



ARBEITSRECHT bekommen

■ Erneut: Rückzahlungsklausel für Ausbildungskosten/Studiengebühren unwirksam

Das Bundesarbeitsgericht hat in einer Entscheidung vom 09.07.2024 mal wieder eine Rückzahlungsklausel für Studiengebühren, die zwischen einem Arbeitgeber und einem Arbeitnehmer vereinbart war, für unwirksam gehalten, mit der Folge, dass der Arbeitgeber die von ihm verauslagten Studiengebühren nicht erstattet bekam, obwohl der Studierende gekündigt hat. Im zu entscheidenden Fall hatten die Parteien einen Ausbildungs- und Studienvertrag, der dem Tarifvertrag für Angestellte des öffentlichen Dienstes (TVöD) unterlag, abgeschlossen. In diesem war geregelt, dass der Ausbildungsbetrieb auch die Kosten des Studiums übernimmt und dann die Rückforderung der Stundenzulage, des Studienentgelts und der Studiengebühren sowie Fahrt- und Unterkunftskosten verlangen kann, wenn der Studierende kündigt, ohne dass ihm ein wichtiger Grund gemäß § 626 BGB zur Seite steht.

Der Studierende kündigte während der Ausbildungszeit. Der Ausbildungsbetrieb forderte einen Betrag von über Euro 8.000,00 unter Berufung auf die vertraglichen Regelungen zurück. Der Ausbildungsbetrieb hat in allen drei Instanzen verloren.

Zur Begründung führt das Bundesarbeitsgericht aus, dass die im vorformulierten Vertrag enthaltene Regelung zur Rückzahlungspflicht, wonach der Studierende die Gebühren nicht zu rückzahlen muss, wenn der Studierende wegen eines wichtigen Grundes im Sinne des § 626 BGB kündigt, nicht ausreichend sei, da es auch andere Gründe aus dem Verantwortungsbereich des Ausbildungsbetriebs geben könnte, die den Studierenden berechtigterweise zur Kündigung veranlassen, aber nicht wichtige Gründe im Sinne des § 626 BGB sind.

Auch an dieser Entscheidung zeigt sich, dass Rückzahlungsklauseln, die Ausbildungskosten/Studiengebühren/Fortbildungskosten betreffen, von der Rechtsprechung sehr streng geprüft werden und an fast jeder dem Bundesarbeitsgericht vorgelegten Klausel am Ende doch eine Beanstandung gefunden wird, die zur Unwirksamkeit der Klausel und zur Unbegründetheit des Rückzahlungsbegehrens führt. Arbeitgeber/Ausbildungsbetriebe müssen sich insofern überlegen, ob der Weg über eine solche

Rückzahlungsklausel der richtige ist oder nicht eher Alternativen erwogen werden, z.B. über ein Fortbildungsdarlehen.

Bundesarbeitsgericht, Urteil vom 09.07.2024 – 9 AZR 227/23



BAURECHT bekommen

■ Zu kurze Frist des Auftraggebers zur Mangelbeseitigung/Nachbesserung muss unverzüglich gerügt werden!?

Das Oberlandesgericht Brandenburg hat eine unter Umständen für Handwerker/Auftragnehmer höchst brisante Entscheidung getroffen, die allerdings nicht alleine steht und deswegen für Handwerksunternehmen aber auch Bauträger von großer Bedeutung ist.

Der Entscheidung lag folgender Sachverhalt zugrunde: Der Auftragnehmer hat sich zur Errichtung eines Einfamilienhauses verpflichtet. Er stellte Schlussrechnung, die nicht bezahlt wird, weshalb er klagt. Im Rahmen der Klagerwidmung meldet sich der Auftraggeber und rügt Mängel. Er setzt dafür eine Frist bis zum 06.11.2020, der Auftragnehmer erscheint am 23.11.2020 zur Mangelbehebung, am 25.11.2020 wird ihm Hausverbot erteilt. Der Auftraggeber erklärt nun im Prozess die Aufrechnung mit Vorschussansprüchen und hat Erfolg.

Das Oberlandesgericht Brandenburg entscheidet, dass es auf die Frage, ob die vom Bauherrn gesetzte Frist ausreichend bemessen war, gar nicht ankommt, da der Auftragnehmer innerhalb der Frist nicht tätig geworden ist und die unangemessene Kürze der Frist auch nicht gerügt hat. Demgemäß sei der Auftraggeber berechtigt gewesen nach Fristablauf die Nachbesserung zu untersagen.

Die Besonderheit im Fall war, dass es sich um einen nicht fachkundigen Auftraggeber handelt. Ob ein fachkundiger oder fachkundig beratener Auftraggeber in den gleichen Genuss kommt wie der hiesige Auftraggeber ist mithin noch nicht abschließend entschieden.

Es ist insoweit von großer Bedeutung, dass zunächst einmal beachtet wird, dass für die angemessene Frist nicht entscheidend ist, wann es dem Unternehmer in seinen Betriebsablauf passt, sich um die Mangelbeseitigung zu kümmern. Die Angemessenheit der Frist richtet sich danach, wie lange die Mangelbeseitigung braucht und nur danach. Das ist mit dem Argument, dass der Unternehmer ja die Chance

hatte von Anfang an mangelfrei zu bauen, zwar für Handwerksunternehmen durchaus schwer zu verdauen, rechtlich aber unbestritten.

Es ist jedem Handwerker zu empfehlen, auch bei fachkundig beratenen Auftraggebern auf eine Mängelrüge erstens zu reagieren und z.B. einen Besichtigungstermin zu erbitten oder eine Besichtigung anzukündigen und ggf. dann gleich den Mangel zu beheben, zweitens mitzuteilen, bis wann eine Mangelbeseitigung erfolgen kann und gegebenenfalls zu rügen, wenn die Frist als zu kurz angesehen wird und natürlich drittens so schnell als möglich vorhandene Mängel tatsächlich zu beseitigen.

Hierzu ist allerdings zu beachten, dass in dem Moment, in dem der Handwerker selbst eine Frist angibt, innerhalb derer er den Mangel beseitigen kann, er natürlich später nicht mehr argumentieren kann, dass auch diese Frist zu knapp bemessen war.

OLG Brandenburg, Urteil vom 05.09.2024 – 12 U 3/22



FAMILIENRECHT bekommen

■ Die Immobilie im Zugewinnausgleich

Das Oberlandesgericht Karlsruhe hatte sich in einem Beschluss vom 21.12.2023 – 5 UF 121/22 (FamRZ 2024, 1925) unter anderem mit der Bewertung von Immobilien im Zusammenhang mit einer Zugewinnausgleichsberechnung zu befassen. Im Verfahren wurde unter anderem hinsichtlich des Verkehrswertes einer Immobilie eingewandt, dass latente Maklerkosten, bei Berechnung des zum Stichtag erzielbaren Verkaufspreises, in Abzug gebracht werden müssten. Dem ist das OLG Karlsruhe nicht gefolgt. Zwar wurde bestätigt, dass hinsichtlich von Immobilien auch eine latente Steuerlast (Spekulationssteuer) bezogen auf den Stichtag, berücksichtigt werden muss. Auf mögliche Maklerkosten ist dies jedoch aus Sicht des OLG Karlsruhe bereits deshalb nicht übertragbar, da im Verkaufsfalle nicht notwendig bzw. in festgelegter Höhe Maklerkosten auf der Verkäuferseite entstehen.

Oberlandesgericht Karlsruhe, Beschluss vom 21.12.2023 – 5 UF 121/22



IT-RECHT bekommen

■ Die Abfrage von Geschlechtsangaben beim Vertragsschluss ist nicht generell zulässig

Häufig werden beim Abschluss von Verträgen insbesondere im Internet vom Kunden Angaben gefordert, die für den Vertragsschluss an sich nicht erforderlich sind, was datenschutzrechtlich problematisch ist. Nach einer aktuellen Entscheidung des EuGH vom 09.01.2025 – C-394/23 ist es z.B. nicht zulässig vom Kunden generell Angaben zu seinem Geschlecht zu verlangen und kann dies gegen die europäische Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) verstoßen.

In dem zur Entscheidung vorliegenden Fall hatte die französische Eisenbahngesellschaft SNCF beim Online-Kauf von Fahrkarten von ihren Fahrgästen die Angabe zur Anrede "Monsieur" oder "Madame" als Pflichtangabe verlangt. Ein französischer Verband, der sich gegen sexuelle Diskriminierung einsetzt (Mousse) hat dies bei der französischen Datenschutzbehörde beanstandet und letztlich wurde die Frage, ob die Datenerhebung zur Angabe "Herr" oder "Frau" rechtmäßig ist, dem EuGH vorgelegt. Dieser hat nunmehr entschieden, dass die Abfrage des Geschlechts generell weder für die Erfüllung des Vertrags noch für die Wahrung berechtigter Interessen erforderlich sei. Nach dem Grundsatz der Datenminimierung, mit dem der Verhältnismäßigkeitsgrundsatz zum Ausdruck gebracht wird, müssen erhobene Daten dem Zweck angemessen und erheblich sowie auf das für die Verarbeitungszwecke notwendige Maß beschränkt sein. Um für die Erfüllung eines Vertrags als erforderlich angesehen zu werden, müsse die Datenverarbeitung objektiv unerlässlich sein, so der EuGH. Dies sei für die Anrede bei dem hier betroffenen Schienentransport nicht der Fall, da dieser auch möglich sei, ohne die Anrede des Kunden zu kennen. Das Unternehmen könne sich auch für eine Kommunikation mit dem Kunden entscheiden, die auf allgemeinen und inklusiven Höflichkeitsformeln beruht und die in keinem Zusammenhang mit der Geschlechtsidentität der Kunden steht.

Anbieter, die mit ihren Kunden insbesondere im Internet Verträge abschließen sollten darauf achten, dass nur diejenigen Daten erhoben werden, die für das Vertragsverhältnis tatsächlich auch erforderlich sind und nur diese als Pflichtangaben markieren. Dies gilt zum Bei-

spiel auch für die regelmäßig abgefragte Telefonnummer, wenn diese für das Vertragsverhältnis nicht erforderlich ist. Nach der Entscheidung des EuGH ist jedenfalls zukünftig auch bei der Abfrage der Geschlechtsidentität Zurückhaltung geboten, diese sollte nur dann abgefragt werden, wenn dies für das Vertragsverhältnis tatsächlich erforderlich ist, um einen Verstoß gegen die DSGVO und ein Einschreiten der Datenschutzbehörden zu vermeiden. EuGH, Urteil vom 09.01.2025 – C-394/23



Dr. Markus Sickenberger
Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht
07131/59412-30
sickenberger@srf-hn.de

MIETRECHT
bekommen

■ **Verjährung von Rückzahlungsansprüchen eines Mieters aus Nebenkostenabrechnungen**

Rückzahlungsansprüche von Mietern aus Nebenkostenabrechnungen unterliegen der dreijährigen Regelverjährungsfrist gemäß § 195 BGB. Diese Verjährungsfrist beginnt mit dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist und der Gläubiger von den den Anspruch begründenden Umständen und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt oder ohne grobe Fahrlässigkeit erlangen müsste (§ 199 Abs. 1 BGB). Die Rückzahlungsansprüche eines Mieters wegen zu viel gezahlter Nebenkostenvorauszahlungen entstehen mit dem Zugang der Nebenkostenabrechnung. Häufig wird also Verjährung mit Ablauf des dritten Kalenderjahres eintreten, das dem Zugang der Nebenkostenabrechnung folgt. Hat ein Mieter die Nebenkostenabrechnung beispielsweise im Jahre 2021 erhalten, dann wird häufig Verjährung mit Ablauf des 31.12.2024 eingetreten sein.

Wer sich jetzt also überlegt, ob ihm Rückzahlungsansprüche aus einer im Verlaufe des Jahres 2021 zugegangenen Nebenkostenabrechnung zustehen könnten, dem wird häufig ein Zitat in den Sinn kommen, das Gorbatschow zugeschrieben wird. Wer zu spät kommt, den bestraft das Leben. Allerdings muss es nicht zwingend sein, dass mit Ablauf des dritten Jahres nach Zugang einer Nebenkostenabrechnung die Messe gelesen ist. Gelegentlich hilft § 203 BGB, wonach der Lauf der Verjährung bei Verhandlungen gehemmt ist. Die Anforderungen der Rechtsprechung an diesen Hemmungstatbestand sind allerdings außerordentlich streng. Insbesondere wird von der Rechtsprechung recht bald ein sogenanntes Einschlafen von Verhandlungen angenommen, das zu einem Ende der Hemmung führt. So sollen Verhandlungen bereits dann einschlafen, wenn eine Vertragspartei auf ein Schreiben des anderen

Teils schweigt. Dann sind die Verhandlungen zu dem Zeitpunkt beendet, in dem der nächste Schritt nach Treu und Glauben zu erwarten war (BGH NJW 2009, 1806 Tz 11). Auch eine fehlende Reaktion des Schuldners führt zur Beendigung der Hemmung (BGH NJW 17, 949 Tz 24 ff.). Der komplizierte Hemmungstatbestand des § 203 BGB ist deshalb zwar gelegentlich eine Rettung, häufig aber nicht.

Ein Rettungsanker könnte die vom Kammergericht Berlin im von uns erstrittenen Urteil vom 01.12.2022 (8 U 50/21) vertretene, sehr mieterfreundliche Rechtsmeinung sein, wobei allerdings offen bleibt, ob dies von anderen Gerichten ebenso gesehen wird. Gegenstand des Rechtsstreits vor dem Kammergericht waren unter anderem im Jahre 2016 zugegangene Abrechnungen für die Jahre 2014 und 2015. Der Mieter hatte erst im Jahre 2020 Klage erhoben. Der Vermieter beruft sich auf Verjährung. Allerdings hatte der Vermieter die ursprünglichen Nebenkostenabrechnungen storniert, bei einigen wenigen Betriebskostenpositionen relativ unbedeutende Änderungen vorgenommen und im Verlaufe des Jahres 2017 modifizierte Nebenkostenabrechnungen zugestellt. Das Kammergericht meint, die Stornierung der ursprünglichen Nebenkostenabrechnungen führe dazu, dass sich der Vermieter nicht auf Verjährung berufen könne. Ein Vermieter könne nach Treu und Glauben keine Rechte aus einer Nebenkostenabrechnung herleiten, die er selbst im ganzen für wirkungslos erklärt (nämlich storniert) hat – auch wenn die Korrektur einzelner Abrechnungspositionen allein den Verjährungsbeginn nicht berühren dürfte. Im konkreten Einzelfall war also entscheidend, dass der Vermieter die ursprünglichen Nebenkostenabrechnungen nicht nur in einzelnen Punkten korrigierte, sondern die ursprünglichen Abrechnungen insgesamt stornierte und durch neue – wenngleich im Wesentlichen übereinstimmende – Nebenkostenabrechnungen ersetzte.

Das Kammergericht meint, auf die Stornierung komme es aber im Ergebnis ohnehin nicht an, denn selbst wenn man auf den Zugang der ursprünglichen Abrechnungen im Jahre 2016 abstellen würde greife Verjährung nicht ein. Der Mieter hatte unter anderem geltend gemacht, die nach dem Mietvertrag umlagefähigen Wartungskosten für Gemeinschaftseinrichtungen und Allgemeinflächen müssten vom Mieter nicht anteilig getragen werden, da die mietvertragliche Umlageregelung – eine Allgemeine Geschäftsbedingung – unwirksam sei, weil der Mieter nicht durch eine Obergrenze geschützt werde. Dies gelte auch dann, wenn wie im konkreten Fall die Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung im Mietvertrag "gedeckelt" worden seien. Das Kammergericht teilt diese Rechtsauffassung, wonach Wartungskosten in eine Kostenobergrenze einbezogen werden müssen, und führt in Bezug auf die Verjährung

aus, der Lauf der Verjährungsfrist habe nicht mit Zugang der ursprünglichen Abrechnungen begonnen, weil der Mieter von den den Rückforderungsanspruch begründenden Umständen erst deutlich später, nämlich nach Einholung von Rechtsrat, Kenntnis erlangte und auch keine grobe Fahrlässigkeit in Bezug auf die Kenntniserlangung vorliegt. Das Kammergericht ist der Auffassung, weil die streitgegenständlichen Rückforderungsansprüche in der Nebenkostenabrechnung nicht ausgewiesen wurden, komme es darauf an, wann der Mieter Kenntnis von den maßgeblichen Abrechnungsmängeln erlangt habe, auf die er die Klage stützt, oder ohne grobe Fahrlässigkeit hätte erlangen müssen. Eine Kenntniserlangung lag erst nach Einholung von Rechtsrat vor. Sonstige Anhaltspunkte für Kenntnis oder grob fahrlässige Unkenntnis des Mieters von Abrechnungsmängeln bestünden nicht. Da eine Kenntniserlangung erst nach dem 31.12.2016 erfolgte konnte der Lauf der Verjährungsfrist durch die im Jahre 2020 erhobene Klage gehemmt werden.

Der Verjährungsbeginn setzt nach dem Gesetz die Kenntnis der anspruchsbegründenden Umstände voraus. Erforderlich ist Kenntnis der anspruchsbegründenden Tatsachen, nicht erforderlich ist hingegen, dass der Gläubiger (der Mieter) den Vorgang rechtlich zutreffend beurteilt (BGH NJW 2008, 1729 Tz 26 und BGH NJW 2008, 2576 Tz 27). Bei besonders unübersichtlicher und verwickelter Rechtslage können aber ausnahmsweise auch erhebliche rechtliche Zweifel den Verjährungsbeginn bis zur Klärung ausschließen (BGH NJW 2014, 3713 Tz 44 ff.). Im Einzelfall wird man bei Nebenkostenprozessen trefflich darüber streiten können, ob von einer unübersichtlichen und verwickelten Rechtslage auszugehen ist. Gleichwohl sollte man als Mieter nicht sofort die Flinte ins Korn werfen, wenn die Verjährungsfrist abgelaufen wäre, falls man nur auf den Zeitpunkt des Zugangs der Abrechnung abstellt. Vielmehr macht es Sinn, auch dann anwaltlich prüfen zu lassen, ob man sich auf die Entscheidung des Kammergerichts berufen kann, weil eine unübersichtliche und verwickelter Rechtslage vorliegt, so dass maßgeblich für den Beginn des Laufs der Verjährungsfrist der Zeitpunkt wäre, zu dem der Mieter von den den Anspruch begründenden Umständen Kenntnis erlangt oder ohne grobe Fahrlässigkeit erlangen müsste.

Kammergericht, Urteil vom 05.04.2022 – 8 U 50/21



VERKEHRSRECHT bekommen

- **Unfallflucht und/ohne Führerscheinverlust**
Nach wie vor steht es unter Strafe, soweit ein Unfallbeteiligter ohne Ermöglichung der Feststellung der Beteiligung und notwendiger Daten einen Unfallort verlässt, jedenfalls, soweit keine ausreichende Wartezeit/notwendige Bemühungen zur Ermittlung eines Berechtigten aufgewandt wurden. Wurde eine Person verletzt oder ein bedeutender Schaden an einer fremden Sache verursacht, hat das unerlaubte Entfernen vom Unfallort regelmäßig zur Folge, dass die Fahrerlaubnis entzogen wird, mit Verhängung einer Sperrfrist für die Wiedererteilung von zumindest 6 Monaten, § 69 Abs. 2 Nr. 3 StGB.

Es hatte sich nunmehr das Landgericht Darmstadt in einem Beschluss vom 01.10.2024 – 3 Qs 299/24 (DAR 2024, 696) mit der Festlegung der Wertgrenze für den bedeutenden Schaden im Sinne des § 69 Abs. 2 Nr. 3 StGB zu beschäftigen, zuvor wurde die Wertgrenze bei Euro 1.300,00 gezogen. Als maßgebliches Kriterium für den bedeutenden Schaden wurde die Sichtweise des Geschädigten herangezogen, inwieweit ein nicht gedeckter Schaden diesen in finanzielle Schwierigkeiten bringen kann. Angesichts der Steigerung der durchschnittlichen Löhne hat sich das Landgericht Darmstadt dazu entschlossen, die über 10 Jahre hinweg geltende Wertgrenze von EUR 1.300,00 auf nunmehr EUR 1.800,00 anzuheben. Dies entspricht einer Tendenz auch in den Entscheidungen anderer Gerichte.

Landgericht Darmstadt, Beschluss vom 01.10.2024 – 3 Qs 299/24



WEG-RECHT bekommen

- **Wann sind Zweitbeschlüsse zulässig?**
Wenn im Wohnungseigentumsgesetz oder in einer Vereinbarung eine Beschlusskompetenz geregelt ist, umfasst sie nicht nur die erste Beschlussfassung, sondern auch eine erneute Beschlussfassung über die bereits geregelte Angelegenheit. Prüfungsmaßstab für den zweiten

Beschluss sind allein die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung und nicht etwa, ob eine Beschlusskompetenz besteht.

Die Klägerin zu 1 ist seit dem 08.02.2016 Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft, nachdem sie Eigentümerin von 44 Tiefgaragenstellplätzen geworden ist. Im Jahr 2021 hat die Klägerin zu 1 an die Klägerin zu 2 einen Tiefgaragenstellplatz veräußert. In einer Eigentümersammlung im Jahr 2022 wurden Beschlüsse über Wirtschaftspläne für das Jahr 2016, 2017 und 2018 gefasst, über welche bereits in den vergangenen Jahren Beschlüsse gefasst worden sind. Gegen diese vor dem Jahr 2022 gefassten Beschlüsse wurde jedoch eingewendet, dass diese unter anderem nichtig seien, da die Klägerin seinerzeit nicht zur Versammlung eingeladen worden war.

Beide Klägerinnen fechten die Beschlüsse aus der Versammlung des Jahres 2022 an. Während die Vorinstanzen der Ansicht waren, dass die Beschlüsse des Jahres 2022 aufgrund mangelnder Kompetenz der Eigentümer nichtig seien, meint der Bundesgerichtshof das Gegenteil. Denn die Wohnungseigentümer verfügen über eine Beschlusskompetenz. Denn auch nach der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes zum 01.12.2020 kann nach Ablauf des Wirtschaftsjahres ein Zweitbeschluss über die Vorschüsse aufgrund des Wirtschaftsplans gefasst werden. Die Beschlusskompetenz folgt hieraus aus § 28 Abs. 1 WEG. Diese Kompetenz fehlt nicht deshalb, weil das Kalenderjahr, über welches der Wirtschaftsplan beschlossen wurde, bereits abgelaufen gewesen ist. Denn die Jahresabrechnung dient nur der Anpassung der laufend zu erbringenden Vorschüsse an die tatsächlichen Kosten und tritt nicht an die Stelle des Wirtschaftsplans.

Auch ein Eigentumswechsel lässt die Kompetenz nicht entfallen. Denn es geht nicht darum, durch die angefochtenen Zweitbeschlüsse eine Haftung für rückständige Hausgeldzahlungen eines Rechtsvorgängers zu begründen. Vielmehr soll durch den Zweitbeschluss die Vorschusspflicht auf Grundlage der Wirtschaftspläne der Wirtschaftsjahre 2016-2018 insgesamt neu begründet werden, was § 28 Abs. 1 WEG erlaubt. Die Erwerberhaftung (es besteht der Grundsatz, dass derjenige für die Forderungen haftet, der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung Eigentümer ist) ist damit nur mittelbare Folge des Zweitbeschlusses. Zu dieser Konstellation kommt es auch, wenn ein Beschluss über die Vorschüsse aufgrund eines Wirtschaftsplanes rechtskräftig für ungültig erklärt wird und deshalb neu gefasst werden muss und zu diesem Zeitpunkt ein Eigentümerwechsel stattgefunden hat.

Die Wohnungseigentümer sind daher grundsätzlich befugt, über eine schon geregelte Angelegenheit erneut zu beschließen. Zu der Autonomie der Wohnungseigentümer gehört es

nämlich auch zu entscheiden, ob sie von ihrer gesetzlich zugewiesenen Beschlusskompetenz erneut Gebrauch machen.

Dieser Zweitbeschluss muss aber ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen. Da die Vorinstanzen keine Feststellungen dazu getroffen haben, wurde das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache an das Berufungsgericht zurückverwiesen. Im Urteil wies der Bundesgerichtshof das Berufungsgericht darauf hin, dass bei Zweitbeschlüssen eine Zurückhaltung geboten ist, da hierdurch die Gefahr einer mittelbaren Erwerberhaftung begründet wird und Vorschriften über Verjährung umgangen werden können. Demnach muss eine sorgfältige Abwägung aller relevanten Umstände des Einzelfalles erfolgen. Ein Zweitbeschluss über Vorschüsse aus dem Wirtschaftsplan wird regelmäßig nur dann ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen, wenn berechnete Zweifel an der Wirksamkeit des Erstbeschlusses bestehen und schutzwürdige Belange einzelner Wohnungseigentümer hinreichend berücksichtigt worden sind. Diese Unsicherheit darf durch einen Zweitbeschluss behoben werden. Ob berechnete Zweifel an der Wirksamkeit eines Zweitbeschlusses bestehen, beurteilt sich nicht nach der objektiven Rechtslage, sondern nach den Erkenntnissen der Wohnungseigentümer im Zeitpunkt der Beschlussfassung. Daher bedarf es konkreter Umstände, welche aus Sicht der Wohnungseigentümer bei vernünftiger Betrachtung die Annahme der Unwirksamkeit nahelegen. Diese Umstände liegen etwa vor, wenn ein Gericht den Beschluss über die Vorschüsse aufgrund des Wirtschaftsplans und bei der Entscheidung über die Zahlungsklage inzident als nichtig ansieht oder vor anderweitiger Beendigung des Verfahrens jedenfalls die Ansicht vertreten hat, dass es sich so verhalten könnte. Daher kommt es nicht darauf an, ob der Erstbeschluss tatsächlich nichtig ist.

Wenn nicht rechtskräftig feststeht, dass der Erstbeschluss ungültig ist, darf der Zweitbeschluss zudem nicht mit dem Ziel gefasst werden, Verjährungsvorschriften zu umgehen. Eine erneute Beschlussfassung darf nur der Beseitigung der Mängel des Erstbeschlusses dienen, die die Zweifel an der Wirksamkeit begründen. Damit Verjährungsvorschriften nicht umgangen werden wird es insbesondere nach längerem Zeitablauf der Rücksichtnahme auf die Belange einzelner Wohnungseigentümer in der Regel entsprechen, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer vor erneuter Beschlussfassung zunächst eine Klage auf Zahlung rückständiger Vorschüsse gegen säumige Wohnungseigentümer erhebt. Je mehr Zeit seit der Fassung des Erstbeschlusses vergangen ist, desto höhere Anforderungen sind an die Unzumutbarkeit einer vorherigen Zahlungsklage zu stellen. Denn im Rahmen der Zahlungsklage

prüft das Gericht inzident auch, ob die Beschlüsse nichtig sind. Bleibt die Klage wegen dieser Nichtigkeit erfolglos oder wird sie anderweitig z.B. durch Vergleich beendet, nachdem das Gericht eine solche Rechtsansicht vertreten hat, kann ein Zweitbeschluss gefasst werden. Wird dagegen die Zahlungsklage (auch) wegen Verjährung abgewiesen widerspricht es regelmäßig ordnungsgemäßer Verwaltung anschließend zwecks Neubegründung der Rückstände einen Zweitbeschluss zu fassen. In diesem Fall würden nämlich die Verjährungsvorschriften umgangen.

Der Bundesgerichtshof schafft Rechtsklarheit bei der Fassung von Zweitbeschlüssen im Zusammenhang mit Vorschüssen aus Wirtschaftsplänen und gibt dem Rechtsanwender Richtlinien an die Hand, wie sie sich zu verhalten haben.

BGH, Urteil vom 20.09.2024 - V ZR 235/23