BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VERSÄUMNISURTEIL

V ZR 113/11

Verkündet am:
2. Dezember 2011
Mayer
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 2. Dezember 2011 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger, die Richter Dr. Lemke und Prof. Dr. Schmidt-Räntsch und die Richterinnen Dr. Brückner und Weinland

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil der 29. Zivilkammer des Landgerichts Köln vom 28. April 2011 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als zum Nachteil der Klägerin erkannt worden ist.

Im Umfang der Aufhebung wird das Urteil des Amtsgerichts Siegburg vom 7. Mai 2010 auf die Berufung der Klägerin abgeändert. Das Versäumnisurteil des Amtsgerichts Siegburg vom 8. Januar 2010 wird auch insoweit aufrechterhalten, als der Beklagte zur Zahlung von 2.085,31 € nebst Zinsen verurteilt worden ist.

Der Beklagte trägt die Kosten des Rechtsstreits.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Der Beklagte erwarb Anfang 2005 fünf Wohnungen in einer Wohnungseigentumsanlage. Der wirtschaftliche Übergang der Wohnungen von der Voreigentümerin auf den Beklagten fand im Februar 2005 und im Mai 2005 statt. Die Eigentumsumschreibung erfolgte im Juni 2005. Die Klägerin ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

2 Im Frühjahr 2005 verklagte die Klägerin die Voreigentümerin der Wohnungen auf Zahlung der Wohngelder für 2004 und 2005. Aufgrund eines dinglichen Arrests wurde die Kaufpreisforderung der Voreigentümerin aus dem Verkauf der Wohnungen bis zu einem Höchstbetrag von 20.177,94 € gepfändet und der Betrag im April 2005 an die Klägerin gezahlt. Diese verrechnete die Forderung mit dem rückständigen Wohngeld der Voreigentümerin für 2004 sowie mit deren Wohngeldverbindlichkeiten bis zum wirtschaftlichen Übergang der Wohnungen auf den Beklagten im Jahr 2005. Außerdem nahm die Klägerin eine Verrechnung mit den festgesetzten Kosten des Wohngeldverfahrens und weiteren Verfahrenskosten vor.

3 In der Eigentümerversammlung vom 17. Oktober 2006 wurden die Abrechnungen für das Wirtschaftsjahr 2004 und 2005 beschlossen, aus denen sich, weil die Kosten höher waren als die nach dem Wirtschaftsplan beschlossenen Vorschüsse, Nachforderungen an die Wohnungseigentümer ergaben. Die Einzelabrechnungen für die fünf verkauften Wohnungen sind für das Jahr 2004 und für das Jahr 2005 bis zum wirtschaftlichen Übergang auf den Beklagten an die Voreigentümerin adressiert. Sie weisen als Abrechnungsspitze Nachforderungen für 2004 in Höhe von 5.716,69 € und für 2005 in Höhe von 659,32 € aus. Für die Zeit nach dem wirtschaftlichen Übergang der Wohnungen auf den Beklagten sind die Abrechnungen an diesen adressiert und weisen einen Nachzahlungsbetrag von 1.382,13 € aus.

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

4 Die Klägerin verlangt von dem Beklagten - unter Verrechnung eines Überschusses von 4.290,70 € aus der damaligen Pfändung bei der Voreigentümerin - Zahlung von 3.467,44 € nebst Zinsen aus den Abrechnungen 2004 und 2005. Das Amtsgericht hat, nachdem es gegen den Beklagten zunächst ein Versäumnisurteil erlassen hatte, die Klage abgewiesen. Das Landgericht hat den Beklagten zur Zahlung von 1.382,13 € verurteilt. Gegen die Klageabweisung im Übrigen richtet sich die zugelassene Revision der Klägerin. Der Beklagte beantragt die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I.

5 Nach Ansicht des Berufungsgerichts haftet der Beklagte nicht für die Forderungen aus den an die Voreigentümerin adressierten Jahresabrechnungen. Die Genehmigungsbeschlüsse der Eigentümergemeinschaft seien dahingehend auszulegen, dass die Nachzahlungsbeträge entsprechend der Adressierung in den Abrechnungen für 2004 sowie in den Teilabrechnungen für 2005 gegenüber der Voreigentümerin geltend gemacht werden sollen. Angesichts des langen Zeitablaufs zwischen der Eintragung des Beklagten als Eigentümer und der Beschlussfassung handle es sich nicht um eine rechtlich nicht zu beachtende Falschbezeichnung. Zudem trage die Klägerin selbst vor, sie habe die Abrechnungen auf Wunsch des Beklagten ausdrücklich an die Voreigentümerin adressiert.

II.

6 Der Beklagte war trotz rechtzeitiger Bekanntmachung im Verhandlungstermin nicht vertreten. Deshalb ist über den Revisionsantrag der Klägerin durch Versäumnisurteil zu entscheiden. Das Urteil beruht jedoch inhaltlich nicht auf einer Säumnisfolge, sondern auf einer Sachprüfung (vgl. Senat, Urteil vom 4. April 1962 - V ZR 110/60, BGHZ 37, 79, 82).

7 Die Revision ist begründet. Zu Unrecht hat das Berufungsgericht einen Anspruch der Klägerin gegen den Beklagten auf Zahlung des noch offenen Abrechnungsbetrages in Höhe von 2.085,31 € aus den Abrechnungen für das Wirtschaftsjahr 2004 und aus den (Teil-) Abrechnungen für das Wirtschaftsjahr 2005 verneint.

8 1. Die Beschlüsse der Wohnungseigentümer über die Jahresabrechnungen 2004 und 2005 begründen, auch soweit die Einzelabrechnungen an die Voreigentümerin adressiert sind, eine Zahlungsverpflichtung des Beklagten.

9 a) Nach § 16 Abs. 2 WEG ist jeder Wohnungseigentümer den anderen gegenüber verpflichtet, die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, sonstigen Verwaltung und eines gemeinschaftlichen Gebrauchs nach dem Verhältnis seines Anteils zu tragen. Nach § 28 WEG hat der Verwalter für jeweils ein Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen und nach Ablauf des Kalenderjahres eine Abrechnung zu erstellen; über Wirtschaftsplan und Abrechnung beschließen die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit. Ihre Verpflichtung im Innenverhältnis erfolgt nicht bereits mit Entstehung der Lasten und Kosten, sondern erst durch den Beschluss. Daraus folgt zugleich, dass ein solcher Beschluss Verbindlichkeiten nur für und gegen die bei Beschlussfassung eingetragenen Wohnungseigentümer, nicht aber für deren Rechtsvorgänger begründen kann, denn sonst

läge insoweit ein - unzulässiger - Gesamtakt zu Lasten Dritter vor. Umgekehrt rechtfertigt sich die Verpflichtung der aktuellen Wohnungseigentümer im Zeitpunkt der Beschlussfassung aus § 16 Abs. 2 WEG (Senat, Beschluss vom 21. April 1988 - V ZB 10/87, BGHZ 104, 197, 203; Beschluss vom 30. November 1995 - V ZB 16/95, BGHZ 131, 228, 230; Beschluss vom 23. September 1999 - V ZB 17/99, BGHZ 142, 290, 296 f.).

10 b) Zu Unrecht nimmt das Berufungsgericht an, abweichend von diesen Grundsätzen seien im vorliegenden Fall die Beschlüsse über die Genehmigung der Gesamt- und Einzelabrechnungen dahingehend auszulegen, dass die Nachzahlungsbeträge, soweit die Abrechnungen an die Voreigentümerin adressiert sind, nicht gegenüber dem Beklagten, sondern gegenüber der Voreigentümerin geltend gemacht werden sollen. Diese tatrichterliche Würdigung ist revisionsrechtlich zwar nur eingeschränkt überprüfbar (vgl. nur Zöller/Heßler, ZPO, 29. Aufl., § 546 Rn. 9 mwN), in diesem Rahmen aber zu beanstanden.

11 Welche Zahlungspflichten durch den Beschluss der Wohnungseigentümer begründet werden sollen, bestimmt sich nach dem darin zum Ausdruck gebrachten rechtsgeschäftlichen Willen der sie beschließenden Mehrheit. Inhalt und Umfang der gewollten Rechtsbindung können deshalb nur im Wege einer Auslegung des gefassten Beschlusses ermittelt werden (vgl. Senat, Beschluss vom 23. September 1999 - V ZB 17/99, BGHZ 142, 290, 296). Das Berufungsgericht hat wesentliche Auslegungsgesichtspunkte nicht berücksichtigt. Es stellt allein darauf ab, dass zwischen der Eintragung des Beklagten als Wohnungseigentümer und der Beschlussfassung über die Abrechnungen ein längerer Zeitraum gelegen habe und die Adressierung - nach dem Vortrag der Klägerin auf Wunsch des Beklagten - bewusst an die Voreigentümerin erfolgt sei. Nicht in den Blick genommen hat das Berufungsgericht den bereits angesprochenen Umstand, dass die Verpflichtung der aus der Eigentümergemeinschaft ausge-

schiedenen Voreigentümerin ein unzulässiger Gesamtakt zu Lasten eines Dritten wäre (vgl. Senat, Beschluss vom 24. Februar 1994 - V ZB 43/93, NJW 1994, 2950, 2953). Bereits dies spricht dafür, dass die Wohnungseigentümer dem Beklagten lediglich den internen Forderungsausgleich gegenüber der Voreigentümerin erleichtern und sie nicht entgegen der Rechtsordnung eine Schuld der Voreigentümerin begründen wollten. Hinzukommt, dass die Wohnungseigentümer die Voreigentümerin wegen der Verpflichtungen aus den Wirtschaftsplänen, die durch die Abrechnung nicht berührt werden (Senat, Beschluss vom 30. November 1995 - V ZB 16/95, BGHZ 131, 228, 231 f.), erfolgreich gerichtlich in Anspruch genommen, diese Einnahmen in der Abrechnung berücksichtigt und sie keine rechtliche Möglichkeit hatten, die durch die Vorschüsse nicht gedeckten Mehrkosten nach deren Ausscheiden aus der Gemeinschaft gegen die Voreigentümerin durchzusetzen. Unter diesen Umständen erscheint die Annahme, dass sie abweichend von § 16 Abs. 2 WEG den Beklagten nicht in die Haftung nehmen und stattdessen unter Überschreitung ihrer Kompetenz eine - nichtige - Abrechnungsforderung gegen die Voreigentümerin begründen wollten, wenig lebensnah. Schließlich macht auch die Regelung in § 9 Nr. 12 der Teilungserklärung, wonach Käufer und Verkäufer im Jahr des Wohnungswechsels als Gesamtschuldner haften, deutlich, dass das Interesse der Wohnungseigentümer darin besteht, den neuen Wohnungseigentümer möglichst weitgehend in die Zahlungspflicht für die Kosten und Lasten einzubeziehen. Auch dies spricht dagegen, dass die Wohnungseigentümer den rechtsgeschäftlichen Willen hatten, anstelle des Wohnungseigentümers die Voreigentümerin mit den Kosten zu belasten.

12 2. Unerheblich ist der Einwand des Beklagten, die Einzelabrechnungen seien unzutreffend, da die Klägerin bei der Ermittlung der Abrechnungsspitze, d.h. des anteilig auf die einzelnen Wohnungseigentümer umgelegten Betrages, um den die mit dem Wirtschaftsplan beschlossenen (Soll-)Vorschüsse hinter

den tatsächlich entstandenen Lasten und Kosten zurückbleiben (BGH, Urteil vom 10. März 1994 - IX ZR 98/93, NJW 1994, 1866, 1867), zu Unrecht den der Voreigentümerin aufgrund der Pfändung gutgeschriebenen Betrag nicht in vollem Umfang berücksichtigt, sondern ihn in Höhe von 3.397,30 € mit den festgesetzten Kosten des Wohngeldverfahrens und weiteren Verfahrenskosten verrechnet habe. Der Eigentümerbeschluss über die Jahres- und Einzelabrechnungen für 2004 und 2005 ist bestandskräftig geworden. Auf eine eventuelle Fehlerhaftigkeit des Beschlusses kommt es daher nicht an, da auch eine fehlerhafte, aber bestandskräftig beschlossene Abrechnung verbindlich ist. Anhaltspunkte für eine Nichtigkeit der Beschlüsse liegen nicht vor, insbesondere führt die Adressierung der für die Wohnungen des Beklagten bestimmten Abrechnung an den Voreigentümer nicht zur Nichtigkeit der Beschlussfassung (vgl. Senat, Beschluss vom 24. Februar 1994 - V ZB 43/93, NJW 1994, 2950, 2953).

III.

13 Das angefochtene Urteil ist aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Der Senat hat in der Sache selbst zu entscheiden, weil die Aufhebung des Urteils nur wegen einer Rechtsverletzung bei der Anwendung des Gesetzes erfolgt und die Sache zur Endentscheidung reif ist (§ 563 Abs. 3 ZPO). Dies führt dazu, dass das von dem Amtsgericht erlassene Versäumnisurteil auch insoweit aufrechtzuerhalten ist, als der Beklagte zur Zahlung von 2.085,31 € nebst Zinsen (§ 280 Abs. 1 und 2 BGB i.V.m. §§ 286, 288 BGB) verurteilt worden ist.

IV.

14 Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 Abs. 1 ZPO.

Krüger Lemke RiBGH Prof. Dr. Schmidt-Räntsch ist infolge Urlaubs verhindert zu unterschreiben. Krüger

Brückner Weinland

Vorinstanzen:

AG Siegburg, Entscheidung vom 07.05.2010 - 150 C 160/09 -

LG Köln, Entscheidung vom 28.04.2011 - 29 S 112/10 -