BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZB 32/05

vom

2. Juni 2005

in der Wohnungseigentumssache

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGHR: ja

WEG § 10 Abs. 1

a) Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist rechtsfähig, soweit sie bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums am Rechtsverkehr teilnimmt.

b) Neben der Haftung der teilrechtsfähigen Wohnungseigentümergemeinschaft kommt eine akzessorische gesamtschuldnerische Haftung der Wohnungseigentümer nur in Betracht, wenn diese sich neben dem Verband klar und eindeutig auch persönlich verpflichtet haben.

c) Gläubiger der Gemeinschaft können auf deren Verwaltungsvermögen zugreifen, das auch die Ansprüche der Gemeinschaft gegen die Wohnungseigentümer und gegen Dritte umfaßt.

d) Zu den pfändbaren Ansprüchen der Gemeinschaft gehören der Anspruch, ihr die finanzielle Grundlage zur Begleichung der laufenden Verpflichtungen durch Beschlußfassung über den Wirtschaftsplan, seine Ergänzung (Deckungsumlage) oder die Jahresabrechnung zu verschaffen, sowie Ansprüche aus Verletzung dieser Verpflichtung.

WEG § 27
Soweit der Verwalter als Organ der Gemeinschaft nicht kraft Gesetzes zur Vertretung berechtigt ist, werden seine Kompetenzen durch solche der Wohnungseigentümer ergänzt, denen die entsprechende Bevollmächtigung des Verwalters oder die Fassung des von ihm nach § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG auszuführenden Beschlusses obliegt.

WEG §§ 23 Abs. 4, 43 Abs. 1 Nr. 4

Die Anfechtung von Beschlüssen der Wohnungseigentümerversammlung betrifft die Willensbildung innerhalb der Gemeinschaft und richtet sich daher nicht gegen den Verband, sondern gegen die übrigen Wohnungseigentümer.

WEG § 28 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2
Der Einzelwirtschaftsplan gehört zu den unverzichtbaren Bestandteilen des Wirtschaftsplans. Die Genehmigung eines Wirtschaftsplans ohne Einzelwirtschaftsplan ist auf Antrag für ungültig zu erklären.

BGH, Beschl. v. 2. Juni 2005 - V ZB 32/05 - LG München I
AG München

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat am 2. Juni 2005 durch den Vizepräsidenten des Bundesgerichtshofes Dr. Wenzel, die Richter Dr. Klein, Dr. Lemke, Dr. Schmidt-Räntsch und die Richterin Dr. Stresemann

beschlossen:

Auf die sofortige weitere Beschwerde der Antragsteller wird der Beschluß des Landgerichtes München I vom 19. April 2004 aufgehoben.

Die sofortige Beschwerde gegen den Beschluß des Amtsgerichts München vom 20. August 2002 wird zurückgewiesen.

Die Antragsgegner haben die Gerichtskosten des gesamten Verfahrens zu tragen. Eine Erstattung außergerichtlicher Kosten findet nicht statt.

Der Geschäftswert für alle Instanzen beträgt 12.000,00 EUR.

Gründe:

I.

Die Beteiligten streiten um die Genehmigung eines Wirtschaftsplans. Die Antragsteller und die Antragsgegner sind die Wohnungseigentümer der Liegenschaft N. straße 14-24 in M. , deren Verwalterin die weitere

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

Beteiligte ist. Die Wohnanlage befindet sich in dem ehemaligen Olympiadorf in München, dessen Infrastruktur städtebauliche Besonderheiten aufweist. Die Müllabsauganlage und andere Versorgungseinrichtungen sind nicht getrennt für jede Liegenschaft vorhanden, sondern stehen in einem nicht auflöslichen Verbund mehrerer Einheiten. Die Einrichtungen sind nicht stets auf dem Grundstück verlegt, dessen Versorgung sie sicherstellen, sondern teilweise auf benachbartem Grund. Automobil- und Personenverkehr sind auf unterschiedliche Ebenen verteilt. Die Fahrstraßen und Garagenzufahrten werden von Betonkonstruktionen überspannt, die die Fußgängerebenen tragen. Zur Betreuung der grundstücksübergreifenden Einrichtungen schloß die "WEG BH 2 - 4 (N. straße 14 - 22)", vertreten durch die damalige Verwalterin, mit der O. -B. B. gesellschaft mbH & Co W. KG (im folgenden: ODBG) am 22. September 1976 einen "Individualvertrag". Darin übertrug sie dieser die Pflege, die Wartung, den Betrieb und die Erneuerung der Anlagen.

In den folgenden Jahren wurden die von der ODBG veranschlagten Kosten in den Wirtschaftsplan bzw. nach Abrechnung in die Jahresabrechnung aufgenommen. Am 21. März 1990 beschlossen die Wohnungseigentümer, daß für die Fälligstellung der Vorauszahlungen und für die Fälligkeit von Abrechnungsnachzahlungen und Wohngeldvorauszahlungen die Genehmigung der Gesamtabrechnung und des Gesamtwirtschaftsplans genügen solle.

In der Wohnungseigentümerversammlung vom 5. April 2000 stand auch die Genehmigung des Wirtschaftsplans für 2000 und 2001 auf der Tagesordnung. Die Beschlußvorlage wies lediglich die Gesamtkosten für die Liegenschaft aus, enthielt aber keine Einzelwirtschaftspläne. In den Ausgaben waren

146.465 DM für die Sanierung der Betonkonstruktionen, die die Fußgängerebenen über den Straßen tragen, vorgesehen. Ein Antrag, den Wirtschaftsplan nur ohne die Kosten für die Erschließungsebenen zu genehmigen, wurde abgelehnt, die ursprüngliche Beschlußvorlage unter Erhöhung der Rücklage dagegen angenommen.

Hiergegen wenden sich die Antragsteller. Sie haben beantragt, den Beschluß im Umfang der Instandhaltungsmaßnahmen für die Betonkonstruktionen (146.465 DM) für ungültig zu erklären. Das Amtsgericht hat dem Antrag entsprochen. Auf die sofortige Beschwerde der Antragsgegner hat das Landgericht München I die Entscheidung des Amtsgerichts aufgehoben und den Antrag zurückgewiesen. Der hiergegen gerichteten sofortigen weiteren Beschwerde der Antragsteller möchte das Bayerische Oberste Landesgericht stattgeben. Es sieht sich hieran jedoch durch die Entscheidung des Kammergerichts in Berlin vom 11. Februar 1991 (NJW-RR 1991, 726) gehindert und hat die Sache deshalb mit Beschluß vom 29. Dezember 2004 (BayObLGZ 2005, Nr. 69) dem Bundesgerichtshof zur Entscheidung vorgelegt.

II.

Die Vorlage ist statthaft (§§ 43 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 3, 45 Abs. 1 WEG i.V.m. § 28 Abs. 2 FGG). Das vorlegende Gericht ist der Auffassung, die Genehmigung eines Wirtschaftsplanes ohne Einzelwirtschaftsplan entspreche nicht ordnungsmäßiger Verwaltung. Im Gegensatz zur Jahresabrechnung habe die Aufstellung der (voraussichtlichen) Gesamteinnahmen und -ausgaben keine eigenständige Bedeutung, da es sich hierbei nur um Prognosen handele. Die in §§ 28 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 und 3 WEG verlangten und für den Woh-

nungseigentümer entscheidenden Angaben zu Verteilungsschlüssel und Einzelbelastung enthalte ein solcher Gesamtwirtschaftsplan nicht. Deshalb sei er für ungültig zu erklären.

Demgegenüber ist das Kammergericht (NJW-RR 1991, 725, 726) der Auffassung, das Fehlen der Einzelwirtschaftspläne allein führe nicht zur Anfechtbarkeit des Gesamtwirtschaftsplans. Das Erfordernis einer gleichzeitigen Beschlußfassung über Gesamt- und Einzelwirtschaftsplan führe bei Änderungen in den Gesamtansätzen ohne zwingenden Grund dazu, daß eine weitere Eigentümerversammlung wegen der Einzelwirtschaftspläne abgehalten werden müßte.

Die Divergenz rechtfertigt die Vorlage. Hierbei ist der Senat an die Auffassung des vorlegenden Gerichts, es könne ohne Beantwortung der streitigen Rechtsfrage über die sofortige weitere Beschwerde nicht entscheiden, bei Prüfung der Zulässigkeit der Vorlage gebunden (Senat, BGHZ 99, 90, 92; 109, 396, 398; 113, 374, 376 f.; 116, 392, 394).

III.

Die sofortige weitere Beschwerde ist zulässig (§§ 45 Abs. 1, 43 Abs. 1 Nr. 1 WEG, §§ 27, 29, 22 Abs. 1 FGG). Sie hat auch in der Sache Erfolg und führt zur Aufhebung der angefochtenen Entscheidung und zur Ungültigerklärung des angegriffenen Eigentümerbeschlusses in dem beantragten Umfang.

1. Allerdings geht das Beschwerdegericht im Ergebnis zu Recht davon aus, daß die Beteiligten die Kosten für die Sanierung der Betonkonstruktionen in den Wirtschaftsplan einzustellen haben. Die hierfür angeführte Begründung

trägt jedoch nicht. Rechtsfehlerfrei nehmen Beschwerdegericht und vorlegendes Gericht zwar übereinstimmend an, daß in den Gesamtwirtschaftsplan auch strittige Forderungen einzustellen sind, wenn die Wohnungseigentümer ernsthaft damit rechnen müssen, dafür berechtigt in Anspruch genommen zu werden. Dies ist hinsichtlich der Verbindlichkeiten aus dem Vertrag vom 22. September 1976 nach bisher herrschender Meinung aber nur dann der Fall, wenn entweder seit dem Vertragsschluss kein Eigentümerwechsel eingetreten ist oder etwaige Sondernachfolger die Verpflichtungen aus dem Vertrag übernommen haben. Sind dagegen alle Vertragspartner aus der Eigentümergemeinschaft ausgeschieden, handelt es sich nicht mehr um eine Verwaltungsschuld der jetzigen Wohnungseigentümer, die in den Wirtschaftsplan eingestellt werden darf (vgl. Staudinger/Bub, WEG, § 28 Rdn. 198). Hierzu sind jedoch bisher keine tatsächlichen Feststellungen getroffen worden. Sie sind auch nicht aus den von dem vorlegenden Gericht angestellten Überlegungen zur Begründung eines Übergangs der Verbindlichkeiten auf die jetzigen Wohnungseigentümer entbehrlich, weil diese Begründung der rechtlichen Prüfung nicht standhält (siehe III 6 d). Eine tatsächliche Aufklärung erübrigt sich jedoch deshalb, weil es sich bei den in Rede stehenden Verbindlichkeiten um eine Verwaltungsschuld handelt, für welche die Wohnungseigentümergemeinschaft unabhängig von ihrem Personenbestand einzustehen hat.

2. Die Haftung für die Verbindlichkeiten trifft nicht nur die Wohnungseigentümer, die den Vertrag vom 22. September 1976 abgeschlossen haben. Denn der Vertrag ist ausdrücklich im Namen der Wohnungseigentümergemeinschaft Bauvorhaben 2 - 4, N. straße 14 - 22 abgeschlossen worden. Daß damit nicht die Gemeinschaft als solche, sondern die damals im Grundbuch eingetragenen einzelnen Wohnungseigentümer Vertragspartner waren, entsprach

der bislang überwiegend vertretenen Auffassung, daß die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer selbst nicht rechtsfähig sei (Senat, BGHZ 142, 290, 294; Senat, Urt. v. 23. Juni 1989, V ZR 40/88, NJW 1989, 2534, 2535; BGHZ 78, 166, 172; BGH, Urt. v. 12. Mai 1977, VII ZR 167/76, NJW 1977, 1686; Urt. v. 20. Januar 1983, VII ZR 210/81, NJW 1983, 1901 f.; Urt. v. 2. Juli 1998, IX ZR 51/97, NJW 1998, 3279; BVerwG NJW-RR 1995, 73, 74; BayObLG ZMR 2002, 136, 137; ZMR 2002, 536 f.; OVG Münster NJW-RR 1992, 458, 459; Bamberger/Roth/Hügel, BGB, 2003, § 10 WEG Rdn. 2 f.; Erman/Grziwotz, BGB, 11. Aufl., § 10 WEG Rdn. 11; MünchKomm-BGB/Commichau, 4. Aufl., Vor § 1 WEG Rdn. 47; Niedenführ/Schulze, WEG, 7. Aufl., § 10 Rdn. 2 u. Vor §§ 43 ff. Rdn. 73; Staudinger/Rapp, BGB, 12. Aufl., Einl. zum WEG Rdn. 24 ff.; Weitnauer/Briesemeister, WEG, 9. Aufl., Vor § 1 Rdn. 30 ff.; Kümmel, Die Bindung der Wohnungseigentümer und deren Sondernachfolger an Vereinbarungen, Beschlüsse und Rechtshandlungen nach § 10 WEG, 2002, S. 18 f.; Heismann, Werdende Wohnungseigentümergemeinschaft, 2003, S. 78 ff.; Becker/Kümmel/Ott, Wohnungseigentum, 2003, Rdn. 72; Deckert/Ott, Die Eigentumswohnung, 2005, Gr. 3 Rdn. 37). Demgegenüber mehren sich in der Literatur die Stimmen, die der Wohnungseigentümergemeinschaft, wie ehedem schon Bärmann (PiG 22, 215 ff.; ders., NJW 1989, 1057, 1060 ff.), Teilrechtsfähigkeit zusprechen (Bub/Petersen, NZM 1999, 646, 648 f.; Raiser, ZWE 2001, 173 ff.; Bub, PiG 63, 1 ff.; Derleder, PiG 63, 29 ff.; Sauren, PiG 63, 61 ff.; Schwörer, NZM 2002, 421 ff.; Kreuzer, ZWE 2002, 285, 286; Maroldt, ZWE 2002, 387 ff.; Pauly, WuM 2002, 531 ff.; Häublein, Festschrift Wenzel [2005], PiG 71, S. 175 ff.). Dem schließt sich der Senat an.

3. Die fehlende Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergemeinschaft wurde lange Zeit als allgemein anerkannt vorausgesetzt und allenfalls

mit einem nicht näher erläuterten Hinweis auf ihre Ausgestaltung als Bruchteilsgemeinschaft begründet (BGHZ 78, 166, 172; BGH, Urt. v. 12. Mai 1977, VII ZR 167/76, NJW 1977, 1686; Urt. v. 20. Januar 1983, VII ZR 210/81, NJW 1983, 1901 f.; Beschl. v. 13. Juli 1993, III ZB 17/93, NJW 1993, 2943, 2944; Urt. v. 2. Juli 1998, IX ZR 51/97, NJW 1998, 3279; BayObLG ZMR 2002, 136, 137; ZMR 2002, 536 f.; Bamberger/Roth/Hügel, aaO, § 10 WEG Rdn. 2 f.; Erman/Grziwotz, aaO, § 10 WEG Rdn. 11). Im Zuge der Diskussion um eine Übertragung der Grundsätze zur Rechtsfähigkeit der Gesellschaft bürgerlichen Rechts auf die Wohnungseigentümergemeinschaft wurde diese Auffassung eingehender damit begründet, daß es an einer entsprechenden gesetzlichen Anordnung fehle (Ott, ZMR 2002, 97, 100; ähnlich MünchKomm-BGB/Commichau, aaO, Vor § 1 WEG Rdn. 43). Wortlaut, Systematik und Entstehungsgeschichte des Wohnungseigentumsgesetzes ließen nicht erkennen, daß der Wohnungseigentümergemeinschaft Teilrechtsfähigkeit zukommen solle. So spreche § 10 Abs. 1 Satz 1 WEG nur von dem "Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander", nicht von der Wohnungseigentümergemeinschaft als einem überindividuellen Verband (Ott, ZMR 2002, 97, 98 u. 169, 171; Deckert/Ott, aaO, Gr. 3 Rdn. 37). Auch werde der Verwalter in § 27 Abs. 2 WEG ermächtigt, "im Namen aller Wohnungseigentümer", nicht aber im Namen der Wohnungseigentümergemeinschaft zu handeln (Ott, ZMR 2002, 97, 98). Auch das Verfahrensrecht kenne in § 43 Abs. 1 Nr. 1 WEG nur Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer untereinander "aus der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer", nicht aber dieser gegenüber (Ott, ZMR 2002, 97, 98). Gegen eine Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergemeinschaft spreche ferner die Systematik des Gesetzes, das in § 10 Abs. 1 Satz 1 WEG die Vorschriften zur Gemeinschaft (§§ 741 ff. BGB) ergänzend für anwendbar erkläre (Weitnauer/Briesemeister, aaO, Vor § 1 Rdn. 30; Heismann, aaO, S. 79 f.;

Deckert/Ott, aaO, Gr. 3 Rdn. 37). Darüber hinaus sei der zweite Abschnitt des WEG mit "Gemeinschaft der Wohnungseigentümer" überschrieben, was §§ 741 ff. BGB entspreche und folglich, da die Gemeinschaft unbestritten nicht rechtsfähig sei, diesen Schluß auch für die Wohnungseigentümergemeinschaft nahelege (Ott, ZMR 2002, 97, 98). Schließlich spreche die Entstehungsgeschichte gegen die Annahme, der Wohnungseigentümergemeinschaft komme Rechtsfähigkeit zu. Das Wohnungseigentum habe weitestgehend in das System des bürgerlichen Rechts eingefügt werden sollen, weshalb lediglich Alleineigentum und Bruchteilseigentum habe kombiniert werden sollen (Ott, ZMR 2002, 97, 98 u. 169, 171 f.; Heismann, aaO, S. 78; Deckert/Ott, aaO, Gr. 3 Rdn. 37). Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beruhe lediglich darauf, daß sie Bruchteilseigentümer des gemeinschaftlichen Eigentums seien. Diese Gründe tragen die herrschende Meinung nicht.

4. Das Wohnungseigentumsgesetz enthält zwar keine ausdrückliche Regelung zur Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergemeinschaft, schließt sie aber auch nicht aus (Raiser, ZWE 2001, 173, 177; Schwörer, NZM 2002, 421, 422; Pauly, WuM 2002, 531, 532; vgl. auch MünchKomm-BGB/ Commichau, aaO, Vor § 1 WEG Rdn. 43; Heismann, aaO, S. 78; wohl auch Ott, ZMR 2002, 97, 98).

a) Gegen eine Teilrechtssubjektivität der Wohnungseigentümergemeinschaft spricht insbesondere nicht die Tatsache, daß § 10 Abs. 1 Satz 1 WEG auf das Recht der Gemeinschaft verweist. Denn die §§ 741 ff. BGB sollen nur subsidiär gelten, sofern nichts anderes geregelt ist. Ergibt sich die Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergemeinschaft bereits aus den Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes, so steht dem die ergänzende Anwendbar-

keit der §§ 741 ff. BGB nicht entgegen (Maroldt, Die Rechtsfolgen einer Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer [2004], S. 8; ders., ZWE 2002, 387, 388; Pauly, WuM 2002, 531, 532).

b) Wenn §§ 10 Abs. 1 Satz 1, 43 Abs. 1 WEG nur das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander, nicht aber ihr Auftreten als Verband im Rechtsverkehr regeln und § 27 Abs. 2 WEG den Verwalter nur zum Handeln im Namen aller Wohnungseigentümer und nicht eines Rechtssubjekts berechtigt, so ist dem zwar zu entnehmen, daß das Gesetz zur Verselbständigung der Wohnungseigentümergemeinschaft als Trägerin von Rechten und Pflichten keine Vorgaben enthält. Daraus ist jedoch ähnlich wie im Falle der Gesellschaft bürgerlichen Rechts (vgl. BGHZ 146, 341, 343 f.) nicht zu folgern, daß diese Möglichkeit von Gesetzes wegen ausgeschlossen sein sollte (Derleder, PiG 63, 29, 56; Maroldt, aaO, S. 8, ders., ZWE 2002, 387, 388; vgl. Schwörer, NZM 2002, 421, 424 u. aus dem gesellschaftsrechtlichen Schrifttum K. Schmidt, NJW 2001, 993, 996 f). Vielmehr standen bei der Verabschiedung des Wohnungseigentumsgesetzes praktische Erwägungen, insbesondere das Streben nach Schaffung neuen Wohnraums im Vordergrund (Schwörer, NZM 2002, 421, 424).

c) Ebensowenig ist der Kombination von Sondereigentum und Bruchteilseigentum zwingend zu entnehmen, daß der Gesetzgeber die Wohnungseigentümergemeinschaft ausschließlich als Bruchteilsgemeinschaft nach §§ 741 ff. BGB konzipieren wollte. Zwar sollte das Wohnungseigentum als echtes Eigentum ausgestaltet werden. Dies betrifft aber nur die sachenrechtliche Seite, nicht die korporative Ausgestaltung der Wohnungseigentümergemeinschaft im Rechtsverkehr (Maroldt, aaO, S. 8; ders., ZWE 2002, 387, 389; ähn-

lich Pauly, WuM 2002, 531, 532). Insoweit schließt die Bruchteilsgemeinschaft das Verständnis der Wohnungseigentümergemeinschaft als einen überindividuellen Personenverband in Bezug auf die Teilnahme am Rechtsverkehr bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums nicht aus. Die Begründung zu den Regelungen für die Eigentümerversammlung in §§ 24 bis 28 des ursprünglichen Entwurfs (§§ 23 ff. WEG) zieht denn auch ausdrücklich Parallelen zum Verein und zu den Handelsgesellschaften (BT-Drucks. 1/252, S. 13 und 29; Schwörer, NZM 2002, 421, 424).

5. Stehen nach alledem Wortlaut und Systematik des Wohnungseigentumsgesetzes einer Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergemeinschaft nicht entgegen, so sprechen andererseits die organisatorische Struktur der Wohnungseigentümergemeinschaft, die Entstehungsgeschichte und der Regelungszusammenhang des Gesetzes dafür.

a) Die Wohnungseigentümergemeinschaft verfügt über eine eigene Satzung, die Gemeinschaftsordnung, die nach § 10 Abs. 1 Satz 2 WEG die Rechte und Pflichten der Mitglieder inhaltlich gestalten kann (Bärmann, NJW 1989, 1057, 1062; Kreuzer, Die Gemeinschaftsordnung nach dem WEG, 2005, Rdn. 5). Dies geht über die bloße Gemeinschaft nach § 741 ff. hinaus und nähert die Wohnungseigentümergemeinschaft dem Verein an (Bärmann, NJW 1989, 1057, 1061 f; Pauly, WuM 2002, 531, 532 f).

b) Der Wohnungseigentümerversammlung ist in zahlreichen Angelegenheiten, insbesondere der laufenden Verwaltung, die Befugnis eingeräumt, gemäß § 25 Abs. 1 WEG durch Mehrheitsbeschluß zu entscheiden. Die abwesenden oder überstimmten Wohnungseigentümer sind hieran grundsätzlich

gebunden. Das ist ein typisches Merkmal rechtsfähiger Verbände (vgl. Schmid, BlGBW 1981, 142, 143; Bub, PiG 63, 1, 15 f.). Die Nähe zur Körperschaft ist umso größer, als §§ 24, 25 WEG detaillierte Vorgaben über Stimmrecht, Beschlußfähigkeit und Protokollierung von Beschlüssen machen, welche die schon in der Gesetzesbegründung gezogene Parallele zum Beschlußrecht in Körperschaften aufzeigen (Maroldt, ZWE 2002, 387, 389; Pauly, WuM 2002, 531, 532; ähnlich schon Bärmann, NJW 1989, 1057, 1061).

c) Die Wohnungseigentümergemeinschaft hat eigene Organe, nämlich die Eigentümerversammlung, den Verwalter (vgl. Senat, BGHZ 151, 164, 171; 152, 46, 58) und - allerdings fakultativ – den Verwaltungsbeirat. Der Verwalter ist nach § 26 Abs. 1 Satz 4 WEG unabdingbares Organ der Wohnungseigentümergemeinschaft und kann in weitem Umfang für die Wohnungseigentümer im Rechtsverkehr handeln. Dabei handelt es sich, da der Verwalter nicht aus den Reihen der Wohnungseigentümer stammen muß, nach gesellschaftsrechtlichen Kategorien sogar um einen Fall der Fremdorganschaft, der über die Personengesellschaften hinausgeht und die Wohnungseigentümergemeinschaft der juristischen Person annähert (Bub, PiG 63, 1, 17; ähnlich schon Bub/Petersen, NZM 1999, 646, 650; Vollkommer, ZMR 2000, 7, 9; Kreuzer, aaO, Rdn. 5; Armbrüster, Festschrift Wenzel [2005], S. 85 ff., 95).

d) Die Wohnungseigentümergemeinschaft geht auch mit der in § 11 WEG geregelten Unauflöslichkeit über die Bruchteilsgemeinschaft hinaus. Während dort den Eigentümern durch § 1010 Abs. 1 BGB lediglich ein Ausschluß der Aufhebung gestattet wird, der seine Grenze in § 749 Abs. 2 Satz 1 BGB bei Vorliegen eines wichtigen Grundes findet, bestimmt § 11 Abs. 1 WEG die Unauflöslichkeit der Gemeinschaft selbst bei Vorliegen eines solchen Grun-

des. Die Wohnungseigentümergemeinschaft soll also nicht nur von dem jeweiligen Mitgliederbestand unabhängig sein, was als solches schon körperschaftliche Züge aufweist, sondern grundsätzlich nicht aufgelöst werden können. Auch hinsichtlich dieser Dauerhaftigkeit steht die Wohnungseigentümergemeinschaft einer juristischen Person näher als der einfachen Bruchteilsgemeinschaft (Vollkommer, ZMR 2000, 7, 9; Raiser, ZWE 2001, 173, 174; Bub, PiG 63, 1, 21; Maroldt, ZWE 2002, 387, 389 f.; Pauly, WuM 2002, 531, 533).

e) Entscheidend für die Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergemeinschaft sprechen jedoch die Entstehungsgeschichte sowie der Regelungszusammenhang der §§ 27, 28 WEG. Hierzu heißt es in den Gesetzesmaterialien (BT-Drucks. 1/252, S. 31 f.):

> "Den im Vorstehenden entwickelten Grundsätzen entsprechend sieht der Entwurf in § 30 Absatz 3 auch davon ab, dem Verwalter ähnlich wie dem französischen "Syndikus" oder dem italienischen "Administrator" kraft Gesetzes das Recht zuzusprechen, namens der Eigenwohner Verbindlichkeiten einzugehen. Wollte man dies zulassen, so würde nach der Regel des § 427 BGB die gesamtschuldnerische Haftung aller Eigenwohner gegenüber dem Lieferanten, beispielsweise von Heizungsmaterial die Folge sein. Eine solche Haftung ist aber nicht zumutbar. Sie ist auch entbehrlich, da der Verwalter nötigenfalls die Zahlung von Vorschüssen verlangen kann, wenn er seine Auslagen nicht aus vorhandenen Beständen zu decken vermag".

Der in Bezug genommene § 30 Absatz 3 des Entwurfs ist zwar nicht Gesetz geworden, der Sache nach ist es aber dabei verblieben, daß der Verwalter nach § 27 Abs. 2 WEG zwar alle Zahlungen zu bewirken hat, die mit der laufenden Verwaltung zusammenhängen, nicht aber von Gesetzes wegen berechtigt ist, im Namen aller Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen

sie Verträge abzuschließen, die nicht unter den Kanon von § 27 Abs. 1 oder Abs. 2 WEG fallen (Merle, in Bärmann/Pick/Merle, WEG, 9. Aufl., § 27 Rdn. 8 ff.). Wenn aber der Gesetzgeber die persönliche Haftung der Wohnungseigentümer wegen der Zugriffsmöglichkeiten des Verwalters auf die "vorhandenen Bestände" und die beschlossenen Beiträge als unzumutbar und entbehrlich angesehen hat, so impliziert das eine rechtliche Verselbständigung des Verwaltungsvermögens gegenüber den einzelnen Wohnungseigentümern. Denn eine Schuld kann immer nur Subjekte, nicht aber Vermögensmassen treffen (BGHZ 146, 341, 345). Die Anerkennung eines teilrechtsfähigen Subjekts ist daher nur die rechtliche Konsequenz des von dem Gesetzgeber geäußerten Willens. Daß er sie nicht selbst ausdrücklich angeordnet hat, steht dem nicht entgegen, weil die Rechtsfähigkeit eine rechtstechnische Kategorie ist, die keiner ausdrücklichen gesetzlichen Anordnung bedarf, sondern auch in Form der Gesetzesauslegung ermittelt werden kann (Aderhold, Das Schuldmodell der BGB-Gesellschaft (1981), S. 157 f. m.w.Nachw; Häublein, Festschrift Wenzel [2005], PiG 71, S. 175 ff., 196).

Das Mittel, um den Verwalter in die Lage zu versetzen, die erforderlichen Zahlungen (§ 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG) zu leisten, ist das Finanz- und Rechnungswesen der Wohnungseigentümergemeinschaft. Es ermöglicht ihm, den für die Tilgung bestehender und künftiger Verwaltungsschulden sowie für die Ansammlung der Instandhaltungsrückstellung als Verbandsvermögen erforderlichen Geldbedarf als Vorschußzahlungen gemäß Wirtschaftsplan oder Sonderumlagenbeschluß und als Nachschußzahlungen gemäß Abrechnungsbeschluß anzufordern. Der Verwalter ist sogar dazu verpflichtet, dafür Sorge zu tragen, daß die Wohnungseigentümer durch die Gläubiger gemeinsam eingegangener Verbindlichkeiten nicht in Anspruch genommen werden (Briesemeister, NZM 2003, 777, 778; Häublein, ZfIR 2004, 738, 739; Armbrüster, Fest-

ster, NZM 2003, 777, 778; Häublein, ZfIR 2004, 738, 739; Armbrüster, Festschrift Wenzel [2005], PiG 71, S. 85 ff., 99), und gewährt umgekehrt jedem Wohnungseigentümer nach § 21 Abs. 4 WEG einen Anspruch darauf, daß ein entsprechender Wirtschaftsplan oder eine Deckungsumlage auch beschlossen wird. Dieses Regelungskonzept geht über dasjenige der bloßen Miteigentümergemeinschaft weit hinaus (Bub/Petersen, NZM 1999, 646, 650; Bub, PiG 63, 1, 12; Maroldt, ZWE 2002, 387, 389; vgl. auch Schwörer NZM 2002, 421, 422 f.).

6. Für die partielle Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergemeinschaft spricht weiterhin der Umstand, daß nur sie es vermag, wesentliche, praxisrelevante Rechtsprobleme schlüssig zu lösen und die konzeptionellen Begründungsdefizite der herrschenden Auffassung zu vermeiden.

a) Nicht abschließend geklärt ist bisher das Schicksal gemeinschaftlicher Forderungen bei einem Eigentümerwechsel. Hier wird einerseits die Auffassung vertreten, gemeinschaftliche Forderungen gegen Dritte stünden den Wohnungseigentümern in schlichter Rechtsgemeinschaft nach §§ 741 ff. BGB zu und die Mitberechtigung ginge nicht kraft Gesetzes auf den Erwerber über (BayObLGZ 1995, 103, 107 m.w.Nachw.). In diesem Fall bestünde eine Bruchteilsgemeinschaft am Vermögen neben der Bruchteilsgemeinschaft am Grundstück und könnte jeder Bruchteilsberechtigte über seinen Anteil an dem Vermögen unabhängig von seinem Wohnungseigentum verfügen (§ 747 Satz 1 BGB). Diese Auffassung widerspricht dem selbständigen Finanz- und Rechnungswesen der Wohnungseigentümergemeinschaft und scheitert an der praktischen Durchführbarkeit (Weitnauer/Briesemeister, WEG, 9. Aufl., § 1 Rdn. 25). Deswegen vertritt eine andere Meinung den Standpunkt, gemein-

schaftliche Forderungen fielen in das Verwaltungsvermögen und könnten von der Gemeinschaft in ihrer aktuellen Zusammensetzung verfolgt werden, weil der Anteil an diesem Vermögen mit dem Miteigentumsanteil automatisch auf den Erwerber übergehe (OLG Köln NZM 1998, 874). Eine Begründung hierfür wird entweder überhaupt nicht gegeben oder in sehr unterschiedlicher Weise konstruiert (vgl. i. e. Wicke, ZfIR 2005, 301, 303 f.). Weitgehende Einigkeit besteht insoweit nur darin, daß das Verwaltungsvermögen einer Zweckbindung unterliege, die auch bei einem Eigentümerwechsel erhalten bleiben müsse.

Unabhängig von der Frage des Übergangs soll der Verwalter andererseits berechtigt sein, Erfüllungsleistungen in jedem Fall entgegenzunehmen und z. B. eine löschungsfähige Quittung zu erteilen (BayObLG NJW-RR 1995, 852 f.; Demharter, ZfIR 2001, 957 f.). Eine solche vom aktuellen Mitgliederbestand der Wohnungseigentümergemeinschaft verselbständigte Verwalterbefugnis setzt aber wiederum deren Teilrechtsfähigkeit voraus (Sauren, PiG 63, 61, 64).

All diese Unstimmigkeiten vermeidet die Anerkennung der Teilrechtsfähigkeit. Denn Träger des Vermögens einschließlich der gemeinschaftlichen Forderungen und Verbindlichkeiten ist unabhängig von einem Eigentümerwechsel der Verband (Bub, PiG 63, 1, 25; Ott, ZMR 2002, 97; Drasdo, NJW 2004, 1988, 1989).

b) Ähnliches gilt für die Durchsetzung gemeinschaftlicher Forderungen. Bei der Bruchteilsgemeinschaft kann gemäß § 432 BGB jeder Miteigentümer alleine die Leistung an alle fordern. Anders verhält es sich bei der Wohnungseigentümergemeinschaft. Hier bedarf ein Wohnungseigentümer für die Durch-

setzung eines ihm zustehenden Anspruchs der Ermächtigung durch die Gemeinschaft, wenn dieser die Entscheidungskompetenz über die Rechtsverfolgung zusteht. § 432 BGB wird insoweit durch § 21 Abs. 1 WEG verdrängt (vgl. Senat, BGHZ 106, 222, 226; 111, 148, 151; 115, 253, 257). Die Konzeption der Wohnungseigentümergemeinschaft als Bruchteilsgemeinschaft greift folglich auch hier zu kurz (Raiser, ZWE 2001, 173, 177; ähnlich Maroldt, aaO, S. 41 ff.). Mit der Teilrechtsfähigkeit ist die Wohnungseigentümergemeinschaft dagegen selbst Forderungsinhaberin.

c) Schwierigkeiten bereitet bislang ferner die Parteibezeichnung im gerichtlichen Verfahren. Verfolgen die Wohnungseigentümer als Gläubiger einen Leistungsanspruch, so genügt auf der Aktivseite die Verwendung der Sammelbezeichnung "Wohnungseigentümergemeinschaft X-Straße, vertreten durch den Verwalter Y" (BGHZ 78, 166, 173; BGH Urt. v. 12. Mai 1977, VII ZR 167/76; NJW 1977, 1686; ähnlich BGH, Beschl. v. 13. Juli 1993, III ZB 17/93, NJW 1993, 2943, 2944; BayObLG NJW-RR 1987, 1039, 1040; ZMR 2004, 926, 927 und für Verwaltungsakte BVerwG NJW-RR, 1995, 73, 74; OVG Münster NJW-RR 1992, 458, 459). Diese Möglichkeit der "Kurzbezeichnung" unterscheidet sich ihrem Inhalt nach nicht von der prozessualen Behandlung eines rechtsfähigen Verbandes (vgl. Schmid, BlGBW 1981, 142, 143; Derleder, PiG 63, 29, 39 f.; Sauren, PiG 63, 61, 63 f.; Schwörer, NZM 2002, 421). Die Einreichung einer Eigentümerliste ist hier nicht mehr Bestimmtheitserfordernis, sondern nur Beteiligungserfordernis. Anders verhält es sich in Passivprozessen. Hier ist die Vorlage einer Eigentümerliste Bestimmtheitserfordernis, dem noch in der Rechtsmittelinstanz entsprochen werden kann (BayObLG ZMR 2002, 136, 137; NJW-RR 2002, 732, 733; ähnlich ZMR 2004, 842, 843; krit. Derleder, PiG 63, 40; zur parallelen Wertung als Vorwegnahme der Parteifähigkeit bei

der Gesellschaft bürgerlichen Rechts BGHZ 146, 341, 350 f.). Ist dagegen die Eigentümergemeinschaft als solche verurteilt worden, ist sie auch als rechtsmittelbefugt angesehen worden (BGH, Beschl. v. 13. Juli 1993, III ZB 17/93, NJW 1993, 2943, 2944). Diese Unstimmigkeiten sind mit Anerkennung der Teilrechtsfähigkeit der Gemeinschaft behoben. Denn deren verfahrensrechtliche Konsequenz ist die Partei- und Beteiligungsfähigkeit hinsichtlich der das Verwaltungsvermögen betreffenden Forderungen und Verbindlichkeiten (vgl. MünchKomm-ZPO/Lindacher, 2. Aufl., § 50 Rdn. 23 ff.). Die Gemeinschaft kann in diesen Angelegenheiten als solche klagen und verklagt werden, ohne daß es auf den aktuellen Mitgliederbestand ankommt (Maroldt, aaO, S. 90; Bub, PiG 63, 1, 26 f.; Derleder, PiG 63, 29, 49 f. u. 55 f.; Sauren, PiG 63, 61, 71; Ott, ZMR 2002, 97; Schwörer, NZM 2002, 421, 423; Pauly, WuM 2002, 531, 533 f.; vgl. zum Gesellschaftsrecht K. Schmidt, NJW 2001, 993, 997 f.; Hadding, ZGR 2001, 713, 729 ff.; Ulmer, ZIP 2001, 585, 591 f.; Wieser; MDR 2001, 421).

d) Die entscheidenden Konzeptionsschwächen der herrschenden Auffassung betreffen jedoch das Haftungssystem. Im Ergebnis ist weithin anerkannt, daß für die Verbindlichkeiten aus Dauerschuldverhältnissen, insbesondere aus dem Verwaltervertrag, die jeweiligen Wohnungseigentümer haften, denen die Leistungen auch zugute kommen (BayObLGZ 1986, 368, 369 f.; KG WE 1994, 54, 55; OLG Köln NZM 1998, 874, 875; OLG Hamm ZWE 2000, 478, 480; Weitnauer/Lüke, aaO, § 10 Rdn. 61; Niedenführ/Schulze, aaO, § 10 Rdn. 34; Staudinger/Rapp, aaO, Einl. zum WEG Rdn. 54; Merle, Das Wohnungseigentum im System des bürgerlichen Rechtes, 1979, S. 102 f.; Kümmel, aaO, S. 118 ff.; Ott, ZMR 2002, 169, 172). Begründet wird dies entweder vertragsrechtlich mit einer - verschieden konstruierten - rechtsgeschäftlichen Auswechselung des Schuldners beim Eigentümerwechsel (Staudinger/Rapp, aaO,

Einl. zum WEG Rdn. 54; Kümmel, aaO, S. 118 ff.; Ott, ZMR 2002, 169, 172) oder wohnungseigentumsrechtlich mit einer analogen Anwendung von § 10 Abs. 4 WEG (BayObLGZ 1986, 368, 369 f.; KG WE 1994, 54, 55; OLG Köln NZM 1998, 874, 875; OLG Hamm ZWE 2000, 478, 480; Weitnauer/Lüke, aaO, § 10 Rdn. 61; Merle, aaO, S. 102 f.). Beides vermag nicht zu überzeugen (Häublein, Festschrift Wenzel [2005], PiG 71, S.175 ff., 181 ff.).

aa) Eine vorab mit dem Gläubiger vereinbarte befreiende Schuldübernahme durch den Erwerber ist ohne dessen Einverständnis unwirksam, da dies sonst auf einen Vertrag zu Lasten Dritter hinausliefe (Kümmel, aaO, S. 118 f.). Die entsprechende Erklärung ist aber bei von dem Erwerber nicht gebilligten Vertragsbeziehungen oft nicht zu erlangen und entspricht auch nicht immer dem objektiven Erklärungswert seiner rechtsgeschäftlichen Erklärungen, sondern muß fingiert werden, um das gewünschte Ergebnis zu erreichen. Dasselbe gilt für Dauerschuldverhältnisse. Ein aus § 10 Abs. 3 WEG abgeleiteter gerichtlich durchsetzbarer Anspruch auf Erteilung der Genehmigung (Kümmel, aaO, S. 119) könnte dem in der Praxis allenfalls teilweise abhelfen. Denn bis zur rechtskräftigen Entscheidung hierüber käme es nicht zum Wechsel des Vertragspartners. Folglich könnte und müßte der Vertragspartner weiterhin den Veräußerer wegen der Kosten aus einem Dauerschuldverhältnis in Anspruch nehmen. Selbst eine Rückwirkung der gerichtlich ersetzten Genehmigung würde nur interne Ausgleichsansprüche zwischen Veräußerer und Erwerber begründen, was im Ergebnis keinen Vorteil gegenüber der herkömmlichen Lösung böte, wonach alleine der Wohnungseigentümer zur Zeit des Vertragsabschlusses Vertragspartner des Gläubigers bleibt.

bb) Auch die Auffassung von einer analogen Anwendung des § 10 Abs. 4 WEG überzeugt nicht. Zum einen hätte eine solche Lösung im Falle des Eigentümerwechsels eine Schuldnervermehrung zur Folge, weil § 10 Abs. 4 WEG eine zeitliche oder sonstige Begrenzung der Alteigentümerhaftung nicht vorsieht (vgl. zuletzt Elzer, ZMR 2004, 633, 636) und ein Kündigungsrecht vereinbart sein müßte. Zudem ließe sich eine analoge Anwendung von § 10 Abs. 4 WEG nicht auf den Verwaltervertrag oder andere Dauerschuldverhältnisse begrenzen.

cc) Läßt sich eine Auswechslung der Vertragspartner kaum begründen, müßten konsequenterweise nur die zur Zeit des Vertragsschlusses im Grundbuch eingetragenen Wohnungseigentümer für die hieraus resultierenden Verbindlichkeiten haften (vgl. OLG Oldenburg WE 1994, 218, 219; OLG Düsseldorf BauR 1997, 334; Maroldt, aaO, S. 81; Derleder, PiG 63, 29, 41 u. 46; Ott, ZMR 2002, 169, 170; Elzer, ZMR 2004, 633, 636; vgl. für die Gesellschaft bürgerlichen Rechts vor Anerkennung ihrer Rechtsfähigkeit BGHZ 146, 341, 345), es sei denn, etwaige Sondernachfolger hätten sie übernommen und den Alteigentümer entlastet (vgl. BGH, Urt. v. 9. Februar 2004, II ZR 218/01, NJW-RR 2004, 874). Dies in jedem Veräußerungsfall festzustellen erschwert in größeren Anlagen nicht nur die Verwaltung in unzumutbarer Weise, sondern müßte bei unterschiedlicher Vertragsgestaltung eines Eigentümerwechsels auch dazu führen, daß die Begleichung von Verbindlichkeiten ausgeschiedener Alteigentümer keine Angelegenheit der Gemeinschaft mehr ist, über die zu beschließen sie eine Beschlußfassungskompetenz hätte. Das widerspräche aber der Vorstellung des Gesetzgebers von der Handlungsfähigkeit der Gemeinschaft und einer Haftung des Verwaltungsvermögens für Verwaltungsschulden. Hier vermag nur die Teilrechtsfähigkeit der Gemeinschaft ein schlüssiges Erklärungs-

modell zu bieten. Es vermeidet zudem das dem Willen des Gesetzgebers widerstreitende Ergebnis, daß der ausgeschiedene Wohnungseigentümer Dritten noch als Gesamtschuldner für das Entgelt haftet, während die Leistungen dem Erwerber zugute kommen.

7. Mit der Anerkennung der Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergemeinschaft sind zudem Erleichterungen bei der Durchsetzung von Beitragsforderungen gegen säumige Wohnungseigentümer verbunden. Insbesondere kann die Gemeinschaft als Gläubiger einer Zwangshypothek in das Grundbuch eingetragen werden. Bisher genügte der Verweis auf eine dem Titel beigefügte Eigentümerliste im Gegensatz zum Erkenntnisverfahren nicht. Vielmehr bedurfte es nach § 15 Abs. 1 GBV der Eintragung aller Gläubiger unter Angabe von Namen, Vornamen, Wohnort und Beruf (OLG Köln WE 1995, 22 f.; BayObLG ZWE 2001, 375). Das hat bei großen Gemeinschaften zu erheblichen praktischen Schwierigkeiten geführt und das Grundbuch überfrachtet. Die Wohnungseigentümer mußten sich daher häufig mit einer fiduziarischen Abtretung der Forderung oder mit der Ermächtigung des Verwalters behelfen, die Forderung als Prozeßstandschafter einzuklagen (vgl. Senat, BGHZ 148, 392).

8. Für die Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergemeinschaft spricht schließlich ein Vergleich mit anderen Rechtsgebieten.

a) So steht im Steuerrecht außer Frage, daß die Wohnungseigentümergemeinschaft selbst als Unternehmerin zu behandeln und als solche steuerpflichtig ist, nicht die einzelnen Wohnungseigentümer (s. etwa Deckert/Jaser, Die Eigentumswohnung, 2005, Gr. 8 Rdn. 900; Vogel/Schwarz/Huschens, UStG, 2004, § 14 Nr. 13 Rdn. 12; Sauren, PiG 63, 61, 62 f.). Tritt sie als Ver-

mieterin von Gemeinschaftseigentum auf, ist sie im Verfahren der Feststellung von Einkünften beteiligtenfähig und klagebefugt (BFH NJW 2004, 2774 f.).

b) Die Anerkennung der Teilrechtsfähigkeit trägt ferner der neueren Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zur Gesellschaft bürgerlichen Rechts Rechnung. Die Behandlung als nicht rechtsfähiger Verband brachte hier ähnliche Probleme mit sich wie im Fall der Wohnungseigentümergemeinschaft, namentlich bei der korrekten Bezeichnung von Anspruchs- bzw. Prozeßgegner (BGHZ 146, 341, 348 ff.), beim Wechsel im Mitgliederbestand und bei der Haftungsverfassung (BGHZ 146, 341, 345). Die Gründe, die hier für die Teilrechtsfähigkeit gesprochen haben, müssen erst recht für die Wohnungseigentümergemeinschaft gelten, zumal diese im Gegensatz zur Gesellschaft bürgerlichen Rechts über ein eigenes "Refinanzierungssystem" verfügt.

c) Die Teilrechtsfähigkeit bedeutet andererseits nicht, daß die Wohnungseigentümergemeinschaft als eine besondere Form der Gesellschaft bürgerlichen Rechts anzusehen wäre (so Kappus, NZM 2001, 353; offenlassend Schwörer, NZM 2002, 421, 422; zu Recht a. A. Bub, PiG 63, 1, 14 ff.; Maroldt, ZWE 2002, 387, 388). Von ihr unterscheidet sie sich vielmehr in ganz wesentlichen Punkten. Während die Gesellschaft bürgerlichen Rechts zur Verfolgung eines gemeinsamen Zwecks gegründet wird, steht bei den Wohnungseigentümern der individuelle Zweck der Wohnungsnutzung im Vordergrund, bei der die damit verbundene Einbindung in den Verband der Wohnungseigentümergemeinschaft als "notwendiges Übel" hingenommen werden muß (Raiser, ZWE 2001, 173, 174; Derleder, PiG 63, 29, 34; Schwörer, NZM 2002, 421). Entsprechend ist das Regelungswerk, nach dem sich die Beziehungen innerhalb der Wohnungseigentümergemeinschaft richten, im Regelfall kein von den Woh-

nungseigentümern ausgehandelter Vertrag wie unter Gesellschaftern. Vielmehr stehen Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung der Satzung eines Vereins weit näher. Im Gegensatz zu § 709 Abs. 1 BGB bedarf es zur Willensbildung in der Wohnungseigentümerversammlung nach § 25 WEG nur der Mehrheit. Anders als die Gesellschaft bürgerlichen Rechts ist die Wohnungseigentümergemeinschaft aufgrund gesetzlicher Anordnung vom Mitgliederwechsel unabhängig und unauflöslich (vgl. Bub, PiG 63, 1, 18 f.; Pauly, WuM 2002, 531, 533). Die Wohnungseigentümer haben im Gegensatz zur Gesellschaft regelmäßig noch nicht einmal nennenswerten Einfluß auf den Eintritt eines neuen Miteigentümers, sofern kein wichtiger Grund vorliegt (§ 12 Abs. 2 WEG). Mit dieser Unabhängigkeit von der jeweiligen Mitgliedschaft korrespondiert die Selbständigkeit des Finanzwesens der Wohnungseigentümergemeinschaft, die die Gesellschaft bürgerlichen Rechts nicht kennt. Ähnliches gilt schließlich für die Verwalterbestellung. Während hier der Grundsatz der Fremdorganschaft gilt und der Verwalter aus den Reihen der Wohnungseigentümer die Ausnahme darstellt, ist er für die Gesellschaft bürgerlichen Rechts die Regel (Bub, PiG 63, 1, 16 f.).

Die Wohnungseigentümergemeinschaft vereint Elemente verschiedener Verbandstypen in sich, ohne insgesamt einem von ihnen anzugehören. So nähert die Gemeinschaftsordnung mit ihrem satzungsähnlichen Charakter die Wohnungseigentümergemeinschaft dem Verein an, von dem sie sich wiederum durch die fehlende Austrittsmöglichkeit und die Vererblichkeit der Miteigentümerstellung unterscheidet (vgl. Schmid, BlBGW 1981, 142, 143). Parallelen zur Genossenschaft erlaubt die personalistische Struktur, von der sich die Wohnungseigentümergemeinschaft aber durch das Kündigungsrecht der Genossen nach § 65 GenG und die Ausschlussmöglichkeit nach § 68 GenG unterscheidet

(Schmid, BlBGW 1981, 142, 143). Die Willensbildung ist dagegen dem Recht der Kapitalgesellschaften angenähert (Bärmann, Die Wohnungseigentümergemeinschaft, 1986, PiG 22, S. 210 f.), mit denen die personalistische Struktur der Wohnungseigentümergemeinschaft indessen nicht zu vergleichen ist. Im Ergebnis lässt sich die Wohnungseigentümergemeinschaft also keinem der anderen Typen von Körperschaften zuordnen. Sie stellt einen rechtsfähigen Verband sui generis dar (Schmid, BlGBW 1981, 142; Maroldt, aaO, S. 7; Pauly, WuM 2002, 531, 533), "eine Personenmehrheit, die durch Gesetz zu einer Organisation zusammengefasst ist" (Bärmann, aaO, S. 209; ähnlich Maroldt, aaO, S. 11). Im Gegensatz zu anderen Verbänden ist daher auch ihr Zweck nicht frei vereinbar oder gegenüber dem gesetzlichen Leitbild abänderbar. Sie bleibt auf Verwaltungsfunktionen im Innern, insbesondere das Finanz- und Rechnungswesen, und die Erleichterung des Rechtsverkehrs nach außen beschränkt. Sie handelt im Rechtsverkehr durch den Verwalter. Soweit er nicht kraft Gesetzes als Organ der Gemeinschaft zur Vertretung berechtigt ist, werden seine Kompetenzen durch solche der Wohnungseigentümer ergänzt, denen die entsprechende Bevollmächtigung des Verwalters oder die Fassung des von ihm nach § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG auszuführenden Beschlusses obliegt (Maroldt, Die Rechtsfolgen einer Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, 2004, S. 27).

9. Die Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergemeinschaft hat Konsequenzen für das Haftungssystem. Konnte ein Gläubiger für Schulden der Gemeinschaft nach bisheriger Auffassung sämtliche Wohnungseigentümer als Vertragspartner und somit als Gesamtschuldner in Anspruch nehmen, ist Vertragspartner nunmehr in der Regel das teilrechtsfähige Subjekt, der Verband (vgl. Raiser, ZWE 2001, 173, 178). Er haftet mit seinem Verwaltungsvermögen.

Daneben kommt eine akzessorische gesamtschuldnerische Haftung der Wohnungseigentümer nicht von Gesetzes wegen, sondern nur in Betracht, wenn sie sich neben dem Verband klar und eindeutig auch persönlich verpflichtet haben.

a) Eine analoge Anwendung von § 128 HGB - teilweise darüber hinaus auch von § 130 HGB (Sauren, PiG 63, 61, 69 m. Fn. 30; Schwörer, NZM 2002, 421, 423) – scheidet ebenso aus wie der Rückgriff auf einen in diesem Zusammenhang behaupteten (Maroldt, aaO, S. 75 ff.; ähnlich Schwörer, NZM 2002, 421, 425; im Ergebnis ebenso ohne nähere Begründung Bub, PiG 63, 1, 23; Derleder, PiG 63, 29, 49) allgemeinen verbandsrechtlichen Grundsatz, daß neben dem Verband auch dessen Mitglieder haften. Wenn die Wohnungseigentümer im Rechtsverkehr als Gemeinschaft Träger von Rechten und Pflichten sind, kommt eine persönliche Haftung nur für eine persönliche Schuld in Betracht. Diese kann aber nur individuell durch Rechtsgeschäft oder ein Verhalten entstehen, an das die Rechtsordnung eine Haftung knüpft. Sie läßt sich nicht mit der dem Gesellschaftsrecht entlehnten "Doppelverpflichtungstheorie" (vgl. Raiser, ZWE 2001, 173, 178) begründen. Abgesehen davon, daß diese als Grundlage eines Einstehens von Gesellschaftern einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts umstritten ist (vgl. zusammenfassend Ulmer, ZIP 1999, 554 u. 556 ff.; K. Schmidt, NJW 2001, 993, 998; Lang/Fraenkel, WM 2002, 261 f.), kann sie im Wohnungseigentumsrecht schon deswegen nicht greifen, weil seine Organstellung den Verwalter nur zur Vertretung der Wohnungseigentümer als Verband berechtigt, und das auch nur nach Maßgabe des § 27 WEG. Von einem Recht, darüber hinaus Verbindlichkeiten im Namen der Wohnungseigentümer einzugehen, hat der Gesetzgeber bewusst Abstand genommen (BT-Drucks. 1/252, S. 31 f.; Merle, in Bärmann/Pick/Merle, WEG, 9. Aufl., § 27 Rdn. 9). Der Verwalter kann die Wohnungseigentümer neben dem Verband

also nur verpflichten, wenn sie ihn hierzu eigens bevollmächtigt haben. Hierzu genügt, anders als für eine Vollmacht, den Verband zu vertreten, nicht ein Mehrheitsbeschluß, weil die Eigentümerversammlung keine Beschlußkompetenz hat, eine persönliche Leistungspflicht durch Mehrheitsentscheidung zu begründen (Wenzel, NZM 2004, 542, 543).

Daß der Verband teilrechtsfähig ist, führt nicht per se zu einer persönlichen gesamtschuldnerischen Haftung seiner Mitglieder (a.A. Derleder PiG 63, 29, 49). Beides hat miteinander nichts zu tun. Auch das Prinzip der Akzessorietät wirkt nicht schuldbegründend, sondern setzt eine persönliche Haftung voraus (Beuthien, NJW 2005, 855, 858; Hadding, Festschr. f. Raiser (2005), S. 129, 140 f.). Dies ergibt sich daraus, daß der Verband Träger der Rechte und Pflichten ist und nicht seine Mitglieder (Reichert, Handbuch des Vereins- und Verbandsrechts, 9. Aufl., Rdn. 1970 a; Soergel/Hadding, BGB, 13. Aufl., Vor § 21 Rdn. 35; Stöber, Handbuch zum Vereinsrecht, 8. Aufl., Rdn. 390). Deswegen bedarf die Haftung neben dem Verband entweder der Übernahme einer persönlichen Schuld oder einer ausdrücklichen Anordnung des Gesetzgebers (vgl. §§ 124 Abs. 1, 161 Abs. 2 HGB). Letztere fehlt im Wohnungseigentumsgesetz. Eine entsprechende Anwendung der handelsrechtlichen Vorschriften scheitert schon daran, daß das die Verwaltungsschulden betreffende Finanzierungssystem der Gemeinschaft einer entsprechenden Lücke entbehrt und der Gesetzgeber eine persönliche Haftung daneben für "nicht zumutbar" und "entbehrlich" angesehen hat (BT-Drucks. 1/252, S. 31 f) .

b) Kommt eine - akzessorische - Haftung der Wohnungseigentümer nach dem Willen des Gesetzgebers und dem Regelungszusammenhang des Gesetzes nicht in Betracht, so sind die Gläubiger gleichwohl nicht schutzlos.

Sie können vielmehr auf das Verwaltungsvermögen der Wohnungseigentümergemeinschaft zugreifen, das deren Ansprüche gegen die Wohnungseigentümer und gegen Dritte, insbesondere die Bankinstitute, umfaßt, bei denen Gemeinschaftskonten geführt werden. Sollte die Wohnungseigentümergemeinschaft auf eine titulierte Forderung nicht leisten, kann im Verfahren nach § 899 ff. ZPO die Offenbarung dieser Konten und in der Folge die Pfändung des jeweiligen Tagesguthabens durchgesetzt werden (BGHZ 84, 325, 329 ff.; 84, 371, 373 ff.; Stöber, Forderungspfändung, 13. Aufl. Rdn. 166 ff.; Schuschke/Walker, Vollstreckung und vorläufiger Rechtsschutz, 3. Aufl. Anh. § 829 Rdn. 2). Darüber hinaus können die Ansprüche der Gemeinschaft gegen die Wohnungseigentümer insbesondere auf Zahlung der Beitragsvorschüsse und Sonderumlagen gepfändet werden, die ebenfalls zum Verwaltungsvermögen zählen.

c) Haben die Wohnungseigentümer solche Ansprüche noch nicht durch Beschluß entstehen lassen (vgl. hierzu Wenzel, NZM 2004, 542, 544), kann der Gläubiger auch auf den Anspruch des rechtsfähigen Verbandes auf ordnungsgemäße Verwaltung zurückgreifen. Denn die Wohnungseigentümer treffen wie alle Mitglieder einer Körperschaft Treuepflichten, die ein Mindestmaß an Loyalität dem Verband gegenüber erfordern. Hierzu gehört die Pflicht, dem Verband die finanzielle Grundlage zur Begleichung der laufenden Verpflichtungen durch Beschlussfassung über einen entsprechenden Wirtschaftsplan, seine Ergänzung (Deckungsumlage) oder die Jahresabrechnung zu verschaffen. Der Verband hat hierauf aus dem Treueverhältnis (vgl. hierzu allgemein Armbrüster, ZWE 2002, 333 f.) ebenso einen Anspruch wie auch dem einzelnen Wohnungseigentümer nach § 21 Abs. 4 WEG ein solcher Anspruch gegen die übrigen Wohnungseigentümer zusteht. Auch dieser Anspruch ist pfändbar.

d) Erfüllen die Mitglieder schuldhaft ihre Verpflichtung gegenüber dem Verband zur Beschlussfassung nicht, so kann der Verband seine Mitglieder zwar nicht unmittelbar auf Zahlung in Anspruch nehmen, wie das bei Regelungen über Entgelte und Beiträge in einer zweigliedrigen Gemeinschaft anerkannt ist (BGH, Urt. v. 17. Dezember 1973, II ZR 59/72, NJW 1974, 364, 365; Urt. v. 4. Februar 1982, IX ZR 88/80, NJW 1982, 1753, 1754; Urt. v. 6. Juli 1983, IVa ZR 118/82, NJW 1984, 45, 46; Urt. v. 13. April 1994, XII ZR 3/93, NJW 1994, 1721; MünchKomm-BGB/Karsten Schmidt, 4. Aufl. § 745 Rdn. 36). Ihm steht aber gegen seine Mitglieder ein Anspruch auf Schadensersatz wegen Pflichtverletzung nach § 280 BGB zu. Verzögern die Mitglieder ihre Beschlußfassung und entsteht dem Verband dadurch ein Schaden etwa in Gestalt von Verzugszinsen, die er seinem Vertragpartner zu zahlen hat, haben die Mitglieder diesen unter den Voraussetzungen von §§ 280 Abs. 1 und 2, 286 BGB zu ersetzen. Verweigern die Mitglieder die zur ordnungsgemäßen Verwaltung erforderliche Beschlußfassung, entsteht dem Verband ein über die Folgen der verzögerten Erfüllung seiner eigenen Verbindlichkeiten gegenüber Dritten hinausgehender Schaden. Diesen Schaden kann er als Schadensersatz statt der Leistung unter den Voraussetzungen der §§ 280 Abs. 1 und 3, 281 BGB geltend machen. Fassen die Wohnungseigentümer also trotz Aufforderung und Setzung einer angemessenen Frist keinen Beschluß über die Zuführung von Mitteln, so hat jeder einzelne von ihnen dem Verband als Schadensersatz den Betrag zu zahlen, den er bei ordnungsgemäßer Beschlußfassung von den Wohnungseigentümern insgesamt hätte einfordern können. Haben nämlich mehrere denselben Schaden in gleicher Weise schuldrechtlich zu verantworten, haften sie grundsätzlich als Gesamtschuldner (Erman/Ehmann, BGB, 11. Aufl., § 421 Rdn. 20; MünchKomm-BGB/Bydlinski, 4. Aufl., § 421 Rdn. 53). Diesen Anspruch kann ein Gläubiger ebenfalls pfänden, so daß er sich bei ein-

zelnen solventen Wohnungseigentümern erholen kann. Allerdings setzt das ein Verschulden des in Anspruch genommenen Wohnungseigentümers voraus (BayObLG NJW-RR 1992, 1102, 1103; Merle, aaO, § 21 Rdn. 181), das aber nach § 280 Abs. 1 Satz 2 BGB vermutet wird. So hat der einzelne Wohnungseigentümer die Pflichtverletzung insbesondere dann zu vertreten, wenn er die erforderlichen Schritte für die Einberufung einer Eigentümerversammlung zur Beschlußfassung nicht unternommen, gegebenenfalls die Anfechtung eines Negativbeschlusses unterlassen oder die gerichtliche Ersetzung des Beschlusses nicht verfolgt hat.

e) Schließlich kann unter Umständen auch noch eine entsprechende Anwendung der im Körperschaftsrecht entwickelten Grundsätze zur Durchgriffshaftung in Betracht kommen. Da diese Haftung für den Fall der unzureichenden finanziellen Ausstattung des Verbandes von der Rechtsprechung letztlich aus § 826 BGB abgeleitet wird (BGH, Urt. v. 30. November 1978, II ZR 204/76, WM 1979, 229 f.; BGH, Urt. v. 25. April 1988, II ZR 175/87, NJW-RR 1988, 1181 f., OLG Saarbrücken ZIP 1992, 1623, 1627; Lutter/Hommelhoff, aaO, § 13 Rdn. 8; Michalski/Michalski, aaO, § 13 Rdn. 340; Scholz/Emmerich, aaO, § 13 Rdn. 89), ergibt sich aus § 840 BGB ebenfalls eine gesamtschuldnerische Haftung der Wohnungseigentümer. Damit besteht auch ohne akzessorische Haftung analog § 128 HGB nicht die Gefahr, daß sich die Wohnungseigentümer "hinter dem Verband verstecken" (Derleder, PiG 63, 29, 49).

10. Mit der Anerkennung der Teilrechtsfähigkeit geht entgegen bisweilen geäußerten Befürchtungen (Armbrüster, DNotZ 2003, 493, 514; Rapp, ZfIR 2004, 596, 597) keine Entwertung der Eigentümerstellung jedes einzelnen Miteigentümers einher. Denn die Wohnungseigentümergemeinschaft wird hier-

durch nicht insgesamt zu einer Gesellschaft, an der die einzelnen Wohnungseigentümer nur noch in Form verdinglichter Miteigentumsanteile partizipieren (so aber Junker, Die Gesellschaft nach dem Wohnungseigentumsgesetz, 1993, S. 73 ff.; hiergegen zu Recht etwa Bub, PiG 63, 1, 15; Derleder, PiG 63, 29, 33 f.). Vielmehr bleiben das Sondereigentum und das Gemeinschaftseigentum als echtes Eigentum ausschließlich in den Händen der Miteigentümer und sind nicht Teil des Vermögens des rechtsfähigen Verbandes (s. Maroldt, aaO S. 17). Schon deswegen steht es auch nicht als Haftungsmasse für dessen Verbindlichkeiten zur Verfügung.

11. Die Teilrechtsfähigkeit hängt nicht von der Größe der Wohnungseigentümergemeinschaft, etwa der Zahl der Miteigentümer (so Bub, PiG 63, 1, 22; Kreuzer, ZWE 2002, 285, 286; Pauly, WuM 2002, 531, 533) oder der objektiven Notwendigkeit eines Verwalters (so Derleder, PiG 63, 29, 47 f.) ab. Für eine solche Differenzierung bietet das Gesetz keine Anhaltspunkte. Sie würde auch zu kaum lösbaren Abgrenzungsschwierigkeiten und somit zu einer erheblichen Unsicherheit des Rechtsverkehrs führen.

12. Die Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergemeinschaft ist nicht umfassend, sondern auf die Teilbereiche des Rechtslebens beschränkt, bei denen die Wohnungseigentümer im Rahmen der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums als Gemeinschaft am Rechtsverkehr teilnehmen. Das ist insbesondere bei Rechtsgeschäften oder Rechtshandlungen im Außenverhältnis der Fall, kann aber auch, wie z. B. bei der Verfolgung von gemeinschaftlichen Beitrags- oder Schadensersatzansprüchen gegen einzelne Wohnungseigentümer, im Innenverhältnis vorliegen. Dagegen betrifft die Anfechtung von Beschlüssen der Wohnungseigentümerversammlung die Willensbil-

dung innerhalb der Gemeinschaft und nicht den Rechtsverkehr des Verbandes. Sie bleibt eine Angelegenheit der Wohnungseigentümer als Einzelpersonen mit der Folge, daß der Anfechtungsantrag sich im vorliegenden Verfahren zu Recht - wie bisher - gegen die übrigen Wohnungseigentümer richtet (vgl. BGH, Urt. v. 30.6.1966, II ZR 149/64, BB 1966, 1169; BGH, Urt. v. 2.5.1983, II ZR 94/82; Baumbach/Hopt/Merkt, HGB, 31. Aufl. § 109 Rdn. 38 ff. jew. zur KG; Bamberger/Roth/Timm, BGB 2003, § 709 Rdn. 65; Giefers/Ruhkamp, Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts, 2003, Rdn. 442; Erman/Westermann, 11. Aufl. § 709 Rdn.39; MünchKomm.-BGB/Ulmer, 4. Aufl. § 709 Rdn. 113; Ulmer, Gesellschaft bürgerlichen Rechts und Partnergesellschaft, 4. Aufl. § 709 Rdn. 113; Ulmer, ZIP 2001, 585, 591 f.; a. A. K. Schmidt, Gesellschaftsrecht, 4. Aufl. § 15 II 3 jew. zur GbR).

IV.

Im Ergebnis handelt es sich bei der Zahlungsverpflichtung gegenüber der ODBG um eine Verbindlichkeit der Wohnungseigentümergemeinschaft. Denn ein mit den Wohnungseigentümern abgeschlossener Vertrag ist auch dann, wenn er nicht, wie hier, ausdrücklich die Wohnungseigentümergemeinschaft als Vertragspartei benennt, in der Regel mit dem rechtsfähigen Verband, nicht mit den einzelnen Eigentümern geschlossen. Etwas anderes wird ausnahmsweise nur dann in Betracht kommen, wenn der Vertrag aufgrund besonderer Umstände (z. B. geringe Größe der Liegenschaft, einmaliger Leistungsaustausch, persönliche Verbundenheit der Vertragspartner, besonderes Sicherungsinteresse des Gläubigers) gerade mit jedem einzelnen Wohnungseigentümer abgeschlossen wurde. Dafür ist hier jedoch nichts ersichtlich. Die Verbindlichkeit ist daher in den Wirtschaftsplan einzustellen. Insoweit ist der angegriffene Beschluß nicht zu beanstanden. Die Anfechtung ist aber deswegen

griffene Beschluß nicht zu beanstanden. Die Anfechtung ist aber deswegen begründet, weil die Antragsgegner nur einen Gesamtwirtschaftsplan ohne Einzelwirtschaftsplan genehmigt haben.

1. Der Auffassung der Antragsgegner, daß dieser Umstand im konkreten Fall von vorneherein unerheblich ist, weil nach dem Beschluß der Wohnungseigentümerversammlung vom 21. März 1990 unter Tagesordnungspunkt 1 für die Fälligstellung der Vorauszahlung die Genehmigung des Gesamtwirtschaftsplanes genügen solle, ist nicht zu folgen. Denn für diesen Beschluß fehlte der Wohnungseigentümerversammlung die Beschlußkompetenz. Nach § 28 Abs. 5 WEG kann die Eigentümerversammlung zwar einen einzelnen Wirtschaftsplan genehmigen, was auch dann nur zur Anfechtbarkeit führt, wenn er - etwa infolge des Fehlens von Einzelwirtschaftsplänen - fehlerhaft ist. Der Wohnungseigentümerversammlung fehlt aber die Kompetenz, die Anforderungen an Wirtschaftspläne auf Dauer zu verändern, insbesondere generell für die Zukunft auf die Vorlage von Einzelwirtschaftsplänen zu verzichten. Ein solcher Beschluß, der auf eine Abweichung von dem Gesetz hinausliefe, ist nichtig (Senat, BGHZ 145, 158, 167 f.; speziell zu den Vorschriften über den Wirtschaftsplan s. Merle, in Bärmann/Pick/Merle, aaO, § 28 Rdn. 6; Jennißen, Die Verwalterabrechnung nach dem Wohnungseigentumsgesetz, 5. Aufl., VI Rdn. 15; Niedenführ/Schulze, aaO, § 28 Rdn. 6). Dem Beschluß vom 21. März 1990 kommt somit auch ohne Anfechtung keine rechtliche Wirkung zu. Mangels wirksamer Abänderung der gesetzlichen Anforderungen erfüllt damit der am 5. April 2000 ohne Einzelwirtschaftspläne beschlossene Wirtschaftsplan nicht die Vorgaben des § 28 Abs. 1 Nr. 2 WEG und ist deswegen für ungültig zu erklären.

2. Allerdings führt nicht jeder Fehler in den Beschlußvorlagen von Wirtschaftsplänen oder Jahresabrechnungen auch zur Ungültigerklärung des Genehmigungsbeschlusses. Fehlen wesentliche Bestandteile, so kann dies auch nur einen Ergänzungsanspruch nach sich ziehen (BayObLG NJW-RR 1989, 1163, 1164; WuM 1993, 92 f.; KG NJW-RR 1996, 526, 527; ZMR 1997, 541, 542 f.; Merle, in Bärmann/Pick/Merle, aaO, § 28 Rdn. 28 u. 116; Niedenführ/Schulze, aaO, § 28 Rdn. 85; zu den Einzelheiten Abramenko, ZMR 2004, 91 ff). Das gilt jedoch nicht bei dem Fehlen von Einzelwirtschaftsplänen. Vielmehr widerspricht ein ohne sie beschlossener Gesamtwirtschaftsplan ordnungsmäßiger Verwaltung.

Die eigentliche Bedeutung des Wirtschaftsplanes liegt nämlich darin, daß er die Belastung der Wohnungseigentümer mit Vorschüssen nach § 28 Abs. 2 WEG verbindlich regelt und deren Zahlungsverpflichtung erst entstehen läßt (Senat, BGHZ 111, 148, 153; BayObLG NJW-RR 1990, 720, 721; WuM 1990, 455, 456; OLG Hamm WE 1996, 33, 36; Merle, in Bärmann/Pick/Merle, aaO, § 28 Rdn. 30; Jennißen, aaO, VI Rdn. 27; Niedenführ/Schulze, aaO, § 28 Rdn. 27; Weitnauer/Gottschalg, aaO, § 28 Rdn. 3 u. 5; Müller, WE 1993, 11, 14; Wenzel, NZM 2004, 542, 544). Deswegen schreibt § 28 Abs. 1 Nr. 2 WEG vor, daß der Wirtschaftsplan auch die anteilmäßige Verpflichtung der Wohnungseigentümer zur Lasten- und Kostentragung enthalten muß. Die Entscheidung über die Umlage der Kosten auf die einzelnen Eigentümer darf also nicht dem Verwalter überlassen bleiben. Da die Verteilung der Kosten Gegenstand des Einzelwirtschaftsplans ist, gehört er zu den unverzichtbaren Bestandteilen des Wirtschaftsplans. Mithin ist die Genehmigung eines Wirtschaftsplans ohne Einzelwirtschaftsplan auf Antrag für ungültig zu erklären (BayObLG NJW-RR

1991, 1360; OLG Hamm, WE 1996, 33, 36; Merle, in Bärmann/Pick/Merle, aaO, § 28 Rdn. 30; Niedenführ/Schulze, aaO, § 28 Rdn. 27).

3. Dem steht die Tatsache, daß die Wohnungseigentümer die Ansätze in dem von dem Verwalter vorgelegten Gesamtwirtschaftsplan bei der Beschlußfassung abändern können, nicht entgegen (so aber KG NJW-RR 1991, 725, 726). Denn in der Regel können die Wohnungseigentümer anhand des Verteilungsschlüssels in den Einzelwirtschaftsplänen unschwer ermitteln, mit welcher Belastung sie nach Änderung der Gesamtansätze rechnen müssen. Ob für den Fall, daß die Wohnungseigentümerversammlung so erhebliche Änderungen vornimmt, daß sich die Auswirkungen auf die Einzelwirtschaftspläne nicht mehr ohne weiteres ermitteln lassen, etwas anderes zu gelten hat, bedarf hier keiner Entscheidung.

4. Obwohl das Fehlen von Einzelwirtschaftsplänen die angegriffene Genehmigung des Wirtschaftsplanes insgesamt erfasst, war sie nur in dem beantragten Umfang wegen der Sanierungskosten für die Betonkonstruktionen in Höhe von 146.465 DM für ungültig zu erklären. Denn die Antragsteller haben den ihnen bekannten Mangel der fehlenden Einzelabrechnungen bei den übrigen Positionen ausdrücklich nicht beanstandet, sondern nur die Ungültigerklärung der angegriffenen Position beantragt. Die Genehmigung von Jahresabrechnung bzw. Wirtschaftsplan kann aber nur insoweit für ungültig erklärt werden, als sie angegriffen worden ist (BayObLG NJW-RR 1990, 1107, 1108; 1992, 1169 f.; WE 1995, 91, 92; KG NJW-RR 1991, 1235, 1236; Jennißen, aaO, XII 3 f.; Merle, in Bärmann/Pick/Merle, aaO, § 28 Rdn. 51; Niedenführ/Schulze, aaO, § 28 Rdn. 83).

V.

1. Eine Vorlage der Entscheidung über die Frage der Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergemeinschaft an den Großen Senat nach § 132 Abs. 3 und 4 GVG oder an den Gemeinsamen Senat der obersten Gerichtshöfe des Bundes nach § 2 Abs. 1 RsprEinhG kam nicht in Betracht, weil die Voraussetzungen hierfür jeweils nicht vorliegen (vgl. BGH, IX. Zivilsenat, Beschl. v. 15. Februar 2000 in XI ZR 10/98, NJW 2000, 1185; Beschl. v. 19. Mai 1993, GSSt 1/93, MDR 1993, 776, 777; Kissel, GVG, 4. Aufl., § 133 Rdn. 38).

2. Die Entscheidung über die Gerichtskosten aller drei Rechtszüge folgt aus § 47 Satz 1 WEG. Sie den Antragsgegnern aufzuerlegen, entspricht billigem Ermessen, weil sie unterlegen sind. Hingegen besteht kein Anlaß, von dem in Wohnungseigentumssachen geltenden Grundsatz nach § 47 Satz 2 WEG abzuweichen, wonach die Beteiligten ihre außergerichtlichen Kosten selbst zu tragen haben.

3. Für den Geschäftswert ist bei einer Teilanfechtung des Wirtschaftsplans nach herrschender Meinung die Höhe der angegriffenen Positionen maßgeblich (BayObLGZ 1988, 326, 328; ähnlich BayObLG WuM 1995, 505, 506; Staudinger/Wenzel, aaO, § 48 WEG Rdn. 20; Niedenführ/Schulze, aaO, § 48 Rdn. 40). Eine Festsetzung in voller Höhe von 146.465 DM scheidet aber aus, da dies das Interesse der Antragsteller an einer Teilungültigerklärung des angegriffenen Beschlusses wirtschaftlich weit überstiege, so daß der Zugang zu Gericht in unzumutbarer Weise erschwert worden wäre (BVerfG NJW 1992, 1673, 1674; OLG Hamm ZWE 2000, 482, 484 f.; BayObLG ZMR 2001, 127, 128; 2003, 50).

Aus diesem Grunde ist der Geschäftswert nach § 48 Abs. 3 Satz 2 WEG niedriger festzusetzen. Dabei kommt im Gegensatz zu einer bisweilen in der obergerichtlichen Rechtsprechung vertretenen Auffassung (OLG Hamm ZWE 2000, 482, 484 f.; KG NJW-RR 1988, 14, 15) eine schematische Herabsetzung etwa auf das Fünffache des Eigeninteresses des anfechtenden Wohnungseigentümers nicht in Betracht. Abzustellen ist vielmehr auf das anhand der konkreten Umstände des Einzelfalles (BayObLG NJW-RR 1989, 79 ff.; NZM 2001, 713; OLG Hamburg ZMR 2004, 295 f; OLG Karlsruhe WuM 1996, 180; OLG Köln WE 1995, 23; Staudinger/Wenzel, aaO, § 48 Rdn. 16; Niedenführ/Schulze, aaO, § 48 Rdn. 28) zu ermittelnde Interesse aller Beteiligten und auf das Verhältnis der daraus erwachsenden Kosten zu dem Interesse eines Beteiligten.

Unter Berücksichtigung dieser Grundsätze war nicht nur der vergleichsweise geringen Beteiligung der Antragsteller an den streitigen Kosten Rechnung zu tragen, sondern auch der erheblichen Bedeutung der Sache für alle Wohnungseigentümer. Von daher erscheint ein Geschäftswert von 12.000 EUR angemessen.

Wenzel Klein Lemke

Schmidt-Räntsch Stresemann