

**letzte Aktualisierung:** 13.9.2024

BGH, Urt. v. 19.4.2024 – V ZR 167/23

**WEG §§ 18 Abs. 2 Nr. 1, 28 Abs. 2 S. 2; ZPO § 263**

**Anspruch auf Erstellung der Jahresrechnung gegen die WEG-Gemeinschaft; kein Anspruch gegen den Verwalter; Parteiwechsel**

1. Seit dem 1. Dezember 2020 gehören Kosten, die der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer in einem Beschlussklageverfahren auferlegt worden sind, zu den Kosten der Verwaltung gemäß § 16 Abs. 2 Satz 1 WEG, die, soweit keine abweichende Regelung getroffen worden ist, nach dem allgemeinen Kostenverteilungsschlüssel umzulegen sind; demzufolge muss bei Fehlen einer abweichenden Regelung auch der obsiegende Beschlusskläger die Prozesskosten der unterlegenen Gemeinschaft der Wohnungseigentümer anteilig mitfinanzieren.

2a. Solange eine Beschlussfassung zur Änderung der Kostenverteilung nach § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG nicht erfolgt oder durch eine gerichtliche Entscheidung ersetzt worden ist, entspricht es ordnungsmäßiger Verwaltung, bei der Beschlussfassung über eine Sonderumlage den geltenden Kostenverteilungsschlüssel anzuwenden.

2b. Ein Beschluss über die Erhebung einer Sonderumlage nach dem geltenden Kostenverteilungsschlüssel widerspricht nicht deswegen ordnungsmäßiger Verwaltung, weil den Wohnungseigentümern bei der Beschlussfassung nicht bewusst war, dass sie nach § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG vorab einen abweichenden Kostenverteilungsschlüssel hätten beschließen können. Will ein Wohnungseigentümer die Abänderung des Kostenverteilungsschlüssels für eine Sonderumlage erreichen, obliegt es ihm, vor der Beschlussfassung über die Sonderumlage einen entsprechenden Antrag zu stellen.



# BUNDESGERICHTSHOF

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

V ZR 167/23

Verkündet am:  
19. April 2024  
Rinke  
Justizangestellte  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja  
BGHZ: nein  
BGHR: ja  
JNEU: nein

WEG § 18 Abs. 2 Nr. 1, § 28 Abs. 2 Satz 2

Nach dem seit dem 1. Dezember 2020 geltenden Wohnungseigentumsrecht richtet sich der Anspruch des einzelnen Wohnungseigentümers auf Erstellung der Jahresabrechnung nicht mehr gegen den Verwalter, sondern gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Abgrenzung zu Senat, Urteil vom 1. Juni 2012 - V ZR 171/11, NJW 2012, 2797 Rn. 14).

ZPO § 263

- Möchte der Kläger in der Berufungsinstanz einen Parteiwechsel auf Beklagtenseite vornehmen, ist hierfür grundsätzlich die Zustimmung des ausscheidenden und auch die Zustimmung des neuen Beklagten erforderlich, es sei denn, die Verweigerung der Zustimmung ist rechtsmissbräuchlich.
- Hat ein Wohnungseigentümer vor dem 1. Dezember 2020 Klage auf Erstellung der Jahresabrechnung gegen den Verwalter erhoben und erklärt er im Hinblick auf die während des Berufungsverfahrens zum 1. Dezember 2020 eingetretene Rechtsänderung einen Parteiwechsel auf die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, ist deren Verweigerung der Zustimmung zu dem Parteiwechsel regelmäßig rechtsmissbräuchlich.

BGH, Urteil vom 19. April 2024 - V ZR 167/23 - LG Düsseldorf  
AG Düsseldorf

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 19. April 2024 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Brückner, den Richter Dr. Göbel, die Richterinnen Laube und Dr. Grau und den Richter Dr. Schmidt

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil der 25. Zivilkammer des Landgerichts Düsseldorf vom 5. Juli 2023 wird auf Kosten der Beklagten zu 2 zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Beklagte zu 2 ist eine Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE), deren Mitglied der Kläger ist. Vor dem Amtsgericht hat der Kläger die frühere Verwalterin der GdWE, die Beklagte zu 1, mit der im Jahr 2018 erhobenen Klage auf Erstellung und Übergabe der Gesamtjahresabrechnung sowie der Einzelabrechnungen für seine Einheiten einschließlich der dazu gehörigen Warmwasser- und Heizkostenabrechnung betreffend das Abrechnungsjahr 2016 in Anspruch genommen.

2 Das Amtsgericht hat die Beklagte zu 1 mit Urteil vom 11. November 2019 unter Klageabweisung im Übrigen verurteilt, die einzelnen Heizkostenabrechnungen für die Wohnungen des Klägers betreffend 2016 zu erstellen und vorzulegen. Mit seiner Berufung hat der Kläger seinen erstinstanzlichen Klageantrag weiterverfolgt. Nach einem Hinweis des Landgerichts in der mündlichen Ver-

handlung vom 6. Dezember 2021, dass die Verwalterin für die erhobene Leistungsklage nach der WEG-Reform nunmehr nicht mehr passivlegitimiert sei, hat der Kläger seinen Antrag umgestellt und erklärt, dass sich die Klage jetzt gegen die GdWE, die Beklagte zu 2, richte. Dieser Schriftsatz ist der aktuellen Verwalterin der GdWE zugestellt worden. Dem Parteiwechsel haben zunächst beide Beklagten widersprochen. In der mündlichen Verhandlung vor dem Landgericht haben der Kläger und die Beklagte zu 1 das Berufungsverfahren hinsichtlich der Beklagten zu 1 übereinstimmend für erledigt erklärt. Das Landgericht hat durch Zwischenurteil festgestellt, dass Beklagte dieses Rechtsstreits die Beklagte zu 2 ist. Mit der von dem Landgericht zugelassenen Revision erstrebt die Beklagte zu 2 die Zurückweisung der gegen sie gerichteten Berufung des Klägers.

Entscheidungsgründe:

I.

3

Das Berufungsgericht hält eine Entscheidung durch Zwischenurteil gemäß § 280 Abs. 1 ZPO für zulässig. Es sei ein gewillkürter Parteiwechsel auf der Beklagtenseite erfolgt. Eine Auswechselung der beklagten Partei in der Berufungsinstanz sei nur zulässig, wenn die Beteiligten zustimmten oder die verweigerte Zustimmung sich als rechtsmissbräuchlich erweise. Letzteres sei hier der Fall. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs könne ein klagender Wohnungseigentümer in den Übergangsfällen, in denen sich die Passivlegitimation im laufenden Verfahren durch das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz geändert habe, mit einem Parteiwechsel reagieren. Im Hinblick auf die enge Verbindung, die die übrigen Wohnungseigentümer, der Verwalter bzw. die GdWE zu dem Rechtsstreit hätten, sei die Verweigerung der Zustimmung sowohl des ausscheidenden als auch des neuen Beklagten regelmäßig mangels schutzwürdigen Interesses als missbräuchlich und damit unbeachtlich anzuse-

hen. So verhalte es sich auch hier. Während nach altem Recht jedem Eigentümer ein Individualanspruch auf Erstellung der Jahresabrechnung gegen den Verwalter zugestanden habe, bestehe dieser Anspruch nach dem neuen Recht gegen die GdWE, die ihrerseits von dem Verwalter eine Abrechnung verlangen könne. Dass die Beklagte zu 1 als vormalige Verwalterin bereits erstinstanzlich rechtskräftig zur Erstellung der Einzelheizkostenabrechnungen verurteilt worden sei, veran lasse keine abweichende Beurteilung. Unschädlich sei auch, dass die Beklagte zu 2 eine Tatsacheninstanz verliere.

II.

4 Dies hält rechtlicher Nachprüfung stand.

5 1. Die Revision ist zulässig. Dem steht nicht entgegen, dass gegen ein Zwischenurteil (§ 303 ZPO) ein Rechtsmittel grundsätzlich nicht eröffnet ist, sondern eine Anfechtung nur zusammen mit dem Endurteil möglich ist (vgl. nur Thomas/Putzo/Seiler, ZPO, 44. Aufl., § 303 Rn. 7 mwN). Diese Rechtsmittelbeschränkung findet nämlich keine Anwendung, wenn über die Zulässigkeit der Klage abgesondert verhandelt wird (§ 280 Abs. 1 ZPO). Ergeht daraufhin ein Zwischenurteil, ist es in Betreff der Rechtsmittel gemäß § 280 Abs. 2 ZPO als Endurteil anzusehen. So liegt es auch in dem hier gegebenen Fall, in dem das Berufungsgericht einen von dem Kläger erklärten Parteiwechsel auf der Beklagtenseite für zulässig erklärt. Da dies die Zulässigkeit der Klage betrifft, kann bei Zulassung der Revision auch der neue Beklagte ein solches Urteil anfechten (vgl. nur BGH, Urteil vom 10. November 1980 - II ZR 96/80, NJW 1981, 989 unter I.1.).

6 2. Der Kläger war im Verhandlungstermin vor dem Senat nicht vertreten. Gleichwohl ist über die Revision der Beklagten zu 2 nicht durch Versäumnisur-

teil, sondern durch Endurteil (unechtes Versäumnisurteil) zu entscheiden, da sich die Revision auf der Grundlage des von dem Berufungsgericht festgestellten Sachverhalts als unbegründet erweist (vgl. Senat, Urteil vom 11. März 2022 - V ZR 77/21, NJW-RR 2022, 803 Rn. 5 mwN).

7           3. In der Sache geht das Berufungsgericht ohne Rechtsfehler davon aus, dass der von dem Kläger erklärte Parteiwechsel auf die nunmehr beklagte GdWE zulässig ist.

8           a) Der der Beurteilung des Berufungsgerichts zugrundeliegende rechtliche Ausgangspunkt ist zutreffend und wird auch von der Beklagten zu 2 zu Recht nicht in Abrede gestellt. Möchte der Kläger - wie hier - in der Berufungsinstanz einen Parteiwechsel auf Beklagtenseite vornehmen, ist hierfür grundsätzlich die Zustimmung des ausscheidenden und des neuen Beklagten erforderlich, es sei denn, die Verweigerung der Zustimmung ist rechtsmissbräuchlich (vgl. nur Senat, Urteil vom 7. Mai 2021 - V ZR 299/19, NJW-RR 2021, 1170 Rn. 19; Urteil vom 8. Juli 2022 - V ZR 202/21, NJW 2022, 3003 Rn. 27 mwN). Hier fehlt es jedenfalls an der Zustimmung der Beklagten zu 2. Die Beklagte zu 1 hat zwar ursprünglich dem Parteiwechsel ebenfalls widersprochen, dieser Widerspruch ist jedoch dadurch überholt, dass die Beklagte zu 1 und der Kläger die Berufung insoweit übereinstimmend für erledigt erklärt haben. Damit hängt die Begründetheit der Revision der Beklagten zu 2 davon ab, ob ihre Verweigerung der Zustimmung zu dem Parteiwechsel rechtsmissbräuchlich und damit unbeachtlich ist. Dies bejaht das Berufungsgericht zu Recht.

9           b) Hat ein Wohnungseigentümer vor dem 1. Dezember 2020 Klage auf Erstellung der Jahresabrechnung gegen den Verwalter erhoben und erklärt er im Hinblick auf die während des Berufungsverfahrens zum 1. Dezember 2020 eingetretene Rechtsänderung einen Parteiwechsel auf die Gemeinschaft der

Wohnungseigentümer, ist deren Verweigerung der Zustimmung zu dem Parteiwechsel regelmäßig rechtsmissbräuchlich.

10 aa) Die aufgrund des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes erfolgte Veränderung der Verwaltungsstruktur der Wohnungseigentümergeenschaft hat dazu geführt, dass Ansprüche der Wohnungseigentümer, die nach altem Recht gegen den Verwalter oder die übrigen Wohnungseigentümer bestanden, nunmehr gegen den Verband gerichtet sind (vgl. Senat, Urteil vom 7. Mai 2021 - V ZR 299/19, NJW-RR 2021, 1170 Rn. 19). Eine Übergangsvorschrift für laufende Verfahren enthält das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz nicht, so dass ab dem 1. Dezember 2020 die Passivlegitimation fehlen kann. Wenn in einem solchen Übergangsfall die GdWE ihre Zustimmung zu einem Parteiwechsel verweigert, ist dies im Hinblick auf die enge Verbindung, die die übrigen Wohnungseigentümer, der Verwalter bzw. die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu dem Rechtsstreit haben, regelmäßig mangels schutzwürdigen Interesses als rechtsmissbräuchlich anzusehen (vgl. Senat, Urteil vom 7. Mai 2021 - V ZR 299/19, NJW-RR 2021, 1170 Rn. 19; Urteil vom 8. Juli 2022 - V ZR 202/21, NJW 2022, 3003, Rn. 27).

11 bb) Diese Situation, dass der Kläger zwar ursprünglich den richtigen Beklagten verklagt hat, aber nach Erlass des erstinstanzlichen Urteils bzw. während des Berufungsverfahrens das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz am 1. Dezember 2020 in Kraft getreten ist und hiernach die Klage gegen die GdWE zu richten ist, kann in verschiedenen Bereichen auftreten. So war nach bisherigem Recht die Beschlussersetzungsklage gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu richten, während jetzt nach § 44 Abs. 1 WEG gegen die GdWE zu klagen ist (vgl. Senat, Urteil vom 8. Juli 2022 - V ZR 202/21, NJW 2022, 3003, Rn. 40). Für die Durchführung von Beschlüssen der Wohnungseigentümer war bislang der Verwalter zuständig. Da aber nach dem neuen Recht die

Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums sowohl im Außenverhältnis als auch im Innenverhältnis ausschließlich der GdWE obliegt (§ 18 Abs. 1 WEG), ist nunmehr diese für die Umsetzung der Beschlüsse passivlegitimiert (vgl. Senat, Urteil vom 16. Dezember 2022 - V ZR 263/21, NJW-RR 2023, 226 Rn. 26). Sieht die Gemeinschaftsordnung vor, dass ein Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums der Zustimmung des Verwalters bedarf (vgl. § 12 Abs. 1 WEG), ist seit dem 1. Dezember 2020 eine Klage auf Zustimmung stets gegen die GdWE zu richten (Senat, Urteil vom 21. Juli 2023 - V ZR 90/22, NJW-RR 2023, 3654 Rn. 9).

12 cc) Ebenso verhält es sich im Zusammenhang mit dem Anspruch eines Wohnungseigentümers, eine Jahresabrechnung bzw. entsprechende Einzelabrechnungen zu erstellen. Nach bisherigem Recht war der Verwalter für einen solchen Anspruch passivlegitimiert (vgl. Senat, Urteil vom 1. Juni 2012 - V ZR 171/11, NJW 2012, 2797 Rn. 14). Nach dem seit dem 1. Dezember 2020 geltenden Wohnungseigentumsrecht richtet sich der Anspruch des einzelnen Wohnungseigentümers auf Erstellung der Jahresabrechnung aber nicht mehr gegen den Verwalter, sondern gegen die GdWE. Dies beruht darauf, dass die Aufstellung der Jahresabrechnung zur ordnungsmäßigen Verwaltung gehört, auf die der Wohnungseigentümer gemäß § 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG einen Anspruch hat (vgl. hierzu nur Bärmann/Becker, WEG, 15. Aufl., § 28 Rn. 132; Jennißen in Jennißen, WEG, 8. Aufl., § 28 Rn. 204 mwN).

13 dd) Allen diesen Fällen ist gemeinsam, dass die GdwE in der ersten Instanz zwar nicht förmlich beteiligt gewesen ist, sie aber wegen der engen Verbindung mit dem Rechtsstreit kein schutzwürdiges Interesse daran hat, dass die Klage abgewiesen wird mit der Folge, dass es eines neuen Prozesses bedarf, in dem dieselben Tat- und Rechtsfragen erneut behandelt werden müssen.

14 c) Entgegen der Ansicht der Revision verneint das Berufungsgericht ein schutzwürdiges Interesse der Beklagten zu 2 an der Verweigerung der Zustimmung ohne Rechtsfehler.

15 aa) Richtig ist, dass der in der Berufungsinstanz eintretende Beklagte eine Tatsacheninstanz verliert. Dem kann aber keine Bedeutung zukommen, wenn die Zustimmung zum Parteiwechsel rechtsmissbräuchlich ist. Wenn nämlich im Kern der Sachverhalt der gleiche bleibt und der neue Beklagte bereits in der ersten Instanz in dem Prozess - wenn auch nicht förmlich als Partei - involviert war, ist der Verlust der ersten Instanz hinzunehmen. So liegt es, wenn in der ersten Instanz ein Anspruch auf Vorlage der Abrechnung gegen den Verwalter geltend gemacht wird, der auch nach bisherigem Recht zur Vertretung der GdWE - wenn auch mit geringeren Befugnissen - berechtigt war (§ 27 Abs. 3 WEG aF).

16 bb) Schutzwürdig ist das Interesse der Beklagten zu 2 an der Verweigerung ihrer Zustimmung auch nicht deshalb, weil in einem geringen Teilbereich, nämlich soweit es um die Einzelheizkostenabrechnung für das Jahr 2016 geht, die frühere Beklagte zu 1 bereits rechtskräftig zu der Erteilung entsprechender Abrechnungen verurteilt worden ist. Es ist nicht ersichtlich, warum dies zur Unzulässigkeit des Parteiwechsels führen und - prozessökonomisch nicht sinnvoll - den Kläger zu einer neuen Klage zwingen soll.

17 cc) Schließlich lässt sich ein schutzwürdiges Interesse der Beklagten zu 2 an der Verweigerung ihrer Zustimmung auch nicht daraus herleiten, dass sie sich - wie die Revision geltend macht - auf Verjährung berufen möchte. Sie meint, ein berechtigtes Interesse daran zu haben, dass der Kläger eine neue Klage gegen sie erheben müsse, weil nicht schon dadurch eine Hemmung der Verjährung eingetreten sei, dass ihr die Klageschrift in diesem Verfahren zugestellt worden sei. Dies überzeugt zum einen bereits deshalb nicht, weil die Zu-

lässigkeit des Parteiwechsels nicht von der materiell-rechtlichen Frage der Verjährung des mit der Klage geltend gemachten Anspruchs abhängen kann. Zum anderen kann sich der Wechsel der Passivlegitimation durch die Änderungen durch das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz in Übergangsfällen, in denen der Kläger - wie hier - zunächst die richtige Partei verklagt hat, nicht nur im Hinblick auf den Parteiwechsel, sondern auch im Hinblick auf die Verjährung jedenfalls nicht zum Vorteil der GdWE auswirken. Ob der gegen die GdWE geltend gemachte Anspruch auf Erstellung der Jahresabrechnung überhaupt verjähren kann, ist insoweit unerheblich.

III.

18

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

Brückner

Göbel

Laube

Grau

Schmidt

Vorinstanzen:

AG Düsseldorf, Entscheidung vom 11.11.2019 - 290a C 171/18 -  
LG Düsseldorf, Entscheidung vom 05.07.2023 - 25 S 127/19 -