



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 190/24

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

JNEU: nein

BGB § 273 Abs. 1; WEG § 28 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2

Im Hinblick auf den Anspruch der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer auf Zahlung der beschlossenen Vorschüsse zur Kostentragung und zu den Rücklagen ist das Zurückbehaltungsrecht des Wohnungseigentümers generell ausgeschlossen; das gilt auch dann, wenn das Zurückbehaltungsrecht auf anerkannte oder rechtskräftig zuerkannte Ansprüche gestützt wird (hier: Anspruch auf Erstellung der Jahresabrechnung).

BGH, Urteil vom 14. November 2025 - V ZR 190/24 - LG Düsseldorf

AG Düsseldorf

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 14. November 2025 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Brückner, den Richter Dr. Göbel und die Richterinnen Haberkamp, Laube und Dr. Grau

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil der 25. Zivilkammer des Landgerichts Düsseldorf vom 14. Oktober 2024 wird auf Kosten des Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Der Beklagte ist Mitglied der klagenden Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE). In einer Eigentümerversammlung im Januar 2021 wurden unter TOP 6 die „Gesamt- und die Einzelwirtschaftspläne des Wirtschaftsjahres 2021“ und die „Zuführung Rücklagen“ ab dem 1. Januar 2021 sowie die Fortgeltung des Wirtschaftsplans bis zu der erneuten Beschlussfassung beschlossen.
- 2 Mit der Klage verlangt die Klägerin von dem Beklagten auf der Grundlage des gefassten Beschlusses die Zahlung von rückständigen Vorschüssen für die Monate Juni 2022 bis September 2022 in Höhe von insgesamt 18.540 €. Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben. Die Berufung ist ohne Erfolg geblieben. Mit der zugelassenen Revision verfolgt der Beklagte seinen Antrag auf Klageabweisung weiter. Die Klägerin beantragt die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I.

3

Das Berufungsgericht bejaht einen Zahlungsanspruch der GdWE gegen den Beklagten aus dem Beschluss zu TOP 6. Der Beschluss, der mangels abändernden Beschlusses für das Kalenderjahr 2022 fortgelte, sei dahin auszulegen, dass die Wohnungseigentümer - der ab dem 1. Dezember 2020 geltenden Rechtslage entsprechend - gemäß § 28 Abs. 1 Satz 1 WEG über die Höhe der Vorschüsse hätten beschließen wollen. Dem Beklagten stehe kein Zurückbehaltungsrecht wegen seit Jahren nicht beschlossener Jahresabrechnungen bzw. nicht beschlossener Einforderung von Nachschüssen oder Anpassung der Vorschüsse zu. Zwar habe jeder Wohnungseigentümer einen Anspruch darauf, dass die in § 28 Abs. 1 Satz 2 WEG vorgesehenen Beschlüsse gefasst würden. Zu der Erstellung der Jahresabrechnung 2019 sei die Klägerin im Jahr 2021 rechtskräftig verurteilt worden. Gegenüber Ansprüchen aus Beschlüssen nach § 28 Abs. 1 Satz 1 WEG sei ein Zurückbehaltungsrecht des einzelnen Wohnungseigentümers wegen der Natur der Schuld aber generell ausgeschlossen. Die ordnungsgemäße Finanzausstattung der Gemeinschaft durch die laufende Liquiditätszufuhr dürfe nicht wegen des Anspruchs des Wohnungseigentümers auf Erstellung der Jahresabrechnung, sei er auch rechtskräftig ausgeurteilt, auf ungewisse Zeit beeinträchtigt werden.

II.

4

Das hält rechtlicher Nachprüfung stand.

5

1. Die Revision ist bereits unzulässig, soweit der Beklagte mit ihr die Nichtigkeit des Beschlusses wegen fehlender Beschlusskompetenz geltend macht. Denn insoweit hat das Berufungsgericht die Revision nicht zugelassen.

- 6 a) Zwar enthält die - in den Gründen des Berufungsurteils - ausgesprochene Zulassung keinen Zusatz, der die Revision einschränkt. Es ist aber anerkannt, dass eine Zulassung im Lichte der Entscheidungsgründe auszulegen und deshalb von einer beschränkten Revisionszulassung auszugehen ist, wenn sich dies aus den Gründen klar ergibt. Das ist regelmäßig dann anzunehmen, wenn sich die von dem Berufungsgericht als zulassungsrelevant angesehene Frage nur für einen eindeutig abgrenzbaren selbstständigen Teil des Streitstoffs stellt (st. Rspr.; vgl. nur Senat, Urteil vom 11. März 2022 - V ZR 35/21, NJW 2022, 2685 Rn. 7 mwN).
- 7 b) So ist es hier. Ausweislich der Begründung für die Zulassung der Revision möchte das Berufungsgericht durch den Bundesgerichtshof geklärt wissen, ob gegen den Anspruch der GdWE auf Vorschüsse nach § 28 Abs. 1 WEG die Geltendmachung eines Zurückbehaltungsrechts grundsätzlich ausgeschlossen ist. Hierauf wollte das Berufungsgericht die Zulassung der Revision erkennbar beschränken und nicht auf den mit der Klage geltend gemachten Anspruch und damit auch nicht auf die Auslegung des Beschlusses zu TOP 6 erstrecken.
- 8 c) Die Beschränkung der Revision ist zulässig. Auch eine Partei könnte ein Urteil nur wegen der Gewährung oder der Versagung eines Zurückbehaltungsrechts oder wegen dessen Umfangs angreifen. Das gilt jedenfalls dann, wenn das Zurückbehaltungsrecht - wie hier - in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht unabhängig von dem übrigen Prozessstoff beurteilt werden kann (vgl. BGH, Urteil vom 2. Juni 1966 - VII ZR 162/64, BGHZ 45, 287, 289).
- 9 2. Soweit sie zulässig ist, ist die Revision unbegründet.

- 10 a) Ein Zurückbehaltungsrecht nach § 273 Abs. 1 BGB setzt zunächst einen fälligen Anspruch des Schuldners gegen den Gläubiger voraus. Revisionsrechtlich ist davon auszugehen, dass dem Beklagten solche Ansprüche zustehen. Denn mangels gegenteiliger Feststellungen ist zu unterstellen, dass die Jahresabrechnungen seit dem Jahr 2012 fehlen. Zu der Erstellung der Jahresabrechnung 2019 ist die GdWE bereits rechtskräftig verurteilt worden. Für die anderen abgelaufenen Kalenderjahre kann der Beklagte nach dem seit dem 1. Dezember 2020 geltenden Wohnungseigentumsrecht die Erstellung der jeweiligen Jahresabrechnung von der GdWE verlangen, weil diese zur ordnungsmäßigen Verwaltung gehört (§ 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG; vgl. Senat, Urteil vom 19. April 2024 - V ZR 167/23, ZWE 2024, 420 Rn. 12).
- 11 b) Aus seinen Ansprüchen gegen die GdWE auf Erstellung der Jahresabrechnungen kann der Beklagte jedoch, wovon das Berufungsgericht zutreffend ausgeht, gegenüber dem Anspruch der GdWE auf Zahlung der auf der Grundlage des Wirtschaftsplans festgelegten Vorschüsse und der beschlossenen Rücklagen (§ 28 Abs. 1 Satz 1 WEG) kein Zurückbehaltungsrecht (§ 273 Abs. 1 BGB) herleiten.
- 12 aa) Auf der Grundlage des Wohnungseigentumsgesetzes in der bis zum 30. November 2020 geltenden Fassung konnte ein Wohnungseigentümer seine Verpflichtung zur Zahlung der im Wirtschaftsplan ausgewiesenen Vorschüsse schon deshalb nicht unter Hinweis auf eine fehlende Jahresabrechnung zurückbehalten, weil es bereits an der dafür notwendigen Gegenseitigkeit fehlte (vgl. Senat, Urteil vom 1. Juni 2012 - V ZR 171/11, NJW 2012, 2797 Rn. 15). Während der Zahlungsanspruch der GdWE zustand, richtete sich der Anspruch des einzelnen Wohnungseigentümers auf Erstellung der Jahresabrechnung nach § 28 Abs. 3 WEG aF gegen den Verwalter (näher Senat, Urteil vom 1. Juni 2012 - V ZR 171/11, aaO Rn. 14). Der Senat hat jedoch - ohne dass es noch darauf

ankam - die Tendenz erkennen lassen, das Zurückbehaltungsrecht des Wohnungseigentümers gegen Beitragsforderungen der GdWE grundsätzlich auszuschließen. Später hat er dies beiläufig bekräftigt (vgl. Urteil vom 10. Juli 2020 - V ZR 178/19, NZM 2020, 755 Rn. 32 mwN), und zwar auch unter der Geltung des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes (vgl. Urteil vom 19. Juli 2024 - V ZR 139/23, ZfIR 2024, 551 Rn. 29).

13 bb) In der Literatur werden dazu unterschiedliche Auffassungen vertreten. Teilweise wird ein Zurückbehaltungsrecht wegen anerkannter oder rechtskräftig festgestellter Gegenforderungen sowie bei Ansprüchen aus Notgeschäftsführung erwogen (vgl. Bärmann/Pick/Emmerich, WEG, 21. Aufl., § 28 Rn. 282; MüKoBGB/Skauradszun, 9. Aufl., § 28 WEG Rn. 27). Nach einer vereinzelter Meinung ist ein Zurückbehaltungsrecht ausnahmsweise zu bejahen, wenn sich die GdWE weigert, über die Abrechnungsergebnisse zu beschließen bzw. diesen Beschluss aus unwesentlichen Gründen ablehnt (vgl. Jennißen in Jennißen, WEG, 8. Aufl., § 28 Rn. 317). Überwiegend wird das Zurückbehaltungsrecht des Wohnungseigentümers gegenüber dem Anspruch auf Zahlung von Vorschüssen jedoch ausnahmslos abgelehnt, selbst bei anerkannten oder rechtskräftig festgestellten Gegenansprüchen des Eigentümers (vgl. Bärmann/Becker, WEG, 16. Aufl., § 28 Rn. 358; BeckOK WEG/Bartholome [1.10.2025], § 28 Rn. 202; Hügel/Elzer, WEG, 4. Aufl., § 28 Rn. 306; Staudinger/Lehmann-Richter, WEG [2023], § 28 Rn. 138: „grundsätzlich“).

14 cc) Die zuletzt genannte Ansicht trifft zu. Im Hinblick auf den Anspruch der GdWE auf Zahlung der beschlossenen Vorschüsse zur Kostentragung und zu den Rücklagen ist das Zurückbehaltungsrecht des Wohnungseigentümers generell ausgeschlossen; das gilt auch dann, wenn das Zurückbehaltungsrecht auf anerkannte oder rechtskräftig zuerkannte Ansprüche gestützt wird. Das Zurückbehaltungsrecht steht gemäß § 273 Abs. 1 BGB unter dem Vorbehalt, dass sich

nicht aus dem Schuldverhältnis ein anderes ergibt. Letzteres ist hier der Fall. Dass das Zurückbehaltungsrecht nach der Natur der Schuld und dem Zweck der geschuldeten Leistung ausgeschlossen ist, folgt aus dem Finanzierungssystem der GdWE.

15 (1) Die im Wirtschaftsplan nach § 28 Abs. 1 Satz 1 WEG ausgewiesenen Vorschüsse sollen zur Verwaltung des Gemeinschaftseigentums in dem betreffenden Wirtschaftsjahr tatsächlich zur Verfügung stehen. Es handelt sich um das zentrale Finanzierungsinstrument der GdWE; die laufenden Vorauszahlungen gewährleisten, dass die für die Bewirtschaftung der Anlage notwendigen Mittel bereitstehen (vgl. Senat, Urteil vom 20. September 2024 - V ZR 235/23, BGHZ 241, 336 Rn. 26; Urteil vom 1. Juni 2012 - V ZR 171/11, NJW 2012, 2797 Rn. 23 zu § 28 WEG aF). Ein Zurückbehaltungsrecht könnte alle Wohnungseigentümer dazu verleiten, die Vorschüsse wegen ausstehender Jahresabrechnungen nicht zu zahlen. Dann wäre der Gemeinschaft die finanzielle Grundlage für das betroffene Wirtschaftsjahr entzogen; sie wäre in ihrer Handlungsfähigkeit stark beschränkt. Bei Zahlungsausfällen kann etwa eine Versorgungssperre drohen, der Versicherungsschutz kann gefährdet werden und Verzugszinsen können anfallen. Aus diesem Grund ist auch die Aufrechnung durch den Wohnungseigentümer grundsätzlich ausgeschlossen und nur ausnahmsweise zulässig (§ 387 BGB; vgl. Senat, Urteil vom 29. Januar 2016 - V ZR 97/15, ZWE 2016, 272 Rn. 15; dazu unten Rn. 18).

16 (2) Auf den Einzelfall bezogener Feststellungen dazu, ob durch das Zurückbehalten der Vorschüsse die ordnungsmäßige Verwaltung der GdWE tatsächlich beeinträchtigt wäre, bedarf es entgegen der Ansicht der Revision nicht. Das folgt schon aus Praktikabilitätserwägungen. Abgesehen davon wird der Wirtschaftsplan auf prognostischer Basis erstellt (vgl. Senat, Urteil vom 11. Mai 2012

- V ZR 193/11, NJW 2012, 2648 Rn. 5). Die Wohnungseigentümer prognostizieren den voraussichtlichen Liquiditätsbedarf für das jeweilige Wirtschaftsjahr und haben sowohl hinsichtlich der einzustellenden Positionen als auch im Hinblick auf deren Höhe ein weites Ermessen (vgl. Senat, Urteil vom 26. September 2025 - V ZR 108/24, NZM 2025, 960 Rn. 12). Das mehrheitlich ausgeübte Ermessen kann nicht durch die Geltendmachung des Zurückbehaltungsrechts unterlaufen werden. Nichts anderes gilt für die Zuführung zu der Rücklage, die der Gemeinschaft auch für einen unvorhergesehenen Bedarf Liquidität verschaffen soll (vgl. Senat, Urteil vom 1. April 2011 - V ZR 96/10, NZM 2011, 515 Rn. 24; Urteil vom 26. September 2025 - V ZR 108/24, aaO Rn. 18).

17 (3) Das Zurückbehaltungsrecht des Wohnungseigentümers ist auch dann ausgeschlossen, wenn die Forderung gegen die GdWE anerkannt oder rechtskräftig zuerkannt ist; daher verhilft es der Revision nicht zum Erfolg, dass die Verpflichtung zur Erstellung der Jahresabrechnung für das Jahr 2019 rechtskräftig zuerkannt ist, aber - wie revisionsrechtlich zu unterstellen ist - nach wie vor aussteht.

18 (a) Richtig ist allerdings, dass ein Wohnungseigentümer gegen Beitragsforderungen der GdWE mit Forderungen aufrechnen kann, die anerkannt oder rechtskräftig festgestellt sind (§ 387 BGB; vgl. Senat, Urteil vom 29. Januar 2016 - V ZR 97/15, ZWE 2016, 272 Rn. 15). Unter diesen Voraussetzungen kann nämlich (ausnahmsweise) kein Streit über den Bestand der Gegenforderung entstehen. Da die Aufrechnung nach Maßgabe von § 389 BGB die Tilgung der Vorschussforderung bewirkt, handelt es sich um ein Erfüllungssurrogat (vgl. BGH, Urteil vom 16. August 2007 - IX ZR 63/06, WM 2007, 1755 Rn. 38). Infolgedessen beeinträchtigt die Aufrechnung des Wohnungseigentümers mit einer anerkannten oder rechtskräftig festgestellten Forderung gegen Vorschussansprüche das Finanzierungssystem der GdWE nicht.

19 (b) Bei dem Zurückbehaltungsrecht gemäß § 273 Abs. 1 BGB ist das anders. Es dient lediglich als Druckmittel des Schuldners, das den Gläubiger zur Erbringung der Gegenleistung anhalten soll, und steht der Aufrechnung deshalb nicht gleich. Der Schuldner hat nur ein Sicherungs- und kein Befriedigungsrecht (vgl. MüKoBGB/Krüger, 10. Aufl., § 273 Rn. 3 mwN). Infolgedessen könnte die Ausübung eines Zurückbehaltungsrechts wegen nicht gleichartiger Ansprüche der Durchsetzung der Vorschussansprüche auf unbestimmte Zeit entgegenstehen und die Liquiditätsgrundlage auf diese Weise gefährden. Dem Wohnungseigentümer bleibt es unbenommen, die titulierte oder anerkannte Forderung durchzusetzen.

20 (c) Dementsprechend kann auch ein anerkannter oder - wie hier - titulierter Anspruch auf Erstellung der Jahresabrechnung nicht als Druckmittel genutzt werden. Zwar fehlt es nach der Neufassung des § 28 WEG nicht mehr an der Gegenseitigkeit der Ansprüche, weil nunmehr die GdWE zur Erstellung von Jahresabrechnungen verpflichtet ist (vgl. oben Rn. 10). Das ändert aber nichts daran, dass ein Zurückbehaltungsrecht auch insoweit wegen der Natur der Schuld ausgeschlossen ist. Es steht einem Wohnungseigentümer, der - wie der Beklagte - bereits ein rechtskräftiges Urteil auf Erstellung einer Jahresabrechnung für Vorjahre erstritten hat, frei, daraus zu vollstrecken.

III.

21 Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO.

Brückner

Göbel

Haberkamp

Laube

Grau

Vorinstanzen:

AG Düsseldorf, Entscheidung vom 25.05.2023 - 292a C 75/22 -

LG Düsseldorf, Entscheidung vom 14.10.2024 - 25 S 43/23 -

Verkündet am:

14. November 2025

Langendörfer-Kunz, Justizangestellte
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle