabrechnung

oder den Wirtschaftsplan im Nachhinein dazu, dass die Beitragspflicht von Anfang an entfiel, würde durch die Einleitung eines erfolversprechenden Beschlussanfechtungsverfahrens für alle Wohnungseigentümer ein Anreiz gesetzt, die Zahlung zurückzuhalten; die säumigen Wohnungseigentümer stünden sich sanktionslos besser als diejenigen, die die ihnen obliegenden Pflichten erfüllen und die beschlossenen Zahlungen leisten.

BGH, Urteil vom 10.07.2020; Az.: V ZR 178/19

Tenor:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des Landgerichts München I - 1. Zivilkammer - vom 26. Juni 2019 unter Zurückweisung des weitergehenden Rechtsmittels im Kostenpunkt und bezogen auf den Urteilstenor Nr. 1a insoweit aufgehoben, als die Beklagte verurteilt worden ist, an den Kläger 1.663,68 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus 1.499,43 € seit dem 27. April 2014 und aus 164,25 € seit dem 9. Januar 2018 zu zahlen.

Im Umfang der Aufhebung wird die Berufung des Klägers gegen das Urteil des Amtsgerichts München vom 25. Januar 2018 zurückgewiesen.

Die Kosten der Rechtsmittelverfahren trägt der Kläger.

Von Rechts wegen.

Tatbestand:

Der Kläger ist Mitglied der beklagten Wohnungseigentümergeinschaft. In der Eigentümerversammlung vom 23. August 2012 wurde ein Beschluss über die Genehmigung der Jahresabrechnung 2011 gefasst. Die Einzelabrechnung des Klägers enthält einen Anteil an der Position "Dachsanierung" von 2.440,00 € und endet mit einer Nachzahlung in Höhe von 1.434,86 €. Bezogen auf die Kostenverteilung der Dachsanierung erhob der Kläger Anfechtungsklage. Während des laufenden Anfechtungsverfahrens mahnte die anwaltlich vertretene Wohnungseigentümergeinschaft 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 Wohnungseigentümergeinschaft 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 Kläger verlangt von der Beklagten - soweit noch von Interesse - Zahlung von 1.684,77 € nebst Zinsen (Rückzahlung Abrechnungsspitze 1.434,86 € sowie der aufgrund des Urteils vom 4. Oktober 2013 beigetriebenen Positionen: Anwaltskosten 186,23 €, Zinsen auf Abrechnungsspitze 42,59 €, Vollstreckungskosten 21,09 €) sowie Herausgabe der vollstreckbaren Ausfertigungen des Urteils vom 4. Oktober 2013 und des dazugehörigen Kostenfestsetzungsbeschlusses vom 16. Dezember 2013. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Auf die Berufung hat das Landgericht ihr stattgegeben. Dagegen wendet sich die Beklagte mit der von dem Landgericht zugelassenen Revision, deren Zurückweisung der Kläger beantragt.

Entscheidungsgründe:

I.

Nach Ansicht des Berufungsgerichts, dessen Entscheidung u.a. in ZMR 2019, 995 ff.

veröffentlicht ist, kann der Kläger die Rückzahlung der Abrechnungsspitze gemäß § 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB verlangen. Der Rechtsgrund für die geleistete Zahlung sei durch die - im Hinblick auf eine Position in den Einzelabrechnungen - erfolgreiche Anfechtung des Beschlusses über die Jahresabrechnung rückwirkend entfallen. Da der Anteil des Klägers an der maßgeblichen Einzelposition "Dachsanierung" in Höhe von 2.440,00 € den nachgezählten Betrag von 1.434,86 € übersteige, könne die Abrechnungsspitze insgesamt zurückgefordert werden. Ein "Vorrang des Innenausgleichs" stehe dem nicht entgegen, und die Rückabwicklung könne außerhalb der Jahresabrechnung vollzogen werden. Es sei schon unklar, wie eine Rückzahlung der rechtsgrundlos erbrachten Leistungen im Rahmen der Jahresabrechnung erfolgen solle. Denn der Beschluss werde regelmäßig erst für ungültig erklärt, nachdem die Abrechnung für das Jahr, in dem die Nachzahlungen auf die für ungültig erklärte Jahresabrechnung erbracht wurden, bereits bestandskräftig geworden sei. Es erschließe sich auch nicht, welcher Vorteil daraus folge, dass der Betrag nicht direkt, sondern erst über die Abrechnung erstattet werde. Der Kläger sei schließlich nicht aus dem Gesichtspunkt einer Rücksichtnahme- und Treuepflicht an der Durchsetzung seines Bereicherungsanspruchs gehindert. Es habe den Wohnungseigentümern freigestanden, erneut über die Jahresabrechnung zu beschließen. Halte man den Kläger für verpflichtet, eine Beschlussersetzungsklage zu erheben, werde ihm die Rechtsdurchsetzung unzumutbar erschwert.

Die Rückzahlung der im Wege der Vollstreckung des Urteils vom 4. Oktober 2013 erlangten Anwaltskosten könne der Kläger ebenso wie die Zinsen auf die Abrechnungsspitze gestützt auf die Eingriffskondiktion verlangen, weil der Verzug des Klägers und damit der Rechtsgrund für die Zahlung der Anwaltskosten sowie der Zinsforderung durch den Erfolg der Anfechtungsklage rückwirkend entfallen sei. § 23 Abs. 4 Satz 2 WEG stehe dem nicht entgegen. Damit solle zwar die Handlungsfähigkeit des Verbands gesichert werden; es sei aber nicht unbillig, wenn die Wohnungseigentümergeinschaft die Folgen eines rechtswidrig gefassten Beschlusses tragen müsse. Die Herausgabe der vollstreckbaren Ausfertigungen des Urteils vom 4. Oktober 2013 und des Kostenfestsetzungsbeschlusses vom 16. Dezember 2013 könne der Kläger verlangen, weil die Vollstreckung beendet sei.

II.

Die Revision ist mangels einer ordnungsgemäßen Begründung unzulässig (§ 551 Abs. 3 Nr. 2a, § 552 Abs. 1 Satz 2 ZPO), soweit die Beklagte sich gegen die Verurteilung zur Rückzahlung erlangter Vollstreckungskosten in Höhe von 21,09 € nebst Zinsen wendet. Betrifft die angefochtene Entscheidung - wie hier - mehrere prozessuale Ansprüche, so ist grundsätzlich für jeden Anspruch eine den Anforderungen des § 551 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2a ZPO genügende Begründung der Revision erforderlich (vgl. Senat, Urteil vom 23. Februar 2018 - [V ZR 101/16](#), [NJW 2018, 2550](#) Rn. 56 mwN). Eine solche ist im Hinblick auf die Verurteilung der Beklagten zur Rückzahlung vereinnahmter Vollstreckungskosten in Höhe von 21,09 € nebst Zinsen nicht erfolgt. Aus Sicht des Berufungsgerichts fehlt es insoweit an der erforderlichen Darlegung der Beklagten, dass und aufgrund welcher Vollstreckungsmaßnahmen ihr diese nicht titulierten und gemäß § 788 Abs. 1 ZPO zu ersetzenden Vollstreckungskosten entstanden sind; bereits deshalb stehe dem Kläger ein Bereicherungsanspruch zu. Ausführungen zu dieser tragenden Erwägung enthält die Revisionsbegründung nicht.

III.

Im Übrigen ist die Revision zulässig und im Wesentlichen begründet.

1. Nicht zu beanstanden ist allerdings die Verurteilung der Beklagten zur Herausgabe der vollstreckbaren Ausfertigungen des Urteils vom 4. Oktober 2013 und des Kostenfestsetzungsbeschlusses vom 16. Dezember 2013.

a) Gegen die Zulässigkeit der Klage bestehen keine Bedenken. Zwar ist eine isolierte Klage auf Herausgabe eines Vollstreckungstitels wegen des Vorrangs der Vollstreckungsabwehrklage gemäß § 767 ZPO nur ausnahmsweise statthaft. Steht aber

fest, dass die zu vollstreckenden Forderungen vollständig erfüllt sind, kann die Herausgabe des Titels auch ohne Durchführung einer Vollstreckungsabwehrklage verlangt werden (vgl. Senat, Urteil vom 19. Dezember 2014 - [V ZR 82/13](#), [NJW 2015, 1181](#) Rn. 23 mwN; MüKo-ZPO/Schmidt/Brinkmann, ZPO, 5. Aufl., § 767 Rn. 20). So liegt es hier. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts steht zwischen den Parteien nicht im Streit, dass die Zwangsvollstreckung aus den genannten Titeln vollständig abgeschlossen ist; die darauf bezogene Verfahrensrüge der Beklagten hat der Senat geprüft und als nicht durchgreifend erachtet (§ 564 Satz 1 ZPO).

b) Die Herausgabeklage ist auch begründet. Steht fest, dass die Vollstreckung vollständig beendet ist, kann der Schuldner in analoger Anwendung von § 371 Satz 1 BGB die Herausgabe der vollstreckbaren Ausfertigung des Titels verlangen. Bei einer Vollstreckung durch den Gerichtsvollzieher ergibt sich aus § 757 Abs. 1 ZPO, dass der Schuldner die vollstreckbare Ausfertigung zurückerhalten muss. Ein Bedürfnis, den Titel zu erhalten und dem Gläubiger damit jede Vollstreckungsmöglichkeit zu nehmen, hat der Schuldner aber auch dann, wenn die Vollstreckung auf andere Weise - hier im Wege der Forderungspfändung - erfolgt ist und feststeht, dass die Schuld infolgedessen erloschen ist (vgl. BGH, Urteil vom 22. September 1994 - [IX ZR 165/93](#), [BGHZ 127, 146, 148 f.](#); Urteil vom 14. Juli 2008 - [II ZR 132/07](#), [NJW-RR 2008, 1512](#) Rn. 12).

2. Im Hinblick auf die Zahlungsklage hat die Revision hingegen Erfolg. Die geltend gemachten Forderungen stehen dem Kläger nicht zu. Infolgedessen hat das Amtsgericht die Klage zu Recht abgewiesen, und die Berufung ist zurückzuweisen.

a) Der Kläger hat keinen Anspruch auf Rückzahlung der Abrechnungsspitze in Höhe von 1.434,86 €.

aa) Im Ausgangspunkt entspricht die Annahme des Berufungsgerichts, dass ein Beschluss mit Wirkung ex tunc als ungültig anzusehen ist, nachdem er rechtskräftig für ungültig erklärt worden ist, der ständigen Senatsrechtsprechung (vgl. Senat, Beschluss vom 1. Dezember 1988 - [V ZB 6/88](#), [BGHZ 106, 113, 116](#); Urteil vom 5. Juli 2019 - [V ZR 278/17](#), [NZM 2020, 240](#) Rn. 9 mwN). Es trifft ferner zu, dass sich der Umstand, dass die Einzelabrechnungen einer Jahresabrechnung im Beschlussanfechtungsverfahren - wie hier - hinsichtlich einzelner Positionen für ungültig erklärt werden, zwangsläufig auf die in den Einzelabrechnungen ausgewiesenen (positiven oder negativen) Abrechnungsspitzen erstreckt (vgl. Senat, Urteil vom 11. Mai 2012 - [V ZR 193/11](#), [NJW 2012, 2648](#) Rn. 16). Es kommt nicht darauf an, ob dies im Urteilstenor explizit ausgesprochen worden ist (zutreffend Bärmann/Pick/Emmerich, WEG, 20. Aufl., § 28 Rn. 181; Greiner, ZWE 2018, 341, 347; aA wohl LG Frankfurt, ZMR 2016, 559, 560). Eine Einzelposition kann nämlich nur dann anders verteilt werden, wenn die in den Einzelabrechnungen ausgewiesenen Abrechnungsspitzen veränderlich sind.

bb) Dies führt aber, anders als das Berufungsgericht meint, nicht zu einem auf Erstattung der Abrechnungsspitze gerichteten Bereicherungsanspruch des Klägers.

(1) Ob ein bereicherungsrechtlicher Ausgleich zu erfolgen hat, wenn eine Jahresabrechnung für ungültig erklärt wird, ist allerdings umstritten.

(a) Nach herkömmlicher, insbesondere in der Rechtsprechung vertretener Ansicht erfolgt kein Bereicherungsausgleich, wenn Beschlüsse über die Jahresabrechnung (oder den Wirtschaftsplan bzw. eine Sonderumlage als Ergänzung des Wirtschaftsplans) für ungültig erklärt werden. Es gelte der "Vorrang des Innenausgleichs" in dem Sinne, dass der Ausgleich zwischen den Wohnungseigentümern im Abrechnungssystem der Wohnungseigentümergeinschaft stattdessen finde (vgl. OLG Hamm, [NJW-RR 2005, 238, 240](#); [NJW-RR 1999, 93, 94](#); OLG Köln, [ZMR 2007, 642](#); KG, [NJW-RR 1999, 92](#); LG Düsseldorf, [ZWE 2014, 89, 90](#); AG Charlottenburg, [ZWE 2019, 85, 86](#); AG Augsburg, [ZWE 2013, 423, 424](#); T. Spielbauer in Spielbauer/Then, WEG, 3. Aufl., § 28 Rn. 83; BeckOK WEG/Bartholome [1.5.2020], § 28 Rn. 25). § 28 Abs. 3 WEG enthalte eine Spezialregelung und schließe Bereicherungsansprüche aus (Abramenko, ZWE 2019, 358, 359). Teils wird auch auf die Treuepflicht (Greiner, ZWE 2018, 341, 347) bzw. die

Finanzausstattungspflicht der Wohnungseigentümer verwiesen (Schmid, ZWE 2013, 391, 392 f. unter Hinweis auf § 16 Abs. 2 BGB, § 813 Abs. 2 BGB). Andere stützen das Ergebnis auf die Entreicherung der Wohnungseigentümergeinschaft im Sinne von § 818 Abs. 3 BGB (vgl. Drasdo, ZMR 2017, 866, 867).

(b) Nach der Gegenauffassung, der das Berufungsgericht folgt, ist der Vorrang des Innenausgleichs seit Anerkennung der Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft überholt. Es gebe keinen Grund dafür, den Wohnungseigentümer auf die Jahresabrechnung zu verweisen (AG Hamburg-Blankenese, ZMR 2015, 76, 77; Staudinger/Häublein, BGB [2018], § 28 WEG Rn. 228; Bärmann/Becker, WEG, 14. Aufl., § 28 Rn. 92b; MüKoBGB/Schwab, 7. Aufl., § 812 Rn. 433; Merle, ZWE 2014, 90 f.; Elzer, ZMR 2014, 259 ff.; jedenfalls nach Eigentumswechsel: LG Frankfurt, ZfIR 2019, 497 ff.; nur für die Abrechnungsspitze: AG Neuss, [ZWE 2013, 422](#) f.).

(2) Die zuerst genannte Ansicht trifft zu.

(a) Wird - wie hier - die Verteilung einer einzelnen Position in den Einzelabrechnungen für ungültig erklärt, könnte sich ein Bereicherungsausgleich von vornherein nur auf die Abrechnungsspitze (hier: Nachzahlung des Klägers von 1.434,86 €) beziehen. Denn die jeweiligen Anteile der einzelnen Wohnungseigentümer an der für ungültig erklärten Position stellen unselbständige Rechnungsposten dar (hier: Anteil des Klägers Position "Dachsanieerung": 2.440,00 €). Leistungen im Sinne von § 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB werden nicht auf solche unselbständigen Rechnungsposten erbracht, sondern (seitens der einzelnen Wohnungseigentümer) auf die jeweilige negative Abrechnungsspitze oder (seitens der Wohnungseigentümergeinschaft) auf eine positive Abrechnungsspitze (Guthaben); denn nur insoweit ist die Jahresabrechnung anspruchsbegründend (vgl. Senat, Urteil vom 1. Juni 2012 - [V ZR 171/11](#), [NJW 2012, 2797](#) Rn. 20, 23). So sieht es auch der Kläger; seine Forderung, die das Berufungsgericht zugesprochen hat, richtet sich auf die Rückzahlung der Abrechnungsspitze.

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

(aa) Zunächst fließt in die Abrechnungsspitze nicht nur die Einzelposition ein. Da die Jahresabrechnung der Anpassung der laufend zu erbringenden Vorschüsse an die tatsächlichen Kosten dient, sind als Einnahmen die mit dem Wirtschaftsplan beschlossenen und weiterhin gemäß § 28 Abs. 2 WEG geschuldeten (Soll-)Vorauszahlungen anzusetzen (vgl. Senat, Urteil vom 1. Juni 2012 - [V ZR 171/11](#), [NJW 2012, 2797](#) Rn. 20, 23; Beschluss vom 13. Februar 2020 - [V ZR 29/15](#), juris Rn. 7). Diese werden verrechnet mit den Ausgaben, also der (bislang fehlerhaft verteilten) Einzelposition sowie allen übrigen Positionen, mit denen die tatsächlich entstandenen Lasten und Kosten anteilig auf die einzelnen Wohnungseigentümer umgelegt werden. Hinsichtlich dieser übrigen Ausgabenpositionen wird der gefasste Beschluss im Falle einer Teilanfechtung bestandskräftig (vgl. Senat, Urteil vom 11. Mai 2012 - [V ZR 193/11](#), [NJW 2012, 2648](#) Rn. 16). Nach dem Verhältnis der auf diese Weise ermittelten Einnahmen und Ausgaben bestimmt sich, ob die jeweilige Einzelabrechnung mit einer negativen oder positiven Abrechnungsspitze (Nachzahlung bzw. Guthaben) endet (vgl. Senat, Urteil vom 4. Dezember 2009 - [V ZR 44/09](#), [NZM 2010, 243](#) Rn. 13). Hat der Wohnungseigentümer nicht - wie hier - eine Nachzahlung geleistet, sondern eine Erstattung erhalten, weil die nach dem Wirtschaftsplan geschuldeten Vorauszahlungen zu hoch angesetzt waren, stünde ein Bereicherungsanspruch folglich nicht ihm, sondern der Wohnungseigentümergeinschaft zu. Der Bereicherungsausgleich eignet sich schon deshalb nicht dazu, das von dem Berufungsgericht verfolgte Ziel, dem erfolgreichen Anfechtungskläger einen sofortigen Zahlungsanspruch zu verschaffen, zu erreichen. Dies hinge nämlich von dem eher zufälligen Umstand ab, dass die Abrechnungsspitze negativ ist; darüber hinaus würde der Anteil an der beanstandeten Einzelposition nur teilweise

erstattet, wenn die negative Abrechnungsspitze - wie hier - niedriger ausfiel.

(bb) Zudem hätte ein solcher Ausgleich nicht nur im Verhältnis zu dem Anfechtungskläger, sondern im Verhältnis zu allen Wohnungseigentümern stattzufinden. Die Wohnungseigentümergeinschaft müsste folgerichtig alle negativen Abrechnungsspitzen erstatten und könnte ihrerseits ausgekehrte Guthaben zurückfordern (zutreffend Drasdo, NZM 2019, 510, 512). Folge wäre eine "Fülle von Einzelkonditionen" (Abramenko, ZWE 2019, 358, 359), die aber nichts daran ändern könnte, dass es an der zutreffenden Verteilung der Kosten der für ungültig erklärten Einzelposition fehlt. Behoben werden muss das Problem deshalb da, wo es entstanden ist, nämlich im Wege einer fehlerfreien Abrechnung über die gerichtlich beanstandete Einzelposition.

(cc) Die erforderliche Korrektur kann ohne weiteres über das Abrechnungssystem der Wohnungseigentümergeinschaft erfolgen. Das Berufungsgericht unterliegt einem Missverständnis (ähnlich LG Frankfurt, ZfIR 2019, 497, 498 f.), wenn es darauf abstellt, dass eine "Rückzahlung" mithilfe der aktuellen Jahresabrechnung nicht erfolgen könne. Es geht nämlich nicht um eine "Rückzahlung", sondern um die fehlerfreie Abrechnung für das betroffene Abrechnungsjahr. Die auf die Einzelposition bezogene interne Kostenverteilung lässt sich nur im Wege der ergänzenden Beschlussfassung über die Jahresabrechnung 2011 ändern. Die Kosten für die Einzelposition "Dachsanierung" müssen fehlerfrei verteilt werden, indem der darauf bezogene unselbständige Rechnungsposten verändert und die Abrechnungsspitze unter Einbeziehung der (Soll-)Vorauszahlungen sowie der bestandskräftigen Ausgabenpositionen neu errechnet wird (vgl. Senat, Urteil vom 11. Mai 2012 - [V ZR 193/11](#), [NJW 2012, 2648](#) Rn. 16). Das Ergebnis muss mit den auf die fehlerhafte Jahresabrechnung 2011 geleisteten Zahlungen bzw. Erstattungen verrechnet werden. Sollte sich beispielsweise ergeben, dass der Anteil des Klägers an der Position "Dachsanierung" nur 1.440,00 € (statt 2.440 €) beträgt, betrüge die Abrechnungsspitze - da die Sollvorauszahlungen feststehen und über die Verteilung aller anderen Ausgabenpositionen bereits ein bestandskräftiger Beschluss gefasst worden ist - lediglich 434,86 € (statt geleisteter 1.434,86 €); folglich wäre dem Kläger die überzahlte Summe von 1.000,00 € zu erstatten. Weil es nur um die interne Verteilung einer feststehenden, bereits aufgewendeten Summe (Gesamtkosten Dachsanierung) geht, stehen dem notwendigerweise Nachforderungen gegen andere Wohnungseigentümer gegenüber. Aus Sicht der Wohnungseigentümergeinschaft ist die geänderte Kostenverteilung (abgesehen von Zahlungsausfällen) daher kostenneutral. Der Einwand des Berufungsgerichts, die bestandskräftige Jahresabrechnung des Folgejahres enthalte regelmäßig jene Zahlungen, die auf die später für ungültig erklärte Jahresabrechnung geleistet worden seien, ist zwar richtig (vgl. Senat, Urteil vom 11. Oktober 2013 - [V ZR 271/12](#), [ZWE 2014, 36](#) Rn. 10), führt aber nicht zu einem anderen Ergebnis. Da solche Zahlungen nicht verteilt werden, gehören sie ohnehin nicht in die Einzelabrechnungen des Zahlungsjahres (vgl. Niedenführ in Niedenführ/Schmidt-Räntsch/Vandenhouten, WEG, 13. Aufl., § 28 Rn. 147). Vor allem aber verhält es sich nicht anders als bei der rechnerischen Einbeziehung der übrigen bestandskräftigen Ausgabenpositionen zum Zwecke der zutreffenden Ermittlung der Abrechnungsspitze. Die auf das Abrechnungsergebnis geleisteten Zahlungen sind ein schlichter Rechnungsposten, der zwangsläufig berücksichtigt werden muss, wenn die beanstandete Einzelposition anders als zuvor - und für die Wohnungseigentümergeinschaft im Ergebnis kostenneutral - auf die einzelnen Wohnungseigentümer verteilt werden soll.

(c) Aus diesen Überlegungen ergibt sich weitergehend, dass die Jahresabrechnung gemäß § 28 Abs. 3 WEG allgemein Vorrang genießen muss.

(aa) Selbst dann, wenn die Jahresabrechnung nicht nur - wie hier - teilweise, sondern insgesamt für ungültig erklärt worden ist, kann die Rückzahlung der (positiven oder negativen) Abrechnungsspitzen die interne Kostenverteilung nicht verändern. Korrigiert werden muss ggf. die Gesamtabrechnung, sodann müssen die daraus abgeleiteten unselbständigen Rechnungsposten in den Einzelabrechnungen zum Zwecke des

Innenausgleichs verteilt werden, und unter Einbeziehung der (Soll-)Vorauszahlungen ergibt sich daraus die neue Berechnung der Abrechnungsspitze, die mit den auf die fehlerhaft ermittelten Abrechnungsspitzen geleisteten Zahlungen bzw. Erstattungen verrechnet werden muss. Umsetzen lässt sich dies nur durch eine Abrechnung gemäß § 28 Abs. 3 WEG, die individuelle Bereicherungsansprüche ausschließt (zutreffend Abramenko, ZWE 2019, 358, 359). Darin liegt der entscheidende Grund für den Vorrang der Jahresabrechnung, der durch die Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft keineswegs obsolet geworden ist. Hierdurch ist zwar das Problem insofern entschärft worden, als der Ausgleich nicht mehr unter den Wohnungseigentümern, sondern über den Verband erfolgt. Aber unverändert dienen die Einzelabrechnungen der internen Kostenverteilung, die nur kollektiv erfolgen kann. Bleibt die Gesamtsumme der zu verteilenden Kosten gleich, stehen Rückforderungsansprüchen einzelner Wohnungseigentümer notwendigerweise Nachzahlungsverpflichtungen anderer Wohnungseigentümer gegenüber. Aus demselben Grund muss sich eine Beschlussanfechtungsklage zwingend gegen alle Einzelabrechnungen (und nicht nur gegen die des Anfechtungsklägers) richten (vgl. Senat, Urteil vom 3. Juni 2016 - [V ZR 166/15](#), [NZM 2017, 77](#) Rn. 7; Urteil vom 15. November 2019 - [V ZR 9/19](#), [NZM 2020, 469](#) Rn. 5). Weil die Forderungen einzelner Wohnungseigentümer nicht aus dem auf alle Einheiten bezogenen Abrechnungssystem herausgelöst werden können, gilt dieser "Vorrang der Jahresabrechnung" auch dann, wenn zwischen der Zahlung und der erneuten Beschlussfassung ein Eigentumswechsel stattfindet. Mögliche Konsequenzen laufender Beschlussanfechtungsverfahren müssen bei einer Veräußerung ggf. vertraglich geregelt werden (zutreffend Schmid, ZWE 2013, 391, 393); es gilt - wie sonst auch - das Fälligkeitsprinzip (vgl. Senat, Urteil vom 15. Dezember 2017 - [V ZR 257/16](#), [NZM 2018, 908](#) Rn. 8, 13 ff.). Nur ausnahmsweise können direkte Rückforderungsansprüche anzuerkennen sein, nämlich bei Überzahlungen wie versehentlichen Doppelzahlungen. Solche Randprobleme geben aber keinen Anlass dazu, ein bewährtes System in Zweifel zu ziehen.

(bb) Der Rechtsschutz der einzelnen Wohnungseigentümer ist - anders als das Berufungsgericht meint - gewährleistet. Denn jedem Wohnungseigentümer steht gemäß § 28 Abs. 3 WEG ein Anspruch gegen den Verwalter auf Erstellung einer neuen Jahresabrechnung für das betroffene Jahr zu (vgl. zum Wirtschaftsplan Senat, Urteil vom 14. Dezember 2018 - [V ZR 2/18](#), [NZM 2019, 374](#) Rn. 16), auch wenn deren Positionen bei einer Teilungsgültigkeitserklärung bereits feststehen, soweit Bestandskraft eingetreten ist (vgl. Greiner, ZWE 2018, 341, 349). Von den übrigen Wohnungseigentümern kann die Beschlussfassung hierüber verlangt (§ 21 Abs. 4 WEG) und ggf. mit der Beschlussersetzungsklage (§ 21 Abs. 8 WEG) durchgesetzt werden. Deshalb kann keine Rede davon sein, dass infolge des Vorrangs der Jahresabrechnung eine gegen den Beschluss über den Wirtschaftsplan oder die Jahresabrechnung gerichtete Anfechtungsklage für den Kläger "ohne Wert" und dessen Justizgewährungsanspruch gefährdet wäre (so unzutreffend LG Frankfurt a.M., ZfIR 2019, 497, 499). Im Gegenteil kann ein Wohnungseigentümer eine veränderte Abrechnung mit einem für ihn günstigeren Ergebnis nur erreichen, wenn er zuvor dafür sorgt, dass die für fehlerhaft gehaltene Abrechnung nicht bestandskräftig wird. Im vorliegenden Fall ist über das Jahr 2011 nach wie vor nicht abschließend abgerechnet worden. Folglich kann der Kläger (gestützt auf die von ihm herbeigeführte Ungültigkeitserklärung) eine neue Abrechnung über die Jahresabrechnung 2011 und die Beschlussfassung hierüber verlangen. Auf diese Weise werden mehrfache Prozesse durch zwischenzeitliche - und nicht zielführende - Bereicherungsklagen vermieden.

b) Ebenso wenig hat der Kläger Anspruch auf Rückzahlung der im Wege der Vollstreckung erlangten Anwaltskosten (186,23 €) und Zinsen (42,59 €). Nach Beendigung der Zwangsvollstreckung setzt die verlängerte Vollstreckungsgegenklage gemäß § 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 2 BGB die rechtlichen Möglichkeiten der Vollstreckungsgegenklage fort und unterliegt denselben Einschränkungen wie diese (vgl. Senat, Urteil vom 20. April 2018 - [V ZR 106/17](#), [NJW 2018, 3441](#) Rn. 22). Gestützt

werden kann sie daher nur auf Einwendungen im Sinne von § 767 Abs. 2 ZPO, also auf Umstände, die den rechtskräftig zuerkannten Anspruch nachträglich vernichten oder in seiner Durchsetzbarkeit hemmen (vgl. Senat, Urteil vom 6. März 1987 - [V ZR 19/86](#), [BGHZ 100, 211](#), 212). Aus diesem Grund sind die von dem Kläger erhobenen Einwendungen von vornherein unbeachtlich, soweit sie den mit rechtskräftigem Urteil vom 4. Oktober 2013 zuerkannten Zahlungsanspruch selbst betreffen. In Betracht kommt allein der Umstand, dass der Beschluss über die Jahresabrechnung nach Rechtskraft des Leistungsurteils für ungültig erklärt worden ist. Die erfolgreiche Beschlussanfechtung hätte einer vor Beendigung der Zwangsvollstreckung erhobenen Vollstreckungsgegenklage jedoch nicht zum Erfolg verhelfen können; infolgedessen ist auch die verlängerte Vollstreckungsgegenklage unbegründet.

aa) Im Ausgangspunkt ist ein Beschluss gemäß § 23 Abs. 4 Satz 2 WEG gültig, solange er nicht durch rechtskräftiges Urteil für ungültig erklärt ist. Erst wenn die Jahresabrechnung rechtskräftig für ungültig erklärt ist, entfällt die Zahlungspflicht (vgl. Senat, Urteil vom 4. April 2014 - [V ZR 167/13](#), [ZWE 2014, 265](#) Rn. 6 f.). Dann tritt in einem auf die Hauptforderung bezogenen Erkenntnisverfahren die Erledigung der Hauptsache ein, und die Vollstreckung aus einem darauf bezogenen Titel muss eingestellt werden. Hier bezog sich der von der Wohnungseigentümergeinschaft erstrittene Titel aber nicht auf die Hauptforderung, sondern auf die vor der rechtskräftigen Ungültigkeitserklärung angefallenen Zinsen und die im Zuge der Beitreibung der Hauptforderung entstandenen Anwaltskosten.

bb) Ob der Anspruch auf Zahlung von Zinsen auf die Abrechnungsspitze sowie auf den Ersatz von Beitreibungskosten rückwirkend entfällt, wenn der Beschluss über die Jahresabrechnung für ungültig erklärt wird, ist noch ungeklärt. Eine solche Rückwirkung, wie sie das Berufungsgericht für richtig hält, wird nur vereinzelt bejaht (vgl. Elzer, ZMR 2017, 914), ganz überwiegend jedoch verneint (vgl. LG Düsseldorf, [ZWE 2017, 319](#) f.; AG Neuss, [ZWE 2013, 422](#), 423; BeckOK WEG/Bartholome [1.5.2020], § 28 Rn. 172; Drasdo, ZMR 2017, 866, 868; Dötsch, ZfIR 2019, 497, 502; NJW-Spezial 2019, 578, 579).

cc) Letzteres hält der Senat für zutreffend.

(1) Das versteht sich allerdings nicht von selbst, weil ein Beschluss nach der eingangs genannten ständigen Rechtsprechung mit Wirkung ex tunc für ungültig erklärt wird (vgl. Rn. 12). Das könnte darauf schließen lassen, dass die Verzugsfolgen rückwirkend entfallen. Eine solche Rückwirkung tritt nämlich - wie das Berufungsgericht im Ansatz zutreffend zugrunde legt - bei einer Aufrechnung (vgl. BGH, Urteil vom 23. Januar 1991 - [VIII ZR 42/90](#), [NJW-RR 1991, 568](#), 569 zu § 389 BGB) oder einer Anfechtung von Willenserklärungen (vgl. § 142 Abs. 1 BGB) ein.

(2) So weit reichen die Folgen einer erfolgreichen Beschlussanfechtung aber nicht. Wird ein Beschluss, der Beitragspflichten der Wohnungseigentümer im Sinne von § 16 Abs. 2 WEG begründet, rechtskräftig für ungültig erklärt, tritt diese Wirkung zwar insofern ex tunc ein, als feststeht, dass die Beschlussfassung nicht ordnungsmäßiger Verwaltung entsprach; der Schuldgrund und damit der Verzug des säumigen Wohnungseigentümers entfällt aber erst durch den Eintritt der Rechtskraft des Urteils, mit dem der Beschlussanfechtungsklage stattgegeben wird, so dass bis dahin entstandene Verzugsschäden weiterhin ersetzt werden müssen.

(a) Eine erfolgreiche Beschlussanfechtung wirkt insofern (notwendigerweise) auf den Zeitpunkt der Beschlussfassung zurück, als unter den Wohnungseigentümern als Folge der Rechtskraft feststeht, dass der Beschluss nicht ordnungsmäßiger Verwaltung entsprach (vgl. Senat, Urteil vom 13. Mai 2011 - [V ZR 202/10](#), [NJW 2011, 2660](#) Rn. 16). Gleichwohl besteht der Schuldgrund in der Zwischenzeit fort, und der eingetretene Verzug entfällt nicht rückwirkend. Jedenfalls soweit es sich um Beschlüsse handelt, die Beitragspflichten der Wohnungseigentümer im Sinne von § 16 Abs. 2 WEG begründen, ergibt sich dies aus der in § 16 Abs. 2 WEG verankerten Finanzausstattungspflicht der

Wohnungseigentümer. Ein Beschluss über die Jahresabrechnung hinsichtlich der (negativen) Abrechnungsspitze begründet die Zahlungspflicht des Wohnungseigentümers gemäß § 23 Abs. 4 Satz 2 WEG auch während eines laufenden Beschlussanfechtungsverfahrens, und eine Aussetzung der Zahlungsklage gemäß § 148 ZPO kommt nicht in Betracht (vgl. Senat, Urteil vom 4. April 2014 - [V ZR 167/13](#), [ZWE 2014, 265](#) Rn. 6 f.). Im Grundsatz darf auch weder eine Aufrechnung erklärt noch ein Zurückbehaltungsrecht ausgeübt werden (vgl. Senat, Urteil vom 1. Juni 2012 - [V ZR 171/11](#), [NJW 2012, 2797](#) Rn. 15; Urteil vom 29. Januar 2016 - [V ZR 97/15](#), [NZM 2016, 445](#) Rn. 15).

(b) Die innere Rechtfertigung hierfür besteht jeweils in dem Zweck der Beiträge, zu gewährleisten, dass die für die Bewirtschaftung der Anlage notwendigen Mittel bereitstehen. Dazu dienen die laufenden Vorauszahlungen (vgl. Senat, Urteil vom 1. Juni 2012 - [V ZR 171/11](#), [NJW 2012, 2797](#) Rn. 23). Entgegen der Ansicht der Revisionserwiderung verhält es sich bei der in der Jahresabrechnung ermittelten Abrechnungsspitze nicht anders (vgl. BayObLG, [ZWE 2001, 157](#); aA AG Neuss, [ZWE 2013, 422](#) f.). Da die Abrechnungsspitze der Anpassung der laufenden Vorschüsse an die tatsächlichen Kosten dient (vgl. Senat, Urteil vom 1. Juni 2012 - [V ZR 171/11](#), aaO), sichert sie ebenso wie diese die laufende Bewirtschaftung. Führte die erfolgreiche Anfechtung eines Beschlusses über die Jahresabrechnung oder den Wirtschaftsplan im Nachhinein dazu, dass die Beitragspflicht von Anfang an entfiel, würde durch die Einleitung eines erfolversprechenden Beschlussanfechtungsverfahrens für alle Wohnungseigentümer ein Anreiz gesetzt, die Zahlung zurückzuhalten; die säumigen Wohnungseigentümer stünden sich sanktionslos besser als diejenigen, die die ihnen obliegenden Pflichten erfüllen und die beschlossenen Zahlungen leisten. Umgekehrt könnte sich der Verband davon abhalten lassen, die bestehenden Zahlungspflichten durchzusetzen. Dies ist mit Blick auf § 16 Abs. 2 WEG nicht gewollt und widerspräche dem Ziel des Gesetzgebers, die Leistungsfähigkeit des Verbands sicherzustellen (so die zutreffende Kritik an dem Berufungsurteil in NJW-Spezial 2019, 578, 579).

(c) Die Interessen des klagenden Wohnungseigentümers werden bei dieser Sichtweise ausreichend berücksichtigt. Mit der erfolgreichen Anfechtung eines Beschlusses über den Wirtschaftsplan oder die Jahresabrechnung steht nicht nur fest, dass der Beschluss nicht ordnungsmäßiger Verwaltung entsprach, sondern auch, dass er nicht in Bestandskraft erwachsen ist und nunmehr eine neue Beschlussfassung erfolgen muss. Diese kann ggf. mit der Beschlussersetzungsklage (§ 21 Abs. 8 WEG) durchgesetzt werden.

(d) Daran gemessen hätte eine vor Beendigung der Zwangsvollstreckung erhobene Vollstreckungsgegenklage des Klägers keinen Erfolg haben können. Denn die beigetriebenen vorgerichtlichen Anwaltskosten der beklagten Wohnungseigentümergeinschaft waren ebenso wie die während des Beschlussanfechtungsverfahrens aufgelaufenen Zinsen als Verzugsschaden geschuldet, und die spätere Ungültigkeitserklärung des Beschlusses über die Jahresabrechnung hat daran nichts geändert.

IV.

Die Kosten der Rechtsmittelverfahren hat gemäß § 92 Abs. 2 Nr. 1 ZPO der Kläger zu tragen, nachdem er nur in geringfügigem Umfang obsiegt hat und dies keine Kosten veranlasst hat.