

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGHR: ja

WEG §§ 10, 23 Abs. 4

a) Zur Frage, unter welchen Voraussetzungen für die Anfechtung eines Beschlusses der Wohnungseigentümer, der einen früheren Beschluß mit gleichem Inhalt ersetzt hat, ein Rechtsschutzbedürfnis besteht.

b) Haben die Wohnungseigentümer den in der Gemeinschaftsordnung festgelegten Maßstab der Beteiligung an den Kosten des Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums durch Mehrheitsbeschluß geändert, so wird dieser bestandskräftig, wenn er nicht in der Frist des § 23 Abs. 4 WEG angefochten worden ist.

BGH, Beschl. v. 16. September 1994 - V ZB 2/93 - Ergangen auf Vorlagebeschluß des Oberlandesgerichts Zweibrücken

BUNDESGERICHTSHOF

V ZB 2/93

BESCHLUSS

vom

16. September 1994

in der Wohnungseigentumssache

betreffend die Wohnungseigentumsanlage P-straße in
L-

Beteiligte:

1. Dr. Vesna S-L, P-straße in
L-

Antragstellerin, Beschwerde-
führerin und Gegnerin der
sofortigen weiteren Beschwerde,

- Verfahrensbevollmächtigte: Rechtsanwälte und Kollegen,
-

2.

3.

4.

5.

6.

7.

8.

9.

10.

11.

- 12.
- 13.
- 14.
- 15.
- 16.
- 17.
- 18.
- 19.
- 20.
- 21.
- 22.
- 23.
- 24.
- 25.
- 26.
- 27.
- 28.
- 29.

zu 2-29 vertreten durch die Verwalterin, die Beteiligte zu 30,

Antragsgegner, Beschwerdegegner
und Führer der sofortigen
weiteren Beschwerde,

- Verfahrensbevollmächtigte: Rechtsanwälte [REDACTED] und
Kollegen, [REDACTED]
[REDACTED] -

30. Dr. J. [REDACTED] Treuhand Steuerberatungsgesellschaft mbH,
vertreten durch den Geschäftsführer Dr. Adolf J. [REDACTED],
R. [REDACTED]straße [REDACTED], L. [REDACTED], als Verwalterin der
Wohnanlage,



Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat
am 16. September 1994 durch den Vorsitzenden Richter
Prof. Dr. Hagen und die Richter Dr. Räfle, Dr. Lambert-
Lang, Tropf und Prof. Dr. Krüger

beschlossen:

1. Auf die sofortige weitere Beschwerde der Antrags-
gegner wird der Beschluß der 1. Zivilkammer des
Landgerichts Frankenthal vom 14. Oktober 1992
teilweise abgeändert und wie folgt neu gefaßt:

Die sofortige Beschwerde der Antragstellerin ge-
gen den Beschluß des Amtsgerichts Ludwigshafen am
Rhein vom 24. März 1992 (Datum der mündlichen
Verhandlung) wird zurückgewiesen.

2. Die Antragstellerin hat auch die Gerichtskosten
in den Rechtsmittelinstanzen zu tragen. Außerge-
richtliche Kosten sind nicht zu erstatten.
3. Der Geschäftswert für das Verfahren der soforti-
gen weiteren Beschwerde wird auf 3.500 DM festge-
setzt.

G r ü n d e

I.

Die Beteiligten zu 1 bis 29 sind die Wohnungseigentümer einer Wohnanlage in L[REDACTED]. Die Beteiligte zu 1 hat einen Miteigentumsanteil an dem Grundstück von 47/1000. Sie betreibt, zusammen mit ihrem Ehemann, in den in ihrem Sondereigentum stehenden Räumen im ersten Obergeschoß des Hauses eine Zahnarztpraxis. Die Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums sind gemäß § 13 Abs. 1 der Gemeinschaftsordnung, die Bestandteil der im Grundbuch eingetragenen Teilungserklärung ist, von den Wohnungseigentümern nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile zu tragen. § 14 der Gemeinschaftsordnung enthält u.a. folgende Regelung: "Bewirtschaftungskosten, die ein Wohnungseigentümer durch einen das gewöhnliche Maß übersteigenden Gebrauch oder Verbrauch verursacht, hat er allein zu tragen."

Am 30. April 1985 beschloß die Versammlung der Wohnungseigentümer im Hinblick auf eine überproportional starke Benutzung des Treppenhauses und des Aufzuges durch den von der Zahnarztpraxis ausgehenden Publikumsverkehr eine Vorabeteiligung der Antragstellerin von 7,5 % an den Kosten der Reinigung und Beleuchtung des Treppenhauses sowie an den Aufzugskosten. Den Beschluß hat die Antragstellerin nicht angefochten. Auf ihren Antrag wurde diese Regelung in der Versammlung vom 21. August 1991 unter dem Tagesordnungspunkt 7 erneut zur Abstimmung gestellt. Die Versammlung be-

schloß mit Stimmenmehrheit die Beibehaltung der bisherigen Handhabung.

Das Amtsgericht hat den Antrag der Beteiligten zu 1, diesen Beschluß - sowie weitere Beschlüsse - für ungültig zu erklären, hilfsweise die Rechtswidrigkeit der Vorabkostenbeteiligung festzustellen, zurückgewiesen. Auf die sofortige Beschwerde der Antragstellerin hat das Landgericht - unter Zurückweisung des weitergehenden Rechtsmittels - den zum Tagesordnungspunkt 7 gefaßten Beschluß für ungültig erklärt und dem Feststellungsantrag stattgegeben. Die dagegen gerichtete sofortige weitere Beschwerde der Beteiligten zu 2 bis 29 möchte das Oberlandesgericht zurückweisen. Es sieht sich daran aber durch den Beschluß des Oberlandesgerichts Stuttgart vom 21. Juli 1988 (OLGZ 1988, 437, 438) gehindert und hat deshalb die Sache dem Bundesgerichtshof zur Entscheidung vorgelegt.

II.

Die Vorlage ist statthaft (§ 43 Abs. 1 WEG, § 28 Abs. 2 FGG).

Das vorlegende Gericht ist der Ansicht, ein nicht mehr anfechtbarer Beschluß der Wohnungseigentümerversammlung verliere seine Bestandskraft dadurch, daß er durch einen erneuten Beschluß bestätigt wird. Der frühere Beschluß lebe auch dann nicht mehr auf, wenn der neue Beschluß angefochten und für ungültig erklärt werde. Demgegenüber hat das Oberlandesgericht Stuttgart (OLGZ 1988, 437) in einer auf weitere Be-

schwerde ergangenen Entscheidung die Meinung vertreten, die Bindung der Wohnungseigentümer an einen früheren Beschluß bleibe auch dann bestehen, wenn er mit dem angefochtenen späteren Beschluß inhaltlich übereinstimme; denn ein Beschluß verliere seine Bestandskraft nur durch Aufhebung. Diese Divergenz rechtfertigt die Vorlage. Die Ansicht des vorlegenden Gerichts, die Klärung der streitigen Rechtsfrage sei entscheidungserheblich, ist für den Senat, was die Zulässigkeit der Vorlage betrifft, bindend (BGHZ 99, 90, 92; 109, 396, 398; 116, 392, 394).

III.

Die sofortige weitere Beschwerde ist nach § 45 Abs. 1 WEG, §§ 22, Abs. 1, 27, 29 FGG zulässig. Sie ist auch begründet.

1. Sollte der zum Tagesordnungspunkt 7 gefaßte Beschluß der Eigentümerversammlung vom 21. August 1991, wie das vorlegende Gericht unter Berufung auf die Rechtsprechung des Bayerischen Obersten Landesgerichts (BayObLGZ 1988, 54, 57) annimmt, den inhaltsgleichen Beschluß vom 30. April 1985 novatorisch ersetzt und nicht bloß verstärkt haben, so wäre dieser damit zugleich - stillschweigend - aufgehoben worden (BGH, Urt. v. 10. März 1994, IX ZR 98/93, NJW 1994, 1866, 1867). Würde jedoch der zweite Beschluß für ungültig erklärt, was die Antragstellerin mit dessen Anfechtung erreichen will, dann entfielen auch die Aufhebung des Erstbeschlusses. Denn die Verbindung der Regelungen - Aufhebung und ersetzende Entscheidung - in dem neuen Beschluß hat ent-

sprechend § 139 BGB zur Folge, daß im Zweifel die Ungültigkeit eines Teils des Beschlusses dessen Gesamtnichtigkeit herbeiführt. Die Aufhebung des Erstbeschlusses bliebe mithin nur dann bestehen, wenn sich feststellen ließe, daß sie auch bei Kenntnis der Ungültigkeit der ersetzenden Regelung beschlossen worden wäre. Ein solcher Wille kann entgegen der Ansicht des vorlegenden Gerichts nicht aus der Bereitschaft der Versammlung hergeleitet werden, über die schon geregelte Angelegenheit erneut zu beschließen. Die Bestätigung der im Erstbeschuß getroffenen Regelung spricht vielmehr dafür, daß der neue Beschluß nicht gefaßt worden wäre, wenn Zweifel an dessen Gültigkeit bestanden hätten. Daß etwa nach Meinung der Mehrheit dieser Beschluß eine unklare Rechtslage beseitigen sollte und deshalb auf jeden Fall der frühere Beschluß aufgehoben worden wäre, ist weder dargetan noch ersichtlich.

Ein Rechtsschutzinteresse an der Anfechtung des Beschlusses vom 21. August 1991 hätte die Antragstellerin somit grundsätzlich nur dann, wenn sich die begehrte Erklärung der Ungültigkeit auch auf den inhaltlich gleichen Beschluß vom 30. April 1985 auswirken würde. Das aber ist nicht der Fall.

2. Nach § 13 der Gemeinschaftsordnung hat jeder Wohnungseigentümer die Kosten eines gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums - entsprechend der gesetzlichen Regelung (§ 16 Abs. 2 WEG) - nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils zu tragen. Hiervon abweichend bestimmt zwar § 14 der Gemeinschaftsordnung, daß ein Wohnungseigentümer Bewirtschaftungskosten, die er durch einen das gewöhnliche Maß übersteigenden Gebrauch verursacht, al-

lein tragen muß; diese Regelung hat aber das Beschwerdegericht zutreffend dahin ausgelegt, daß sie auf einen solchen Wohnungseigentümer allenfalls die Umlegung der tatsächlichen Mehrkosten ermöglicht, nicht hingegen einer Kostenpauschale. Der nicht angefochtene Mehrheitsbeschluß vom 30. April 1985, durch den der Antragstellerin eine Vorabbeteiligung in Höhe von pauschal 7,5 % an den Kosten der Reinigung und Beleuchtung des Treppenhauses sowie an den Aufzugskosten auferlegt worden ist, war daher rechtswidrig, weil dies einer Vereinbarung bedurft hätte. Er ist deswegen jedoch nicht wirkungslos.

a) Nach der Rechtsprechung des VII. Zivilsenats des Bundesgerichtshofes ist ein Beschluß der Wohnungseigentümer, der in der Frist des § 23 Abs. 4 Satz 2 WEG nicht angefochten worden ist, für die überstimmte Minderheit auch dann verbindlich, wenn Einstimmigkeit - also eine Vereinbarung - notwendig gewesen wäre (BGHZ 54, 65, 69; 74, 258, 267; Urt. v. 25. September 1980, VII ZR 276/79, NJW 1981, 282; Beschl. v. 13. Oktober 1983, VII ZB 7/83, WM 1983, 1412; vgl. auch Urt. des IX. Zivilsenats v. 10. März 1994, IX ZR 98/93, NJW 1994, 1866, 1868). Diese Auffassung, welcher der hier angerufene Senat in BGHZ 73, 302, 307 beigetreten ist, wird auch im Schrifttum überwiegend geteilt (so u.a. BGB-RGRK/Augustin, 12. Aufl., WEG § 10 Rdn. 42; Erman/Ganten, BGB, 9. Aufl., WEG § 23 Rdn. 4 a; MünchKomm-BGB/Röll, 2. Aufl., WEG § 23 Rdn. 9; Soergel/Stürner, BGB, 12. Aufl., WEG § 10 Rdn. 10 c; Bärman/Pick, WEG, 12. Aufl., § 23 Rdn. 17; Palandt/Bassenge, BGB, 53. Aufl., WEG § 10 Rdn. 19; Wangemann, WuM 1987, 367 ff; kritisch: Grebe, DNotZ 1988, 275 ff; Schmidt, MDR 1990, 297; Müller, Festschrift für

Bärmann und Weitnauer, 1990, S. 505 ff; Deckert, PIG 34, 77, 84/86). Die Oberlandesgerichte Karlsruhe (WE 1991, 110) und Köln (NJW-RR 1992, 598) haben sich im Rahmen von Entscheidungen über die Begründung von Sondernutzungsrechten für die Wirkungslosigkeit derartiger Beschlüsse ausgesprochen (zustimmend: Bielefeld, DWE 1991, 138; ablehnend: BayObLG, NJW-RR 1992, 81, 83; 1993, 85, 86; Belz, DWE 1991, 130; Demharter, MittBayNot 1992, 138; Sauren, DWE 1992, 50; Röhl, WE 1992, 244). Für den vorliegenden Fall der Abänderung des in der Gemeinschaftsordnung vorgesehenen Kostenverteilungsschlüssels folgt jetzt auch das Oberlandesgericht Köln (NJW-RR 1993, 844) der herrschenden Meinung.

b) Der beschließende Senat hält an der vom VII. Zivilsenat entwickelten Rechtsprechung fest.

Nach § 23 Abs. 4 WEG ist ein Beschluß der Wohnungseigentümer nur dann unwirksam, wenn er aufgrund eines in der dortigen Frist gestellten Antrages gemäß § 43 Abs. 1 Nr. 4 WEG für ungültig erklärt worden ist. Davon ausgenommen ist nach § 23 Abs. 4 Satz 2 WEG nur der Fall, daß der Beschluß gegen eine Rechtsvorschrift verstößt, auf deren Einhaltung rechtswirksam nicht verzichtet werden kann. Solche zwingenden Vorschriften sieht das Wohnungseigentumsgesetz für die Beteiligung der Wohnungseigentümer an den Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums nicht vor. Der gesetzliche Verteilungsschlüssel (§ 16 Abs. 2 WEG) kann in der Teilungserklärung oder durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer geändert werden (§ 10 Abs. 1 Satz 2 WEG). Ebenso kann - wenn dies nicht schon die Teilungserklärung zuläßt - durch Vereinbarung die Befugnis zu einer Änderung auf die Mehrheit

der Wohnungseigentümer übertragen werden (BGHZ 95, 137, 140). Entscheidet die Mehrheit, wie hier, ohne eine dazu ermächtigende Vereinbarung, so sind die Interessen der überstimmten oder der bei der Beschlußfassung nicht anwesenden Wohnungseigentümer durch die Möglichkeit der Anfechtung und bei schuldloser Fristversäumung durch das Recht auf Wiedereinsetzung in den vorigen Stand gewahrt (BGHZ 54, 65, 70).

Allerdings wirken Vereinbarungen nur bei Grundbucheintragung auch gegen den Sondernachfolger eines Wohnungseigentümers (§ 10 Abs. 2 WEG), während Beschlüsse diese Wirkung ohne Eintragung erlangen (§ 10 Abs. 3 WEG). Der Schutz eines Sondernachfolgers wird daher eingeschränkt, wenn eine vereinbarungsbedürftige Regelung durch Beschluß getroffen wird. Deshalb befürwortet eine teilweise im Schrifttum vertretene Meinung analog § 10 Abs. 2 WEG die Möglichkeit der Eintragung derartiger Beschlüsse (Staudinger/Ring, BGB, 11. Aufl., WEG § 10 Rdn. 19; Bärmann/Pick, WEG, 12. Aufl., § 10 Rdn. 28; Müller, Festschrift für Bärmann und Weitnauer, 1990, S. 505, 512; Soergel/Stürner, BGB, 12. Aufl., WEG § 10 Rdn. 11). Diese Ansicht ist jedoch mit dem eindeutigen Wortlaut des § 10 Abs. 3 WEG unvereinbar; denn danach sind Beschlüsse nicht eintragungsbedürftig und darum auch nicht eintragungsfähig. Es ist zudem nicht Aufgabe des Grundbuchamts, Beschlüsse darauf zu prüfen, ob sie eine Angelegenheit betreffen, die durch Vereinbarung hätte geregelt werden müssen. Die herrschende Meinung verneint daher zu Recht die Möglichkeit einer entsprechenden Anwendung des § 10 Abs. 2 WEG (so z.B. OLG Frankfurt, Rpfleger 1979, 315; BayObLG, DNotZ 1984, 101, 103; 1990, 381; Weitnauer, WEG, 7. Aufl.,

§ 10 Rdn. 13 b; , Röll, DNotZ 1982, 334, 336; Grebe, DNotZ 1988, 275, 280; Demharter, DNotZ 1991, 28, 31).

Der Erwerber eines Miteigentumsanteils und des damit verbundenen Sondereigentums kann folglich nicht allein auf die im Grundbuch eingetragene Gemeinschaftsordnung vertrauen; er muß sich auch vergewissern, ob sie durch bestandskräftige Beschlüsse abgeändert worden ist. Dies rechtfertigt jedoch nicht, vereinbarungsabändernde Beschlüsse als nichtig anzusehen. Das Grundbuch ermöglicht ohnehin keine vollständige Information über die Ausgestaltung des Verhältnisses zwischen den Wohnungseigentümern, weil zahlreiche, auch wichtige, gemeinschaftliche Angelegenheiten - sofern die Teilungserklärung nichts anderes besagt - in die Beschlußzuständigkeit der Gemeinschaft fallen, so vor allem die Regelung des ordnungsmäßigen Gebrauchs und die ordnungsmäßige Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums (§ 15 Abs. 2, § 21 Abs. 1 und 3 WEG). Daher ist es jedenfalls dann, wenn - wie in dem hier gegebenen Fall einer Änderung des Kostenverteilungsschlüssels - kein Eingriff in den dinglichen Kernbereich des Wohnungseigentumsrechts vorliegt (vgl. dazu Belz, DWE 1991, 130, 134 ff; Röll, WE 1992, 244, 246), nicht geboten, den Belangen eines Sondernachfolgers größeres Gewicht beizumessen als dem von § 23 Abs. 4 WEG im Interesse der Gemeinschaft angestrebten Zweck der Rechtssicherheit.

Die Praxis hat sich in Fällen, in denen die Gemeinschaftsordnung keine oder - wie hier - nur eine eingeschränkte Abänderung durch Beschluß zuläßt, im Vertrauen auf die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes und auf die ihr folgende herrschende Meinung vielfach dennoch mit einem sol-

chen Beschluß begnügt, weil dann nach Ablauf der Anfechtungsfrist des § 23 Abs. 4 WEG Klarheit über die Bestandskraft der Regelung besteht. Auch mit Rücksicht auf diese Entwicklung ist an der bisherigen Rechtsprechung festzuhalten, da keine deutlich überwiegenden oder schlechthin zwingenden Gründe für eine hiervon abweichende Beurteilung sprechen (vgl. BGHZ 85, 64, 66).

c) Der im Schrifttum vereinzelt vertretene Standpunkt, die "Pseudovereinbarung" greife in die Rechte der Grundpfandgläubiger ein (so Grebe, DNotZ 1988, 275, 280), trifft nicht zu. Denn das Erfordernis der Einwilligung dieser Gläubiger in eine Änderung des Inhalts des Wohnungseigentums analog § 877 i.V. mit § 876 BGB (vgl. BGHZ 91, 343, 346) knüpft an die Änderung des Inhalts des Sondereigentums an und besteht daher auch dann, wenn die Gemeinschaftsordnung durch Mehrheitsbeschluß abgeändert wird (BayObLGZ 1984, 257, 261; LG Lübeck, NJW-RR 1990, 912; Weitnauer, WEG, 7. Aufl., § 10 Rdn. 17 c; Röll, WE 1992, 244, 246; Palandt/Bassenge, BGB, 53. Aufl., WEG § 10 Rdn. 19; anders, jedoch ohne überzeugende Begründung: BGB-RGRK/Augustin, 12. Aufl., WEG § 10 Rdn. 41; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 2. Aufl., Rdn. 85; Soergel/Stürner, BGB, 12. Aufl., WEG § 10 Rdn. 11).

3. Die Aufhebung des angefochtenen Versammlungsbeschlusses vom 21. August 1991 wäre mithin ohne Auswirkung auf das Rechtsverhältnis zwischen den Wohnungseigentümern, weil dann der bestandskräftige Beschluß vom 30. April 1985 wieder maßgeblich wäre. Daher fehlt der Antragstellerin das

Rechtsschutzinteresse an der Anfechtung des Zweitbeschlusses.

Anders wäre es nur, wenn sich die Grundlage des Beschlusses vom 30. April 1985 infolge einer wesentlichen Änderung der tatsächlichen Verhältnisse zum Nachteil der Antragstellerin verändert hätte. Der neue Beschluß würde dann ihre Rechtsposition beeinträchtigen, weil bei der Geltendmachung eines sich aus § 242 BGB ergebenden Anspruchs auf Abänderung des bestandskräftigen Beschlusses (vgl. Palandt/Bassenge, BGB, 53. Aufl., WEG § 10 Rdn. 20 m.w.N.) ohne die Anfechtung des Zweitbeschlusses nicht die bis dahin eingetretene Entwicklung berücksichtigt werden könnte. Nach der unangegriffenen Feststellung des Beschwerdegerichts haben sich jedoch die Verhältnisse seit der Beschlußfassung im Jahre 1985 nicht wesentlich verändert.

4. Damit ist auch die vom Beschwerdegericht auf den Hilfsantrag der Beteiligten zu 1 getroffene Feststellung der Rechtswidrigkeit der Vorabkostenbeteiligung nicht haltbar. Der Feststellungsantrag ist unbegründet, weil die beschlossene Kostenverteilung unabhängig von der Fehlerhaftigkeit des in der Versammlung vom 21. August 1991 gefaßten Zweitbeschlusses aufgrund der Bestandskraft des Beschlusses vom 30. April 1985 rechtmäßig ist.

5. Die Kostenentscheidung beruht auf § 47 WEG, die
Festsetzung des Geschäftswerts auf § 48 Abs. 2 WEG.

Hagen

Räfle

Lambert-Lang

Tropf

Krüger