

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGHR: ja

WohnungseigentumsG §§ 43, 46

Zur Entscheidung über Ansprüche aus dem Gemeinschaftsverhältnis gegen einen vor Rechtshängigkeit aus der Wohnungseigentümergeinschaft ausgeschiedenen Wohnungseigentümer ist das Prozeßgericht berufen (Bestätigung von BGHZ 44, 43).

Die Abgabe an das Prozeßgericht durch das Gericht der freiwilligen Gerichtsbarkeit erfolgt von Amts wegen. Dazu bedarf es keiner mündlichen Verhandlung.

BGH, Beschl. v. 24. November 1988 - V ZB 11/88 - KG Berlin
LG Berlin

BUNDESGERICHTSHOF

V ZB 11/88

BESCHLUSS

in der Wohnungseigentumssache

betreffend die Wohnungseigentumsanlage S [REDACTED]allee 93, B [REDACTED]

Beteiligte:

1.

2.

-

3.

-

4.

WI

- 2 -

- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.
- 11.
- 12.
- 13.
- 14.
- 15.
- 16.

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



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat
am 24. November 1988 durch den Vorsitzenden Richter
Prof. Dr. Hagen und die Richter Dr. Eckstein, Linden,
Dr. Räfle und Dr. Lambert-Lang

beschlossen:

Die sofortige weitere Beschwerde der Antrag-
steller gegen den Beschluß der 191. Zivil-
kammer des Landgerichts Berlin vom 15. Juli
1987 wird mit der Maßgabe zurückgewiesen, daß
als zuständiges Prozeßgericht das Amtsgericht
Berlin-Charlottenburg bestimmt wird.

Die gerichtlichen und außergerichtlichen Kosten
beider Rechtsmittelzüge tragen die Antragsteller.

Der Geschäftswert für das Verfahren der weiteren
Beschwerde wird auf 2.780 DM festgesetzt.

G r ü n d e

I.

Die Antragsteller und die Beteiligten zu 4 bis 16 sind die Wohnungseigentümer der Wohnungseigentumsanlage S-allee 43 in B. Dem Antragsgegner gehörten bis zum 18. April 1986 zwei der Wohnungen in dieser Anlage. In der Wohnungseigentümerversammlung vom 7. März 1986 wurde beschlossen, daß der Wirtschaftsplan der Verwalterin bis zum 30. Juni 1986 fortgeschrieben werden und jeder Miteigentümer das auf ihn entfallende monatliche Wohngeld bis zum dritten eines jeden Monats einzahlen sollte.

Mit ihren am 23. Februar und 9. April 1987 bei Gericht eingegangenen Anträgen haben die Antragsteller den Antragsgegner im Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit auf Zahlung rückständiger Wohngeldvorschüsse für die Monate Januar bis April 1986 in Anspruch genommen, zuletzt in Höhe von insgesamt 2.780 DM.

Das Amtsgericht hat den Anträgen stattgegeben und eine entsprechende einstweilige Anordnung erlassen. Das Landgericht hat auf die sofortige Beschwerde des Antragsgegners durch Beschluß vom 15. Juli 1987 die Sache in entsprechender Anwendung des § 46 Abs. 1 WEG "an das Prozeßgericht abgegeben". Gegen diesen Beschluß haben die Antragsteller sofortige Beschwerde, hilfsweise das zulässige Rechtsmittel eingelegt. Sie sind der Auffassung, daß zur Entscheidung über den Wohngeldanspruch gegen den vor Rechtshängigkeit aus der Wohnungseigentümergeinschaft ausgeschiedenen Antrags-

gegner das Gericht der freiwilligen Gerichtsbarkeit zuständig ist.

Das Kammergericht teilt die Auffassung der Antragsteller und möchte auf ihr Rechtsmittel hin die sofortige Beschwerde des Antragsgegners gegen den Beschluß des Amtsgerichts zurückweisen. Daran sieht es sich aber durch ein Urteil des VII. Zivilsenats des Bundesgerichtshofes vom 14. Juni 1965 (BGHZ 44, 43) sowie durch Beschlüsse des Bayerischen Obersten Landesgerichts (Rpfleger 1975, 245; 79, 318; BayObLGZ 1986, 348, 350; Wohnungseigentum 1988, 63) und des Oberlandesgerichts Hamm (OLGZ 1982, 20 ff) gehindert und hat die Sache dem Bundesgerichtshof zur Entscheidung vorgelegt.

II.

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

1. Nach Auffassung des vorlegenden Kammergerichts ist zur Entscheidung über Ansprüche aus dem Gemeinschaftsverhältnis gegen einen vor Rechtshängigkeit aus der Wohnungseigentümergeinschaft ausgeschiedenen Wohnungseigentümer das Gericht der freiwilligen Gerichtsbarkeit und nicht das Prozeßgericht berufen. Der Bundesgerichtshof hat hingegen in BGHZ 44, 43 das Prozeßgericht für zuständig erachtet. Dem haben sich u.a. das Bayerische Oberste Landesgericht und das Oberlandesgericht Hamm in den oben genannten Entscheidungen angeschlossen.

Damit beantworten das vorlegende Kammergericht einerseits und der Bundesgerichtshof, das Bayerische Oberste Landesgericht und das Oberlandesgericht Hamm andererseits dieselbe Rechtsfrage im Sinne von § 28 Abs. 2 FGG (vgl. BGHZ 95, 118, 123) verschieden.

2. Die Ansicht des vorlegenden Kammergerichts, 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.

Das Rechtsmittel der Antragsteller ist als sofortige weitere Beschwerde zulässig (§§ 43 Abs. 1 Nr. 1, 45 Abs. 1 WEG, §§ 27, 29 Abs. 1 Satz 2, Abs. 2 FGG). Der Beschluß des Landgerichts, die Sache an das Prozeßgericht abzugeben, ist eine Entscheidung des Beschwerdegerichts im Sinne der §§ 27, 29 Abs. 2 FGG und unterliegt daher der sofortigen weiteren Beschwerde.

Für den Bereich des Zivilprozesses gilt, daß Berufungsurteile von Oberlandesgerichten, durch die Endurteile der ersten Instanz aufgehoben werden, auch dann unter den Voraussetzungen der §§ 545 Abs. 1, 546 ZPO der Revision unterliegen, wenn sie ohne eine eigene ersetzende Sachentscheidung die Sache gemäß § 46 WEG an das Gericht der freiwilligen Gerichtsbarkeit abgeben (BGHZ 97, 287, 290; Senatsurt. v. 20. Juni 1986, V ZR 47/85, WM 1986, 1273). Entsprechend zu beurteilen ist es, wenn - wie hier - ein

Beschwerdegericht im Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit (Wohnungseigentumssachen) die Sachentscheidung des Amtsgerichts aufhebt und die Sache an das Prozeßgericht abgibt. Auch in diesem Fall ist es geboten, demjenigen, der durch die Aufhebung der erstinstanzlichen Sachentscheidung beschwert ist (vgl. §§ 20 Abs. 1, 29 Abs. 4 FGG), das in dieser Verfahrensart für Endentscheidungen statthafte Rechtsmittel, mithin hier die sofortige weitere Beschwerde zu geben (BayObLGZ 1985, 222, 232 f m.w.N.).

IV.

Die sofortige weitere Beschwerde ist im wesentlichen nicht begründet.

1. Zu Recht nimmt das Landgericht die Zuständigkeit des Prozeßgerichts an.

Nach § 43 Abs. 1 Nr. 1 WEG entscheidet das Amtsgericht im Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit auf Antrag eines Wohnungseigentümers über die sich aus der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums ergebenden Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer untereinander. Beteiligt an diesem Verfahren sind alle Wohnungseigentümer (§ 43 Abs. 4 Nr. 1 WEG).

a) Nach Auffassung des vorlegenden Kammergerichts kommt es für die Zuweisung einer Streitigkeit in das Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit nach dieser Vorschrift nicht darauf an, ob der Berechtigte oder Verpflichtete im Zeitpunkt der Einleitung des Verfahrens noch Wohnungseigentümer

ist. Allein maßgebend sei, ob der geltend gemachte Anspruch seine Grundlage im gemeinschaftlichen Eigentum oder in der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums habe.

b) Demgegenüber ist nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes, des Bayerischen Obersten Landesgerichts, des Oberlandesgerichts Hamm in den bereits genannten Entscheidungen sowie des Oberlandesgerichts Köln (OLGZ 1984, 399, 401) das Prozeßgericht zuständig, wenn Ansprüche aus dem Gemeinschaftsverhältnis von oder gegen Wohnungseigentümer geltend gemacht werden, die vor Rechtshängigkeit bereits aus der Wohnungseigentümergeinschaft ausgeschieden sind (vgl. zusätzlich BayObLGZ 1986, 285, 287). Die überwiegende Zahl der Instanzgerichte und das Fachschrifttum sind dieser Rechtsprechung gefolgt (LG Koblenz BauR 1979, 177; LG Bochum Rpfleger 1982, 340; BGB-RGRK/Augustin 12. Aufl. § 43 WEG Rdn. 20; Soergel/Baur, BGB 11. Aufl. § 43 WEG Rdn. 5, 15; Palandt/Bassenge, BGB 47. Aufl. § 43 WEG Anm. 2 a, 5 a; Bärmann/Pick/Merle, WEG 6. Aufl. § 43 Rdn. 70, 71; Merle/ Trautmann NJW 1973, 118; Müller, Fragen des Wohnungseigentums 1986, Rdn. 1257; zweifelnd Erman/Ganten, BGB 7. Aufl. § 43 WEG Rdn. 6; a.M. LG Krefeld ZMR 1980, 189; MünchKomm/ Röhl, BGB 2. Aufl. § 43 WEG Rdn. 14; Weitnauer, WEG 6. Aufl. § 43 Rdn. 4 q; Deckert, Die Eigentumswohnung Gruppe 7, S. 9, 12; wohl auch OLG Karlsruhe, Die Justiz 1978, S. 169, 170).

c) An der die Zuständigkeit des Prozeßgerichts bejahenden Rechtsprechung hält der Senat fest.

Wie der Große Zivilsenat des Bundesgerichtshofes im Beschluß vom 4. Oktober 1982 (BGHZ 85, 64) hervorgehoben hat, treten im Falle der durch gefestigte höchstrichterliche Rechtsprechung gefundenen Gesetzesauslegung die Rechtswerte der Rechtssicherheit und des Vertrauensschutzes in den Vordergrund und verlangen im allgemeinen ein Festhalten an der einmal eingeschlagenen Rechtsentwicklung. Ein Abgehen von der Kontinuität der Rechtsprechung kann nur dann hingenommen werden, wenn deutlich überwiegende oder schlechthin zwingende Gründe dafür sprechen (BGHZ 85, 64, 66; vgl. dazu auch Anm. Hagen in LM ZPO § 323 Nr. 31 sowie BGHZ 87, 150, 155 f; 88, 11, 14). Ist - wie hier - im Anschluß an eine höchstrichterliche Entscheidung (BGHZ 44, 43) eine Rechtswegfrage in einem bestimmten Sinne geklärt und hat sich die Praxis in mehr als 20jähriger Übung darauf eingestellt, stehen die vom Großen Zivilsenat hervorgehobenen Werte der Rechtssicherheit und des Vertrauensschutzes ganz besonders im Vordergrund (so auch zur Frage der Zuständigkeitsbestimmung BGH Beschl. v. 8. Oktober 1987, I ARZ 482/87, WM 1988, 37, 38).

Deutlich überwiegende oder gar zwingende Gründe für eine Abkehr von BGHZ 44, 43 sind im Vorlagebeschluß nicht aufgezeigt und auch nicht ersichtlich.

aa) Zu Recht weist das vorlegende Kammergericht allerdings darauf hin, daß nach der im Anschluß an BGHZ 44, 43 entwickelten ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes Streitigkeiten zwischen den Wohnungseigentümern und dem abberufenen Verwalter in die Zuständigkeit der Gerichte der freiwilligen Gerichtsbarkeit gehören (§ 43 Abs. 1 Nr. 2 WEG;

BGHZ 59, 58, 62; 65, 264, 266; 78, 57, 63). Die unterschiedliche Behandlung von Streitigkeiten der Wohnungseigentümer mit dem vor Rechtshängigkeit ausgeschiedenen Wohnungseigentümer (§ 43 Abs. 1 Nr. 1 WEG) einerseits und dem vor Rechtshängigkeit abberufenen Verwalter (§ 43 Abs. 1 Nr. 2 WEG) andererseits ist indes nicht ohne innere Rechtfertigung. Die Differenzierung läßt sich aus den Verfahrenszwecken des § 43 Abs. 1 WEG herleiten. Zweck des § 43 Abs. 1 Nr. 2 WEG ist jedenfalls auch, eine reibungslos ablaufende Verwaltung zu sichern und Störungen so schnell wie möglich, im Einzelfall auch durch einstweilige Anordnungen (§ 44 Abs. 3 WEG), zu beseitigen, weil die Wohnungseigentümer in ihrer Gesamtheit auf den Verwalter angewiesen sind (vgl. LG München Rpfleger 1970, 64). Das gilt gleichermaßen für den amtierenden wie für den abberufenen Verwalter. Denn der neue Verwalter kann eine ordnungsgemäße Verwaltung nicht gewährleisten, wenn nicht rasch alle Streitigkeiten der Gemeinschaft mit dem ausgeschiedenen Verwalter, die in einem inneren Zusammenhang mit der ihm übertragenen Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums stehen, ausgeräumt werden (vgl. BGHZ 59, 58, 62; 65, 264, 266; 78, 57, 63). Wegen der herausgehobenen Aufgabe des Verwalters einer Wohnungseigentumsanlage, für das Funktionieren der Gemeinschaft zu sorgen (vgl. §§ 27, 28 WEG), ist es mithin zweckmäßig, seine Ansprüche und Ansprüche gegen ihn dem flexiblen Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit auch dann zuzuordnen, wenn er bereits von seinem Amt abberufen ist.

bb) Die Durchsetzung der wechselseitigen Ansprüche der Wohnungseigentümergeinschaft und des ausgeschiedenen Wohnungseigentümers ist durch Zuweisung der Streitigkeiten an

das zum Prozeßgericht auch nicht besonders erschwert. Die Bindungswirkung von Gemeinschaftsbeschlüssen, die zu Zeiten seiner Mitgliedschaft gefaßt worden sind, kann dem ausgeschiedenen Wohnungseigentümer auch vor dem Prozeßgericht entgegengehalten werden. Eine andere Frage ist, ob der ausgeschiedene Wohnungseigentümer seinerseits die Möglichkeit hat, gemäß den §§ 23 Abs. 4 Satz 1, 43 Abs. 1 Nr. 4 WEG im Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit die Gültigkeit der Beschlüsse überprüfen zu lassen, soweit seine Rechtsstellung darin berührt wird (vgl. BayObLGZ 1986, 348, 350 m.w.N.). Darum geht es hier aber nicht.

An Beschlüsse, die die Wohnungseigentümergeinschaft nach Ausscheiden eines Wohnungseigentümers trifft, ist dieser dagegen nicht gebunden. Zu Unrecht nimmt das vorlegende Kammergericht für seine gegenteilige Meinung BayObLGZ 1986, 348 (= ZMR 1987, 66) in Anspruch. Dort waren die Beschlüsse vor Ausscheiden des Wohnungseigentümers aus der Gemeinschaft getroffen worden. Es besteht auch kein Bedürfnis, eine Bindungswirkung späterer Beschlüsse anzunehmen, die sich auf die Zeit der Zugehörigkeit des ausgeschiedenen Eigentümers zur Gemeinschaft beziehen. In Abkehr von BGHZ 95, 118 hat der Senat durch Beschluß vom 21. April 1988, V ZB 10/87, BGHZ 104, 197 entschieden, daß der Erwerber - nicht der ausgeschiedene Eigentümer - für Wohngeldnachforderungen aus Abrechnungen für frühere Jahre haftet, sofern der Beschluß der Wohnungseigentümergeinschaft, der die Nachforderungen begründet, erst nach dem Eigentumserwerb gefaßt worden ist. Die hier zu entscheidende Frage, wer für fällige rückständige Wohngeldvorschüsse der Gemeinschaft gegenüber einzustehen hat, hat sich dort nicht gestellt.

Auch die Vielzahl der Parteien (vgl. BGHZ 78, 57, 60) bringt keine besonderen Schwierigkeiten mit sich. Die Zuweisung der Streitigkeiten zwischen den Wohnungseigentümern und einem ausgeschiedenen Wohnungseigentümer in das streitige Verfahren führt ebenfalls zu keinen Abgrenzungsschwierigkeiten.

Nach alledem ist daran festzuhalten, daß das Prozeßgericht für Streitigkeiten der Wohnungseigentümer mit einem vor Rechtshängigkeit ausgeschiedenen Wohnungseigentümer zuständig ist, auch wenn die Ansprüche ihre Grundlage im Gemeinschaftsverhältnis haben.

2. Der angefochtene Abgabebeschluß des Landgerichts ist aber nicht frei von Verfahrensfehlern.

a) Nicht zu beanstanden ist, daß das Beschwerdegericht die Sache ohne entsprechenden Antrag der Antragsteller an das Prozeßgericht abgegeben hat. Allerdings ist die Frage, ob die - gesetzlich nicht geregelte - Abgabe an das Prozeßgericht von Amts wegen oder nur auf Antrag auszusprechen ist, umstritten. Teilweise wird in Analogie zu § 17 Abs. 3 GVG eine Verweisung nur auf Antrag für zulässig gehalten (OLG München, ZMR 1972, 210, 211; BayObLG Rpfleger 1975, 245; NJW RR 1987, 1099; KG OLGZ 1979, 150, 152; OLG Hamm OLGZ 1982, 20, 25; Palandt/Bassenge, BGB 47. Aufl. § 46 Anm. 2; MünchKomm/Röll, BGB 2. Aufl. § 46 WEG Rdn. 2; wohl auch Keidel/Kuntze/Winkler, FGG 12. Aufl. § 1 Rdn. 25, 26). Nach anderer Meinung soll die Abgabe der Sache entsprechend § 12 LwVG (OLG Braunschweig MDR 1976, 669) oder entsprechend § 46 Abs. 1 WEG (Bärman/Pick/Merle, WEG 6. Aufl. § 46

Rdn. 24; Weitnauer, WEG 6. Aufl. § 46 Rdn. 2; Soergel/Baur, BGB 11. Aufl. § 46 WEG Rdn. 6; Müller, Fragen des Wohnungseigentums 1986, Rdn. 1197; wohl auch BGB-RGRK/Augustin 12. Aufl. § 46 WEG Rdn. 17; offengelassen OLG Karlsruhe NJW 1975, 1976, 1978) von Amts wegen erfolgen. Mit der zuletzt genannten Auffassung hält der Senat zur Lösung der hier anstehenden Frage eine analoge Anwendung von § 46 Abs. 1 WEG für geboten. Der Gesetzgeber hat mit dieser in das WEG aufgenommenen Vorschrift entgegen der Regelung in § 281 Abs. 1 Satz 1 ZPO und § 17 Abs. 3 Satz 1 GVG dem Prozeßgericht aufgegeben, bei ihm anhängig gemachte Streitigkeiten, die in den Bereich des § 43 Abs. 1 WEG fallen, von Amts wegen an das zuständige Amtsgericht zur Erledigung im Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit abzugeben. Da nach allgemeiner Ansicht (vgl. BGHZ 78, 57, 59 f) auch - umgekehrt - eine Abgabe vom Gericht der freiwilligen Gerichtsbarkeit in Wohnungseigentumssachen an das Prozeßgericht möglich sein muß, ist auch für dieses Verfahren eine analoge Anwendung der gerade für den hier streitigen Bereich des Wohnungseigentums geltenden Regelung des § 46 Abs. 1 WEG angezeigt mit der Folge, daß die Abgabe von Amts wegen zu veranlassen ist.

b) Erfolglos bleibt auch die Verfahrensrüge, das Beschwerdegericht hätte die Sache nur aufgrund mündlicher Verhandlung an das Prozeßgericht abgeben dürfen. Nach § 44 Abs. 1 WEG, der nach allgemeiner Ansicht auch im Beschwerdeverfahren gilt (BayObLG ZMR 85, 29; OLG Frankfurt OLGZ 1980, 76; Bärmann/Pick/Merle, WEG 6. Aufl. § 44 Rdn. 27) soll der Richter allerdings mit den Beteiligten regelmäßig mündlich verhandeln, um auf eine gütliche Einigung hinzuwirken. Die Notwendigkeit einer mündlichen Verhandlung kann sich ferner aus der Pflicht zur Sachverhaltsaufklärung

ergeben (§ 43 WEG i.V. mit § 12 FGG; BayObLGZ 1972, 348, 350; OLG Zweibrücken Rpfleger 1977, 141 f; Bärmann/ Pick/ Merle aaO). Beide Gründe liegen aber nicht vor, wenn - wie hier - nur eine ohnehin von Amts wegen auszusprechende Abgabe an das Prozeßgericht als Ergebnis der mündlichen Verhandlung in Betracht kommt. In einem solchen Fall kann von einer mündlichen Verhandlung mit den Beteiligten abgesehen werden (vgl. BayObLG NJW RR 1987, 1099; BGB-RGRK/ Augustin 12. Aufl. § 46 WEG Rdn. 17).

c) Begründet ist aber die Rüge, daß die Abgabe an "das Prozeßgericht" wegen ihres unbestimmten Inhalts nicht zulässig ist (Stein/Jonas/Leipold, ZPO 20. Aufl. § 281 Rdn. 18 und 89). Der angefochtene Beschluß ist demnach um die genaue Bezeichnung des für den Wohnsitz des Antragsgegners zuständigen Amtsgerichts zu ergänzen.

3. Die Entscheidung über die Kosten beider Rechtsmittelzüge beruht auf § 47 WEG (vgl. BGHZ 11, 43, 57 f).

Hagen

Dr. Eckstein

Linden

Räfle

Lambert-Lang