

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGHR: ja

WEG §§ 28 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2, 16 Abs. 2;

KO § 58 Nr. 2

- a) In die Erhebung einer Sonderumlage zur Deckung eines Wohngeldausfalles ist auch derjenige Wohnungseigentümer anteilig einzubeziehen, der den Ausfall verursacht hat und über dessen Vermögen (Nachlaß) das Konkursverfahren eröffnet worden ist.
- b) Im Konkurs des Wohnungseigentümers ist dessen anteilige Verpflichtung zur Zahlung einer nach Konkurseröffnung beschlossenen Sonderumlage, die den von diesem Wohnungseigentümer durch Wohngeldrückstand verursachten Fehlbetrag der Gemeinschaft ausgleichen soll, Masseverbindlichkeit i.S. des § 58 Nr. 2 KO.

Beschl. v. 15. Juni 1989 - V ZB 22/88 - Ergangen auf Vorlagebeschl. des
Kammergerichts

BUNDESGERICHTSHOF

V ZB 22/88

BESCHLUSS

in dem Verfahren

Beteiligte:

1.

Antragsteller, Gegenantragsgegner, Beschwerdeführer auch hinsichtlich der weiteren Beschwerde

- Verfahrensbevollmächtigte: Rechtsanwälte

2.

3.

4.

5.

6.

7.

8.

9.

WII

- 2 -

10.

11.

12. a)
b)

13.

14.

15.

16.

Antragsgegner, Gegenantragsteller, Beschwerdegegner
auch hinsichtlich der weiteren Beschwerde,

zu 2 bis 16 vertreten durch den Verwalter

- Verfahrensbevollmächtigte: Rechtsanwälte



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 15. Juni 1989 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Hagen und die Richter Linden, Dr. Räfle, Dr. Lambert-Lang und Dr. Wenzel

beschlossen:

Auf die Rechtsmittel des Beteiligten zu 1 werden die Beschlüsse der Zivilkammer 191 des Landgerichts Berlin vom 8. Januar 1988 und des Amtsgerichts Charlottenburg vom 18. April 1987 aufgehoben.

Der in der Wohnungseigentümerversammlung vom 24. Juli 1986 zu Tagesordnungspunkt 2 gefaßte Beschluß über die Erhebung einer Sonderumlage wird für ungültig erklärt.

Der Verpflichtungsgegenantrag der Beteiligten zu 2 bis 16 wird zurückgewiesen.

Die Beteiligten zu 2 bis 16 haben die Gerichtskosten des Verfahrens zu tragen. Außergerichtliche Kosten werden nicht erstattet.

Der Geschäftswert wird für alle Instanzen auf 207.957,62 DM festgesetzt.

G r ü n d e

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beschloß am 24. Juli 1986, Wohngeldrückstände des verstorbenen Wohnungseigentümers Günter K. in Höhe von 207.957,62 DM auf die übrigen Eigentümer nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile umzulegen, davon 20.290,90 DM auf den Antragsteller. K. hatte Miteigentumsanteile von 4.978/10.000. Über seinen Nachlaß - mit diesen zugehörigen Anteilen - wurde am 24. Januar 1986 das Konkursverfahren eröffnet.

Der Antragsteller ist mit seinem Anfechtungsbegehren in den Vorinstanzen unterlegen und auf den Gegenantrag der anderen Wohnungseigentümer zur Zahlung seines Umlageanteils verpflichtet worden.

Auf die sofortige weitere Beschwerde des Antragstellers möchte das Kammergericht die angefochtene Entscheidung aufheben und die Sache zur weiteren Aufklärung an das Landgericht zurückverweisen. Daran sieht es sich aber durch den Beschluß des Senats vom 21. April 1988, V ZB 10/87, BGHZ 104, 197 gehindert und hat deshalb die Sache mit Beschluß vom 24. Oktober 1988 (DNotZ 1989, 152 = WE 1989, 28) dem Bundesgerichtshof zur Entscheidung vorgelegt.

II.

Die Vorlage ist gemäß §§ 43 ff WEG in Verbindung mit § 28 Abs. 2 FGG statthaft.

Das vorlegende Gericht ist der Ansicht, der angefochtene Wohnungseigentümerbeschluß sei nicht schon deswegen

aufzuheben, weil die zur Konkursmasse gehörenden Miteigentumsanteile nicht in die Umlage einbezogen worden seien. Es meint aber, die Notwendigkeit der Aufhebung ergebe sich aus der in BGHZ 104, 197 vertretenen Auffassung, für Bestehen und Höhe der Nachschußpflicht komme es ausschließlich auf die Zusammensetzung der Wohnungseigentümergeinschaft im Zeitpunkt der Beschlußfassung an. Demgegenüber möchte das vorlegende Gericht im Grundsatz an der früheren Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (BGHZ 95, 118) festhalten, daß der Ausgleich einer Deckungslücke innerhalb der Gemeinschaft in Anknüpfung an die entsprechende Außenhaftung vorzunehmen sei.

Damit will das vorlegende Gericht in der Auslegung der § 16 Abs. 2, § 28 WEG von der für die Vorlagepflicht maßgebenden letzten Entscheidung des Bundesgerichtshofes abweichen. Zwar betrifft die Entscheidung BGHZ 104, 197 im Unterschied zum vorliegenden Fall die Frage der Erwerberhaftung für Verbindlichkeiten aus Jahresabrechnungen. Der Senat hat dort aber auch ausgeführt, daß nach allgemeinem Grundsatz, welcher die Erhebung von Sonderumlagen einbeziehe (BGHZ 104, 197, 202), die Verbindlichkeiten jedes einzelnen Wohnungseigentümers im Rahmen der allgemeinen Beitragspflicht aus § 16 Abs. 2 WEG gegenüber den anderen Wohnungseigentümern erst durch den Beschluß der Gemeinschaft begründet werden. Dem Kammergericht geht es freilich nicht allein um diesen Punkt, sondern darum, welchen konkursrechtlichen Rang Forderungen aus einer Umlage rückständiger Wohngeldschulden haben. Der Senat ist indessen, soweit die Zulässigkeit der Vorlage in Frage steht, an die Auffassung des vorlegenden Gerichts gebunden, daß für die Beurteilung der

Sache eine Rechtsfrage entscheidungserheblich sei, die der Bundesgerichtshof abweichend entschieden hat (Senatsbeschl. v. 3. Oktober 1985, V ZB 18/84, NJW 1986, 314, 315; BGHZ 99, 90, 92).

III.

Die sofortige weitere Beschwerde ist zulässig (§ 43 Abs. 1 Nr. 4, § 45 Abs. 1 WEG, §§ 27, 29 FGG). Sie ist auch begründet.

1. Es kann dahinstehen, ob die Anfechtung des Gemeinschaftsbeschlusses vom 24. Juli 1986 schon deswegen durchgreift, weil die beschließende Versammlung ohne Einhaltung der Wochenfrist des § 24 Abs. 4 Satz 2 WEG einberufen worden ist. Dieser Beschluß ist jedenfalls deshalb nach § 43 Abs. 1 Nr. 4, § 23 Abs. 4 WEG für ungültig zu erklären, da er das Recht des Antragstellers auf ordnungsgemäße Verwaltung verletzt. Denn der im Konkurs befindliche Nachlaß des Wohnungseigentümers Kaufen - und damit der Konkursverwalter als Träger der Rechte und Pflichten - hätte zur Aufbringung der Sonderumlage mit herangezogen werden müssen.

a) Eine Sonderumlage kann von den Wohnungseigentümern im Laufe des Wirtschaftsjahres beschlossen werden, sofern die Ansätze des Wirtschaftsplanes unrichtig waren, durch neue Tatsachen überholt sind oder der Plan aus anderen Gründen zum Teil undurchführbar geworden ist. Die Erhebung einer Sonderumlage widerspricht daher ordnungsgemäßer Verwaltung nicht, wenn Nachforderungen aus früheren Jahresabrechnungen vorübergehend oder dauernd uneinbringlich sind und dadurch

Einnahmeausfälle entstehen, die zur Deckung beschlossener Ausgaben der Gemeinschaft oder zur Tilgung gemeinschaftlicher Verbindlichkeiten ausgeglichen werden müssen.

b) Da die Festsetzung einer Sonderumlage einen Nachtrag zum Jahreswirtschaftsplan der Gemeinschaft bildet und diesen ändert oder ergänzt, muß der Umlagebeschluß entsprechend § 28 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 WEG die anteilmäßige Beitragsverpflichtung der Wohnungseigentümer bestimmen. Der Beschluß begründet sodann für die Wohnungseigentümer eine Pflicht zur Vorschußzahlung (§ 28 Abs. 2 WEG), die zu den planmäßigen Vorschüssen hinzutritt. Der Umlageschlüssel ergibt sich aus § 16 Abs. 2 WEG oder aus dem in der Gemeinschaftsordnung festgelegten Verteilungsmaßstab, wenn das Aufkommen aus der Sonderumlage - wie üblich - dazu dient, die Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums zu bestreiten. Diese Verteilungsregel gilt auch hier, da ein Sonderzweck der beschlossenen Umlage, wie er etwa bei der Finanzierung baulicher Veränderungen und der dann in Betracht kommenden Möglichkeit einer ungleichen Verteilung vorliegen kann, nicht ersichtlich ist. Die beschlossene Sonderumlage sollte lediglich eine durch Wohngeldrückstände entstandene Deckungslücke schließen. Infolgedessen muß die Umlage anteilig auch demjenigen Wohnungseigentümer auferlegt werden, der das rückständige Wohngeld schuldet. Da hier dieser Eigentümer verstorben und über seinen Nachlaß das Konkursverfahren eröffnet worden ist, hätte der Konkursverwalter in die Umlage einbezogen werden müssen.

Das gilt auch dann, wenn die Wohnungseigentümergeinschaft Grund zu der Annahme hat, der auf den Nachlaß entfallende Umlageanteil lasse sich vorläufig nicht durchsetzen

(a.M. Hauger, Wohnungseigentum 1989, 15, 16). Insoweit darf keine Parallele zu sonstigen Außenständen gezogen werden, die in einen Wirtschaftsplan nach seiner Zweckbestimmung als Haushaltsvoranschlag unter Umständen nicht aufgenommen zu werden brauchen, wenn die Möglichkeit der Einziehung unabsehbar ist (vgl. dazu BayObLGZ 1986, 263, 268 ff). Denn ein solches Ermessen besteht dort nicht, wo der Wirtschaftsplan nach § 28 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2, § 16 Abs. 2 WEG die Lasten- und Kostenverteilung innerhalb der Gemeinschaft zu gewährleisten hat. Ein Wohnungseigentümer kann nämlich von seiner in § 16 Abs. 2 WEG normierten Verpflichtung gegenüber den anderen Wohnungseigentümern, die Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums mitzutragen, durch Unvermögen nicht frei werden. Unvermögen zur Leistung ist hier wie auch sonst kein hinreichender Grund dafür, den Schuldner aus seiner Verpflichtung zu entlassen.

c) An der sich aus § 16 Abs. 2 WEG ergebenden materiellen Verpflichtung des Wohnungseigentümers und nach dessen Tod seines Erben (§ 1922 Abs. 1 BGB) ändert die Eröffnung des Konkursverfahrens über den Nachlaß im Grundsatz nichts. Denn unabhängig von der noch zu erörternden Frage, ob der auf den Nachlaß entfallende Umlageanteil Masseverbindlichkeit oder nur gewöhnliche Konkursforderung ist, muß dieser Anteil dem Nachlaß auferlegt werden. Ebenso wie die anderen Wohnungseigentümer die beschlossene Sonderumlage zusätzlich zu ihrem eigenen planmäßigen Wohngeldanteil tragen müssen, trifft bei der im Sinne des § 16 Abs. 2 WEG gebotenen gemeinschaftsinternen Lastenverteilung auch den Gemeinschuldner - hier den Nachlaß - die Sonderumlage zusätzlich zu seiner rückständigen Wohngeldschuld.

Ist vor auszusehen, daß Teile einer zur Deckung von Wohngeldrückständen nötigen Sonderumlage von dem säumigen Schuldner wiederum nicht aufgebracht werden können, so kann es eine ordnungsmäßige Verwaltung erforderlich machen, die Höhe der Sonderumlage von vornherein so zu bemessen, daß ein erneuter Ausfall aufgefangen wird. Dann würden zwar die anderen Wohnungseigentümer zunächst einmal in gleicher Höhe belastet wie ohne Mitbeteiligung des säumigen Wohngeldschuldners; das Erfordernis der anteilmäßigen Einbeziehung aller Wohnungseigentümer wäre aber gewahrt. Nur wenn feststünde, daß die Forderung im Nachlaßkonkurs ausfällt, wäre die Heranziehung des Nachlasses sinnlos. Dafür besteht hier jedoch kein Anhaltspunkt, weil der Anspruch auf Zahlung des Umlageanteils keine bloße Konkursforderung darstellt, sondern aus der Masse zu befriedigen ist.

d) Bei der nach Konkurseröffnung im Innenverhältnis der Gemeinschaft entstehenden Kosten des Wohnungseigentums handelt es sich um Masseverbindlichkeiten (BGH Urt. v. 12. März 1986, VIII ZR 64/85, NJW 1986, 3206, 3208; OLG Karlsruhe WEZ 1988, 134 m.w.N.). Dazu gehört auch die anteilmäßige Verpflichtung des Gemeinschuldners zur Zahlung einer nach Konkurseröffnung beschlossenen Umlage, welche den durch seinen Wohngeldrückstand entstandenen Einnahmeverlust decken soll (Weitnauer, WEG 7. Aufl. § 16 Rdn. 30; Hauger, Wohnungseigentum 1989, 15, 16). Die Gegenmeinung (OLG Stuttgart OLGZ 1978, 183; 1980, 70, 72; Bärmann/Pick/Merle, WEG 6. Aufl. § 16 Rdn. 103; BGB-RGRK/Augustin 12. Aufl. WEG § 16 Rdn. 36) schließt eine Masseverbindlichkeit aus, weil der Rückstand des Gemeinschuldners aus der Zeit vor dem Konkurs den Rang

einer einfachen Konkursforderung habe und diese nicht durch Umlagebeschluß in eine Masseverbindlichkeit umgewandelt werden könne. Diesem - auch von dem vorlegenden Gericht vertretenen - Standpunkt vermag der Senat nicht zu folgen.

Die Entschließung der Gemeinschaft, einen durch Wohngeldrückstände verursachten Fehlbedarf auf die Wohnungseigentümer umzulegen, läßt die Verpflichtung zur Zahlung des Rückstands unberührt. Dieser wird durch die Umlage nicht getilgt. Der den Rückstand schulden­de Wohnungseigentümer muß den auf ihn entfallenden Umlagebetrag zusätzlich zu seiner noch offenen Schuld begleichen, genauso wie die anderen Wohnungseigentümer die Umlage über die von ihnen schon erbrachten Wohngelder hinaus mittragen müssen. Der Umlagebeschluß begründet daher eine weitergehende neue Forderung gegen alle Wohnungseigentümer, so daß von einer "Umwandlung" einer Konkursforderung in eine Masseverbindlichkeit keine Rede sein kann. Insoweit liegen die Dinge hier auch anders als in den Fällen, daß der Konkursverwalter eine Konkursforderung durch ein abstraktes Schuldanerkenntnis bestärkt (vgl. dazu Jaeger/Henckel, KO 9. Aufl. § 3 Rdn. 44 mit unrichtigem Hinweis auf RG JW 1890, 114) oder daß er sich über eine solche Forderung vergleicht (s. dazu Kuhn/Uhlenbruck, KO 10. Aufl. § 59 Rdn. 5 d). Zwar wird auch dort zusätzlich zu der Konkursforderung nach Konkurseröffnung - durch Handlung des Konkursverwalters - eine neue Forderung begründet; wenn aber gleichwohl Forderungen aus Anerkenntnis oder Vergleich nur Konkursforderungen sein sollten, was offenbleiben kann, so würde das darauf beruhen, daß sie mit dem ursprünglichen Anspruch in rechtlichem Zusammenhang stehen und der Höhe nach nicht darüber hinausgehen. Soweit der Gläubiger aus dem

Anerkenntnis oder dem Vergleich befriedigt wird, kann er auch aus dem Ursprungsrechtsverhältnis nichts mehr fordern. Dagegen besteht zwischen dem Wohngeldrückstand des Gemeinschuldners und der zur Ausfalldeckung erhobenen Umlage nur ein wirtschaftlicher Zusammenhang ohne Tilgungsverbund.

Dann aber ist eine erst nach Konkurseröffnung beschlossene Ausfallumlage konkursrechtlich nicht anders zu behandeln als sonstige, nach Konkurseröffnung entstandene, Kosten des Wohnungseigentums. So wie diese Kosten Masseverbindlichkeiten sind, ist auch der Umlageanteil eines Wohnungseigentümers im Konkurs über sein Vermögen oder seinen Nachlaß vorweg aus der Masse zu befriedigen, und zwar als Massekosten gemäß § 58 Nr. 2 KO. Denn damit erfüllt der Konkursverwalter seine Verpflichtung zur Werterhaltung des Wohnungseigentums. Könnte nämlich die Umlage nicht aufgebracht werden, so wäre die Wohnungseigentümergeinschaft nicht oder nicht genügend in der Lage, die ordnungsmäßige Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums sicherzustellen. Eine sich alsdann etwa ergebende Wertminderung des gemeinschaftlichen Eigentums aber träfe auch das zur Konkursmasse gehörende Wohnungseigentum, weil es sich nur zu dem eingeschränkten Wert durch freihändigen Verkauf oder durch Versteigerung verwerten ließe (zutreffend Hauger, Wohnungseigentum 1989, 15, 16; Weitnauer, DNotZ 1989, 156, 159).

e) Soweit das vorlegende Gericht die Notwendigkeit der beschlossenen Umlage für klärungsbedürftig hält, braucht darauf in Anbetracht der ohnehin begründeten Anfechtung nicht näher eingegangen zu werden. Nicht gefolgt werden könnte jedenfalls seiner Meinung, zur Deckung des Wohngeld-

ausfalles müsse vorrangig der Anteil des Gemeinschuldners an einer etwaigen Instandhaltungsrücklage herangezogen werden. Aus einer solchen gemeinschaftlichen Rücklage darf nicht der Anteil eines einzelnen Wohnungseigentümers entnommen werden (Hauger aaO).

2. Der Verpflichtungsgegenantrag ist zurückzuweisen, da ihm nach der hier gebotenen Aufhebung des Umlagebeschlusses der Wohnungseigentümergeinschaft der Anspruchsgrund entzogen ist. Bevor über die Sonderumlage kein gültiger Beschluß der Gemeinschaft vorliegt, kann auch keine anteilige Verpflichtung des Beschwerdeführers entstanden sein (vgl. BGH Beschl. v. 12. Juli 1984, VII ZB 1/84, NJW 1985, 912; Senatsbeschl. BGHZ 104, 197, 202 f). Zu einer Änderung dieser Rechtsprechung geben die Ausführungen des vorlegenden Gerichts keine Veranlassung.

3. Die Kostenentscheidung beruht auf § 47 WEG.

Die Festsetzung des Geschäftswerts folgt aus § 48 Abs. 2 WEG. Das nach dieser Vorschrift maßgebende Interesse der Beteiligten an der Entscheidung deckt sich hier mit der Höhe der beschlossenen und in vollem Umfang angefochtenen

Sonderumlage. Der vom Landgericht festgesetzte geringere Wert ist dementsprechend auch für die Vorinstanzen abzuändern (§ 31 Abs. 1 Satz 2 KostO).

Hagen

Linden

Räfle

Lambert-Lang

Wenzel