

2

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

WEG § 16 Abs. 2

Wer den Erwerb von Wohnungs- oder Teileigentum wirksam nach § 123 BGB angefochten hat, haftet, auch wenn er noch im Grundbuch eingetragen ist, nicht in entsprechender Anwendung des § 16 Abs. 2 WEG für Verbindlichkeiten, die nach seiner Grundbucheintragung begründet und fällig werden (Ergänzung zu BGHZ 107, 285).

BGH, Beschl. v. 6. Oktober 1994 - V ZB 2/94 - OLG Schleswig
LG Lübeck
AG Eutin

BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZB 2/94

vom

6. Oktober 1994

in der Wohnungseigentumssache

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

Beteiligte:

1. die Wohnungs- und Teileigentümer,

- a) Gabriele Ra[REDACTED], B[REDACTED], Ha[REDACTED]
- b) Karl-Heinz Zi[REDACTED], Wa[REDACTED]straße [REDACTED], No[REDACTED]
- c) Erika Br[REDACTED], Wa[REDACTED]weg [REDACTED], El[REDACTED]
- d) Eckhard Ha[REDACTED], Ra[REDACTED]weg [REDACTED], Ha[REDACTED]
- e) Ulrich Jo[REDACTED], Wi[REDACTED] [REDACTED], Ha[REDACTED]
- f) Christa Jo[REDACTED], Wi[REDACTED] [REDACTED], Ha[REDACTED]
- g) Annette Sch[REDACTED], Go[REDACTED]straße [REDACTED], Un[REDACTED]
- h) Renate Sch[REDACTED], Lu[REDACTED]straße [REDACTED], Un[REDACTED]
- i) Georg Ob[REDACTED], He[REDACTED]weg [REDACTED], Ge[REDACTED]
- j) Mimmi Ob[REDACTED], He[REDACTED]weg [REDACTED], Ge[REDACTED]

vertreten durch die Verwalterin Susanne Wi[REDACTED],
Am Ka[REDACTED], Ti[REDACTED] Strand,

Antragsteller, Beschwerdegegner
und - hinsichtlich der weiteren
Beschwerde - Beschwerdeführer,

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

2. Gisela H[REDACTED], Am Ma[REDACTED], A[REDACTED]

Antragsgegnerin, Beschwerdeführerin
und - hinsichtlich der weiteren
Beschwerde - Beschwerdegegnerin,

- Verfahrensbevollmächtigte: Rechtsanwälte [REDACTED]s und
[REDACTED], [REDACTED]r [REDACTED],
[REDACTED]

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat
am 6. Oktober 1994 durch den Vorsitzenden Richter
Prof. Dr. Hagen und die Richter Dr. Räfle, Dr. Wenzel,
Tropf und Prof. Dr. Krüger

beschlossen:

Die sofortige weitere Beschwerde der Antrag-
steller gegen den Beschluß der 7. Zivilkammer
des Landgerichts Lübeck vom 22. April 1993
wird zurückgewiesen.

Die Gerichtskosten für das Verfahren der
sofortigen weiteren Beschwerde haben die
Antragsteller zu tragen; außergerichtliche
Kosten sind nicht zu erstatten.

Der Geschäftswert für das Verfahren der
weiteren Beschwerde wird auf 4.036,35 DM
festgesetzt.

G r ü n d e

I.

Die Antragsgegnerin kaufte mit notariellem Vertrag vom
16. Januar 1987 von dem ursprünglichen Eigentümer des
Grundstücks B. in S. ein im Keller der
auf diesem Grundstück errichteten Wohnungseigentumsanlage
gelegenes Ein-Zimmer-Ferienappartement. Am 27. August 1987



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

wurde die Antragsgegnerin als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen.

Mit Schreiben vom 12. Januar 1988 focht die Antragsgegnerin die im notariellen Vertrag vom 16. Januar 1987 abgegebenen rechtsgeschäftlichen Erklärungen wegen arglistiger Täuschung an, weil eine Nutzung des Appartements zu Wohnzwecken baurechtlich nicht zulässig war. Die Wohnungsschlüssel gab die Antragsgegnerin im November 1988 zurück.

Wegen der Anfechtung kam es zwischen den Parteien des Kaufvertrages zum Rechtsstreit, der mit einem in zweiter Instanz abgeschlossenen Vergleich endete, in dem der Verkäufer sich verpflichtete, an die Antragsgegnerin 45.000 DM gegen Rückübereignung der Wohnung und des Mobiliars zu zahlen. Der Vergleich ist beiderseits erfüllt worden.

Die Antragsteller haben in der Zeit von Oktober 1988 bis September 1990 verschiedene Beschlüsse über die Zahlung von Wohngeldern für den Zeitraum vom 1. Juni 1987 bis 31. Mai 1991 gefaßt. Aufgrund dieser Beschlüsse nehmen sie die Antragsgegnerin auf Zahlung von insgesamt 4.036,35 DM in Anspruch.

Das Amtsgericht hat die Antragsgegnerin zur Zahlung der beanspruchten Wohngelder verpflichtet. Das Landgericht hat auf die sofortige Beschwerde der Antragsgegnerin den Beschluß abgeändert und den Zahlungsantrag zurückgewiesen.

Die dagegen gerichtete sofortige weitere Beschwerde, mit der die Antragsteller - ohne Begründung - die Wieder-

herstellung des amtsgerichtlichen Beschlusses anstreben, hält das Schleswig-Holsteinische Oberlandesgericht in Schleswig für unbegründet, sieht sich aber an der beabsichtigten Entscheidung durch den Beschluß des Oberlandesgerichts Celle vom 13. September 1983 (DEW 1983, 122) gehindert und hat die Sache daher dem Bundesgerichtshof zur Entscheidung vorgelegt.

II.

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

Das vorlegende Gericht verneint einen Anspruch gegen die Antragsgegnerin zur Mittragung der geltend gemachten Lasten und Kosten nach § 16 Abs. 2 WEG, weil diese nach den für rechtsfehlerfrei erachteten Feststellungen des Landgerichts infolge wirksamer Anfechtung von Kaufvertrag und dinglicher Einigung nicht (Teil-)Eigentümerin geworden sei und als lediglich Buchberechtigte nicht in Anspruch genommen werden könne. Dabei sei es ohne Bedeutung, daß die Antragsgegnerin für einen gewissen Zeitraum, bis zur Rückgabe der Schlüssel im November 1988, die Wohnung tatsächlich genutzt habe. Demgegenüber hält das Oberlandesgericht Celle in der auf weitere Beschwerde ergangenen Entscheidung (DEW 1983, 122) den Erwerber einer Eigentumswohnung nach Besitzübergang und Eintragung als faktisches Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft in entsprechender Anwendung des § 16 Abs. 2 WEG zur Mittragung der gemeinschaftlichen Lasten und Kosten jedenfalls dann für verpflichtet, wenn die

materiell-rechtliche Eigentümerstellung, z.B. wegen später erfolgter Anfechtung nach § 123 BGB, zweifelhaft sei. Offengeblieben ist, ob dies auch dann zu gelten hat, wenn Grundbucheintragung und Nutzung auseinanderfallen. Damit beantworten das vorlegende Gericht und das Oberlandesgericht Celle dieselbe Rechtsfrage im Sinne von § 28 Abs. 2 FGG verschieden.

Die Ansicht des vorlegenden Gerichts, es könne ohne Beantwortung der streitigen Rechtsfrage über die sofortige weitere Beschwerde nicht entscheiden, ist für den Senat, soweit die Zulässigkeit der Vorlage in Rede steht, bindend (BGHZ 99, 90, 92; 107, 285; 287; 109, 396, 398).

III.

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

1. Der Senat stimmt mit dem vorlegenden Gericht darin überein, daß die Antragsgegnerin nicht für den durch die Umlagebeschlüsse der Antragsteller festgesetzten Wohngeldanteil haftet.

a) Die in § 16 Abs. 2 WEG geregelte Pflicht der Wohnungseigentümer untereinander, die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, sonstigen Verwaltung und eines gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums zu tra-

gen, beruht auf dem mit dem Sondereigentum verbundenen Anteil am gemeinschaftlichen Eigentum. Die Vorschrift setzt mithin die Zugehörigkeit zur Wohnungseigentümergeinschaft voraus (vgl. BGHZ 87, 138, 142). Für Teileigentum gilt dasselbe (§ 1 Abs. 6 WEG). An dieser Voraussetzung fehlt es im vorliegenden Fall. Das Landgericht ist zu dem Ergebnis gelangt, daß die Antragsgegnerin den Kaufvertrag und die dingliche Einigung zum Erwerb des Teileigentums an dem "Appartement" aufgrund arglistiger Täuschung nach § 123 BGB wirksam angefochten hat. Die Wirksamkeit ihrer rechtsgeschäftlichen Erklärungen ist daher rückwirkend entfallen (§ 142 BGB), so daß die Zugehörigkeit zur Wohnungs- und Teileigentümergeinschaft nicht begründet worden ist. An diese tatrichterliche Würdigung ist der Senat, der die Stelle des Rechtsbeschwerdegerichts einnimmt (§ 28 Abs. 3 FGG), gebunden, weil sie rechtsfehlerfrei ist (§ 27 FGG, § 561 ZPO).

b) Abweichend von dieser gesetzlichen Regelung sind früher in Rechtsprechung und Schrifttum als Wohnungseigentümer (bzw. Teileigentümer) im Sinne von § 16 Abs. 2 WEG auch die "werdenden" oder "faktischen" oder "wirtschaftlichen" Eigentümer angesehen worden, die das Sondereigentum aufgrund eines Erwerbsvertrages bereits nutzen, im Grundbuch aber noch nicht als Wohnungseigentümer eingetragen sind (vgl. OLG Karlsruhe, OLGZ 1978, 177; OLG Köln, OLGZ 1978, 151; BayObLG, WuM 1986, 29; MünchKomm-BGB/Röll, 2. Aufl., § 16 WEG, Rdn. 24 ff.). Der Senat hat sich dem jedoch nicht angeschlossen und entschieden, daß der "werdende" Eigentümer nicht in entsprechender Anwendung von § 16 Abs. 2 WEG für Verbindlichkeiten haftet, die noch vor

seinem Eigentumserwerb begründet worden und fällig geworden sind, und zwar erst durch Beschluß einer Eigentümerversammlung, in der er kein eigenes Stimmrecht hatte (BGHZ 107, 285, 287 m.w.N.). Für die Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums haftet der im Grundbuch eingetragene Eigentümer auch dann, wenn er das Wohnungseigentum veräußert hat, nicht mehr nutzt und für den Erwerber schon eine Auflassungsvormerkung eingetragen ist (BGH, aaO, 288).

c) Ausgehend von dieser Rechtsprechung, an der der Senat festhält, ist es folgerichtig, daß auch derjenige, der die auf den Erwerb des Wohnungs-/Teileigentums gerichteten Willenserklärungen nach seiner Eintragung ins Grundbuch gemäß § 123 BGB wirksam angefochten hat, nicht in entsprechender Anwendung des § 16 Abs. 2 WEG zur Mithaftung für Verbindlichkeiten der Eigentümergemeinschaft herangezogen werden kann. Für eine Analogie fehlt es sowohl an einer planwidrigen Gesetzeslücke als auch an der Vergleichbarkeit der Sachverhalte. Derjenige, der den Eigentumserwerb wirksam angefochten hat, hat rechtlich der Eigentümergemeinschaft nie angehört (§ 142 BGB). Das Grundbuch weist ihn zwar als Eigentümer aus, es ist aber unrichtig. Dies erzeugt auf dem öffentlichen Glauben des Grundbuchs beruhende Rechtswirkungen (§§ 891 ff BGB), begründet aber nicht die nur an die Eigentümerstellung anknüpfende Haftung. Die faktische Zugehörigkeit zur Eigentümergemeinschaft vermag daher die fehlende Rechtsstellung nicht zu ersetzen (vgl. BGHZ 87, 138, 142 f).

Entgegen der Auffassung des Oberlandesgerichts Celle (DEW 1983, 122) besteht auch kein Bedürfnis für eine analo-

ge Anwendung des § 16 Abs. 2 WEG. Es kann insbesondere nicht mit dem Argument der Unsicherheit der Rechtslage begründet werden. Die Unsicherheit über die Frage der rechtlichen Zugehörigkeit zur Eigentümergeinschaft bietet keine Grundlage für die Annahme eines berechtigten und schutzwürdigen Interesses der Gemeinschaft daran, daß für die Zeit der Ungewißheit über die materielle Rechtslage eine Person als Eigentümer zu gelten habe, die zur Lasten- und Kostentragung herangezogen werden könnte. Bei dieser Sicht bleiben die Interessen desjenigen, der nicht rechtswirksam Mitglied der Wohnungs-/Teileigentümergeinschaft geworden ist und der infolgedessen nach der gesetzlichen Regelung nicht haftet, unberücksichtigt. Die Eigentümergeinschaft muß daher die Rechtslage klären, damit der richtige Schuldner in Anspruch genommen werden kann. Diese Klärung kann durchaus im Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit (§ 43 Abs. 1 WEG) herbeigeführt werden. Es ist dazu nicht weniger geeignet als ein Streitverfahren nach der Zivilprozeßordnung. Der Gefahr divergierender Entscheidungen für den Fall, daß der Erwerber wegen der Anfechtung des Erwerbsgeschäfts zugleich einen Prozeß gegen den Veräußerer führt, kann mit dem Mittel der Aussetzung (§ 148 ZPO) entgegengewirkt werden. Im übrigen ist sie eher hinzunehmen als die Gefahr, daß eine materiell-rechtlich nicht der Eigentümergeinschaft zugehörnde Person zur Tragung von Lasten und Kosten herangezogen wird.

2. Die Kostenentscheidung folgt aus § 47 Satz 1 WEG.
Von der Anordnung einer Erstattung der außergerichtlichen
Kosten gemäß § 47 Satz 2 WEG sieht der Senat ab.

Hagen

Räfle

Wenzel

Tropf

Krüger