BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZB 85/07

vom

5. Juni 2008

in der Wohnungseigentumssache

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGHR: ja

WEG § 16 Abs. 2

Vor Entstehen einer Wohnungseigentümergemeinschaft bilden die Erwerber, für die eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen und denen der Besitz an der erworbenen Wohnung übergeben worden ist, eine sog. werdende Gemeinschaft.

Sie sind verpflichtet, entsprechend § 16 Abs. 2 WEG die Kosten und Lasten des künftigen gemeinschaftlichen Eigentums zu tragen. Diese Verpflichtung entfällt nicht dadurch, dass eine Wohnungseigentümergemeinschaft im Rechtssinne entsteht (Abgrenzung zu Senat, BGHZ 107, 285).

BGH, Beschl. v. 5. Juni 2008 - V ZB 85/07 - OLG Stuttgart

LG Tübingen

AG Bad Urach

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat am 5. Juni 2008 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger, den Richter Dr. Klein, die Richterin Dr. Stresemann und die Richter Dr. Czub und Dr. Roth

beschlossen:

Die sofortige weitere Beschwerde gegen den Beschluss der 5. Zivilkammer des Landgerichts Tübingen vom 7. Mai 2007 wird auf Kosten der Antragsgegnerin zurückgewiesen.

Außergerichtliche Kosten werden nicht erstattet.

Der Gegenstandswert für das Verfahren der weiteren Beschwerde wird auf 9.518 € festgesetzt.

Gründe:

I.

1 Die Antragsgegnerin kaufte 1999 eine von den Verkäufern durch Teilung des ihnen gehörenden Grundstücks entstandene Eigentumswohnung. Zur Sicherung ihres Erwerbsanspruchs ist eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen. Die Antragsgegnerin nutzt die Wohnung jedenfalls seit dem Jahr 2001.

2 Neben den teilenden Eigentümern wurde erstmals im Jahr 2002 ein weiterer Miteigentümer in das Grundbuch eingetragen. Mit Ausnahme der Antragsgegnerin haben zwischenzeitlich auch alle anderen Käufer Eigentum an den von ihnen erworbenen Wohnungen erlangt.

3 Die Wohnungseigentümergemeinschaft nimmt die Antragsgegnerin auf Zahlung der für die Jahre 2002 und 2003 beschlossenen Wohngelder in Anspruch. Die Antragsgegnerin wendet ein, nicht Mitglied der Eigentümergemeinschaft und daher nicht zur Zahlung des Wohngeldes verpflichtet zu sein.

4 Das Amtsgericht hat die Antragsgegnerin zur Zahlung verpflichtet. Ihre sofortige Beschwerde ist erfolglos geblieben. Das Oberlandesgericht Stuttgart möchte auch die sofortige weitere Beschwerde zurückweisen. Es sieht sich daran durch den Beschluss des Brandenburgischen Oberlandesgerichts vom 9. Januar 2006 (ZWE 2006, 447) gehindert und hat die Sache deshalb dem Bundesgerichtshof zur Entscheidung vorgelegt.

II.

5 Die Vorlage ist statthaft (§§ 43 Abs. 1 Nr. 1, 45 Abs. 1 WEG a.F. i.V.m. § 28 Abs. 2 FGG). Das vorlegende Gericht meint, die Antragsgegnerin sei als Mitglied einer werdenden Eigentümergemeinschaft entsprechend § 16 Abs. 2 WEG verpflichtet, die anteiligen Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums zu tragen. Daran habe sich nicht dadurch etwas geändert, dass infolge der Eintragung eines weiteren Miteigentümers zwischenzeitlich die eigentliche Wohnungseigentümergemeinschaft entstanden sei. Die Gemeinschaft setze sich nunmehr aus Volleigentümern und der Antragsgegnerin als werdender Eigentümerin zusammen. Demgegenüber vertritt das Brandenburgische Oberlandesgericht die Auffassung, dass nur der Wohnungseigentümer im Rechtssinne nach § 16 Abs. 2 WEG hafte. Andere Umstände seien nicht geeignet, die Beitragspflicht zu begründen, das gelte insbesondere für die Mitgliedschaft in einer werdenden Eigentümergemeinschaft. Diese Divergenz rechtfertigt die Vorlage.

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

III.

6 Die sofortige weitere Beschwerde ist zulässig (§ 45 Abs. 1 WEG a.F. i.V.m. §§ 27, 29 FGG), aber unbegründet. Das Beschwerdegericht hat zu Recht angenommen, dass die Antragsgegnerin gemäß § 16 Abs. 2 WEG zur Zahlung des für die Jahre 2002 und 2003 beschlossenen Wohngeldes verpflichtet ist.

7 Dem steht nicht entgegen, dass die Antragsgegnerin noch nicht Eigentümerin der von ihr erworbenen Wohnung ist. Allerdings setzt die Haftung nach § 16 Abs. 2 WEG die Zugehörigkeit zu der Wohnungseigentümergemeinschaft und damit grundsätzlich die Eigentümerstellung des Inanspruchgenommenen voraus (vgl. Senat, Beschl. v. 6. Oktober 1994, V ZB 2/94, NJW 1994, 3352, 3353). Demgemäß ist der noch nicht in das Grundbuch eingetragene Erwerber, der „seine" Wohnung bereits nutzt, also faktisch in die Wohnungseigentümergemeinschaft eingegliedert ist, nicht verpflichtet, Beiträge im Sinne des § 16 Abs. 2 WEG zu tragen (vgl. BGHZ 87, 138; Senat, BGHZ 106, 113, 119; 107, 285, 288; Beschl. v. 6. Oktober 1994, V ZB 2/94, aaO). Dieser Grundsatz ist indessen für den Erwerb einer Eigentumswohnung bei voll eingerichteter Gemeinschaft aufgestellt worden. Er besagt nichts darüber, ob dies auch bei einem - hier gegebenen - Erwerb in der Entstehungsphase einer Wohnungseigentümergemeinschaft gilt.

8 1. Dass künftige Wohnungseigentümer untereinander eine werdende Gemeinschaft bilden, auf welche die Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes, einschließlich § 16 Abs. 2 WEG, entsprechend anzuwenden sein könnten, hat der Bundesgerichtshof bereits angedeutet (vgl. BGHZ 44, 43, 44 f.; Senat, Urt. v. 5. April 1974, V ZR 177/72, NJW 1974, 1140, 1141; Urt. v. 5. Dezember 2003, V ZR 447/01, NJW 2004, 1798, 1800). In Literatur und Rechtsprechung werden hierzu unterschiedliche Auffassungen vertreten.

9 a) Nach einer Ansicht gilt auch in der Entstehungsphase einer Wohnungseigentümergemeinschaft der Grundsatz, dass nur der eingetragene Eigentümer

verpflichtet ist, die Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums nach § 16 Abs. 2 WEG zu tragen. Eine Vorverlagerung dieser Pflicht auf den werdenden Eigentümer wird abgelehnt (so OLG Brandenburg, ZWE 2006, 447; OLG Saarbrücken, NJW-RR 1998, 1094; NZM 2002, 610; Sauren, WEG, 4. Aufl., Vor § 1 Rdn. 14; Belz, Festschrift für Merle, 2000, S. 51 ff.).

10 b) Die überwiegende Auffassung spricht sich demgegenüber dafür aus, die Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes im Gründungsstadium einer Wohnungseigentümergemeinschaft auf die noch nicht im Grundbuch eingetragenen Erwerber entsprechend anzuwenden. Die Käufer, für die eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen und denen die erworbene Wohnung bereits übergeben worden sei, bildeten eine sog. werdende Wohnungseigentümergemeinschaft und hafteten daher entsprechend § 16 Abs. 2 WEG für die Lasten und Kosten des (künftigen) gemeinschaftlichen Eigentums. Sie verlören diese Rechtsstellung nicht dadurch, dass ein anderer Erwerber vor ihnen als Eigentümer eingetragen werde. Hierdurch gelange zwar die eigentliche Wohnungseigentümergemeinschaft zur Entstehung. Diese setze sich dann aber aus den Volleigentümern und den werdenden Eigentümern zusammen (vgl. BayObLGZ 1987, 78, 83; 1990, 101; NJW-RR 1986, 178; WuM 1998, 178; OLG Frankfurt ZMR 1993, 125; OLG Zweibrücken NZM 1999, 322; OLG Hamm WuM 2000, 319; ZMR 2007, 712; OLG Jena WuM 2001, 504; KG WuM 2002, 683, 684; OLG Karlsruhe ZMR 2003, 374; OLG Düsseldorf ZMR 2007, 126; OLG Köln NJW-RR 2006, 445 <unter ausdrücklicher Aufgabe von OLG Köln NZM 1999, 765>; Bärmann/Pick/Merle, WEG, 9. Aufl., Vor § 43 Rdn. 6; Weitnauer/Lüke, WEG, 9. Aufl., Nach § 10 Rdn. 5 a.E.; Staudinger/Rapp, BGB [2005], § 8 WEG Rdn. 26a; Palandt/Bassenge, BGB, 67. Aufl., Einl vor § 1 WEG Rdn. 7 a.E.; Bamberger/Roth/Hügel, BGB, 2. Aufl., § 8 WEG Rdn. 8 ff.; Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 8. Aufl., § 10 Rdn. 8 ff.; Jennißen/Grziwotz, WEG, § 10 Rdn. 97; Riecke/Schmid/Elzer, WEG, 2. Aufl., § 10 Rdn. 27 f; Deckert/Drabert, ETW, Stand Juni 2007, Gruppe 5

Rdn. 176; Wenzel, Der Fachverwalter (2), S. 28, 31 ff.; Gottschalg, NZM 2005, 88, 90; teilweise aA: Schmidt/Kahlen, WEG, § 10 Rdn. 34).

11 c) Weitergehend nimmt eine dritte Ansicht an, dass jeder, der eine Wohnung von dem teilenden Eigentümer erwerbe und sie aufgrund einer gesicherten Erwerbsposition besitze, wie ein Wohnungseigentümer zu behandeln sei, unabhängig davon, ob er in eine bereits bestehende oder erst im Entstehen begriffene Gemeinschaft eintrete. Zur Begründung wird angeführt, das Bedürfnis, die Anwendung des Wohnungseigentumsgesetzes auf das Gründungsstadium vorzuverlagern, bestehe für alle Ersterwerber gleichermaßen. Für eine unterschiedliche Behandlung, je nachdem, ob ein anderer Erwerber bereits im Grundbuch eingetragen sei oder nicht, gebe es keine sachliche Rechtfertigung (so Soergel/Stürner, BGB, 12. Aufl., § 10 WEG Rdn. 2; Coester, NJW 1990, 3184, 3185; Heismann, Werdende Wohnungseigentümergemeinschaft, S. 220 ff.; ders., ZMR 2004, 10, 12; LG Ellwangen NJW-RR 1996, 973).

12 2. a) Die beiden zuletzt genannten Auffassungen gehen zutreffend davon aus, dass ein Bedürfnis für eine vorverlagerte Anwendung der Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes auf das sog. Anlauf- oder Gründungsstadium einer Wohnungseigentümergemeinschaft jedenfalls im Innenverhältnis, d.h. im Verhältnis zwischen dem teilenden Eigentümer und den Erstwerbern, besteht. Da es nach der Konzeption des Gesetzes keine Ein-Personen-Gemeinschaft gibt (vgl. § 10 Abs. 7 Satz 4 WEG), entsteht bei einer Teilung nach § 8 WEG eine Wohnungseigentümergemeinschaft erst, wenn zusätzlich zu dem aufteilenden Eigentümer ein Wohnungskäufer als Miteigentümer in das Grundbuch eingetragen wird (vgl. BayObLGZ 1990, 101, 102 f.; BayObLG NJW-RR 2003, 874, 875; Staudinger/Rapp, BGB [2005], § 8 WEG Rdn. 24; Jennißen/Grziwotz, aaO, § 10 WEG Rdn. 94; Hügel/Elzer, Das neue WEG-Recht, § 3 Rdn. 99 ff.; a.A. OLG Saarbrücken NJW-RR 1998, 1094; NZM 2002, 610, 611; Becker, Festschrift für Seuß, 2007, 19 ff.). Zwischen Verkauf und Übergabe der Wohnungen einerseits und der

Eintragung des ersten Miteigentümers andererseits können aber Jahre liegen. Das gilt insbesondere bei einem Kauf vom Bauträger, wenn der Erwerber unter Berufung auf Gewährleistungsansprüche Kaufpreisanteile zurückhält, Auflassung und Eigentumsumschreibung jedoch erst nach vollständiger Bezahlung des Kaufpreises geschuldet sind (vgl. OLG Hamm ZMR 2007, 712, 713; Röll, DNotZ 1993, 315, 316; Deckert, WE 1990, 151, 152 sowie Seuss, ZfgWBay 1986, 516 f.). Die Wohnanlage muss aber schon ab Bezugsfertigkeit und Übergabe der verkauften Wohnungen bewirtschaftet und verwaltet werden, was sinnvollerweise nicht allein dem Veräußerer überlassen bleiben, sondern unter Mitwirkung der künftigen Eigentümer nach den Regeln erfolgen sollte, deren Geltung die Beteiligten ohnehin anstreben.

13 Das Bedürfnis für eine entsprechende Anwendung des Wohnungseigentumsgesetzes auf diese Übergangsphase entfällt nicht deshalb, weil dessen vorzeitige Geltung vertraglich vereinbart werden könnte. Zwar wäre eine solche Vereinbarung wirksam (vgl. Senat, Urt. v. 10. Juni 2005, V ZR 235/04, NJW 2005, 2622, 2623). Sie dürfte sich aber nicht auf das Verhältnis der Vertragsparteien beschränken, sondern müsste alle Erwerber gleichermaßen einbeziehen. Das gelänge nur, wenn der teilende Eigentümer den Abschluss jedes Erwerbsvertrages von entsprechenden Erklärungen der übrigen Käufer abhängig machte. Hiermit ist aber nicht zu rechnen, da der teilende Eigentümer der vorzeitigen Etablierung einer Rechtsgemeinschaft der Erwerber meist gleichgültig, im Hinblick auf die damit verbundene Beschränkung seiner Rechte unter Umständen sogar ablehnend gegenüberstehen wird.

14 b) In zeitlicher Hinsicht ist eine vorverlagerte Anwendung des Wohnungseigentumsgesetzes geboten, sobald die Käufer eine rechtlich verfestigte Erwerbsposition besitzen und infolge des vertraglich vereinbarten Übergangs von Lasten und Nutzungen der Wohnung ein berechtigtes Interesse daran haben, die mit dem Wohnungseigentum verbundenen Mitwirkungsrechte an der Verwaltung der Woh-

nungsanlage vorzeitig auszuüben. Beides ist mit der inzwischen ganz überwiegenden Meinung anzunehmen, wenn ein wirksamer, auf die Übereignung von Wohnungseigentum gerichteter Erwerbsvertrag vorliegt, der Übereignungsanspruch durch eine Auflassungsvormerkung gesichert ist und der Besitz an der Wohnung auf den Erwerber übergegangen ist (vgl. BayObLGZ 1990, 101, 102; OLG Frankfurt ZMR 1993, 125; OLG Hamm ZMR 2007, 712, 713; ZMR 2003, 776, 777; OLG Jena WuM 2001, 504; OLG Karlsruhe ZMR 2003, 374; OLG Köln NJW-RR 2006, 445; Weitnauer/Lüke, WEG, 9. Aufl., Nach § 10 Rdn. 3; Jennißen/Grziwotz, WEG, § 10 Rdn. 95; Bärmann/Pick/Merle, WEG, 9. Aufl., Vor § 43 Rdn. 5; Wenzel, aaO, S. 32 f.).

15 Unerheblich ist dagegen, ob die Wohnungsgrundbücher bereits angelegt sind (so zutreffend OLG Köln ZfIR 1999, 601, 602; Weitnauer/Lüke, aaO, Nach § 10 WEG Rdn. 3; Bärmann/Pick/Merle, WEG, 9. Aufl., Vor § 43 Rdn. 6; Jennißen/Grziwotz, aaO, § 10 WEG Rdn. 95; Sauren, aaO, Vor § 1 WEG Rdn. 9; Wenzel, aaO, S. 33; differenzierend: Soergel/Stürner, BGB, 12. Aufl., § 10 Rdn. 3; offengelassen von: BayObLGZ 1990, 101, 102 f.; NJW-RR 1997, 1443, 1444; OLG Hamm ZMR 2000, 128, 129; ZMR 2003, 776, 777; aA: KG NJW-RR 1986, 1274; NJW-RR 2003, 589; OLG Jena WuM 2001, 504; Staudinger/Rapp, BGB [2005], § 8 WEG Rdn. 25; Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, aaO, § 10 WEG Rdn. 9; Heismann, Werdende Wohnungseigentümergemeinschaft, S. 250). Zwar entsteht das Wohnungseigentum im Fall einer Teilung nach § 8 WEG erst mit dem Anlegen der Wohnungsgrundbücher (§ 8 Abs. 2 Satz 2 WEG). Der Anspruch auf Übereignung einer Wohnung kann aber schon vorher durch Eintragung einer Vormerkung im Grundbuch des ungeteilten Grundstücks gesichert werden (vgl. BayObLGZ 1977, 155; OLG Frankfurt DNotZ 1972, 180; OLG Köln DNotZ 1985, 450; siehe auch Senat, Urt. v. 2. April 1993, V ZR 14/92, NJW-RR 1993, 840). Hierdurch wird der Erwerber gegen einseitige Änderungen der Teilungserklärung in gleicher Weise geschützt wie der Berechtigte einer im Wohnungsgrundbuch einge-

tragenen Vormerkung (vgl. Palandt/Bassenge, BGB, 67. Aufl., § 8 WEG Rdn. 5). Der gesicherte Anspruch darf sich allerdings nicht auf die Übertragung eines schlichten Miteigentumsanteils beschränken, sondern muss auf Erlangung von Wohnungseigentum gerichtet sein.

16 c) Die werdende Gemeinschaft besteht aus allen Erwerbern, bei denen die genannten Voraussetzungen vorliegen. Sie behalten ihre damit verbundenen Rechte und Pflichten auch dann, wenn ein anderer Erwerber vor ihnen als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen wird. Allerdings wandelt sich die werdende Gemeinschaft zu diesem Zeitpunkt in eine Wohnungseigentümergemeinschaft im Rechtssinne um. Diese setzt sich nun aber für eine Übergangszeit aus den Volleigentümern und den übrigen Mitgliedern der früheren (beendeten) werdenden Gemeinschaft zusammen (so zutreffend BayObLGZ 1990, 101, 105 f.; OLG Karlsruhe ZMR 2003, 374; OLG Köln NJW-RR 2006, 445; OLG Düsseldorf ZMR 2007, 126; Staudinger/Rapp, BGB [2005], § 8 WEG Rdn. 26a; Bärmann/Pick/Merle, aaO, Vor § 43 WEG Rdn. 6; Weitnauer/Lüke, aaO, Nach § 10 WEG Rdn. 5; Jennißen/Grziwotz, aaO, § 10 WEG Rdn. 97; Riecke/Schmid/Elzer, aaO, § 10 WEG Rdn. 27 f.; Wenzel, aaO, S. 33 f.). Andernfalls verlören infolge der Eintragung des ersten Käufers alle anderen Erwerber, die bisher mit Stimmrecht und den weiteren Rechten eines Wohnungseigentümers ausgestattet waren, diese Rechtsstellung, nur um sie später, nach ihrer eigenen Eintragung in das Grundbuch, wiederzuerlangen (so im Ergebnis noch OLG Köln NZM 1999, 765; Schmid/Kahlen, WEG, § 10 Rdn. 34). Das überzeugt nicht.

17 3. Dass ein Erwerber - zumindest im Innenverhältnis - wie ein Mitglied der Wohnungseigentümergemeinschaft behandelt wird, obwohl er noch nicht im Grundbuch eingetragen ist, steht entgegen der Auffassung des Brandenburgischen Oberlandesgerichts (ZWE 2006, 447) mit der höchstrichterlichen Rechtsprechung in Einklang.

18 a) Der Bundesgerichtshof hat die Rechtsfigur des werdenden Wohnungseigentümers nur bei der Veräußerung von Wohnungen aus einer vollständig und rechtlich in Vollzug gesetzten Wohnungseigentümergemeinschaft heraus abgelehnt (sog. Zweiterwerb, vgl. BGHZ 87, 138; Senat, BGHZ 106, 113; 107, 285; Beschl. v. 6. Oktober 1994, V ZB 2/94, NJW 1994, 3352, 3353). Eine Festlegung, welche Rechtsregeln im Gründungsstadium einer Wohnungseigentümergemeinschaft Anwendung finden und wann dieses Stadium als abgeschlossen anzusehen ist, ist mit den genannten Entscheidungen nicht verbunden (vgl. Senat, Beschl. v. 11. Dezember 1986, V ZB 5/86, NJW-RR 1987, 1036, 1037; Soergel/Stürner, a-aO, § 10 WEG Rdn. 5; Wenzel, DNotZ 1993, 297, 302; ders., Der Fachverwalter (2), S. 30 f.). Eine Notwendigkeit, beide Konstellationen gleich zu behandeln, folgt nicht schon daraus, dass jeweils die vorgezogene Anwendung des Wohnungseigentumsgesetzes auf noch nicht im Grundbuch eingetragene Erwerber in Rede steht. Während dies bei einem Zweiterwerb nur den Zeitpunkt eines Mitgliederwechsels innerhalb einer voll eingerichteten Wohnungseigentümergemeinschaft betrifft, geht es im Fall des Ersterwerbs darum, Rechtsregeln für die von dem Wohnungseigentumsgesetz nicht erfasste Gründungsphase einer Wohnungseigentümergemeinschaft zu schaffen.

19 b) Bei der Abgrenzung der für den Ersterwerb einerseits und den Zweiterwerb anderseits geltenden Grundsätze ist zu bedenken, dass die Übergangsphase von der werdenden bis zu einer voll eingerichteten Wohnungseigentümergemeinschaft nur bei formaler Betrachtungsweise bereits mit der Eintragung des ersten Erwerbers endet (vgl. OLG Zweibrücken, NZM 1999, 322, 323). Nach diesem Zeitpunkt entfällt zwar die Notwendigkeit, eine Vor-Gemeinschaft zu etablieren, auf die das Wohnungseigentumsgesetz entsprechend angewendet werden kann. Durch die Anerkennung der werdenden Eigentümergemeinschaft soll darüber hinaus aber auch ein möglichst frühzeitiger Übergang der Entscheidungsmacht des

teilenden Eigentümers auf die Erwerber erreicht werden (vgl. Coester, NJW 1990, 3184, 3185; Heismann, Werdende Wohnungseigentümergemeinschaft, S. 220 ff.).

20 Würde bereits ab der Eintragung des ersten Erwerbers der allgemeine, für voll eingerichtete Gemeinschaften geltende Grundsatz eingreifen, wonach nur der eingetragene Eigentümer Träger von Rechten und Pflichten nach dem Wohnungseigentumsgesetz sein kann (so BayObLGZ 1990, 101, 104; ZMR 2005, 462; Bärmann/Pick/Merle, aaO, § 25 WEG Rdn. 11 a.E.), endete die angestrebte zügige Verteilung der Stimmrechtsmacht des teilenden Eigentümers auf die künftigen Eigentümer zu einem - bezogen auf das „Demokratisierungsinteresse" der Erwerber (vgl. Heismann, aaO) - zufälligen Zeitpunkt. Gleichzeitig ergäbe sich eine unterschiedliche Behandlung von Ersterwerbern, deren sachliche Berechtigung sich bezweifeln lässt (vgl. OLG Brandenburg ZWE 2006, 447, 448). Nur wenn in dem Zeitpunkt, in dem eine Auflassungsvormerkung für sie eingetragen bzw. ihnen der Besitz der gekauften Wohnung übertragen wird, noch kein anderer Erwerber in das Grundbuch eingetragen worden ist, erlangten sie nämlich die Rechte und Pflichten eines Wohnungseigentümers; andernfalls müssten sie hierauf bis zu ihrer eigenen Eintragung, also unter Umständen noch jahrelang warten.

21 Dies könnte dafür sprechen, für einen gewissen Zeitraum auch solche Ersterwerber wie Wohnungseigentümer zu behandeln, die eine grundbuchrechtlich gesicherte Erwerbsposition und den Wohnungsbesitz erst nach der Eintragung des ersten Erwerbers erlangen (vgl. Coester, NJW 1990, 3184, 3185; Heismann, aaO, S. 220 f.; Röll, DNotZ 1993, 315, 318 f.; Deckert, WE 1990, 151, 152). Die Frage bedarf hier indessen keiner Entscheidung. Da die Antragsgegnerin nach den Feststellungen der Vorinstanzen bereits Mitglied der werdenden Gemeinschaft war, ist sie nach den oben zu III. 2. c) dargestellten Grundsätzen wie ein Mitglied der zwischenzeitlich entstandenen Wohnungseigentümergemeinschaft zu behandeln. Sie schuldet daher gemäß § 16 Abs. 2 WEG die von der Gemeinschaft beschlossenen Beiträge.

IV.

22 Die Kostenentscheidung richtet sich nach § 47 WEG a.F. Es entspricht billigem Ermessen, die Gerichtskosten der Antragsgegnerin aufzuerlegen, weil ihre sofortige weitere Beschwerde erfolglos geblieben ist. Hingegen besteht kein Anlass, von dem in Wohnungseigentumssachen bisher geltenden Grundsatz abzuweichen, wonach die Beteiligten ihre außergerichtlichen Kosten selbst zu tragen haben. Die Festsetzung des Geschäftswerts beruht auf § 48 Abs. 3 Satz 1 WEG a.F.

Krüger Klein Stresemann

Czub Roth

Vorinstanzen:
LG Tübingen, Entscheidung vom 07.05.2007 - 5 T 69/07 -
OLG Stuttgart, Entscheidung vom 16.07.2007 - 8 W 225/07 -