

# Bundesgerichtshof

IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

§§ 280 Abs. 1 BGB; 21 Abs. 4, 28 Abs. 2 und 5 WEG

- 1. Der Anspruch auf Zahlung des Haus- oder Wohngeldes steht nicht den einzelnen Wohnungseigentümern zu. Vielmehr ist alleinige Inhaberin dieses Anspruchs die Wohnungseigentümergeinschaft.**
- 2. Erfüllt ein Wohnungseigentümer seine Verpflichtung zur Zahlung des Wohngelds nicht, kommen gegen ihn nur Schadensersatzansprüche der Wohnungseigentümergeinschaft, nicht aber der einzelnen Wohnungseigentümer in Betracht.**
- 3. Da die interne Willensbildung des Verbands den Wohnungseigentümern obliegt, ist eine auf § 21 Abs. 4 WEG gestützte Klage gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu richten, wenn deren Mitwirkung an einer ordnungsmäßigen Verwaltung verlangt wird.**
- 4. Erleidet ein Wohnungseigentümer aufgrund einer Versorgungssperre einen Schaden und beruht dies auf der schuldhaft unterbliebenen oder verspäteten Durchsetzung der beschlossenen Wohngeldansprüche, kann ihm allerdings ein Schadensersatzanspruch gegen den Verband zustehen.**

BGH, Urteil vom 10.02.2017; Az.: V ZR 166/16

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 10. Februar 2017 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richterinnen Prof. Dr. Schmidt-Räntsch und Dr. Brückner, den Richter Dr. Göbel und die Richterin Haberkamp für Recht erkannt:

### **Tenor:**

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil der 5. Zivilkammer des Landgerichts Saarbrücken vom 15. Juni 2016 aufgehoben.

Die Berufung des Klägers gegen das Urteil des Amtsgerichts Saarbrücken vom 22. Mai 2015 wird zurückgewiesen.

Die Kosten der Rechtsmittelverfahren trägt der Kläger.

### **Tatbestand:**

Die Parteien sind Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft.

Die Wohngeldschulden des Beklagten aus der von den Wohnungseigentümern genehmigten Jahresabrechnung 2009 und aus den ebenfalls genehmigten Wirtschaftsplänen 2010 und 2011 betragen 14.341,68 €. Weil die

Verwaltervergütung nicht gezahlt worden war, legte die Verwalterin der Wohnungseigentümergeinschaft ihr Amt zum 31. Dezember 2011 nieder. Der Rückstand für die Lieferung des Allgmeinstroms belief sich für das Jahr 2012 auf 443,00 €. Zur Abwendung der angekündigten Sperrung der Wasserversorgung verhandelte der Kläger mit dem Versorgungsunternehmen und erreichte eine Stundung der rückständigen Wasserkosten um 50 % mit der Folge, dass der Wasserversorger gegen Zahlung von 2.197,22 € bereit war, von der Sperre der Wasserversorgung abzusehen. Die von dem Kläger daraufhin unter den Wohnungseigentümern durchgeführte Sammlung, an der sich der Beklagte mit einem Betrag von 315,00 € beteiligte, erbrachte lediglich einen Gesamtbetrag von 1.260,00 €. Der Kläger überwies den Betrag am 26. März 2012 an den Wasserversorger. Vor April 2012 stellten die Versorgungsunternehmen die Lieferung von Allgmeinstrom und Wasser wegen Zahlungsrückständen der Wohnungseigentümergeinschaft ein.

Der Kläger, der seine Eigentumswohnung vermietet hatte, verlangt von dem Beklagten gestützt auf die Behauptung, ihm seien im Zeitraum April 2012 bis August 2012 wegen der Sperrung der Wasserversorgung Mieteinnahmen von 1.300,00 € entgangen, Schadensersatz in entsprechender Höhe. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen, das Landgericht hat ihr auf die Berufung des Klägers stattgegeben. Hiergegen wendet sich der Beklagte mit der von dem Landgericht zugelassenen Revision, deren Zurückweisung der Kläger beantragt.

### **Entscheidungsgründe:**

I. Das Berufungsgericht meint, der Beklagte habe dadurch, dass er die von ihm geschuldeten Wohngelder nicht entrichtet habe, seine Pflicht zur Mitwirkung an einer ordnungsmäßigen Verwaltung verletzt und sei dem Kläger deshalb schadensersatzpflichtig. Zwischen den Wohnungseigentümern bestehe ein gesetzliches Schuldverhältnis, aus dem diese verpflichtet seien, zur ordnungsgemäßen Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenzuwirken.

Diese Verpflichtung umfasse auch die Zahlung der zur Finanzierung der gemeinschaftlichen Aufwendungen erforderlichen Wohngelder. Die Pflichtverletzung des Beklagten habe den geltend gemachten Schaden des Klägers auch verursacht. Hätte der Beklagte seine Wohngeldschuld von über 14.000,00 € auf das damals noch bestehende Girokonto der Wohnungseigentümergeinschaft überwiesen, wäre die Sperrung des Allgmeinstroms und der Wasserversorgung unterblieben, so dass davon auszugehen sei, dass der Mieter des Klägers keinen Grund zur Minderung des Mietzinses gehabt hätte.

II. Das hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Ein Schadensersatzanspruch aus § 280 Abs. 1 und 2 BGB i. V. m. § 286 BGB – der einzigen ernsthaft in Betracht kommenden Anspruchsgrundlage – setzt voraus, dass der Beklagte durch die Nichtzahlung der Wohngelder eine Pflicht gegenüber dem Kläger verletzt hat. Dies ist entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts nicht der Fall.

1. Der Kläger hat(te) gegen den Beklagten keinen Anspruch auf Zahlung der Rückstände in Höhe von 14.341,68 € an die Wohnungseigentümergeinschaft. Hiervon geht – wenn auch unausgesprochen – das Berufungsgericht zutreffend aus.

a) Haben die Wohnungseigentümer – wie hier für die Jahre 2010 und 2011 – einen Wirtschaftsplan beschlossen (§ 28 Abs. 5 WEG), sind sie gemäß § 28 Abs. 2 WEG

verpflichtet, nach Abruf des Verwalters dem Wirtschaftsplan entsprechende Vorschüsse zu leisten. Mit einer solchen Beschlussfassung entsteht die konkrete Beitragspflicht der Wohnungseigentümer. Eine weitere Zahlungspflicht entsteht durch den Beschluss über die Jahresabrechnung – hier für das Abrechnungsjahr 2009 –, soweit der in der Einzelabrechnung ausgewiesene Betrag die im Einzelwirtschaftsplan für das abgelaufene Jahr beschlossenen Sollvorschüsse übersteigt (sog. Abrechnungsspitze, vgl. Senat, Urteil vom 1. Juni 2012 – V ZR 171/11, NJW 2012, 2797 Rn. 20, 23).

b) Der Anspruch auf Zahlung dieses sog. Haus- oder Wohngeldes steht jedoch nicht den einzelnen Wohnungseigentümern zu. Vielmehr ist alleinige Inhaberin dieses Anspruchs die Wohnungseigentümergeinschaft; der Anspruch ist Teil des Verwaltungsvermögens des teilrechtsfähigen Verbands (vgl. § 10 Abs. 7 Satz 1 und Satz 3). Dass die Vorschuss- bzw. Nachschusspflicht nur gegenüber der rechtsfähigen Gemeinschaft besteht, hat der Senat bereits vor der Reform des Wohnungseigentumsrechts entschieden (Beschluss vom 2. Juni 2005 – V ZB 32/05, BGHZ 163, 154, 174 f.). Hieran hat sich nach der Anerkennung der Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft durch den Gesetzgeber in § 10 Abs. 6 Satz 1 und 2 WEG nichts geändert (vgl. BT-Drucks. 16/3843, S. 24; Senat, Beschluss vom 11. Dezember 2015 – V ZB 103/14, NZM 2016, 446 Rn. 4).

c) Der Senat hat ebenfalls bereits entschieden, dass der einzelne Wohnungseigentümer nicht nach den Grundsätzen der gesellschaftsrechtlichen actio pro socio zur Geltendmachung der Wohngelder im eigenen Namen befugt ist (Beschluss vom 20. April 1990 – V ZB 1/90, BGHZ 111, 148, 152).

2. Durch die Nichtzahlung der Wohngelder hat der Beklagte auch nicht seine Pflichten aus dem zwischen den Wohnungseigentümern bestehenden gesetzlichen Schuldverhältnis verletzt. Die gegenteilige Auffassung des Berufungsgerichts ist rechtsfehlerhaft.

a) Zutreffend ist allerdings sein rechtlicher Ausgangspunkt. Unter allen Wohnungseigentümern besteht ein gesetzliches Schuldverhältnis, aus dem u. a. die Pflicht des einzelnen Wohnungseigentümers erwächst, an einer ordnungsmäßigen Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums mitzuwirken. Sie korrespondiert mit dem Anspruch der anderen Wohnungseigentümer aus § 21 Abs. 4 WEG auf eine ordnungsgemäße Verwaltung (Senat, Urteil vom 22. April 1999 – V ZB 28/98, BGHZ 141, 224, 228). Da die interne Willensbildung des Verbands den Wohnungseigentümern obliegt, ist eine auf § 21 Abs. 4 WEG gestützte Klage gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu richten, wenn deren Mitwirkung an einer ordnungsmäßigen Verwaltung verlangt wird.

Entspricht – ausnahmsweise – nur die sofortige Vornahme einer bestimmten Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung und wird diese von einem Wohnungseigentümer gemäß § 21 Abs. 4 WEG verlangt, der anderenfalls Schäden an seinem Sondereigentum erleidet, ergibt sich die Mitwirkungspflicht der übrigen Wohnungseigentümer aus der gegenseitigen Treuepflicht. Diejenigen Wohnungseigentümer, die schuldhaft entweder untätig geblieben sind oder gegen die erforderliche Maßnahme gestimmt bzw. sich enthalten haben, sind unter den Voraussetzungen von § 280 Abs. 1 und 2 BGB i. V. m. § 286 BGB zum Schadensersatz verpflichtet (Senat, Urteil vom 17. Oktober 2014 – V ZR 9/14, BGHZ 202, 375 Rn. 21).

b) Zu der Treuepflicht, die zwischen allen Wohnungseigentümern besteht, gehört auch die Pflicht, Beschlüsse zu fassen, die dem Verband die finanzielle Grundlage

zur Begleichung der laufenden Verpflichtungen verschaffen. Dies betrifft insbesondere die Beschlussfassung über einen entsprechenden Wirtschaftsplan, seine Ergänzung (Sonderumlage) und die Jahresabrechnung (vgl. Senat, Beschluss vom 2. Juni 2005 – V ZB 32/05, BGHZ 163, 154, 175).

c) Um die Verletzung einer solchen Mitwirkungspflicht der Wohnungseigentümer im Rahmen der internen Willensbildung des Verbands geht es hier jedoch nicht. Vielmehr haben die Wohnungseigentümer entsprechende Beschlüsse über die Jahresabrechnung 2009 und die Wirtschaftspläne 2010 und 2011 gefasst. Nach der von dem Wohnungseigentumsgesetz in § 10 Abs. 7 Satz 3, § 16 Abs. 2 und § 28 Abs. 2 und 5 WEG angeordneten Kompetenzverteilung hat – wie oben ausgeführt – mit entsprechender Beschlussfassung ausschließlich der Verband einen Anspruch auf Zahlung der Wohngelder. Der Verband, vertreten durch den Verwalter oder durch alle übrigen oder einzelne Wohnungseigentümer (§ 27 Abs. 3 Satz 2 und 3 WEG), hat für die Einziehung der Gelder zu sorgen. Nur gegenüber dem Verband besteht demgemäß auch eine Zahlungsverpflichtung der einzelnen Wohnungseigentümer.

d) Mit dieser von dem Gesetz vorgesehenen Kompetenzverteilung zwischen Verband und Wohnungseigentümern wäre es unvereinbar, wenn die Pflicht zur Zahlung des Wohngeldes als Bestandteil der gegenseitigen Treuepflicht der Wohnungseigentümer – sei es als Hauptpflicht oder als Nebenpflicht – qualifiziert würde und die Nichtzahlung Schadensersatzansprüche nicht nur des Verbandes, sondern auch der einzelnen Wohnungseigentümer zur Folge haben könnte. Dass (auch) diese ein Interesse an der rechtzeitigen Erfüllung der Wohngeldforderungen haben, vermag die mit einer Schadensersatzverpflichtung verbundene – in größeren Wohnungseigentümergeinschaften u. U. unkalkulierbare – Haftungserweiterung des säumigen Wohnungseigentümers nicht zu rechtfertigen.

3. Auf die Grundsätze der sog. Drittschadensliquidation kann sich der Kläger entgegen der von seinem Prozessbevollmächtigten in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat vertretenen Auffassung nicht berufen. Für deren Zulassung ist der Gesichtspunkt maßgebend, dass der Schädiger keinen Vorteil daraus ziehen soll, wenn ein Schaden, der eigentlich bei dem Vertragspartner eintreten müsste, zufällig aufgrund eines zu dem Dritten bestehenden Rechtsverhältnisses auf diesen verlagert ist (vgl. BGH, Urteil vom 14. Januar 2016 – VII ZR 271/14, NJW 2016, 1089 Rn. 27; Urteil vom 11. Februar 1983 – V ZR 300/81, WM 1983, 416, 417). An einer solch zufälligen Schadensverlagerung fehlt es. Erfüllt ein Wohnungseigentümer seine Verpflichtung zur Zahlung des Wohngelds nicht, kommen gegen ihn von vornherein nur Schadensersatzansprüche der Wohnungseigentümergeinschaft, nicht aber der einzelnen Wohnungseigentümer in Betracht. Erleidet ein Wohnungseigentümer aufgrund einer Versorgungssperre einen Schaden und beruht dies auf der schuldhaft unterbliebenen oder verspäteten Durchsetzung der beschlossenen Wohngeldansprüche, kann ihm allerdings ein Schadensersatzanspruch gegen den Verband zustehen (vgl. Senat, Urteil vom 13. Juli 2012 – V ZR 94/11, NJW 2012, 2955 Rn. 17 ff. zu der unterbliebenen Umsetzung eines bereits gefassten Sanierungsbeschlusses; zur dogmatischen Begründung siehe Senat, Beschluss vom 17. Oktober 2014 – V ZR 9/14, BGHZ 202, 375 Rn. 25).

In der Regel wird es zu einer Versorgungssperre allerdings nicht kommen. Entsteht infolge von Zahlungsausfällen eine Deckungslücke in einer Höhe, dass – wie hier – eine Versorgungssperre droht, muss der Verwalter dafür sorgen, dass eine Änderung des laufenden Wirtschaftsplans beschlossen und auf diese Weise die Pflicht zur Zahlung weiterer Beträge gemäß § 28 Abs. 2 WEG begründet wird, um

die Deckungslücke zu schließen (sog. Sonderumlage, vgl. hierzu Senat, Beschluss vom 15. Juni 1989 – V ZB 22/88, BGHZ 108, 44, 47).

Ist – wie hier – kein Verwalter bestellt, kann der einzelne Wohnungseigentümer eine solche Beschlussfassung auf der Grundlage seines Anspruchs aus § 21 Abs. 4 WEG erzwingen.

III. Das Berufungsurteil kann danach keinen Bestand haben. Der Senat hat in der Sache selbst zu entscheiden, weil es keiner weiteren Feststellungen bedarf und die Sache zur Entscheidung reif ist (§ 563 Abs. 3 ZPO). Das führt zur Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1, § 97 Abs. 1 ZPO.