BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 350/03

Verkündet am:
24. Juni 2005
K a n i k,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

WEG § 28 Abs. 2; BGB a.F. § 197

Der Anspruch der Wohnungseigentümergemeinschaft auf Zahlung von Vorschüssen nach § 28 Abs. 2 WEG ist auf regelmäßig wiederkehrende Leistungen im Sinne von § 197 BGB a.F. gerichtet.

BGH, Urt. v. 24. Juni 2005 - V ZR 350/03 - LG Duisburg
AG Oberhausen

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 24. Juni 2005 durch die Richter Prof. Dr. Krüger, Dr. Klein, Dr. Lemke, Dr. Schmidt-Räntsch und die Richterin Dr. Stresemann

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil der 11. Zivilkammer des Landgerichts Duisburg vom 9. Juli 2003 wird auf Kosten der Kläger zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Das Grundstück A. B. 18 - 22 in E. -B. ist nach dem Wohnungseigentumsgesetz geteilt. Die Beklagten waren Eigentümer einer Wohnung in dem auf dem Grundstück errichteten Gebäude. In der Versammlung vom 26. Juni 1996 beschlossen die Wohnungseigentümer einen Wirtschaftsplan für 1997. Nach diesem haben die Beklagten für das Jahr 1997 4.998,03 DM als Wohngeld in monatlichen Raten à 416,50 DM an die Eigentümergemeinschaft zu bezahlen. Bei diesem Betrag sollte es bis zum Beschluß eines neuen Wirtschaftsplans bleiben.

Die Beklagten leisteten keine Zahlung. Mit der ihnen am 3. Juni 2002 zugestellten Klage haben die Wohnungseigentümer die Beklagten auf Zahlung des für 1997 beschlossenen Wohngelds zuzüglich Zinsen zu Händen der Ver-

walterin in Anspruch genommen. Die Beklagten haben die Einrede der Verjährung erhoben.

Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Die Berufung der Kläger ist ohne Erfolg geblieben. Mit der von dem Landgericht zugelassenen Revision verfolgen die Kläger den geltend gemachten Anspruch weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Landgericht sieht die Klage als nicht begründet an. Es meint, bei der geltend gemachten Forderung handele es sich um einen Anspruch auf eine wiederkehrende Leistung im Sinne von § 197 BGB a.F. Die mit dem Ende des Jahres 1997 begonnene Verjährungsfrist sei bei Zustellung der Klage verstrichen gewesen.

Das hält der revisionsrechtlichen Nachprüfung im Ergebnis stand.

II.

Die Revision ist zulässig. Es kann dahinstehen, ob Amts- und Landgericht gegenüber den aus der Wohnungseigentümergemeinschaft ausgeschiedenen Beklagten zu Recht im Verfahren der streitigen Gerichtsbarkeit entschieden haben (vgl. Senat, BGHZ 152, 136, 141 ff.). Der Senat ist der Prüfung

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

dieser Frage in entsprechender Anwendung von § 17a Abs. 5 GVG enthoben, weil er an die zulässigerweise zugleich mit der Sachentscheidung ausgesprochene Bejahung der gewählten Verfahrensart gebunden ist (Senat, BGHZ 130, 159, 162; MünchKomm-ZPO/Wenzel, 2. Aufl., Aktualisierungsband, § 545 Rdn. 18; Zöller/Gummer, ZPO, 25. Aufl., § 545 Rdn. 16 i.V.m. § 513 Rdn. 12; ferner Musielak/Ball, ZPO, 4. Aufl., § 545 Rdn. 13).

III.

Die Revision ist jedoch nicht begründet.

1. Die Klage ist zulässig. Dem steht nicht entgegen, daß sie von den Eigentümern der Anlage mit dem Ziel der Leistung an die Verwalterin erhoben worden ist. Die Ansprüche im Rahmen der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums stehen nach der jüngsten Rechtsprechung des Senats dem teilrechtsfähigen Verband, und nicht den Wohnungseigentümern zu (Senat, Beschluß v. 2. Juni 2005, V ZB 32/05, ZMR 2005, 547, 555; zur Veröffentlichung in BGHZ vorgesehen) und sind daher grundsätzlich von dem Verband geltend zu machen.

Trotzdem sind die Kläger prozeßführungsbefugt. Ein oder mehrere Eigentümer können durch Mehrheitsbeschluß ermächtigt werden, Ansprüche aus der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums in eigenem Namen geltend zu machen (Senat, Urt. v. 11. Dezember 1992, V ZR 118/91, NJW 1993, 727, 728 f.; BGH, Urt. v. 6. März 1997, III ZR 248/95, ZMR 1997, 308, 309; BayObLG ZMR 2003, 692; Staudinger/Wenzel, BGB, 12. Aufl., Vor §§ 43 ff. Rdn. 82; Mer-

le in Bärmann/Pick/Merle, WEG, 9. Aufl., § 28 Rdn. 3). Hieran hat sich durch die Anerkennung der Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergemeinschaft nichts geändert. Die Wohnungseigentümerversammlung kann nach wie vor einen oder mehrere Wohnungseigentümer durch Beschluß ermächtigen, Ansprüche des Verbandes in eigenem Namen durchzusetzen (Senat, Urteil v. 10. Juni 2005, V ZR 235/04, EBE/BGH 2005, 236). Ebenso ist die Ermächtigung aller Wohnungseigentümer möglich. Die Ermächtigung muß nicht ausdrücklich erfolgen, sondern kann sich aus dem Beschluß über die Einleitung eines Verfahrens ergeben. So verhält es sich mit dem Beschluß der Wohnungseigentümerversammlung vom 14. März 2001, die Beklagten in Anspruch zu nehmen. Im übrigen folgt die Ermächtigung der Kläger zur gerichtlichen Inanspruchnahme der Beklagten aus der gemeinschaftlichen Erhebung der Klage mit dem Ziel der Leistung an den Verband.

2. Der geltend gemachte Anspruch ist verjährt. Auf ihn finden gemäß Art. 229 § 6 Abs. 1 EGBGB die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs über die Verjährung in der bis zum 31. Dezember 2001 geltenden Fassung Anwendung. Bei den nach §§ 16 Abs. 2, 28 Abs. 2 WEG von den Wohnungseigentümern der Eigentümergemeinschaft geschuldeten Zahlungen handelt es sich um regelmäßig wiederkehrende Leistungen im Sinne von § 197 BGB a.F. Die Verjährungsfrist betrug vier Jahre. Sie begann mit dem Ablauf des 31. Dezember 1997, § 201 BGB a.F., und war bei der Zustellung der Klage verstrichen.

Ein Anspruch auf Rückstände von regelmäßig wiederkehrenden Leistungen im Sinne von § 197 BGB a.F. ist dann gegeben, wenn er von vornherein und seiner Natur nach auf Leistungen gerichtet ist, die nicht einmal, sondern in regelmäßiger zeitlicher Wiederkehr zu erbringen sind (BGH, Urt. v.

regelmäßiger zeitlicher Wiederkehr zu erbringen sind (BGH, Urt. v. 19. Dezember 2000, X ZR 128/99, NJW 2001, 1063, 1064 m.w.N.), insbesondere wenn der Gesamtumfang der geschuldeten Leistungen nicht beziffert werden kann, weil der Anspruch zeitabhängig entsteht (BGHZ 28, 145, 148 f.; MünchKomm-BGB/Grothe, 4. Aufl., § 197 Rdn. 1; Staudinger/Peters, BGB [1995], § 197 Rdn. 2). In diesem Falle bedarf es des Schutzes durch eine kurze Verjährung, weil sich der Schuldner nicht auf eine bestimmte Höhe des Anspruchs einstellen kann und nicht mit der Geltendmachung einer über Jahre aufgelaufenen Schuld rechnen muß (BGHZ 28, 144, 151; 80, 357, 358 f.; 103, 160, 169; 142, 332, 335). So verhält es sich mit den von den Wohnungseigentümern der Gemeinschaft nach § 28 Abs. 2 WEG geschuldeten Vorschüssen.

a) Das ergibt sich entgegen einer bisweilen vertretenen Ansicht zwar nicht schon daraus, daß der für das Jahr 1997 beschlossene Vorschuß nach dem Beschluß der Eigentümergemeinschaft in monatlichen Raten fällig geworden ist (a.M. BayObLG ZMR 1995, 130, 132 f.). Insoweit handelt es sich bei der geltend gemachten Forderung um einen einheitlichen, der Höhe nach bestimmten Anspruch, der lediglich in Raten aufgeteilt ist. Das führt nicht dazu, daß die Höhe des Anspruchs vom Ablauf der seit dessen Entstehen verstrichenen Zeit abhängig würde. Die Aufteilung eines einheitlichen Anspruchs in Raten erfüllt die Voraussetzungen von § 197 BGB a.F. nicht (Erman/W. Hefermehl, BGB, 10. Aufl., § 197 Rdn. 8; MünchKomm-BGB/Grothe, aaO; Soergel/Niedenführ, BGB, 13. Aufl., § 197 Rdn. 4; Staudinger/Peters, aaO). Die Aufteilung führt nicht zur Zeitabhängigkeit des Entstehens eines Anspruchs. Sie läßt dessen Höhe unberührt und kann ohne weiteres unterbleiben. § 28 Abs. 1 WEG sieht die Aufteilung des Anspruchs der Eigentümergemeinschaft auf Zahlung des Wohngelds in eine monatlich ratenweise zu erfüllende Forderung

auch nicht vor. Sofern sie erfolgt, beruht die Aufteilung auf einer entsprechenden Vereinbarung der Wohnungseigentümer oder auf dem Beschluß über die Aufstellung des Wirtschaftsplans. Die Anforderung des gesamten Betrages ist ohne weiteres möglich (Weitnauer/Gottschalg, WEG, 9. Aufl., § 28 Rdn. 5), auch wenn die Praxis nahezu ausnahmslos anders verfährt und die Anforderung des gesamten Betrags nur bei Vereinbarung oder Beschluß einer Verfallsklausel für den Fall des Verzugs bedeutsam wird (vgl. Senat, BGHZ 156, 279, 290 f.).

b) Die rechtliche Qualifikation der Vorschüsse nach § 28 Abs. 2 WEG als wiederkehrende Leistungen ergibt sich vielmehr aus der gesetzlichen Anordnung, daß die Vorschüsse jährlich, nämlich mit dem Beschluß des Wirtschaftsplans, zu erbringen sind. Die aufgrund der jeweiligen Beschlüsse der Wohnungseigentümer zu leistenden Vorschüsse bilden keine in Raten aufgeteilte Schuld (so im Ergebnis auch Weitnauer/Hauger, WEG, 8. Aufl., § 16 Rdn. 38; Niedenführ/Schulze, WEG, 6. Aufl., § 28 Rdn. 139; a. A. Merle in Bärmann/Pick/Merle, WEG, 8. Aufl., § 28 Rdn. 138; Sauren, WEG, 4. Aufl., § 16 Rdn. 51), sondern werden von dem für das jeweilige Jahr angenommenen Bedarf der Eigentümergemeinschaft bestimmt. Eine Bezifferung aller Vorschüsse, die während der Dauer des Bestehens der Wohnungseigentümergemeinschaft fällig werden, ist noch nicht einmal theoretisch möglich. Gleichzeitig steht jedoch fest, daß mit dem Wohnungseigentum Kosten verbunden sind und diese von jedem Wohnungseigentümer abhängig von der Größe seines Miteigentumsanteils an dem Grundstück, § 16 Abs. 2 WEG, und der Dauer seiner Zugehörigkeit zu der Gemeinschaft (Senat, BGHZ 95, 118, 121) gemäß dem jährlich zu beschließenden Wirtschaftsplan zu tragen sind. Damit sind die für § 197 BGB a.F. kennzeichnenden Voraussetzungen erfüllt.

c) Dem steht nicht entgegen, daß die Höhe der Vorschüsse veränderlich ist und der Beschluß von Vorschüssen bei einer ausreichenden Rücklage zeitweilig sogar entbehrlich sein kann. Die Höhe wiederkehrender Leistungen im Sinne von § 197 BGB a.F. muß nicht unveränderlich sein (BGHZ 28, 144, 149; 80, 357, 358; MünchKomm-BGB/Grothe, aaO, § 197 Rdn. 1; Palandt/Heinrichs, BGB, 61. Aufl., § 197 Rdn. 1; Soergel/Niedenführ, BGB, aaO, § 197 Rdn. 4). Die Leistungspflicht kann für einzelne Zahlungsperioden sogar gänzlich ausfallen (BGHZ 28, 144, 150; 80, 357, 358).

Für die Frage der Qualifikation des Anspruchs auf Zahlung von Wohngeld als wiederkehrend im Sinne von § 197 BGB a.F. ist ebenso ohne Bedeutung, ob die Fortgeltung eines Wirtschaftsplans über das Wirtschaftsjahr hinaus in der Gemeinschaftsordnung vorgesehen ist oder beschlossen wird. Eine solche Gestaltung ersetzt nur den jährlichen Beschluß über die Höhe der Vorschüsse, ohne daß die Vorschüsse hierdurch zu einer einheitlichen Leistung werden. Das ist schon daraus ersichtlich, daß über sie gemäß § 28 Abs. 3 WEG weiterhin jährlich von dem Verwalter abzurechnen ist.

Der Qualifikation der Vorschüsse als regelmäßig wiederkehrender Leistungen im Sinne von § 197 BGB a.F. steht auch nicht entgegen, daß die Vorschußpflicht nicht kraft Gesetzes eintritt, sondern den Beschluß eines Wirtschaftsplans voraussetzt (Senat, BGHZ 131, 228, 230) und die Wohnungseigentümer hierauf grundsätzlich verzichten können. Ein solcher Verzicht widerspräche ordnungsmäßiger Verwaltung. Jeder Wohnungseigentümer wäre berechtigt, die Aufstellung eines Wirtschaftsplans durch das Gericht zu beantragen (KG, NJW-RR 1986, 644, 645; 1991, 463, 464; Merle in Bär-

mann/Pick/Merle, WEG, 9. Aufl., § 28 Rdn. 42; Niedenführ/Schulze, WEG, 7. Aufl., § 28 Rdn. 9). Maßgeblich für die rechtliche Qualifizierung des Vorschußanspruchs nach § 28 Abs. 2 WEG ist die ordnungsmäßige Verwaltung, nicht aber ein Absehen hiervon.

3. Für die Entscheidung des Rechtsstreits kann dahingestellt bleiben, ob der Beschluß über die Abrechnung im Hinblick auf die Verjährung rückständiger Vorschüsse nach § 28 Abs. 2 WEG Bedeutung hat. Denn die Kläger haben nicht behauptet, daß die Jahresabrechnung durch einen Beschluß der Wohnungseigentümerversammlung genehmigt wurde. Damit kann ebenso dahingestellt bleiben, ob die Forderung der Gemeinschaft aus dem Abrechnungsbeschluß ihrerseits einen Anspruch auf eine wiederkehrende Leistung im Sinne von § 197 BGB a.F. bildet (verneinend BayObLGZ 1983, 289, 292 und ZMR 1995, 130, 132).

IV.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO.

Krüger Klein Lemke

Schmidt-Räntsch Stresemann