Nachschlagewerk: ja
BGHZ: ja

WohnungseigentumsG §§ 8, 10

Heißt es in einer Teilungserklärung unter "Veräußerung des Wohnungseigentums":

> "Der Erwerber haftet gesamtschuldnerisch für etwaige Rückstände",

so ist nur der rechtsgeschäftliche Erwerber gemeint, nicht auch der Ersteher in der Zwangsversteigerung.

BGH, Beschl. v. 13. Oktober 1983 - VII ZB 4/83 - OLG Düsseldorf
LG Düsseldorf
AG Neuss

BUNDESGERICHTSHOF

VII ZB 4/83 **BESCHLUSS**

in dem Verfahren

betreffend die Wohnungseigentümergemeinschaft G[redacted] Straße [redacted], [redacted] und [redacted], N[redacted],

Beteiligte:

1. die H[redacted] Landesbank - Girozentrale -, gesetzlich vertreten durch ihren Vorstand, J[redacted]straße [redacted], F[redacted],

   Antragsgegnerin, Beschwerdeführerin und Führerin der weiteren Beschwerde,

   - Verfahrensbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. [redacted], [redacted] und [redacted] in [redacted] -

2. die Firma T[redacted] T[redacted]- und V[redacted] GmbH, S[redacted] Straße[redacted], E[redacted], gesetzlich vertreten durch ihren Geschäftsführer Arno F[redacted], ebenda,

   Antragstellerin, Beschwerdegegnerin und Gegnerin der weiteren Beschwerde,

   - Verfahrensbevollmächtigte: Rechtsanwälte [redacted], [redacted] und Dr. [redacted] in [redacted] -

Matthias Prinz
Rechtsanwalt
www.prinz.law

Der VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat durch den Vorsitzenden Richter Dr. Girisch sowie die Richter Dr. Recken, Bliesener, Obenhaus und Dr. Walchshöfer

am 13. Oktober 1983

beschlossen:

Auf die sofortige weitere Beschwerde der Antragsgegnerin werden der Beschluß der 19. Zivilkammer des Landgerichts Düsseldorf vom 16. September 1982 und der Teilbeschluß des Amtsgerichts Neuss vom 27. April 1982 aufgehoben.

Der Antrag vom 27. November 1981 wird im Umfang der Aufhebung zurückgewiesen.

Die Gerichtskosten beider Rechtsmittelverfahren haben die Antragstellerin und die Antragsgegnerin je zur Hälfte zu tragen. Außergerichtliche Kosten sind nicht zu erstatten.

Der Geschäftswert für das Verfahren der weiteren Beschwerde wird auf 16.795,37 DM festgesetzt.

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile

JLaw – für Android
JLaw – für iOS

G r ü n d e :

Die Antragstellerin ist Verwalterin der Wohnungseigentumsanlage G[redacted] Straße [redacted] in N[redacted], die Antragsgegnerin hat die Wohnungen Nr. 298 und 421 ersteigert. In § 6 der für die Anlage abgegebenen Teilungserklärung vom 20. Dezember 1972 ist folgendes geregelt:

"Veräußerung des Wohnungseigentums

(1) Das Wohnungseigentum ist frei veräußerlich ...

(2) Der Veräußerer kann nicht verlangen, daß das Verwaltungsvermögen, insbesondere die Instandhaltungsrückstellung auseinandergesetzt und daß ihm sein Anteil ausbezahlt wird. Sämtliche vom Veräußerer bereits geleisteten Zahlungen und Rücklagen wirken für den Rechtsnachfolger. Sämtliche vom Voreigentümer bereits geleisteten Zahlungen und Rücklagen gehen auf den Nacherwerber über. Der Erwerber haftet gesamtschuldnerisch für etwaige Rückstände. Die Auseinandersetzung ist Sache des Veräußerers und des Erwerbers."

Die früheren Eigentümer der Wohnungen Nr. 298 und 421 sind Hausgeld in Höhe von insgesamt 27.539,41 DM schuldig geblieben. Die Antragstellerin hat deshalb unter Hinweis auf § 6 der Teilungserklärung im Verfahren nach § 43 WEG beantragt, der Antragsgegnerin aufzugeben, an sie das rückständige Hausgeld nebst Zinsen zu bezahlen. Das Amtsgericht hat mit Teilbeschluß dem Antrag in Höhe von 16.795,37 DM nebst Zinsen (Rückstände aus den Jahren 1980 und 1981) stattgegeben und die Entscheidung im übrigen dem Endbeschluß vorbehalten. Die von der Antragsgegnerin dagegen eingelegte sofortige Beschwerde hat das Landgericht

zurückgewiesen. Das Oberlandesgericht möchte auch ihre sofortige weitere Beschwerde zurückweisen, weil die Antragsgegnerin gemäß § 6 Abs. 2 der Teilungserklärung i.V.m. §§ 5 Abs. 4, 10 Abs. 1 Satz 2 WEG für die Rückstände der früheren Eigentümer hafte. § 6 Abs. 2 der Teilungserklärung sei nämlich dahin auszulegen, daß mit dem Begriff "Erwerber" auch der Ersteher in der Zwangsversteigerung gemeint sei. An einer entsprechenden Entscheidung sieht sich das Oberlandesgericht jedoch durch den Beschluß des BayObLG vom 13. Juni 1979 (MittBayNot 1979, 114 = Rpfleger 1979, 352 = DNotZ 1980, 48) gehindert. Es hat daher die sofortige weitere Beschwerde dem Bundesgerichtshof vorgelegt.

I.

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

1. Nach § 28 Abs. 2 FGG ist die weitere Beschwerde zur Wahrung der Rechtseinheit dem Bundesgerichtshof zur Entscheidung vorzulegen, wenn über die Auslegung einer bundesgesetzlichen Vorschrift auf dem Gebiet der freiwilligen Gerichtsbarkeit Streit besteht. Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall nicht unmittelbar gegeben. Entgegen der Ansicht des vorlegenden Oberlandesgerichts besteht zwischen ihm und dem BayObLG nicht eine Meinungsverschiedenheit über die Anwendung des § 133 BGB. Das Oberlandesgericht und das BayObLG sind vielmehr über die Auslegung einer Bestimmung der Teilungserklärung unterschiedlicher Auffassung, weil das Ober-

landesgericht diese Bestimmung weit auslegen, das BayObLG im Hinblick auf den Wortlaut der Bestimmung von einer Auslegung absehen will. Die auf § 8 WEG beruhende Teilungserklärung ist jedoch keine bundesgesetzliche Vorschrift im Sinne des § 28 Abs. 2 FGG; ihre Auslegung kann daher an sich nicht zum Gegenstand einer Vorlage gemacht werden.

Die Voraussetzungen des § 28 Abs. 2 FGG lassen sich auch nicht - wie das Oberlandesgericht meint - mit dem Hinweis auf § 133 BGB begründen. Die Verletzung von Auslegungsregeln kann bei der Anwendung nicht revisiblen Rechts von dem Revisionsgericht nicht überprüft werden (vgl. BayObLGZ 1964, 161, 167 m.w.N.; siehe auch BVerwG JZ 1973, 26). Dementsprechend kann auch eine Vorlage nach § 28 Abs. 2 FGG nicht mit abweichenden Ansichten über eine allgemeine Auslegungsregel wie § 133 BGB begründet werden (so auch OLG Köln DNotZ 1981, 584, 585). Denn die Zuordnung derartiger Auslegungsregeln zu dem Bundesrecht im Sinne von § 28 Abs. 2 FGG würde dazu führen, daß auf diesem (Um-) Weg z.B. die Auslegung auch landesrechtlicher Vorschriften zum Gegenstand einer Vorlage gemacht werden könnte. Ein solches Ergebnis würde sowohl dem Wortlaut wie auch dem Sinn und Zweck des § 28 Abs. 2 FGG widersprechen.

2. Dennoch ist die Vorlage wegen des normähnlichen Charakters, den die in der Teilungserklärung enthaltene streitige Regelung aufweist, statthaft.

a) Nach § 10 Abs. 1 Satz 2 WEG können die Wohnungseigentümer ihr Verhältnis untereinander durch Vereinbarungen, die sogenannte Gemeinschaftsordnung, grundsätzlich frei gestalten. Werden die Vereinbarungen als Inhalt des Sondereigentums im Grundbuch eingetragen, wirken

sie auch gegen Sondernachfolger (§§ 5 Abs. 4, 10 Abs. 2 WEG). Gleiches gilt für die Bestimmungen über das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander, die der teilende Eigentümer in der Teilungserklärung einseitig trifft (vgl. § 8 Abs. 2 i.V.m. § 5 Abs. 4 WEG). Die Teilungserklärung beinhaltet dann nicht nur die eigentumsmäßige Aufteilung, sondern legt zugleich die künftige Gemeinschaftsordnung fest. Diese bildet die Grundlage für das Zusammenleben der Wohnungseigentümer ähnlich einer Satzung (vgl. BGHZ 49, 250, 258; Ertl DNotZ 1981, 149, 152 m.w.N.). Sie wendet sich an einen größeren, in seiner Zusammensetzung veränderbaren Personenkreis.

b) Gemeinschaftsordnungen werden - wie auch im vorliegenden Fall - in aller Regel anhand von Mustern erstellt. Bestimmte typische Regelungen der Gemeinschaftsordnungen finden deshalb in verschiedenen Oberlandesgerichtsbezirken Verwendung. Um eine gleichmäßige Auslegung derartiger Bestimmungen zu gewährleisten, ist es geboten, Vorschriften in Gemeinschaftsordnungen, die nach ihrem Inhalt nicht auf die konkrete Wohnungseigentümergemeinschaft zugeschnitten sind, sondern allgemein für Wohnungseigentumsanlagen gelten, im Rahmen des § 28 Abs. 2 FGG wie bundesgesetzliche Vorschriften zu behandeln. Nur auf diese Weise läßt sich der Gefahr einander widersprechender Auslegungen begegnen, die im Interesse der Rechtsklarheit und -sicherheit gerade durch die Vorschrift des § 28 Abs. 2 FGG vermieden werden soll (vgl. die ähnlichen Erwägungen des VIII. Zivilsenats zur Nachprüfbarkeit der Auslegung des im Gebrauchtwagenhandel häufig verwendeten Begriffs "werkstattgeprüft" durch das Revisionsgericht BGH NJW 1983, 2192, zum Abdruck in BGHZ bestimmt).

II.

Zutreffend geht das vorlegende Oberlandesgericht davon aus, daß der Ersteher von Wohnungseigentum in der Zwangsversteigerung nicht kraft Gesetzes für Hausgeldrückstände der früheren Eigentümer haftet (hM; vgl. BayObLG, Beschluß vom 13. Juni 1979 aaO mit zahlreichen Nachweisen; Röll NJW 1983, 153, 154). Ob es möglich ist, eine solche Verpflichtung in einer Gemeinschaftsordnung zu begründen, kann offen bleiben. Denn unter "Erwerber" im Sinne der hier maßgebenden Regelung in der Teilungserklärung ist nur der rechtsgeschäftliche Erwerber von Wohnungseigentum, nicht aber der Ersteher in der Zwangsversteigerung zu verstehen.

1. Nach § 10 Abs. 2 WEG wirkt die Gemeinschaftsordnung der Wohnungseigentümer gegen den Sondernachfolger eines Wohnungseigentümers nur, wenn sie als Inhalt des Sondereigentums im Grundbuch eingetragen ist. Diese Regelung, die sich an den Grundgedanken des § 1010 BGB anlehnt, bezweckt, den Erwerber des Wohnungseigentums gegen ihm unbekannte Vereinbarungen oder Ansprüche zu schützen (vgl. Weitnauer, WEG, 6. Aufl., § 10 Rdn. 13). Der Erwerber soll sich anhand des Grundbuchs zuverlässig darüber unterrichten können, welche Belastungen auf ihn zukommen. Bei der Auslegung von Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung, die einem Sondernachfolger Pflichten auferlegen, ist dieser Zweck des Eintragungserfordernisses zu berücksichtigen. Ebenso wie andere Grundbucherklärungen unterliegen sie daher erhöhten Anforderungen an Klarheit und Bestimmtheit. Es ist auf Wortlaut und Sinn abzustellen, wie er sich für einen unbefangenen Betrachter als nächstliegende Bedeutung der Erklärung ergibt (ständige Rechtsprechung, vgl. z.B. BGHZ 59, 205, 208/209; BGH, Urteil

vom 17. Januar 1975 - V ZR 116/73 = WM 1975, 498; BayObLGZ 1980, 29, 34).

2. Die Anwendung dieser Grundsätze führt im vorliegenden Fall dazu, eine Haftung der Antragsgegnerin für Hausgeldschulden der Voreigentümer zu verneinen.

§ 6 der Teilungserklärung steht unter der Überschrift "Veräußerung des Wohnungseigentums". Unter dem Begriff "Veräußerung" wird allgemein die rechtsgeschäftliche Übertragung unter Lebenden verstanden, im Gegensatz zum Eigentumsübergang kraft Gesetzes oder durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung (vgl. BayObLGZ 1976, 328, 330). Dies gilt insbesondere dann, wenn die Begriffe Veräußerung und Erwerb im selben Zusammenhang gebraucht werden (vgl. z.B. §§ 416, 571 ff, 925, 936 BGB). Soll ein nichtrechtsgeschäftlicher Übergang dieselben Rechtsfolgen auslösen, wird dies ausdrücklich angeordnet (z.B. §§ 135 Abs. 1 Satz 2, 161 Abs. 1 Satz 2, 353 Abs. 2, 499 Satz 2, 883 Abs. 2 Satz 2 BGB und § 57 ZVG im Hinblick auf die §§ 571 ff BGB). Die Verordnung über das Erbbaurecht (ErbbauVO) hat diese Übung übernommen (vgl. §§ 5, 8 ErbbauVO) und dementsprechend das Wohnungseigentumsgesetz, dessen § 12 an die erwähnte Regelung in der ErbbauVO anknüpft (so die Begründung zum Regierungsentwurf des WEG, abgedruckt bei Weitnauer, aaO, S. 556). Bezeichnenderweise ist deshalb auch in § 12 Abs. 3 Satz 2 WEG ausdrücklich bestimmt, inwieweit einer rechtsgeschäftlichen Veräußerung ein anderweitiger Übergang des Wohnungseigentums gleichsteht, der ausnahmsweise ebenfalls als "Veräußerung" (im Wege der Zwangsvollstreckung ...) bezeichnet wird.

Aus der hier aufeinander bezogenen Verwendung der Begriffe "Veräußerer" und "Erwerber" i.V.m. dem allgemeinen

Sprachgebrauch ergibt sich demnach, daß Erwerber im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 4 der Teilungserklärung nur derjenige ist, dem das Wohnungseigentum durch Rechtsgeschäft übertragen wird. Folgerichtig heißt es in Satz 5, die Auseinandersetzung (gemeint: darüber, wer endgültig für die Rückstände aufzukommen hat) sei Sache des Veräußerers und des Erwerbers. Von einer "Auseinandersetzung" zwischen dem Schuldner und dem Ersteher in der Zwangsversteigerung ist gemeinhin nicht die Rede.

3. Das vorlegende Oberlandesgericht meint demgegenüber, die Interessenlage gebiete eine Auslegung, die auch den Ersteher in der Zwangsversteigerung mitumfaßt. Dem kann nicht gefolgt werden. Im Hinblick auf die Anforderungen des Verkehrs an Klarheit und Bestimmtheit einer Grundbucherklärung käme eine von dem - vorstehend dargelegten - üblichen Sprachgebrauch abweichende Auslegung nur dann in Betracht, wenn die Interessenlage insoweit keine Zweifel zuließe, und dies für jeden Dritten auch ohne weiteres erkennbar wäre. Hiervon kann jedoch nicht ausgegangen werden.

Zwar können bei Zwangsversteigerung einer Eigentumswohnung häufig erhebliche Rückstände des Eigentümers an Hausgeld aufgelaufen sein. Hieraus folgt aber nicht zwangsläufig, daß die anderen Wohnungseigentümer sich gegen dieses Risiko durch eine Haftung des Erstehers absichern wollen. Mehrere Gründe sprechen vielmehr dafür, gerade für den Fall der Zwangsversteigerung keine Haftung des Sondernachfolgers vorzusehen.

a) Wird eine Vereinbarung, die - wie hier - eine Mithaftklausel enthält, zum Inhalt des Sondereigentums gemacht, bedeutet dies zwar nicht, daß die Haftung des

Erwerbers als selbständiges, vom Wohnungseigentum losgelöstes dingliches Recht zu betrachten ist und die Hausgeldansprüche, ähnlich einer Hypothek, auf dem Wohnungseigentum lasten (vgl. hierzu BGHZ 73, 145, 148; vgl. auch Weitnauer, aaO, § 10 Rdn. 13 e). Eine dingliche Haftung des Wohnungseigentums besteht vielmehr nicht. Dementsprechend werden die rückständigen Verpflichtungen im Zwangsversteigerungsverfahren weder im geringsten Gebot noch sonst in den Versteigerungsbedingungen berücksichtigt. Der Unterschied zu einer rein schuldrechtlichen Verpflichtung zeigt sich jedoch darin, daß der Sondernachfolger persönlich mit seinem gesamten Vermögen haftet, ohne daß es einer schuldrechtlichen Übernahme bedurfte. In ihrer wirtschaftlichen Tragweite wirkt sich die Vereinbarung somit wie eine Belastung der Eigentumswohnung aus, nämlich im Sinne einer dem Betrag nach nicht begrenzten Vorlast zugunsten der anderen Miteigentümer (vgl. Röll NJW 1976, 1473, 1476; Diester NJW 1971, 1153, 1156).

Das kann in der Versteigerung zu geringeren Geboten führen. Da die Höhe der Rückstände zudem weder aus dem Grundbuch selbst noch aus den Versteigerungsbedingungen ersichtlich ist, können Interessenten unter Umständen sogar davon abgehalten werden, überhaupt mitzubieten. Insoweit bestehende Unsicherheiten lassen sich entgegen der Ansicht des vorlegenden Oberlandesgerichts auch nicht ohne weiteres durch Rückfragen beim Verwalter beseitigen. Denn dieser wird nicht immer in der Lage sein, genaue Auskunft zu erteilen. Dies zeigt gerade der vorliegende Fall, in dem selbst im Zeitpunkt der erstinstanzlichen Entscheidung noch nicht endgültig feststand, ob Rückstände aus dem Jahre 1978 in Höhe von rund 10.000,- DM geschuldet werden.

b) Im Ergebnis beeinträchtigt daher eine entsprechende Haftungsklausel den Wert des Wohnungseigentums als Sicherheit nicht unerheblich, und zwar vor allem im Zwangsversteigerungsverfahren (so auch Röll, aaO, 1477). Damit wird die Position der Realkreditgläubiger gerade in der Situation geschmälert, in der sich die dinglichen Sicherheiten bewähren sollen. Vorsichtige Kreditgeber werden daher bei der Zusage der Finanzierung darauf achten, daß die Gemeinschaftsordnung keine entsprechenden Haftungsklauseln enthält. Auch erscheint es nicht ausgeschlossen, daß die Wohnungseigentümer von sich aus auf die Mithaft des Erwerbers verzichten, um für den schlimmsten Fall - nämlich einer notwendig werdenden Zwangsversteigerung - den dann auch in ihrem Interesse liegenden Eigentümerwechsel nicht noch weiter zu erschweren. Die Interessenlage spricht demnach keineswegs eindeutig für eine Mithaft auch des Erstehers in der Zwangsversteigerung.

4. Nach alledem brauchte die Antragsgegnerin als Ersteherin in der Zwangsversteigerung nicht damit zu rechnen, daß sie aufgrund der Gemeinschaftsordnung zur Zahlung von rückständigem Hausgeld herangezogen wird. Sie konnte vielmehr nach den Verlautbarungen im Grundbuch davon ausgehen, daß eine derartige Haftung nur bei rechtsgeschäftlichem Erwerb in Betracht kommt (vgl. auch § 56 Satz 2 ZVG).

III.

Auf die sofortige weitere Beschwerde der Antragsgegnerin sind daher der Beschluß des Landgerichts und der Teilbeschluß des Amtsgerichts aufzuheben; der Antrag ist insoweit zurückzuweisen.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 47 WEG.

Girisch Recken Bliesener

Obenhaus Walchshöfer