

Unwirksamer Beschluss über Sonderumlage kann wiederholt werden

Die Mitglieder einer Eigentümergemeinschaft hatten eine Sonderumlage für Brandschutzmaßnahmen und eine weitere für eine Sanierung beschlossen. Alle Mitglieder der Gemeinschaft außer einem Wohnungseigentümer zahlten ihren festgelegten Beitrag zu der Umlage.

Nachdem die beschlossenen Brandschutzmaßnahmen und die Sanierung durchgeführt worden waren, verklagte die Eigentümergemeinschaft den säumigen Wohnungseigentümer auf Zahlung. Die Klage hatte jedoch keinen Erfolg, weil die inzwischen ausgeführten Beschlüsse durch das vorinstanzlich zuständige Gericht für unwirksam erklärt wurden.

Aus diesem Grund fasste die Eigentümergemeinschaft hinsichtlich der Sonderumlagen erneut Beschlüsse um den säumigen Eigentümer nun wirksam zur Zahlung zu verpflichten. Dieser reichte jedoch gegen die erneuten Beschlüsse eine Anfechtungsklage ein.

Der BGH entschied in letzter Instanz, dass die Eigentümergemeinschaft über die Sonderumlagen neue nachträgliche Beschlüsse fassen durfte.

Denn es sollte eine wirksame Rechtsgrundlage für die geleisteten und noch ausstehenden Zahlungen der Wohnungseigentümer auf die Sonderumlagen geschaffen werden. Eine Jahresabrechnung wirkt regelmäßig nur anspruchsbegründend hinsichtlich der von den Wohnungseigentümern zu zahlenden Hausgelder.

Hinsichtlich Sonderumlagen und insbesondere hinsichtlich Zahlungsverpflichtungen aus früheren aber ungültigen Beschlüssen bewirkt ein Beschluss über eine Jahresabrechnung keine verbindliche Zahlungsverpflichtung der Mitglieder einer Eigentümergemeinschaft.

Da ein Beschluss über eine Jahresabrechnung nicht einen Wirtschaftsplan oder einen Beschluss über eine Sonderumlage ersetzt, ist bei deren Unwirksamkeit ein Zweitbeschluss erforderlich und auch zulässig (BGH, Urteil v. 04.04.14, Az. V ZR 168/13).