

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGHR: ja

WohnungseigentumsG § 16 Abs. 2, § 28 Abs. 5

Für Verbindlichkeiten der Wohnungseigentümer untereinander, die in der anteilmäßigen Verpflichtung zum Tragen der Lasten und Kosten (§ 16 Abs. 2 WEG) wurzeln, haftet der Erwerber einer Eigentumswohnung auch dann, wenn es sich um Nachforderungen aus Abrechnungen für frühere Jahre handelt, sofern nur der Beschluß der Wohnungseigentümergeinschaft, durch den die Nachforderungen begründet wurden (§ 28 Abs. 5 WEG), erst nach dem Eigentumserwerb gefaßt worden ist.

BGH, Beschl. v. 21. April 1988 - V ZB 10/87 - OLG Karlsruhe

LG Heidelberg

AG Heidelberg

BUNDESGERICHTSHOF

V ZB 10/87

BESCHLUSS

in der Wohnungseigentumssache

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat
am 21. April 1988 durch den Vizepräsidenten des Bundes-
gerichtshofes Dr. Thumm und die Richter Dr. Eckstein,
Prof. Dr. Hagen, Dr. Räfle und Dr. Lambert-Lang

beschlossen:

Auf die sofortige weitere Beschwerde der Antrag-
stellerin wird der Beschluß der 7. Zivilkammer
des Landgerichts Heidelberg vom 20. Juni 1986
aufgehoben.

Auf die Beschwerde der Antragstellerin wird der
Beschluß des Amtsgerichts Heidelberg vom 19. Februar
1986 aufgehoben.

Den Antragsgegnern wird aufgegeben, an die Wohnungs-
eigentümergeinschaft F. -Straße 5-9 in
H zu Händen der Antragstellerin 2.221,35 DM
nebst 10 % Jahreszinsen seit dem 20. Juni 1984 zu
zahlen.

Die gerichtlichen und außergerichtlichen Kosten des
gesamten Verfahrens tragen die Antragsgegner.

Der Geschäftswert für das Verfahren der weiteren
Beschwerde wird auf 2.221,30 DM festgesetzt.



G r ü n d e

I.

Mit notariellem Vertrag vom 19. Januar 1982 kauften die Antragsgegner von den Eheleuten F die im Aufteilungsplan mit A 02 bezeichnete Eigentumswohnung in der Wohnungseigentumsanlage F -Straße 5-9 in H . Besitz, Nutzung, Lasten und Kosten sollten vom 1. Februar 1982 an auf sie übergehen. Die Auflassung wurde erklärt und das Wohnungseigentum am 17. Dezember 1982 umgeschrieben.

Die von dem früheren Verwalter für die Jahre 1977 bis 1979, 1981 und 1982 vorgelegten Abrechnungen wurden erst am 18. Mai 1983 durch die Wohnungseigentümerversammlung beschlossen. Die Klägerin als neue Verwalterin der Wohnanlage verlangte durch Anwaltsschreiben vom 12. Juni 1984 von den Antragsgegnern die Zahlung des hiernach rückständigen Wohngeldes. Unter Verrechnung eines Guthabens aus der Abrechnung für 1980 forderte sie insgesamt 2.769,39 DM und setzte hierfür eine Frist bis zum 20. Juni 1984; noch offene Ansprüche auf Wohngeldvorschüsse der Voreigentümer F waren in dieser Forderung nicht enthalten.

Im vorliegenden Verfahren hat die Antragstellerin unter Berücksichtigung eines Guthabens der Antragsgegner für das Jahr 1983 und weiterer angekündigter Zahlungen ihre Forderung auf 2.221,35 DM ermäßigt und zusätzlich 10 % Verzugszinsen seit dem 20. Juni 1984 wegen der Inanspruchnahme eines Kredits verlangt. Die Antragsgegner haben den Standpunkt vertreten, daß sie für die Nachforderungen nicht

hafteten, weil nicht sie, sondern die Eheleute F während der Abrechnungszeiträume Eigentümer der Wohnung gewesen seien.

Amtsgericht und Landgericht haben den Antrag zurückgewiesen. Auf die sofortige weitere Beschwerde möchte das Oberlandesgericht dem Antrag im wesentlichen stattgeben und lediglich einen späteren Beginn des Zinslaufs annehmen. An einer solchen Entscheidung sieht es sich aber durch den Beschluß des Bundesgerichtshofes vom 27. Juni 1985, VII ZB 16/84, BGHZ 95, 118 gehindert und hat die Sache dem Bundesgerichtshof zur Entscheidung vorgelegt.

II.

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

1. Das vorlegende Oberlandesgericht will eine Haftung des rechtsgeschäftlichen Erwerbers einer Eigentumswohnung für Nachforderungen aus Jahresabrechnungen bejahen, die erst nach Eigentumsumschreibung im Innenverhältnis der Wohnungseigentümer untereinander mit Beschlußfassung fällig geworden sind, aber vor der Eintragung liegende Zeiträume betreffen (veröffentlicht in Der Wohnungseigentümer 1987, S. 131 ff). Der Bundesgerichtshof hat hingegen in BGHZ 95, 118 entschieden, daß der Ersteher von Wohnungseigentum in der Zwangsversteigerung für die vor dem Zuschlag angefallenen Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums auch dann nicht haftet, wenn die den Rückstand ausweisende Jahresabrechnung

erst nach dem Zuschlagsbeschluß erstellt und von der Wohnungseigentümerversammlung gebilligt worden ist.

Damit beantworten das Oberlandesgericht und der Bundesgerichtshof dieselbe Rechtsfrage im Sinne von § 28 Abs. 2 FGG (vgl. BGHZ 95, 118, 123) verschieden. Dem steht nicht entgegen, daß der Bundesgerichtshof anders als das Oberlandesgericht mit einem Erwerb des Wohnungseigentums in der Zwangsversteigerung befaßt war. Seine Begründung (BGHZ 95, 118, 121 f) zeigt, daß die Frage der Haftung des neuen Wohnungseigentümers von der Art des Erwerbs der Wohnung nicht abhängt. Diese Gleichstellung der Erwerbsarten wird auch daraus deutlich, daß die zur Begründung der Vorlagepflicht herangezogene Entscheidung des Oberlandesgerichts Stuttgart (MDR 1980, 937 = Die Justiz 1980, 414) - anders als der Beschluß des dort vorliegenden Kammergerichts (BlGBW 1985, 20) - einen rechtsgeschäftlichen Erwerb betraf.

2. Die Beurteilung des vorliegenden Oberlandesgerichts, es könne ohne Beantwortung der streitigen Rechtsfrage über die sofortige weitere Beschwerde nicht entscheiden, ist für den Senat, soweit die Zulässigkeit der Vorlage in Rede steht, bindend (vgl. BGHZ 99, 90, 91 f m.w.N.).

III.

Die sofortige weitere Beschwerde ist zulässig (§§ 43 Abs. 1 Nr. 1, 45 Abs. 1 WEG, §§ 27, 29 FGG) und begründet.

1. Der Zahlungsantrag ist zulässig.

Die Zulässigkeit des Antrags folgt jedenfalls aus einer entsprechenden Anwendung von § 43 Abs. 1 Nr. 1 WEG. Die Verwalterin ist nach den Grundsätzen der gewillkürten Prozeßstandschaft befugt, Ansprüche der Wohnungseigentümergemeinschaft im Rahmen von § 43 Abs. 1 Nr. 1 WEG im eigenen Namen geltend zu machen und Zahlung an sich zu verlangen (vgl. BGHZ 73, 302, 306; BayObLGZ 1969, 209, 212 f; 1970, 65, 69; 1971, 313, 316; 1975, 233, 237 f; 1986, 128, 129; Weitnauer, WEG 6. Aufl. § 27 Rdn. 6 a; Palandt/Bassenge, BGB 47. Aufl. § 27 WEG Anm. 3 e). Die Ermächtigung zur Prozeßführung folgt, wie das Amtsgericht festgestellt hat, aus dem Verwaltervertrag (vgl. BayObLGZ 1986, 128, 129 f; Bärman/Pick/Merle, WEG 6. Aufl. § 27 Rdn. 56, 59; Palandt/Bassenge aaO), das notwendige eigene schutzwürdige Interesse aus der Pflicht der Verwalterin, die ihr obliegenden Aufgaben ordnungsgemäß und reibungslos zu erfüllen (vgl. BGHZ 73, 302, 307; BayObLGZ 1969, 209, 214).

2. Der Antrag ist auch begründet.

Nach § 16 Abs. 2 WEG ist jeder der Wohnungseigentümer den anderen gegenüber verpflichtet, die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, sonstigen Verwaltung und eines gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums nach dem Verhältnis seines Anteils zu tragen. Nach § 28 WEG hat der Verwalter für jeweils ein Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen und nach Ablauf des Kalenderjahres eine Abrechnung zu erstellen; über den Wirtschaftsplan und die Abrechnung beschließen die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehr-

heit. Nach den hier gefaßten Beschlüssen der Wohnungseigentümer schulden die Antragsgegner die zu ihren Lasten errechneten Beträge.

a) Nach der bisherigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes zur Frage des Erwerbs von Wohnungseigentum in der Zwangsversteigerung (BGHZ 95, 118, 121 f) würden die Antragsgegner allerdings nicht haften. Der - bisher zuständige - VII. Zivilsenat hat dies mit einem Rückschluß aus der Außenhaftung auf die Haftung der Wohnungseigentümer untereinander begründet: Die vor dem Zuschlag für die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums "angefallenen" Kosten seien ohne Mitwirkung des Erstehers zustande gekommen. Er habe sie weder dem Grunde noch der Höhe nach beeinflussen können. Dementsprechend hafte nicht er, sondern sein Rechtsvorgänger Dritten gegenüber weiterhin als Gesamtschuldner für die in der Vergangenheit im Namen der Wohnungseigentümer begründeten Verwaltungsschulden (BGHZ 78, 166, 175). Komme es aber für die Haftung im Außenverhältnis darauf an, ob die Schuld vor oder nach seinem Eintritt in die Wohnungseigentümergemeinschaft begründet worden sei, so sei nicht einzusehen, warum im Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander etwas anderes gelten solle; auch insoweit seien nur diejenigen Wohnungseigentümer verpflichtet, die Lasten und Kosten anteilig zu tragen, die im Zeitpunkt von deren "Entstehung" Mitglied der Wohnungseigentümergemeinschaft gewesen seien (BGHZ 87, 138, 141 ff; ebenso - auch für rechtsgeschäftlichen Erwerb - Vorlagebeschl. des KG BlGBW 1985, 20; BGB-RGRK/Augustin, 12. Aufl. § 16 WEG Rdn. 31; für Erwerb in der Zwangsversteigerung: Zeller/Stöber, ZVG 12. Aufl. § 56 Rdn. 3.9; Ebeling, Rechtspfleger 1986, 125, 126; für die bei

Eigentumserwerb zurückliegenden abgeschlossenen Wirtschaftsjahre auch MünchKomm/Röll, 2. Aufl. § 16 WEG Rdn. 25, 25 a).

b) Nach einer anderen Ansicht soll derjenige haften, der Wohnungseigentümer war, als die jeweilige Jahresabrechnung erstellt und bekanntgemacht wurde (OLG Stuttgart MDR 1980, 937 = Die Justiz 1980, 414). Zu welchem Ergebnis diese Auffassung für den vorliegenden Fall führen würde, läßt sich mangels hinreichender Feststellungen in den Tatsacheninstanzen nicht abschließend beurteilen. Fest steht nur, daß die einschlägigen Jahresabrechnungen noch während der Eigentümerstellung der Eheleute F von dem früheren Verwalter erstellt worden sind. Wann sie erstmals bekanntgemacht wurden, ist unklar. Daß die billigenden Beschlüsse der Wohnungseigentümer erst nach dem Eigentumswechsel gefaßt worden sind, wäre nach dieser Meinung wohl unerheblich.

c) Nach einer weiteren Auffassung, die auch das vorlegende Oberlandesgericht vertritt, kommt es auf die Eigentümerstellung in dem Zeitpunkt an, da die Wohngeldforderung fällig wird (LG Frankfurt/Main NJW-RR 1987, 596 m.w.N.; Hauger, Festschrift für Bärmann und Weitnauer, S. 77 ff; dieselbe, Zeitschrift für das gemeinnützige Wohnungseigentumswesen in Bayern, 1987, 70 ff; Weitnauer, JZ 1986, 193; Hemrich, Der Wohnungseigentümer, 1985, 85, 86; Deckert, Festschrift für Bärmann und Weitnauer, S. 151, 165; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 1986, Rdn. 656; Palandt/Bassenge, BGB 47. Aufl. § 16 WEG Anm. 5 c). Diese Ansicht teilt im Ansatz der Senat.

d) Aus den Modalitäten der Haftung im Außenverhältnis ergeben sich - wie auch in sonstigen Regelungsbereichen - keine Rückschlüsse auf die Ausgestaltung des Ausgleichs im Innenverhältnis, durch den für jeden Wohnungseigentümer die Verpflichtung konkretisiert wird, die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, der sonstigen Verwaltung und eines gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums (nach dem Verhältnis seines Anteils) zu tragen (§ 16 Abs. 2 WEG).

Das versteht sich ohne weiteres für solche Beitragsleistungen, die nicht mit der Abdeckung bereits entstandener Verwaltungsschulden zusammenhängen, sondern z.B. - wie zum Teil auch hier - Rückstellungen für später anfallende Instandhaltungs- oder Instandsetzungskosten (§ 28 Abs. 1 Nr. 3 WEG) betreffen. Für solche Beitragsleistungen fehlt es von vornherein an einem Ansatzpunkt für die zeitliche Verknüpfung von Außen- und Innenhaftung. Sie beruhen dem Rechtsgrunde nach auf dem mit dem Sondereigentum verbundenen Anteil des Wohnungseigentümers am gemeinschaftlichen Eigentum (§ 16 Abs. 2 WEG; vgl. BGHZ 87, 138, 142). Als konkrete Verbindlichkeiten werden sie entweder kraft des von den Wohnungseigentümern beschlossenen Wirtschaftsplans als Vorschüsse oder kraft der von den Wohnungseigentümern gebilligten Jahresabrechnung geschuldet (§ 28 Abs. 5 WEG). Geltungsgrund für die insoweit konkretisierte Beitragspflicht ist in beiden Fällen der Beschluß der Wohnungseigentümer (§§ 23, 25, 28 WEG).

Ebensowenig ergeben sich aus dem Außenverhältnis Rückschlüsse für sonstige Verbindlichkeiten der Wohnungseigentümer untereinander, die in der anteilmäßigen Verpflichtung zum Tragen der Lasten und Kosten (§ 16 Abs. 2 WEG) wurzeln und der Abdeckung bereits entstandener Verwaltungsschulden (BGHZ 78, 166, 175) dienen. Soweit der Verwalter - was ihm freisteht und insbesondere bei geringeren Beträgen in Frage kommt - solche Verbindlichkeiten im eigenen Namen eingeht, fehlt es auch bei ihnen von vornherein an einer Gesamtschuld der Eigentümer. Aber selbst wenn der Verwalter im Namen der Wohnungseigentümer aufgetreten ist und diese im Außenverhältnis als Gesamtschuldner haften, folgt der Ausgleichsanspruch im Innenverhältnis nicht der Hilfsregel (MünchKomm/Selb, 2. Aufl. § 426 Rdn. 1, 6) des § 426 Abs. 1 BGB, sondern, wie das vorlegende Gericht mit Recht betont, ebenfalls den Sondervorschriften über die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (§§ 10 ff, bes. § 16 i.V.m. § 28 WEG). Mit guten Gründen sieht das Wohnungseigentumsgesetz auch insoweit davon ab, jede einzelne Verwaltungsschuld von Rechts wegen sogleich auf die einzelnen Wohnungseigentümer umzulegen; statt dessen bietet es mit den Vorschriften über den Wirtschaftsplan und die Jahresabrechnung (§ 28 WEG) ein anpassungsfähigeres Instrumentarium von Vorschuß- und Nachforderungen sowie sonstigen Maßnahmen an (Weitnauer, JZ 1986, 193 re. Sp.). Der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bleibt z.B. die Entscheidung überlassen, ob zur Tilgung bereits entstandener Verwaltungsschulden etwa Sonderumlagen erhoben, Darlehen aufgenommen oder auf vorhandene, wenngleich für andere Zwecke gebildete Rücklagen zurückgegriffen werden soll (Hauger, Festschrift für Bärman und Weitnauer, S. 77 ff, 80/81). Erst durch den Beschluß der

Wohnungseigentümer werden im Rahmen der allgemeinen Beitragspflicht (§ 16 Abs. 2 WEG) die Verbindlichkeiten jedes einzelnen Wohnungseigentümers gegenüber den anderen begründet (vgl. BGH Beschl. v. 12. Juli 1984, VII ZB 1/84, NJW 1984, 912, 913 li. Sp.; BayObLG Wohnungseigentum 1986, 14 f mit zust. Anm. Weitnauer).

Werden hiernach in allen erörterten Fallgruppen die Wohnungseigentümer im Innenverhältnis erst durch den Beschluß der Wohnungseigentümergeinschaft verpflichtet, so folgt daraus zugleich, daß ein solcher Beschluß Verbindlichkeiten nur für die zur Beschlußfassung berufenen Wohnungseigentümer, nicht aber für deren Rechtsvorgänger, begründen kann; denn sonst läge insoweit ein - unzulässiger - Gesamtakt zu Lasten Dritter vor. Umgekehrt rechtfertigt sich die Verpflichtung der aktuellen Wohnungseigentümer im Zeitpunkt der Beschlußfassung aus § 16 Abs. 2 WEG.

e) Zwingende Gründe, diese im Gesetz vorgezeichnete Verteilung der Lasten und Kosten im Wege richterlicher Rechtsfortbildung zu korrigieren, sind nicht ersichtlich. Soweit die Jahresabrechnungen reine Verbrauchskosten erfassen, mag es allerdings näher liegen, denjenigen zu belasten, der an dem Verbrauch mitgewirkt und damit den Nutzen gehabt sowie zum Entstehen der Deckungslücke beigetragen hat. Zum einen müssen aber Deckungslücken, die dadurch entstehen, daß sich Vorschußforderungen als uneinbringlich erweisen, ohnehin im folgenden Wirtschaftsjahr durch entsprechend erhöhte Vorschußleistungen der Wohnungseigentümer - unter Einschluß des inzwischen im Grundbuch eingetragenen Erwerbers - ausgeglichen werden. Zum anderen enthalten die Jahresabrechnungen

auch Aufwendungen für Reparaturen und größere Instandhaltungsmaßnahmen. Den Nutzen hieraus zieht in erster Linie nicht der alte, sondern der neue Wohnungseigentümer (Hauger, Festschrift aaO S. 77 ff, 83), so daß es nicht unbillig ist, wenn er auch die Kosten mitträgt. Im übrigen ist es ihm in den Fällen rechtsgeschäftlichen Erwerbs - wie hier - unbenommen, im Verhältnis zum Veräußerer eine günstigere Regelung zu vereinbaren (vgl. auch OLG Stuttgart MDR 1980, 937, 938 = Die Justiz 1980, 414).

Demgegenüber erachtet der Senat die in BGHZ 95, 118, 122 befürchtete Gefahr, daß die Wohnungseigentümer die Jahresabrechnungen verzögern könnten, um sich einen neuen - vielleicht finanzkräftigeren - Schuldner zu verschaffen, als nicht sehr naheliegend (vgl. auch LG Frankfurt am Main NJW-RR 1987, 596, 598); gegebenenfalls bliebe der Einwand des Rechtsmißbrauchs (§ 162 Abs. 2, § 242 BGB; Weitnauer, JZ 1986, 193, 194 re. Sp.). Die hier abgelehnte Lösung aus BGHZ 95, 118 ff dürfte sich zudem kaum in die Praxis umsetzen lassen, da sie eine nur schwer durchführbare Rückrechnung und zeitanteilige Zuordnung des Kostenanfalls erfordert (vgl. LG Frankfurt am Main aaO; Hemrich, Der Wohnungseigentümer 1985, 85, 86 f; Weitnauer aaO; zu den Schwierigkeiten der Kostenaufteilung innerhalb eines Rechnungsjahres vgl. auch Röll, NJW 1983, 153, 154 und MünchKomm/Röll, 2. Aufl. § 16 WEG Rdn. 25 a).

f) Da die Antragsgegner im Zeitpunkt der Beschlußfassung (18. Mai 1983) bereits das Wohnungseigentum erworben hatten, haften sie für die hier geltend gemachten Wohngeldforderungen. Wie es wäre, wenn der Beschluß noch vor ihrem

Eigentumserwerb gefaßt worden wäre, die Beitragsleistungen aber erst für einen späteren Zeitpunkt fälliggestellt worden wären (vgl. zur Bedeutung der Fälligkeit im Zeitpunkt des Eigentumswechsels Hauger, Festschrift für Bärmann und Weitnauer, S. 77 ff, 79; dieselbe, ZfgWBay 1987, 70; Weitnauer, JZ 1986, 193; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 1986, Rdn. 658), braucht hier nicht entschieden zu werden.

g) Auch der Zinsanspruch ist in voller Höhe begründet. Die Antragsgegner sind durch das Mahnschreiben der Antragstellerin vom 12. Juni 1984 in Verzug geraten (§ 284 Abs. 1 BGB). Der Höhe nach ist der Verzugsschaden aus der Aufnahme eines mit 10 % jährlich zu verzinsenden Kredits nicht bestritten.

3. Die Entscheidung über die Kosten des Verfahrens beruht auf § 47 WEG.

Dr. Thumm

Dr. Eckstein

Hagen

Räfle

Lambert-Lang