Haftung des Erwerbers einer Eigentumswohnung für Nachforderungen aus früheren Jahren †

WEG §§ 16II, 28V

Für Verbindlichkeiten der Wohnungseigentümer untereinander, die in der anteilmäßigen Verpflichtung zum Tragen der Lasten und Kosten (§ 16II WEG) wurzeln, haftet der Erwerber einer Eigentumswohnung auch dann, wenn es sich um Nachforderungen aus Abrechnungen für frühere Jahre handelt, sofern nur der Beschluß der Wohnungseigentümergemeinschaft, durch den die Nachforderungen begründet wurden (§ 28V WEG), erst nach dem Eigentumserwerb gefaßt worden ist.

BGH, Vorlagebeschluß vom 21-04-1988 - V ZB 10/87 (Karlsruhe)

Zum Sachverhalt:

Mit notariellem Vertrag vom 19. 1. 1982 kauften die Ag. von den Eheleuten F die im Aufteilungsplan mit A 02 bezeichnete Eigentumswohnung in einer Wohnungseigentumsanlage. Besitz, Nutzung, Lasten und Kosten sollten vom 1. 2. 1982 an auf sie übergehen. Die Auflassung wurde erklärt und das Wohnungseigentum am 17. 12. 1982 umgeschrieben. Die von dem früheren Verwalter für die Jahre 1977 bis 1979, 1981 und 1982 vorgelegten Abrechnungen wurden erst am 18. 5. 1983 durch die Wohnungseigentümerversammlung beschlossen. Die Kl. als neue Verwalterin der Wohnanlage verlangte von den Ag. die Zahlung des hiernach rückständigen Wohngeldes. Unter Verrechnung eines Guthabens aus der Abrechnung für 1980 forderte sie insgesamt 2769,39 DM und setzte hierfür eine Frist bis zum 20. 6. 1984; noch offene Ansprüche auf Wohngeldvorschüsse der Voreigentümer F waren in dieser Forderung nicht enthalten. Im vorliegenden Verfahren hat die Ast. unter Berücksichtigung eines Guthabens der Ag. für 1983 und weiterer angekündigter Zahlungen ihre Forderung auf 221,35 DM ermäßigt. Die Ag. haben den Standpunkt vertreten, daß sie für die Nachforderungen nicht hafteten, weil nicht sie, sondern die Eheleute F während der Abrechnungszeiträume Eigentümer der Wohnung gewesen seien.

AG und LG haben den Antrag zurückgewiesen. Auf die sofortige weitere Beschwerde möchte das OLG Karlsruhe (NJW-RR 1987, 1354) dem Antrag im wesentlichen stattgeben. An einer solchen Entscheidung sieht es sich aber durch den Beschluß des BGH vom 27. 6. 1985 (BGHZ 95, 118 = NJW 1985, 2717 = LM § 16 WEG Nr. 6) gehindert und hat die Sache dem BGH zur Entscheidung vorgelegt. Der BGH hat wie aus dem Leitsatz ersichtlich entschieden.

Aus den Gründen:

... II. Die Vorlage ist statthaft (§§ 43 ff. WEG i. V. mit § 28II FGG).

1. Das vorlegende OLG will eine Haftung des rechtsgeschäftlichen Erwerbers einer Eigentumswohnung für Nachforderungen aus Jahresabrechnungen bejahen, die erst nach Eigentumsumschreibung im Innenverhältnis der Wohnungseigentümer untereinander mit Beschlußfassung fällig geworden sind, aber vor der Eintragung liegende Zeiträume betreffen (OLG Karlsruhe, NJW-RR 1987, 1354 = DWE 1987, 131 ff.). Der BGH hat hingegen in BGHZ 95, 118 = NJW 1985, 2717 = LM § 16 WEG Nr. 6 entschieden, daß der Ersteher von Wohnungseigentum in der Zwangsversteigerung für die vor dem Zuschlag angefallenen Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums auch dann nicht haftet, wenn die den Rückstand

ausweisende Jahresabrechnung erst nach dem Zuschlagsbeschluß erstellt und von der Wohnungseigentümerversammlung gebilligt worden ist.

Damit beantworten das OLG und der BGH dieselbe Rechtsfrage i. S. von § 28II FGG (vgl. BGHZ 95, 118 (123) = NJW 1985, 2727 = LM § 16 WEG Nr. 6) verschieden. Dem steht nicht entgegen, daß der BGH anders als das OLG mit einem Erwerb des Wohnungseigentums in der Zwangsversteigerung befaßt war. Seine Begründung (BGHZ 95, 118 (121 f.) = NJW 1985, 2717 = LM § 16 WEG Nr. 6) zeigt, daß die Frage der Haftung des neuen Wohnungseigentümers von der Art des Erwerbs der Wohnung nicht abhängt. Diese Gleichstellung der Erwerbsarten wird auch daraus deutlich, daß die zur Begründung der Vorlagepflicht herangezogene Entscheidung des OLG Stuttgart (MDR 1980, 937 = Justiz 1980, 414) - anders als der Beschluß des dort vorlegenden KG (BIGBW 1985, 20) - einen rechtsgeschäftlichen Erwerb betraf.

2. Die Beurteilung des vorlegenden OLG, 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 (vgl. BGHZ 99, 90 (91 f.) = NJW 1987, 650 = LM § 8 WEG Nr. 9).

II. Die sofortige weitere Beschwerde ist zulässig (§§ 43I Nr. 1, 45 I WEG, §§ 27, 29 FGG) und begründet.

1. Der Zahlungsantrag ist zulässig. Die Zulässigkeit des Antrags folgt jedenfalls aus einer entsprechenden Anwendung von § 43I Nr. 1 WEG. Die Verwalterin ist nach den Grundsätzen der gewillkürten Prozeßstandschaft befugt, Ansprüche der Wohnungseigentümergemeinschaft im Rahmen von § 43I Nr. 1 WEG im eigenen Namen geltend zu machen und Zahlung an sich zu verlangen (vgl. BGHZ 73, 302 (306) = NJW 1979, 425; BayObLGZ 1969, 209 (212 f.); 1970, 65 (69); 1971, 313 (316); 1975, 233 (237 f.); 1986, 128 (129); Weitnauer, WEG, 6. Aufl., § 27 Rdnr. 6a; Palandt-Bassenge, BGB, 47. Aufl., § 27 WEG Anm. 3e). Die Ermächtigung zur Prozeßführung folgt, wie das AG festgestellt hat, aus dem Verwaltervertrag (vgl. BayObLGZ 1986, 128 (129 f.); Bärmann-Pick-Merle, WEG, 6. Aufl., § 27 Rdnr. 56, 59; Palandt-Bassenge, BGB, 47. Aufl. § 27 WEG Anm. 3e), das notwendige eigene schutzwürdige Interesse aus der Pflicht der Verwalterin, die ihr obliegenden Aufgaben ordnungsgemäß und reibungslos zu erfüllen (vgl. BGHZ 73, 302 (307) = NJW 1979, 425; BayObLGZ 1969, 209 (214)).

2. Der Antrag ist auch begründet. Nach § 16II WEG ist jeder der Wohnungseigentümer den anderen gegenüber verpflichtet, die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, sonstigen Verwaltung und eines gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums 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 den Wirtschaftsplan und die Abrechnung beschließen die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit. Nach den hier gefaßten Beschlüssen der Wohnungseigentümer schulden die Ag. die zu ihren Lasten errechneten Beträge.

a) Nach der bisherigen Rechtsprechung des BGH zur Frage des Erwerbs von Wohnungseigentum in der Zwangsversteigerung (BGHZ 95, 118 (121 ff.) = NJW 1985, 2717 = LM § 16 WEG Nr. 6) würden die Ag. allerdings nicht haften. Der - bisher zuständige - VII. Zivilsenat hat dies mit einem Rückschluß aus der Außenhaftung auf die Haftung der Wohnungseigentümer untereinander begründet: Die vor dem Zuschlag für die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums "angefallenen" Kosten seien ohne Mitwirkung des Erstehers zustande gekommen. Er habe sie weder dem Grunde noch der Höhe nach beeinflussen können. Dementsprechend hafte nicht er, sondern sein Rechtsvorgänger Dritten gegenüber weiterhin als Gesamtschuldner für die in der Vergangenheit im Namen der Wohnungseigentümer begründeten Verwaltungsschulden (BGHZ 78, 166 (175) = NJW 1981, 282 = LM § 27 WEG Nr. 3). Komme es aber für die Haftung im Außenverhältnis darauf an, ob die Schuld vor oder nach seinem Eintritt in die Wohnungseigentümergemeinschaft begründet worden sei, so sei nicht einzusehen, warum im Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander etwas anderes gelten solle; auch insoweit seien nur diejenigen

Wohnungseigentümer verpflichtet, die Lasten und Kosten anteilig zu tragen, die im Zeit-

punkt von deren "Entstehung" Mitglied der Wohnungseigentümergemeinschaft gewesen seien (BGHZ 87, 138 (141 ff.) = NJW 1983, 1615 = LM § 16 WEG Nr. 3; ebenso - auch für rechtsgeschäftlichen Erwerb - Vorlagebeschl. des KG, BlGBW 1985, 20; Augustin, in: RGRK, 12. Aufl. § 16 WEG Rdnr. 31; für Erwerb in der Zwangsversteigerung: Zeller-Stöber, ZVG, 12. Aufl., § 56 Rdnrn. 3, 9; Ebeling, RPfleger 1986, 126; für die bei Eigentumserwerb zurückliegenden abgeschlossenen Wirtschaftsjahre Röll, in: MünchKomm, 2. Aufl., § 16 WEG Rdnrn. 25, 25a).

b) Nach einer anderen Ansicht soll derjenige haften, der Wohnungseigentümer war, als die jeweilige Jahresabrechnung erstellt und bekanntgemacht wurde (OLG Stuttgart, MDR 1980, 937 = Justiz 1980, 414). Zu welchem Ergebnis diese Auffassung für den vorliegenden Fall führen würde, läßt sich mangels hinreichender Feststellungen in den Tatsacheninstanzen nicht abschließend beurteilen. Fest steht nur, daß die einschlägigen Jahresabrechnungen noch während der Eigentümerstellung der Eheleute F von dem früheren Verwalter erstellt worden sind. Wann sie erstmals bekanntgemacht wurden, ist unklar. Daß die billigenden Beschlüsse der Wohnungseigentümer erst nach dem Eigentumswechsel gefaßt worden sind, wäre nach dieser Meinung wohl unerheblich.

c) Nach einer weiteren Auffassung, die auch das vorlegende OLG vertritt, kommt es auf die Eigentümerstellung in dem Zeitpunkt an, da die Wohngeldforderung fällig wird (LG Frankfurt, NJW-RR 1987, 596; Hauger, in: Festschr. f. Bärmann u. Weitnauer, S. 77 ff.; dies., Ztschr. f. d. gemeinnützige Wohnungseigentumswesen in Bayern - ZfgWBay - 1987, 70 ff.; Weitnauer, JZ 1986, 193; Hemrich, Der Wohnungseigentümer - DWE - 1985, 85 (86); Deckert, in: Festschr. f. Bärmann u. Weitnauer, S. 151 (165); Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 1986, Rdnr. 656; Palandt-Bassenge, BGB, 47. Aufl., § 16 WEG Anm. 5c). Diese Ansicht teilt im Ansatz der Senat.

d) Aus den Modalitäten der Haftung im Außenverhältnis ergeben sich - wie auch in sonstigen Regelungsbereichen - keine Rückschlüsse auf die Ausgestaltung des Ausgleichs im Innenverhältnis, durch den für jeden Wohnungseigentümer die Verpflichtung konkretisiert wird, die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, der sonstigen Verwaltung und eines gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums (nach dem Verhältnis seines Anteils) zu tragen (§ 16II WEG). Das versteht sich ohne weiteres für solche Beitragsleistungen, die nicht mit der Abdeckung bereits entstandener Verwaltungsschulden zusammenhängen, sondern z. B. - wie z. T. auch hier - Rückstellungen für später anfallende Instandhaltungs- oder Instandsetzungskosten (§ 28I Nr. 3 WEG) betreffen. Für solche Beitragsleistungen fehlt es von vornherein an einem Ansatzpunkt für die zeitliche Verknüpfung von Außen- und Innenhaftung. Sie beruhen dem Rechtsgrunde nach auf dem mit dem Sondereigentum verbundenen Anteil des Wohnungseigentümers am gemeinschaftlichen Eigentum (§ 16II WEG; vgl. BGHZ 87, 138 (142) = NJW 1983, 1615 = LM § 16 WEG Nr. 3). Als konkrete Verbindlichkeiten werden sie entweder kraft des von den Wohnungseigentümern beschlossenen Wirtschaftsplans als Vorschüsse oder kraft der von den Wohnungseigentümern gebilligten Jahresabrechnung geschuldet (§ 28V WEG). Geltungsgrund für die insoweit konkretisierte Beitragspflicht ist in beiden Fällen der Beschluß der Wohnungseigentümer (§§ 23, 25, 28 WEG).

Ebensowenig ergeben sich aus dem Außenverhältnis Rückschlüsse für sonstige Verbindlichkeiten der Wohnungseigentümer untereinander, die in der anteilmäßigen Verpflichtung zum Tragen der Lasten und Kosten (§ 16II WEG) wurzeln und der Abdeckung bereits entstandener Verwaltungsschulden (BGHZ 78,

166 (175) = NJW 1981, 282 = LM § 27 WEG Nr. 3) dienen. Soweit der Verwalter - was ihm freisteht und insbesondere bei geringeren Beträgen in Frage kommt - solche Verbindlichkeiten im eigenen Namen eingeht, fehlt es auch bei ihnen von vornherein an einer Gesamtschuld der Eigentümer. Aber selbst wenn der Verwalter im Namen der Wohnungseigentümer aufgetreten ist und diese im Außenverhältnis als Gesamtschuldner haften, folgt der Ausgleichsanspruch im Innenverhältnis nicht der Hilfsregel (Selb, in: MünchKomm, 2. Aufl., § 426 Rdnrn. 1, 6) des § 426I BGB, sondern ebenfalls den Sondervorschriften über die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (§§ 10 ff., bes. § 16 i. V. mit § 28 WEG). Mit guten Gründen sieht das WEG auch insoweit davon ab, jede einzelne Verwaltungsschuld von Rechts wegen sogleich auf die einzelnen Wohnungseigentümer umzulegen; statt dessen bietet es mit den Vorschriften über den Wirtschaftsplan und die Jahresabrechnung (§ 28 WEG) ein anpassungsfähigeres Instrumentarium von Vorschuß- und Nachforderungen sowie sonstigen Maßnahmen an (Weitnauer, JZ 1986, 193 re. Sp.). Der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bleibt z. B. die Entscheidung überlassen, ob zur Tilgung bereits entstandener Verwaltungsschulden etwa Sonderumlagen erhoben, Darlehen aufgenommen oder auf vorhandene, wenngleich für andere Zwecke gebildete Rücklagen zurückgegriffen werden soll (Hauger, in: Festschr. f. Bärmann und Weitnauer, S. 77 ff., 80 (81)). Erst durch den Beschluß der Wohnungseigentümer werden im Rahmen der allgemeinen Beitragspflicht (§ 16II WEG) die Verbindlichkeiten jedes einzelnen Wohnungseigentümers gegenüber den anderen begründet (vgl. BGH, LM § 21 WEG Nr. 9 = NJW 1985, 912 (913 li. Sp.); BayObLG, Wohnungseigentum, 1986, 14 f. mit zust. Anm. Weitnauer). Werden hiernach in allen erörterten Fallgruppen die Wohnungseigentümer im Innenverhältnis erst durch den Beschluß der Wohnungseigentümergemeinschaft verpflichtet, so folgt daraus zugleich, daß ein solcher Beschluß Verbindlichkeiten nur für die zur Beschlußfassung berufenen 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 § 16II WEG.

e) Zwingende Gründe, diese im Gesetz vorgezeichnete Verteilung der Lasten und Kosten im Wege richterlicher Rechtsfortbildung zu korrigieren, sind nicht ersichtlich. Soweit die Jahresabrechnungen reine Verbrauchskosten erfassen, mag es allerdings näher liegen, denjenigen zu belasten, der an dem Verbrauch mitgewirkt und damit den Nutzen gehabt sowie zum Entstehen der Deckungslücke beigetragen hat. Zum einen müssen aber Deckungslücken, die dadurch entstehen, daß sich Vorschußforderungen als uneinbringlich erweisen, ohnehin im folgenden Wirtschaftsjahr durch entsprechend erhöhte Vorschußleistungen der Wohnungseigentümer - unter Einschluß des inzwischen im Grundbuch eingetragenen Erwerbers - ausgeglichen werden. Zum anderen enthalten die Jahresabrechnungen auch Aufwendungen für Reparaturen und größere Instandhaltungsmaßnahmen. Den Nutzen hieraus zieht in erster Linie nicht der alte, sondern der neue Wohnungseigentümer (Hauger, in: Festschr. f. Bärmann und Weitnauer, S. 83), so daß es nicht unbillig ist, wenn er auch die Kosten mitträgt. Im übrigen ist es ihm in den Fällen rechtsgeschäftlichen Erwerbs - wie hier - unbenommen, im Verhältnis zum Veräußerer eine günstigere Regelung zu vereinbaren (OLG Stuttgart, MDR 1980, 937 (938) = Die Justiz 1980, 414). Demgegenüber erachtet der Senat die in BGHZ 95, 118 (122) = JZ 1986, 193, befürchtete Gefahr, daß die Wohnungseigentümer die Jahresabrechnungen verzögern könnten, um sich einen neuen - vielleicht finanzkräftigeren - Schuldner zu verschaffen, als nicht sehr naheliegend (vgl. auch LG Frankfurt, NJW-RR 1987, 596 (598)); gegebenenfalls bliebe der Einwand des Rechtsmißbrauchs (§ 162II, § 242 BGB; Weitnauer, JZ 1986, 193 (194 re. Sp.)). Die hier abgelehnte Lösung aus BGHZ 95, 118 ff. = NJW 1985, 2717 = LM § 16 WEG Nr. 6 dürfte sich zudem kaum in die Praxis umsetzen lassen, da sie eine nur schwer durchführbare Rückrechnung und zeitanteilige Zuordnung des Kostenanfalls erfordert (vgl. LG Frankfurt/M., NJW-RR 1987, 598; Hemrich, DWE 1985, 85 (86 f.); Weitnauer, JZ 1986, 193; zu den Schwierigkeiten der Kostenaufteilung innerhalb eines Rechnungsjahres vgl. auch Röll, NJW 1983, 153 (154) und Röll, in: MünchKomm, 2. Aufl., § 16 WEG Rdnr. 25a).

f) Da die Ag. im Zeitpunkt der Beschlußfassung (18. 5. 1983) bereits das Wohnungseigentum erworben hatten, haften sie für die hier geltend gemachten Wohngeldforderungen. Wie es wäre, wenn der Beschluß

noch vor ihrem Eigentumserwerb gefaßt worden wäre, die Beitragsleistungen aber erst für einen späteren Zeitpunkt fällig gestellt worden wären (vgl. zur Bedeutung der Fälligkeit im Zeitpunkt des Eigentumswechsels Hauger, in: Festschr. für Bärmann und Weitnauer, S. 79; dies., ZfgWBay 1987, 70; Weitnauer, JZ 1986, 193; Müller, Praktische Fragen ..., 1986, Rdnr. 658), braucht hier nicht entschieden zu werden.

N.