BGH, 30.11.1995, V ZB 16/95

Wohnungseigentümer - Jahresabschluß - Vorschüsse

Gericht:	BGH
Datum:	30.11.1995
Aktenzeichen:	V ZB 16/95
Entscheidungsform:	Urteil
LexisNexis Fundstelle:	LNR 1995, 15797
Fundstellen:	BGHZ 131, 228 - 232 BauR 1996, 297 (amtl. Leitsatz) BB 1996, 768 (amtl. Leitsatz) DB 1996, 425 (Volltext mit amtl. LS) DNotZ 1996, 658-660 FGPrax 1996, 49-50 MDR 1996, 897-898 (Volltext mit amtl. LS) NJW 1996, 725-726 (Volltext mit amtl. LS) WM 1996, 407-408 (Volltext mit amtl. LS) WuM 1996, 237-238 (Volltext mit amtl. LS)
Rechtsgrundlagen:	§ 16 Abs. 2 WEG § 28 WEG

Amtlicher Leitsatz:

Der ausgeschiedene Wohnungseigentümer haftet auch nach einer nach seinem Ausscheiden beschlossenen Jahresabrechnung den anderen Wohnungseigentümern weiter aus dem Wirtschaftsplan für die Wohngeldvorschüsse, welche während des Zeitraums, als er Wohnungseigentümer war, fällig geworden sind.

Gründe

I. Der Antragsgegner ist mit den Wohnungs- und Teileigentumseinheiten Nrn. 1 bis 10, 35 und 36 Wohnungseigentümer einer Wohnanlage. Seine weiteren Einheiten Nrn. 22 bis 24 und 33 veräußerte er im Jahre 1991; die Umschreibung im Wohnungsgrundbuch erfolgte am 2. Januar 1992.

Die mit dem am 20. Dezember 1990 beschlossenen Wirtschaftsplan 1991 festgesetzten Wohngeldvorschüsse leistete der Antragsgegner nicht. An der Beschlußfassung vom 6. Februar 1992 über die Jahresabrechnung 1991 war er mit den ihm verbliebenen Einheiten beteiligt. Die auf ihn entfallenden Einzelabrechnungen 1991 glich er nicht aus.

Die Antragsteller verlangen vom Antragsgegner das rückständige Wohngeld. Das Amtsgericht hat ihn verpflichtet, 81.677, 06 DM zu bezahlen. Auf die sofortige Beschwerde des Antragsgegners hat das Landgericht diese Entscheidung abgeändert und den Antrag hinsichtlich der veräußerten Einheiten in Höhe von 10.039, 98 DM abgewiesen. Die sofortige weitere Beschwerde der Antragsteller, mit der diese die Wiederherstellung der Entscheidung des Amtsgerichts erstreben, möchte das Oberlandesgericht zurückweisen. Es sieht sich hieran jedoch durch den Beschluß des Bayerischen Obersten Landesgerichts vom 15. April 1990, WE 1990, 220 gehindert und hat deshalb die Sache dem Bundesgerichtshof zur Entscheidung vorgelegt.

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

1© 2010 LexisNexis Deutschland GmbH - Wissensmanagement Rheinland-Pfalz (kosDirekt), Rechtsstand 20. August 2010 - 22.09.2010

Das vorlegende Gericht ist der Ansicht, daß die unangefochtene Billigung einer Jahresabrechnung durch die Wohnungseigentümer den für das abgerechnete Jahr bestehenden Wirtschaftsplan aufhebt. Zahlungsansprüche bestünden dann nur noch aus der Jahresabrechnung. Beim Ausscheiden eines Wohnungseigentümers im Zeitraum zwischen dem Beschluß über den Wirtschaftsplan und der Genehmigung der Jahresabrechnung führe dies dazu, daß der frühere Wohnungseigentümer aus dem Wirtschaftsplan nicht mehr in Anspruch genommen werden könne, wenn er keine oder unzureichende Vorschüsse geleistet habe; eine Inanspruchnahme aus der Jahresabrechnung verbiete sich, da diese ohne seine Mitwirkung zustande gekommen sei.

Demgegenüber hat das Bayerische Oberste Landesgericht in der auf weitere Beschwerde ergangenen Entscheidung vom 19. April 1990 die Auffassung vertreten, daß der ausgeschiedene Wohnungseigentümer weiterhin für rückständige Wohngeldvorschüsse hafte, soweit sich die beschlossene Vorschußzahlung nicht aufgrund einer nach seinem Ausscheiden beschlossenen Abrechnung als überhöht erweise. Insoweit komme der Wirtschaftsplan auch nach der Beschlußfassung über die Jahresabrechnung noch als Rechtsgrundlage in Betracht.

Die beiden Gerichte sind mithin unterschiedlicher Ansicht in der Frage, wie § 28 WEG auszulegen ist. Dies rechtfertigt die Vorlage. Die Ansicht des vorlegenden Gerichts, es könne ohne Beantwortung der streitigen Rechtsfrage über die sofortige weitere Beschwerde nicht entscheiden, ist für den Senat bindend, soweit die Zulässigkeit der Vorlage in Rede steht (st. Rspr., vgl. BGHZ 99, 90, 92 [BGH 11.11.1986 - V ZB 1/86] ; 116, 392, 394) [BGH 19.12.1991 - V ZB 27/90] .

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

1. Es kann dahinstehen, ob Amts- und Landgericht zu Recht im Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit in Wohnungseigentumssachen (§§ 43 ff WEG) auch hinsichtlich der veräußerten Einheiten des Antragsgegners in der Sache entschieden haben. Der Senat ist dieser Prüfung in entsprechender Anwendung des § 17 a Abs. 5 GVG (BGH, Urt. v. 30. Juni 1995, V ZR 118/94 , vorgesehen für BGHZ) enthoben, weil er an die zulässigerweise zugleich mit der Sachentscheidung ausgesprochene Bejahung der Verfahrensart (vgl. BGHZ 120, 204, 206) [BGH 12.11.1992 - V ZR 230/91] gebunden ist.

2. a) Zutreffend ist zwar der Ausgangspunkt des Landgerichts, daß der Beschluß der Wohnungseigentümer über die Jahresabrechnung 1991 für den Antragsgegner keine Verpflichtung zur Wohngeldzahlung für die zum Zeitpunkt der Beschlußfassung bereits veräußerten Einheiten begründet hat.

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 die zur Beschlußfassung berufenen Wohnungseigentümer, nicht aber für deren Rechtsvorgänger begründen kann, denn sonst läge insoweit ein - unzulässiger - Gesamtakt zu Lasten Dritter vor (BGHZ 104, 197, 203) [BGH 21.04.1988 - V ZB 10/87] . Dies gilt auch für den Fall, daß ein Wohnungseigentümer nur hinsichtlich eines Teils seiner Einheiten ausscheidet, im übrigen aber an der Beschlußfassung über die Jahresabrechnung teilnimmt. Denn die aus dem Wohnungseigentum sich ergebenden Rechte und Pflichten nach § 16 Abs. 2 WEG sind nicht personenbezogen, sondern an die jeweilige Einheit geknüpft. Die Beschlußfassung bindet den

2© 2010 LexisNexis Deutschland GmbH - Wissensmanagement Rheinland-Pfalz (kosDirekt), Rechtsstand 20. August 2010 - 22.09.2010

einzelnen Wohnungseigentümer deshalb auch nur insoweit.

b) Nicht gefolgt werden kann jedoch der Auffassung, der Antragsgegner könne auch nicht mehr wegen der Verpflichtung zur Vorschußzahlung aus dem Wirtschaftsplan 1991 in Anspruch genommen werden, weil dieser durch die spätere Jahresabrechnung "überholt" worden sei und deshalb vollständig seine Bedeutung verloren habe. Während der Wirtschaftsplan wie ein Haushaltsplan am voraussichtlichen Finanzbedarf der Gemeinschaft orientiert ist, werden in der Jahresabrechnung die tatsächlichen, im Geschäftsjahr eingegangenen Gesamteinnahmen und geleisteten Gesamtausgaben erfaßt und gegenübergestellt (Soergel/Stürner, BGB, 12. Aufl. § 28 Rdn. 3 WEG). Sie legt bindend fest, welche Ausgaben als Lasten und Kosten der Gemeinschaft zu behandeln sind. Demgemäß werden diese nach dem jeweils maßgebenden Verteilungsschlüssel auf die einzelnen Wohneinheiten umgelegt. Soweit der fällige Vorschuß zum Zeitpunkt der Beschlußfassung über die Jahresabrechnung nicht gezahlt ist, kommt diesem Beschluß nur eine den Wirtschaftsplan bestätigende oder rechtsverstärkende Wirkung zu. Die Wohnungseigentümer bezwecken grundsätzlich keine Schuldumschaffung im Sinne einer Novation, d.h. Aufhebung des Beschlusses über den Wirtschaftsplan und vollständige Ersetzung durch den Beschluß über die Jahresabrechnung. Dies widerspräche ihrem Interesse an dem Erhalt der etwaigen für die Vorschußforderung bestehenden Sicherungs- und Vorzugsrechte und der wegen Verzugs entstandenen Schadensersatzansprüche. Damit hat der Beschluß der Wohnungseigentümer über die Jahresabrechnung grundsätzlich hinsichtlich der noch offenen Vorschußforderungen bestätigende oder rechtsverstärkende Wirkung und begründet hinsichtlich des Teils des nach der Einzelabrechnung auf den jeweiligen Wohnungseigentümer entfallenden Betrages, der die nach dem Wirtschaftsplan beschlossenen Vorschüsse übersteigt, einen neuen (originären) Anspruchsgrund (vgl. BGH, Urt. v. 10. März 1994, IX ZR 98/93 , NJW 1994, 1866, 1867; Wenzel, WE 1994, 353, 357 f; Hauger, Festschrift für Bärmann und Weitnauer, 353, 360 ff; Schnauder, WE 1991, 31, 33 ff). Diese grundsätzlichen Erwägungen gelten erst recht für den hier gegebenen Fall, daß der aus dem Wirtschaftsplan mit einer Vorschußpflicht belastete Wohnungseigentümer noch vor der Beschlußfassung über die Jahresabrechnung aus der Wohnungseigentümergemeinschaft ausgeschieden ist. Denn dann würden die verbleibenden Wohnungseigentümer ihren vorschußpflichtigen Schuldner durch eine insoweit novierende Jahresabrechnung ersatzlos aus seiner Verbindlichkeit entlassen. Eine solche interessenwidrige Auslegung verstieße besonders deutlich gegen den Erfahrungssatz, daß im Zweifel niemand ohne Not eigene Rechte aufgibt.

c) Ob einem Beschluß über die Jahresabrechnung gegenüber einem Beschluß über den Wirtschaftsplan überhaupt eine novierende Wirkung beigemessen werden und unter welchen Voraussetzungen dies gegebenenfalls geschehen kann (vgl. BGH aaO.), bedarf hier keiner Entscheidung. Für einen schuldumschaffenden Willen der Mehrheit, die den Beschluß über die Jahresabrechnung trägt, sind Anhaltspunkte weder festgestellt noch vorgetragen.

3. Die Kostenentscheidung beruht auf § 47 WEG , die Entscheidung über den Geschäftswert auf § 48 Abs. 3 WEG .

3© 2010 LexisNexis Deutschland GmbH - Wissensmanagement Rheinland-Pfalz (kosDirekt), Rechtsstand 20. August 2010 - 22.09.2010