

Prof. Dr. Heribert Heckschen
Dr. Pascal Salomon

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

BGH v. 17.11.2025 - V ZR 190/24, NZM 2026, 109

Kein Zurückbehaltungsrecht für den Wohnungseigentümer gegenüber dem Anspruch der GdWE auf Zahlung beschlossener Vorschüsse zu

17.07.2026

Leitsatz

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).

Sachverhalt

Der Beklagte ist Mitglied der klagenden Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE). In einer Eigentümerversammlung im Januar 2021 wurden unter Tagesordnungspunkt 6 sowohl die Gesamt- und Einzelwirtschaftspläne für das Jahr 2021 als auch die Zuführung zu den Rücklagen ab dem 01.01.2021 beschlossen. Zudem wurde festgelegt, dass der Wirtschaftsplan bis zu einer neuen Beschlussfassung weiter gilt.

Auf Grundlage dieses Beschlusses verlangte die Klägerin vom Beklagten die Zahlung rückständiger Vorschüsse für den Zeitraum von Juni bis September 2022 in Höhe von insgesamt 18.540 EUR. Das AG Düsseldorf gab der Klage statt, und auch die Berufung des Beklagten vor dem LG Düsseldorf blieb ohne Erfolg. Das LG ließ die Revision nur beschränkt zu.

Entscheidung

Die Revision ist zulässig, aber unbegründet und hat somit keinen Erfolg. Dabei ist der BGH mit Blick auf die Zulassungsbeschränkung von deren Zulässigkeit ausgegangen, weil das Zurückbehaltungsrecht in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht unabhängig vom übrigen Prozessstoff beurteilt werden kann.

Denn der BGH stellt fest, dass ein Zurückbehaltungsrecht nach § 273 Abs. 1 BGB grundsätzlich einen fälligen Gegenanspruch voraussetzt, der hier zugunsten des Beklagten unterstellt werden kann, da Jahresabrechnungen seit 2012 fehlen und die GdWE zur Erstellung zumindest für 2019 bereits rechtskräftig verurteilt wurde.

Dennoch kann der Beklagte aus diesen Ansprüchen kein Zurückbehaltungsrecht gegenüber den Vorschussforderungen der GdWE herleiten, weil nach gefestigter Rechtsprechung ein solches Zurückbehaltungsrecht im Wohnungseigentumsrecht grundsätzlich ausgeschlossen ist. Dies ergibt sich aus dem Finanzierungssystem der GdWE, das auf die laufende Zahlung von Vorschüssen angewiesen ist, um die Verwaltung und Liquidität der Gemeinschaft sicherzustellen. Würde ein Zurückbehaltungsrecht hingegen zugelassen werden, könnte dies die Funktionsfähigkeit der Gemeinschaft erheblich gefährden. Auch anerkannte oder rechtskräftig festgestellte Gegenansprüche des Eigentümers stehen dem nicht entgegen, da das Zurückbehaltungsrecht lediglich als Druckmittel dient und nicht zur Erfüllung führt.

Prof. Dr. Heribert Heckschen
Dr. Pascal Salomon

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

Im Unterschied dazu kann eine Aufrechnung unter bestimmten Voraussetzungen zulässig sein, da sie die Forderung unmittelbar zum Erlöschen bringt.

Insgesamt ist das Zurückbehaltungsrecht des Wohnungseigentümers gegenüber Vorschussforderungen der GdWE daher ausgeschlossen.

Praxishinweis

Fraglich ist, ob ein Wohnungseigentümer gegenüber seiner Zahlungspflicht aus einem Beschluss über die Jahresabrechnung, insbesondere hinsichtlich einer negativen Abrechnungsspitze, mit eigenen Forderungen aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht geltend machen kann.

Die h.M., die nun auch höchstrichterlich bestätigt wurde, verneint jedenfalls ein Zurückbehaltungsrecht, selbst wenn die Gegenforderung anerkannt oder rechtskräftig festgestellt ist (FD-MietR 2025, 821134). Dies ist konsequent, da die laufenden Vorschusszahlungen die finanzielle Grundlage der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer sichern und deren Funktionsfähigkeit gewährleisten.