Kammergericht Berlin

BESCHLUSS

§§ 16 Abs. 2, 21 Abs. 4 WEG

1. **Durch die bloße gerichtliche Ungültigerklärung eines Umlagebeschlusses nach Jahr und Tag ergibt sich regelmäßig nur die Verpflichtung der Gemeinschaft, über die Folgenbeseitigung des für ungültig erklärten Umlagebeschlusses zu befinden. Die Erfüllung dieser Verpflichtung ist notfalls von jedem Miteigentümer gerichtlich erzwingbar.**

2. **Solange dieser Eigentümerbeschluß nicht gefaßt ist, stehen die bestandskräftigen Abrechnungsbeschlüsse, in denen die Einzahlung erfaßt und berücksichtigt ist, einem schlichten Bereicherungsanspruch entgegen.**

3. **Ein anspruchstellender Wohnungseigentümer muss anhand seiner eigenen Verwaltungsunterlagen oder der bei dem Wohnungseigentumsverwalter befindlichen Unterlagen, hinsichtlich deren ihm ein Einsichtsrecht zusteht, nachvollziehbar darlegen, daß eine von ihm zurückverlangte Einzahlung zu einem aktiven Vermögenswert im damaligen Haftungsverband geführt hat, der trotz Mitgliederwechsels auf die gegenwärtige Gemeinschaft übergegangen ist.**

KG, Beschluß vom 28.01.1998; Az.: 24 W 7648/96

Tatbestand:

Auf der Eigentümerversammlung vom 24. 6. 1986 beschlossen die Wohnungseigentümer zur Sicherung der Liquidität eine Sonderumlage von 207957,62 DM. Der Ast. hat vorgetragen, er habe am 12.08.1986 7992,13 DM eingezahlt. Auf Antrag eines Miteigentümers ist der Umlagebeschluß am 15. 6. 1989 vom BGH (vgl. BGHZ 108, BGHZ Band 108 Seite 44 = NJW 1989, NJW Jahr 1989 Seite 3018) für ungültig erklärt worden, weil in die Umlage auch der den Ausfall verursachende Miteigentümer, der damals 49,78% der Miteigentumsanteile hielt, hätte einbezogen werden müssen. Die Umlagesumme wurde im Konkurs des Miteigentümers zur Konkurstabelle angemeldet. Nach der Behauptung des Ast. wurden der Eigentümergemeinschaft in der gegenwärtigen Zusammensetzung auf die angemeldete Konkurs-forderung 67869,70 DM zur freien Verfügung überwiesen. Indem am 12.04.1995 eingeleiteten Verfahren hat der Ast. von der Eigentümergemeinschaft die Rückerstattung der 7992,13 DM verlangt.

Das AG hat den Zahlungsantrag als unzulässig zurückgewiesen. Das LG hat die Erstbeschwerde zurückgewiesen, weil Ansprüche aus der Ungültigerklärung des Umlagebeschlusses nur im Haftungsverband aus dem Jahre 1986 geltend gemacht werden könnten. Die Rechtsbeschwerde des Ast. führte zur Zurückverweisung der Sache an das LG.

Gründe:

A. Soweit die Rechtslage ohne die der gegenwärtigen Gemeinschaft zugeflossene Konkursquote zu beurteilen ist, hat das LG rechtlich einwandfrei ausgeführt, daß ein eventueller Bereicherungsausgleich im Verhältnis der Eigentümergemeinschaft im damaligen Haftungsverband gesucht werden müßte. Die Wohnungseigentümergemeinschaft ist ein sachenrechtlich geprägter Verband, der anders als nach Gesellschaftsrecht ein Zuwachsen und Abwachsen der Miteigentumsanteile beim Ausscheiden und Eintreten neuer Miteigentümer und demgemäß einen Übergang der Schulden auf den jeweiligen Mitgliederbestand nicht kennt (soweit nicht die Teilungserklärung zulässigerweise eine Erwerberhaftung vorsieht). Nur in Ausnahmefällen kommt es zu einem Übergang aktiver Vermögenswerte (etwa bei der Instandhaltungsrücklage, deren Zweckbestimmung die Auszahlung verbietet).

Zum Ausgleich für den regelmäßigen Nichtübergang von Aktiva und Passiva auf Sonderrechtsnachfolger sieht das WEG ein geordnetes Rechnungs- und Finanzwesen vor, das die gesamtschuldnerische Außenhaftung durch eine kontinuierliche Aufbringung der Bewirtschaftungskosten im Innenverhältnis mit Beschlußfassungen über Wirtschaftspläne, Sonderumlagen und Jahresabrechnungen abmildern soll. Durch die bloße gerichtliche Ungültigerklärung eines Umlagebeschlusses nach Jahr und Tag ergibt sich regelmäßig nur die Verpflichtung der Gemeinschaft, über die Folgenbeseitigung des für ungültig erklärten Umlagebeschlusses zu befinden. Die Erfüllung dieser Verpflichtung ist notfalls von jedem Miteigentümer gerichtlich erzwingbar.

Der Senat sieht nach dem gegenwärtigen Beteiligtenvorbringen keine Veranlassung zu einer weiteren - allein durch das LG möglichen - Sachverhaltsaufklärung (§ FGG § 12 FGG). Auch im Wohnungseigentumsverfahren als einem echten Streitverfahren muß das Gericht in eine Amtsermittlung erst dann eintreten, wenn ein Bet. hinreichende Anhaltspunkte für vorhandene Ansprüche vorträgt. Dazu gehört für den geltend gemachten Ausgleichsanspruch (aus ungerechtfertigter Bereicherung oder aus dem Gemeinschaftsverhältnis auf ordnungsmäßige Verwaltung), daß der Anspruchsteller anhand seiner eigenen Verwaltungsunterlagen oder der bei dem Wohnungseigentumsverwalter befindlichen Unterlagen, hinsichtlich deren ihm ein Einsichtsrecht zusteht, nachvollziehbar darlegt, daß eine von ihm zurückverlangte Einzahlung zu einem aktiven Vermögenswert im damaligen Haftungsverband geführt hat, der trotz Mitgliederwechsels auf die gegenwärtige Gemeinschaft übergegangen ist. Weiter gehört aber auch dazu, daß diese Einzahlung bisher nicht durch das laufende Rechnungswesen der Gemeinschaft erfaßt und zu Gunsten des Ast. berücksichtigt worden ist. Nach dem eigenen Vorbringen des Ast. in der mündlichen Verhandlung des LG ist seine Einzahlung auf die Sonderumlage in der Jahresabrechnung 1986 oder 1987 berücksichtigt worden. Wenn diese Abrechnungen bestandskräftig geworden sind, ist über die Verwendung dieser Einzahlung im Innenverhältnis der Wohnungseigentümer eine Festlegung erfolgt, die einem schlichten Bereicherungsanspruch zunächst einmal entgegensteht. Deshalb ist auch bei einer späteren Änderung der Einzahlungsgrundlagen, etwa durch gerichtliche Ungültigerklärung eines Umlagebeschlusses, ein Folgenbeseitigungsbeschluß der Eigentümergemeinschaft zu veranlassen, auf den jeder dann gegenwärtige Wohnungseigentümer nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung einen - notfalls gerichtlich durchsetzbaren - Anspruch im Innenverhältnis hat. Solange dieser Eigentümerbeschluß nicht gefaßt

ist, stehen die bestandskräftigen Abrechnungsbeschlüsse, in denen die Einzahlung erfaßt und berücksichtigt ist, einem schlichten Bereicherungsanspruch entgegen. Offenbleiben kann hier wegen des entgegenstehenden Vorbringens des Ast., wie es sich rechtlich verhält, wenn die an sich notwendige Berücksichtigung der Einzahlung in der oder den zugehörigen Jahresabrechnungen unterblieben sein sollte, der Ast. dies jedoch nicht in der Beschlußanfechtungsfrist gerügt haben sollte.

B. Rechtsfehlerhaft hat das LG jedoch dem Vorbringen des Ast. betreffend die der Gemeinschaft in ihrer jetzigen Zusammensetzung zugeflossene Konkursquote nicht die erforderliche Beachtung gewährt. Verfahrensgegenstand ist, wie sich aus dem Vortrag des Ast. von der Antragsschrift bis zur Rechtsbeschwerdebegründung ergibt, auch sein Anspruch gegen die jetzige Gemeinschaft (vertreten durch den gegenwärtigen Verwalter) nach § 21 Abs. 4 WEG auf eine Maßnahme der ordnungsmäßigen, dem Interesse der Gesamtheit der (gegenwärtigen) Wohnungseigentümer entsprechenden Verwaltung hinsichtlich der nach seinen Angaben auf dem Gemeinschaftskonto eingegangenen Konkursquote in Höhe von 76869,70 DM zuzüglich Nebenbeträgen. Sofern die Gemeinschaft diesen Betrag, der ersichtlich nicht in Beziehung zu den laufenden Bewirtschaftungskosten steht, zur freien Verfügung erhalten haben sollte, wird sie über dessen Verwendung nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung zu befinden haben, wobei es naheliegt, die Konkursquote an diejenigen gegenwärtigen und ehemaligen Miteigentümer anteilig weiterzugeben, die 1986–87 durch Zusatzzahlungen den damals festgestellten und zur Konkurstabelle angemeldeten Schuldenbetrag des Miteigentümers K in Höhe von 207957,62 DM teilweise abgedeckt haben. Je nach der noch genau zu ermittelnden Konkursquote von angeblich 34% werden also vermutlich etwa 2700 DM an den Ast. auszukehren sein. Sowohl der Gemeinschaft wie dem Ast. bleibt es allerdings unbenommen, Umstände nachweisbar vorzutragen, daß der dem Ast. zustehende Betrag höher oder niedriger ausfallen muß. Dem Verwalter ist vorzubehalten, einen Auszahlungsplan auszuarbeiten und den Wohnungseigentümern zur Genehmigung vorzulegen. Falls dieser Auszahlungsplan nicht bestandskräftig wird, hat das LG den Auszahlungsplan ersetzend festzustellen und die Gemeinschaft, vertreten durch den Verwalter, zu verpflichten, die dem Ast. zukommende Summe auszuzahlen. Ergänzend ist darauf hinzuweisen, daß der BGH (BGHZ 108, BGHZ Band 108 Seite 44 = NJW 1989, NJW Jahr 1989 Seite 3018) die Aufhebung des Umlagebeschlusses damit begründet hat, daß die Höhe des konkursbedingten Forderungsausfalls noch nicht feststehe, also vorerst auch der Gemeinschuldner bei der Umlage anteilig einbezogen werden müsse. Nachdem nunmehr Klarheit über die Höhe des Konkursausfalls besteht, ist eine Bereinigung der ausfallbedingten Belastungen geboten, soweit sie nicht schon in den Jahresabrechnungen der Jahre 1986 ff. erfolgte.

Das LG wird also zu ermitteln haben, welche Summe genau aus der Konkursmasse auf die angemeldeten 207957,62 DM ausgekehrt worden ist. Sofern eine freie Verfügbarkeit nicht mehr vorliegt, weil die Wohnungseigentümer den Betrag in ihr Abrechnungswerk der vergangenen Jahre einbezogen haben, wäre die Gemeinschaft dem Ast. nur zur Unterstützung bei der Durchsetzung eines etwa auf ihn entfallenden anteiligen Betrags verpflichtet. Die Bet. haben sodann vorzutragen, ob und inwieweit eine andere (höhere oder niedrigere) Beteiligung des Ast. gerechtfertigt sein könnte. Sodann ist dem Verwalter angemessene Zeit zu lassen, der Gemeinschaft einen Auszahlungsplan zur Beschlußfassung vorzulegen, in der die Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechende angemessene Beteiligung insbesondere des Ast. festgelegt ist. Sofern die Beschlußfassung der Gemeinschaft nicht gelingt oder für ungültig erklärt werden sollte, hat das LG die ersetzende Entscheidung zu treffen und die Zahlungsverpflichtung auszusprechen.