



Wohnungseigentümer – kein Zurückbehaltungsrecht beim Wohngeld

Hat ein Mieter aus dem Mietverhältnis einen fälligen Gegenanspruch gegen den Vermieter, etwa auf Beseitigung eines Mangels (z. B. Reparatur der Heizung), kann er die geschuldete Leistung in angemessenem Umfang bis zur Bewirkung der ihm zustehenden Leistung zurückbehalten (Zurückbehaltungsrecht). Voraussetzung hierfür ist stets ein fälliger Gegenanspruch des Schuldners gegen den Gläubiger.

Diese Grundsätze lassen sich jedoch nicht auf das Verhältnis zwischen Wohnungseigentümer und der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) übertragen.

Aus dem Anspruch eines Wohnungseigentümers gegen die GdWE auf Erstellung der Jahresabrechnungen kann jedoch gegenüber dem Anspruch der GdWE auf Zahlung der auf der Grundlage des Wirtschaftsplans festgelegten Vorschüsse und der beschlossenen Rücklagen kein Zurückbehaltungsrecht hergeleitet werden. Dementsprechend können Wohnungseigentümer laufende Hausgeldzahlungen nicht mit der Begründung verweigern, dass Jahresabrechnungen ausstehen.

Die in einem Wirtschaftsplan 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.

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 demnach 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.