

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein

WohnungseigentumsG §§ 16 Abs. 2, 21 Abs. 4,
43 Abs. 1 Nr. 1

Ein Wohnungseigentümer kann nach Ablehnung der vom Verwalter erstellten Abrechnungsgrundlagen durch die Wohnungseigentümerversammlung den den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich gegen einen von ihnen zustehenden Anspruch auf Zahlung rückständiger Hausgeldbeiträge oder -vorschüsse zu Händen des Verwalters jedenfalls nicht geltend machen, ohne daß die Abrechnungsgrundlagen für alle Wohnungseigentümer verbindlich festgestellt werden.

BGH, Beschl. v. 12. Juli 1984 - VII ZB 1/84 - KG Berlin
 LG Berlin
 AG Spandau

BUNDESGERICHTSHOF

VII ZB 1/84

BESCHLUSS

in dem Verfahren

betreffend die Wohnungseigentumsanlage A [REDACTED]-
straße [REDACTED], B [REDACTED] [REDACTED],

B e t e i l i g t e :

1. S [REDACTED] Grundstücksverwaltungs GmbH & Co. Betriebs KG,
vertreten durch die S [REDACTED] GmbH, diese vertreten
durch die Geschäftsführerin Heide Sp [REDACTED], An [REDACTED]
Straße [REDACTED], B [REDACTED] [REDACTED],

Antragstellerin, Be-
schwerdeführerin und
Führerin der weiteren
Beschwerde,

- Verfahrensbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] [REDACTED],
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] -

2. Wolfgang K [REDACTED],
G [REDACTED] Straße [REDACTED], B [REDACTED] [REDACTED],

Antragsgegner, Beschwerde-
gegner und Gegner der
weiteren Beschwerde,

- Verfahrensbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] -

3. Sigrid D [REDACTED],
A [REDACTED] Straße [REDACTED], B [REDACTED] [REDACTED],

- 2 -

4. a) Dr. Bernhard Mu[REDACTED],
b) Margit Mu[REDACTED],
Ortsteil H[REDACTED] Nr. [REDACTED], Re[REDACTED],
5. Wolfgang W[REDACTED],
A[REDACTED]straße [REDACTED], B[REDACTED] [REDACTED],
6. Astrid M[REDACTED],
A[REDACTED]straße [REDACTED], B[REDACTED] [REDACTED],
7. Frank Sp[REDACTED],
A[REDACTED]straße [REDACTED], B[REDACTED] [REDACTED],
8. a) Klaus-Dieter N[REDACTED],
b) Walter Wü[REDACTED],
A[REDACTED]straße [REDACTED], B[REDACTED] [REDACTED],
9. Wolfgang Ma[REDACTED],
A[REDACTED]straße [REDACTED], B[REDACTED] [REDACTED],
10. Hans-Dieter We[REDACTED],
A[REDACTED]straße [REDACTED], B[REDACTED] [REDACTED],
11. a) Wolfgang Ko[REDACTED],
b) Margarete Ko[REDACTED],
Si[REDACTED]straße [REDACTED], L[REDACTED],

frühere Verwalterin:

BB[REDACTED] Wohnungsverwaltungs GmbH,
vertreten durch die Geschäftsführerin Hannelore He[REDACTED],
An[REDACTED] Straße [REDACTED], B[REDACTED] [REDACTED],

jetzige Verwalterin:

Doris J[REDACTED],
Sa[REDACTED] Landstraße [REDACTED] [REDACTED], B[REDACTED] [REDACTED].



Der VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs
hat am 12. Juli 1984 durch den Vorsitzenden Richter
Dr. Girisch sowie die Richter Dr. Recken, Doerry,
Bliesener und Prof. Dr. Walchshöfer

beschlossen:

Die sofortige weitere Beschwerde der
Antragstellerin gegen den Beschluß der
Zivilkammer 191 des Landgerichts Berlin
vom 11. März 1983 wird zurückgewiesen.

Die Antragstellerin hat die gerichtlichen
und außergerichtlichen Kosten der weiteren
Beschwerde zu tragen.

Der Geschäftswert für das Verfahren der
weiteren Beschwerde wird auf 1.829,59 DM
festgesetzt.

G r ü n d e :

Die Beteiligten sind die Wohnungseigentümer der Wohnanlage A [REDACTED]straße in B [REDACTED]. In der Wohnungseigentümerversammlung vom 23. März 1982 lehnte die Mehrheit der Wohnungseigentümer die von der früheren Verwalterin für die Jahre 1980 und 1981 vorgelegten Abrechnungen sowie den Wirtschaftsplan für das Jahr 1982 ab (im folgenden: Abrechnungsgrundlagen). Unter Berufung auf die nicht gebilligten Abrechnungsgrundlagen haben daraufhin die Beteiligten zu 1 und 3 bis 11 - vertreten durch die frühere Verwalterin - beantragt, den Antragsgegner zu verpflichten, insgesamt 1.829,59 DM nebst Zinsen an die Wohnungseigentümergeinschaft zu zahlen.

Das Amtsgericht hat diesen Antrag zurückgewiesen, weil ein Beschluß der Wohnungseigentümer nach § 27 Abs. 2 Nr. 5 WEG nicht vorliege und die frühere Verwalterin daher nicht befugt sei, den Anspruch gerichtlich geltend zu machen. Gegen diesen Beschluß haben die Beteiligten zu 1 und 3 bis 11 sofortige Beschwerde eingelegt. Nachdem die Beteiligten zu 3 bis 11 ihren Antrag zurückgenommen haben, verfolgt nur noch die Antragstellerin - die Beteiligte zu 1 - den Antrag auf Zahlung zu Händen der jetzigen Verwalterin gegen den Beschwerdegegner weiter.

Das Landgericht hat die sofortige Beschwerde zurückgewiesen. Das Kammergericht möchte auch die sofortige weitere Beschwerde der Antragstellerin zurückweisen, sieht sich jedoch an einer entsprechenden Entscheidung durch den Beschluß des BayObLG vom 7. Mai 1979

(- 2 Z 54/78 - BayObLGZ 1979, 152, 154) gehindert. Es hat deshalb die Sache dem Bundesgerichtshof vorgelegt.

I.

Die Vorlage ist statthaft (§ 43 Abs. 1 WEG i.V.m. § 28 Abs. 2 FGG).

Das Kammergericht bezweifelt mit Rücksicht auf den Grundsatz gemeinschaftlicher Verwaltung (§ 21 Abs. 1 WEG), ob der einzelne Wohnungseigentümer überhaupt antragsbefugt ist. Es läßt diese Frage aber offen, weil die Antragstellerin den Antragsgegner jedenfalls nicht unmittelbar auf Zahlung in Anspruch nehmen könne, vielmehr zuerst die Abrechnungsgrundlagen für alle Wohnungseigentümer verbindlich festgestellt werden müßten. Damit setzt sich das Kammergericht in Widerspruch zu dem angeführten Beschluß des BayObLG, nach dessen Auffassung Zahlungsansprüche von jedem einzelnen Wohnungseigentümer unmittelbar, also ohne vorherige Beschlußfassung über die Abrechnungsgrundlagen, gerichtlich geltend gemacht werden können. Die Beurteilung des vorlegenden Gerichts, es könne über die sofortige weitere Beschwerde nicht ohne eine Stellungnahme zu der von ihm herausgestellten Rechtsfrage entscheiden, ist für den Senat, soweit die Zulässigkeit der Vorlage in Frage steht, bindend (vgl. BGHZ 87, 138, 140 m.N.).

II.

Die weitere Beschwerde ist zulässig, aber nicht begründet.

Inwieweit der einzelne Wohnungseigentümer befugt ist, den den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich gegen einen von ihnen zustehenden Anspruch auf Zahlung - angeblich - rückständiger Hausgeldbeiträge oder -vorschüsse gerichtlich geltend zu machen, wenn in einer Wohnungseigentümerversammlung die vom Verwalter erstellten Abrechnungsgrundlagen mehrheitlich abgelehnt worden sind, kann offen bleiben. Jedenfalls ist er es nicht, ohne daß die Abrechnungsgrundlagen für alle Wohnungseigentümer verbindlich festgestellt werden (vgl. Weitnauer, WEG, 6. Aufl., § 16 Rdn. 13 1; OLG Karlsruhe, Die Justiz 1977, 310, 312; BayObLGZ 1977, 67, 70).

1. a) Zwar kann nach § 43 Abs. 1 Nr. 1 WEG auf Antrag eines Wohnungseigentümers über die sich aus der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und aus der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums ergebenden Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer ein Verfahren eingeleitet werden. Daraus allein läßt sich jedoch - entgegen einer teilweise vertretenen Auffassung (vgl. BayObLGZ 1979, 56, 58; 1979, 152, 154; OLG Karlsruhe, Die Justiz 1977, 310, 311; vgl. auch BayObLG Rpfleger 1984, 62) - die Befugnis des einzelnen Wohnungseigentümers nicht entnehmen, Hausgeldansprüche selbständig geltend zu machen.

Die Vorschrift des § 43 Abs. 1 WEG regelt in erster Linie Zuständigkeitsfragen. Während über Ansprüche zwischen den Teilhabern einer Gemeinschaft des bürgerlichen Rechts im Zivilprozeß entschieden wird, werden nahezu alle Streitigkeiten zwischen den Wohnungseigentümern in das Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit verwiesen (vgl. auch BGHZ 59, 58, 62; 78, 57, 64).

Da hierzu auch individuelle Ansprüche des einzelnen Wohnungseigentümers gehören, z.B. sein Anspruch auf anteilige Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums (§ 16 Abs. 1 WEG), muß er insoweit selbständig antragsbefugt sein. Allein aus der Tatsache, daß nach dem Wortlaut des § 43 Abs. 1 Nr. 1 WEG ein Wohnungseigentümer ein Verfahren einzuleiten vermag, kann daher nicht geschlossen werden, daß er auch Ansprüche soll geltend machen können, die an sich der Beschlußfassung durch die Wohnungseigentümergeinschaft unterliegen (§ 21 Abs. 1, § 28 Abs. 5 WEG). Er ist dazu allerdings grundsätzlich befugt, soweit er eigene Rechte wahrnimmt.

b) Ein solches eigenes Recht des einzelnen Wohnungseigentümers ergibt sich hier aber nicht schon ohne weiteres aus § 16 Abs. 2 WEG (so BayObLGZ 1979, 56, 58; LG Bochum, Rpfleger 1981, 148).

Die Vorschrift des § 16 Abs. 2 WEG bestimmt, daß die Wohnungseigentümer untereinander verpflichtet sind, die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, sonstigen Verwaltung und eines gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums nach dem Verhältnis ihrer Anteile zu tragen. Die Regelung entspricht § 748 BGB, der für die Bruchteilsgemeinschaft des bürgerlichen Rechts dieselben Rechtsfolgen anordnet. Zwar ist aufgrund der Entstehungsgeschichte dieser Vorschrift (vgl. etwa Planck, BGB, 4. Aufl., § 748 Anm. 4 = S. 1336) anerkannt, daß sie trotz des nicht eindeutigen Wortlauts dem einzelnen Wohnungseigentümer einen Anspruch gegen die Miteigentümer gewährt. Hierbei handelt es sich jedoch um einen persönlichen Ausgleichs-

anspruch des einzelnen Teilhabers (vgl. RGZ 109, 167, 171; Karsten Schmidt in MünchKomm, BGB, § 748 Rdn. 11 m.N.; vgl. auch BGH, Urteil vom 28. November 1974 - II ZR 38/73 = WM 1975, 196). Jeder Teilhaber, der gegenüber Dritten über das seinem Anteil entsprechende Verhältnis hinaus mit einer Verbindlichkeit belastet ist, kann insoweit Befreiung verlangen und, falls er gezahlt hat, Rückgriff nehmen.

Um einen derartigen Ausgleichsanspruch geht es im vorliegenden Fall jedoch nicht. Die Antragstellerin behauptet nicht, im Außenverhältnis mit einer ihrem Antrag entsprechenden Verbindlichkeit belastet zu sein. Sie macht keinen Befreiungs- oder Rückgriffsanspruch gegen den Antragsgegner geltend, sondern den allen Wohnungseigentümern gemeinschaftlich zustehenden Anspruch auf Beitrag zu den Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums.

c) Über die Geltendmachung eines solchen Anspruches entscheidet grundsätzlich die Gesamtheit aller Wohnungseigentümer; denn die Einziehung von Forderungen gegen einzelne Wohnungseigentümer ist Gegenstand gemeinschaftlicher Verwaltung i.S. von § 21 Abs. 1 WEG (so im Ausgangspunkt zutreffend BayObLGZ 1975, 53, 58; 1975, 177, 180; vgl. auch Röll in MünchKomm, BGB, § 21 WEG Rdn. 4). Die Durchführung des Beschlusses obliegt ebenfalls nicht dem einzelnen Wohnungseigentümer, sondern dem Verwalter (§ 27 Abs. 2 Nr. 1, 5 WEG). Dieser Grundsatz wird jedoch - abgesehen von dem hier nicht weiter interessierenden Notgeschäftsführungsrecht des § 21 Abs. 2 WEG - durch die Regelung des § 21 Abs. 4 WEG durchbrochen. Danach kann jeder Wohnungseigentümer eine

Verwaltung verlangen, die dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht.

Im vorliegenden Fall sind die von der früheren Verwalterin für die Jahre 1980 und 1981 vorgelegten Jahresabrechnungen und der Wirtschaftsplan für 1982 in der Wohnungseigentümerversammlung vom 23. März 1982 mehrheitlich abgelehnt worden, ohne daß über diese Beschlußgegenstände anderweitig positiv entschieden worden wäre. Die Aufstellung eines Wirtschaftsplans und die Feststellung der Jahresabrechnung sowie die Einziehung der sich hieraus ergebenden Beiträge gehören nun aber zu einer ordnungsmäßigen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer entsprechenden Verwaltung (vgl. §§ 21 Abs. 5 Nr. 5, 28 WEG). Hierauf hat die Antragstellerin mithin einen gerichtlich durchsetzbaren Anspruch (vgl. Palandt/Bassenge, BGB, 43. Aufl., § 28 WEG Anm. 1 c; Bärmann/Pick/Merle, WEG, 5. Aufl., § 21 Rdn. 101; Weitnauer, aaO, § 21 Rdn. 18; vgl. auch BayObLGZ 1972, 151, 153). Unter welchen Voraussetzungen dabei der einzelne Wohnungseigentümer gegen den anderen vorgehen kann, braucht nicht näher untersucht zu werden.

2. Selbst wenn der Antragstellerin gegen den Antragsgegner ein solcher Anspruch zustünde, kann sie den Antragsgegner doch nicht unmittelbar auf Zahlung in Anspruch nehmen. Denn die der Zahlungsverpflichtung zugrundeliegenden Verwaltungsentscheidungen sind für alle Wohnungseigentümer nicht verbindlich festgestellt. Das ist für einen Zahlungsantrag aber unumgänglich.

a) Zwar hat der Bundesgerichtshof für die dem § 21 Abs. 4 WEG weitgehend entsprechende Vorschrift des § 745 Abs. 2 BGB entschieden, daß ein Miteigen-

tümer unmittelbar auf Zahlung klagen kann und nicht verpflichtet ist, zunächst die Zustimmung des anderen Miteigentümers zu der Verwaltungsentscheidung herbeizuführen, die dem Zahlungsanspruch zugrundeliegt (BGH NJW 1974, 364, 365). In diesem Fall war ein gemeinschaftliches Grundstück einem von zwei zu gleichen Teilen berechtigten Miteigentümer allein zur Nutzung überlassen, das Entgelt hierfür aber einer späteren Vereinbarung vorbehalten worden. Bei einer solchen Sachlage mag es zweckmäßig sein, die Zahlungsklage unmittelbar zuzulassen.

b) Das kann jedoch für Wohnungseigentümergeinschaften der vorliegenden Art nicht gelten..

In der obergerichtlichen Rechtsprechung ist anerkannt, daß Zahlungspflichten (und Rückerstattungsansprüche) des einzelnen Eigentümers einen billigen Beschluß der Eigentümerversammlung (§ 28 Abs. 5 WEG) über die jeweiligen Abrechnungen voraussetzen (BayObLGZ 1977, 89, 91; OLG Frankfurt OLGZ 1979, 136, 137; OLG Karlsruhe WEM 1980, 80, 81). Denn nur so ist die gleichmäßige Behandlung aller Wohnungseigentümer und damit auch eine ordnungsmäßige, dem Interesse der Gesamtheit entsprechende Verwaltung gewährleistet. Ein aus § 21 Abs. 4 WEG abgeleiteter Anspruch des einzelnen Wohnungseigentümers muß dementsprechend auch auf eine für alle Wohnungseigentümer verbindliche Feststellung der Abrechnungsgrundlagen gerichtet sein. Durch einen reinen Zahlungsantrag wird dies jedoch nicht erreicht.

Wird lediglich im Rahmen der Prüfung eines solchen Antrages festgestellt, daß die diesem zugrunde-

liegenden Abrechnungen ordnungsgemäß - und die Wohnungseigentümer somit an sich zustimmungspflichtig - sind, so nehmen diese Feststellungen an der Rechtskraft der Entscheidung nicht teil. Nach Abschluß eines solchen Verfahrens stünde zwar im Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander (§ 45 Abs. 2 WEG) rechtskräftig fest, ob der Antragsgegner den verlangten Betrag schuldet. Die Abrechnungsgrundlagen wären für die übrigen Wohnungseigentümer jedoch nicht verbindlich. Die Wohnungseigentümergeinschaft wäre nicht gehindert, insoweit anderslautende Beschlüsse zu fassen. Solange dies nicht geschieht, könnten die anderen Wohnungseigentümer weiterhin auf ihrem ablehnenden Standpunkt beharren und Zahlungen verweigern. Der eigentliche Streitpunkt, nämlich ob der von der früheren Verwalterin vorgelegte Wirtschaftsplan und die Jahresabrechnungen ordnungsgemäß sind, bliebe mithin weiter ungeklärt.

Ein derartiges Ergebnis entspräche nicht dem mit der Regelung des Verfahrens in Wohnungseigentums-sachen erstrebten Zweck, nämlich Streitigkeiten möglichst schnell und umfassend zu schlichten, wie insbesondere die vorgeschriebene Beteiligung aller Wohnungseigentümer und die Erstreckung der Rechtskraft der Entscheidung auf alle Beteiligten zeigen (§ 45 Abs. 2 WEG i.V.m. § 43 Abs. 4 Nr. 1 WEG).

3. Die Inanspruchnahme eines Wohnungseigentümers durch einen anderen ist daher nicht möglich, ohne daß die Abrechnungsgrundlagen in einem gerichtlichen Verfahren erschöpfend geprüft und für sämtliche Wohnungseigentümer verbindlich festgestellt werden. Ob der Antrag, die unterbliebene Beschlußfassung durch richter-

liche Entscheidung zu ersetzen, mit dem Zahlungsantrag verbunden werden kann (so Weitnauer, aaO § 16 Rdn. 13 1), braucht nicht entschieden zu werden. Denn die Antragstellerin hat den Antragsgegner unmittelbar auf Zahlung in Anspruch genommen, ohne einen weiteren Antrag zu stellen.

Das Beschwerdegericht war auch nicht verpflichtet, die Antragstellerin zu entsprechender Ergänzung ihres Antrages anzuhalten. Zwar gilt im Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit der Amtsermittlungsgrundsatz (§ 12 FGG). Die Beteiligten werden dadurch jedoch nicht von ihrer Mitwirkungspflicht entbunden. Insbesondere muß ein Antragsteller nach Kräften bemüht sein, das von ihm behauptete Recht darzulegen (vgl. hierzu BGHZ 16, 378, 383 f; OLG Köln Rpfleger 1981, 65). Dem ist die Antragstellerin nicht nachgekommen.

Sie hat die ihrem Zahlungsbegehren zugrundeliegenden Abrechnungsgrundlagen nicht erläutert. In der Antragsschrift hat sie vielmehr den Eindruck erweckt, sie wolle durch entsprechende Beschlüsse der Wohnungseigentümersversammlung gedeckte Lasten- und Kostenbeiträge des säumigen Antragsgegners einziehen. Auch im Beschwerdeverfahren hat die Antragstellerin nichts zu den Abrechnungsgrundlagen ausgeführt, obwohl in der erstinstanzlichen Entscheidung ausdrücklich darauf hingewiesen wurde, daß diese von den Wohnungseigentümern mehrheitlich mit 9:1 Stimmen abgelehnt worden sind. Ferner hat der Antragsgegner in der Beschwerdeerwiderung noch einmal hervorgehoben, die Antragstellerin habe bisher nicht dargetan, daß der abgelehnte Wirtschaftsplan und die Jahresabrechnungen ordnungsgemäß seien und die Wohnungseigentümer deshalb hätten zustimmen müssen.

III.

Nach alledem ist die sofortige weitere Beschwerde zurückzuweisen. Es erscheint hier auch billig, daß die Antragstellerin sämtliche Verfahrenskosten trägt (§ 47 WEG).

Girisch

Recken

Doerry

Bliesener

Walchshöfer