

# Bundesgerichtshof

IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

§§ 9b Abs. 1 Satz 1, 2, 18 Abs. 1 WEG

- 1. Hat die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer keinen Verwalter, so wird sie bei einer gegen einzelne Wohnungseigentümer gerichteten Klage durch die übrigen Wohnungseigentümer gemeinschaftlich vertreten. Verbleibt nur ein Wohnungseigentümer, der keinem Vertretungsverbot unterliegt, vertritt er den klagenden Verband allein (Fortführung von Senat, Urteil vom 08.07.2022 - V ZR 202/21, IMR 2022, 421).**
- 2. In einer verwalterlosen Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bedarf die Erhebung einer gegen einen einzelnen Wohnungseigentümer gerichteten Klage auf anteilige Zahlung einer beschlossenen Sonderumlage keiner auf die Klageerhebung bezogenen Beschlussfassung.**
- 3. Erhebt der Verwalter im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Klage gegen einzelne Wohnungseigentümer, sind Beschränkungen seiner Vertretungsmacht im Innenverhältnis, die die Befugnis zur Klageerhebung betreffen, jedenfalls im Grundsatz nicht zu überprüfen.**
- 4. Solange Beschlüsse über die Erhebung von Sonderumlagen nicht rechtskräftig für ungültig erklärt worden sind, sind sie gültig und begründen die Zahlungspflicht des einzelnen Wohnungseigentümers; auch kommt eine Aussetzung des Verfahrens über die Zahlungsklage nicht in Betracht.**

BGH, Urteil vom 16.09.2022; Az.: V ZR 180/21

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 16. September 2022 durch die Richterin Dr. Brückner als Vorsitzende, den Richter Dr. Göbel, die Richterin Haberkamp, den Richter Dr. Malik und die Richterin Laube für Recht erkannt:

### **Tenor:**

Die Revision gegen das Urteil der 13. Zivilkammer des Landgerichts Frankfurt am Main vom 15. Juli 2021 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

### **Tatbestand:**

Die früheren Kläger zu 1 und 2 sowie die Beklagten bildeten die Klägerin zu 3, eine verwalterlose Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE). Den Klägern zu 1 und 2, die über eine knappe Mehrheit der Stimmen verfügen, gehören gemeinsam zwei Einheiten. Die Beklagten waren bis zum 28. April 2021 gemeinsame Eigentümer der beiden anderen Einheiten. In der Eigentümerversammlung vom 19. November 2019 wurde mit den Stimmen der Kläger zu 1 und 2 zu TOP 1 die Sanierung des Daches und zu TOP 2 die Erhebung einer Sonderumlage von 100.000,00 € mit Fälligkeit zum 31. Dezember 2019 beschlossen. Die allein gegen den Beschluss zu TOP 1 gerichtete Anfechtungsklage der Beklagten hatte in der Berufungsinstanz Erfolg. Auf die Nichtzulassungsbeschwerde der hiesigen Kläger zu 1 und 2 (dort Beklagte) hob der Senat das Urteil mit Beschluss vom 7. April 2022 (V ZR 165/21, NZM 2022, 512 ff.) auf und verwies die Sache an das Landgericht zurück.

In dem vorliegenden Verfahren hat das Amtsgericht die zunächst noch von den Klägern zu 1 und 2 erhobene Klage auf Zahlung der Sonderumlage an die GdWE abgewiesen. Dagegen haben die Kläger zu 1 und 2 Berufung eingelegt. Mit einem am 1. April 2021 bei Gericht eingegangenen Schriftsatz haben sie die Klage im Wege des Parteiwechsels dahingehend geändert, dass nunmehr die GdWE Klägerin ist. Danach veräußerten die Beklagten ihre beiden Einheiten; die Umschreibung im Grundbuch ist am 28. April 2021 erfolgt. Das Landgericht hat der geänderten Klage stattgegeben. Dagegen wenden sich die Beklagten mit der zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Klägerin zu 3 beantragt.

### **Entscheidungsgründe:**

I.

Das Berufungsgericht, dessen Entscheidung u.a. in ZWE 2021, 467 veröffentlicht ist, hält den gewillkürten Parteiwechsel auf Klägerseite gemäß § 263 ZPO für zulässig. Die GdWE werde gemäß § 9b Abs. 1 Satz 2 WEG durch die früheren Kläger zu 1 und 2 vertreten. Die spätere Veräußerung der Einheit der Beklagten stehe dem nicht entgegen, weil die Beklagten im Zeitpunkt der Erklärung des Parteiwechsels gegenüber dem Gericht noch Wohnungseigentümer gewesen seien. Auf die Frage, ob es für die Erhebung einer solchen Klage eines Beschlusses

bedürfe, komme es nur im Innenverhältnis und nicht im Verhältnis zu dem Gericht an. In der Sache sei der Zahlungsanspruch begründet. Ein Wohnungseigentümer müsse die Beitragsvorschüsse zahlen, die während der Dauer seiner Mitgliedschaft fällig geworden seien.

## II.

Die Revision der Beklagten ist insgesamt zulässig. Allein daraus, dass das Berufungsgericht die Zulassungsentscheidung mit der klärungsbedürftigen Vertretung der verwalterlosen Zweiergemeinschaft begründet, kann - anders als die Erwiderung meint - nicht auf eine Beschränkung der Zulassung geschlossen werden. In der Sache ist das Rechtsmittel unbegründet.

1. Ohne Erfolg wendet sich die Revision dagegen, dass das Berufungsgericht den Parteiwechsel auf Klägerseite als sachdienlich zugelassen hat (§ 533 ZPO i.V.m. § 263 ZPO). Ob anders als bei der Zulassung eines Parteiwechsels auf Beklagtenseite (dazu BGH, Urteil vom 10. November 1980 - II ZR 96/80, NJW 1981, 989) eine Überprüfung durch das Rechtsmittelgericht gemäß § 268 ZPO ausgeschlossen ist (so BGH, Urteil vom 20. Januar 1987 - X ZR 70/84, NJW-RR 1987, 1084, 1085; aA Stein/Jonas/Roth, ZPO, 23. Aufl., § 268 Rn. 8), ist nicht entscheidungserheblich, weil die Zulassung des Parteiwechsels jedenfalls nicht zu beanstanden ist. Das Berufungsgericht verweist zu Recht darauf, dass die Rechtsverteidigung der Beklagten durch den Klägerwechsel nicht beeinträchtigt wird; die Klage richtet sich unverändert auf das von Anfang an verfolgte Ziel, nämlich die Zahlung der anteiligen Sonderumlage auf das Gemeinschaftskonto.

2. Zutreffend ist ferner die Annahme des Berufungsgerichts, dass die GdWE wirksam vertreten ist.

a) Nach Verkündung des Berufungsurteils hat der Senat die Vertretung der verwalterlosen GdWE in einem Beschlussklageverfahren geklärt. Insoweit führt der Ausschluss des oder der klagenden Wohnungseigentümer von der nach § 9b Abs. 1 Satz 2 WEG angeordneten Gesamtvertretung dazu, dass die beklagte Gemeinschaft in diesem Prozess durch die übrigen Wohnungseigentümer gemeinschaftlich vertreten wird. Verbleibt nur ein Wohnungseigentümer, der keinem Vertretungsverbot unterliegt, vertritt er den Verband im Prozess allein (vgl. Senat, Urteil vom 8. Juli 2022 - V ZR 202/21, Rn. 36 ff.).

b) Dasselbe gilt in Binnenstreitigkeiten, in denen die GdWE gegen einzelne Wohnungseigentümer klagt.

aa) Hat die GdWE keinen Verwalter, so wird sie bei einer gegen einzelne Wohnungseigentümer gerichteten Klage durch die übrigen Wohnungseigentümer gemeinschaftlich vertreten. Verbleibt nur ein Wohnungseigentümer, der keinem Vertretungsverbot unterliegt, vertritt er den klagenden Verband allein. Die Erwägungen, die der Senat für Passivprozesse angestellt hat, lassen sich auf Aktivprozesse übertragen. Denn unabhängig von der Parteirolle der GdWE ist derjenige Wohnungseigentümer, der ihr als Prozesspartei gegenübersteht, seinerseits von der Vertretung der Gemeinschaft ausgeschlossen. Der Zweck des § 9b Abs. 1 Satz 2 WEG, der darin besteht, die Vertretung der Gemeinschaft zu gewährleisten, kann auch in einem Aktivprozess nur erreicht werden, wenn die verbleibenden Wohnungseigentümer zur Vertretung berechtigt sind (vgl. zum Ganzen Senat, Urteil vom 8. Juli 2022 - V ZR 202/21, Rn. 36 ff.).

bb) Die Gegenauffassung, die die verwalterlose GdWE bei Ausschluss eines Wohnungseigentümers von der Vertretung als nicht prozessfähig ansieht (zu Nachweisen siehe Senat, Urteil vom 8. Juli 2022 - V ZR 202/21, Rn. 35), kann für Aktivprozesse erst recht nicht überzeugen. Sie erschwerte die ordnungsmäßige Verwaltung, weil ohne erkennbaren Nutzen prozessuale Hindernisse für Klagen gegen einzelne Wohnungseigentümer, die ihre wohnungseigentumsrechtlichen Verpflichtungen nicht einhalten, entstünden. Insbesondere wäre die Gemeinschaft nicht ohne weiteres in der Lage, gemäß § 28 Abs. 1 Satz 1 WEG beschlossene Vorschüsse zur Kostentragung gerichtlich geltend zu machen; dies widerspräche dem erklärten Ziel der Reform, die Teilnahme der Gemeinschaft am Rechtsverkehr auch im Hinblick auf die Verfolgung von Hausgeldansprüchen effizienter zu gestalten (dazu näher unten Rn. 14). Im Ergebnis wäre die finanzielle Grundlage der GdWE gefährdet. Die Bestellung eines Prozesspflegers für die GdWE könnte die mit der Prozessunfähigkeit einhergehenden Probleme nicht lösen, weil ein Prozesspfleger auch in Aktivprozessen nicht als "Ersatzverwalter" dienen kann (vgl. zum Passivprozess Senat, Urteil vom 8. Juli 2022 - V ZR 202/21, Rn. 47 ff.). Es kommt hinzu, dass die Regelung des § 57 ZPO ohnehin nur den prozessunfähigen Beklagten und gerade nicht den prozessunfähigen Kläger betrifft (vgl. dazu und zu etwaigen - hier nicht einschlägigen - Ausnahmen Senat, Urteil vom 6. Dezember 2013 - V ZR 8/13, WM 2014, 1054 Rn. 23).

c) Infolgedessen waren die Kläger zu 1 und 2 als Vertreter der GdWE befugt, für diese einen Rechtsanwalt zu beauftragen und Prozessvollmacht zu erteilen, und der Prozessbevollmächtigte der GdWE konnte deren Eintritt in das laufende Verfahren im Wege des Parteiwechsels erklären. Die danach erfolgte Veräußerung der Einheiten der Beklagten führt zwar dazu, dass die GdWE nunmehr gemäß § 9b Abs. 1 Satz 2 WEG durch die Kläger zu 1 und 2 sowie die Rechtsnachfolgerin der Beklagten gemeinschaftlich vertreten wird; das ändert aber gemäß § 86 ZPO nichts an dem Fortbestand der wirksam erteilten Prozessvollmacht (vgl. auch BGH, Urteil vom 8. Februar 1993 - II ZR 62/92, BGHZ 121, 263, 265 f.).

3. Darauf, dass ein Beschluss der GdWE über die Erhebung der Zahlungsklage offenkundig nicht gefasst worden ist, kommt es für die Zulässigkeit der Klage im Ergebnis nicht an.

a) Bei der verwalterlosen Gemeinschaft entspricht die Vertretungsmacht der Wohnungseigentümer grundsätzlich derjenigen des Verwalters nach § 9b Abs. 1 Satz 1 WEG (vgl. Hügel/Elzer, WEG, 3. Aufl., § 9b Rn. 20). Erhebt der Verwalter im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Klage gegen einzelne Wohnungseigentümer, sind Beschränkungen seiner Vertretungsmacht im Innenverhältnis, die die Befugnis zur Klageerhebung betreffen, jedenfalls im Grundsatz nicht zu überprüfen. Das entspricht der nahezu einhelligen und zutreffenden Ansicht, der auch das Berufungsgericht gefolgt ist (vgl. MüKoBGB/Rüscher, 8. Aufl., § 18 WEG nF Rn. 118; Zscheschack in Jennißen, WEG, 7. Aufl., § 9b Rn. 50; Dötsch/Schultzky/Zscheschack, WEG-Recht 2021, Kap. 3 Rn. 62 und Kap. 9 Rn. 123; Mediger, NZM 2022, 123, 127; Schultzky, ZWE 2021, 62, 66; wohl auch MüKoBGB/Burgmair, 8. Aufl., § 9b WEG nF Rn. 14; aA BeckOGK/Greiner, WEG [1.6.2022], § 9b Rn. 8.2 f.).

Überzeugend ist diese Sichtweise deshalb, weil die Klageerhebung als Prozesshandlung gegenüber dem Gericht ebenso wie die Beauftragung eines Rechtsanwalts durch die im Außenverhältnis unbeschränkte Vertretungsmacht des Verwalters gedeckt wird. Insgesamt sollte die Teilnahme der GdWE am Rechtsverkehr effizienter gestaltet (vgl. BT-Drucks. 19/18791, S. 2) und insbesondere ein effektives Hausgeldinkasso gewährleistet werden (vgl. Abschlussbericht der Bund-Länder-Arbeitsgruppe zur Reform des Wohnungseigentumsgesetzes, NZM 2019, 705, 717 f.). Der gewünschte Effizienzgewinn träte nicht ein, wenn beklagte Wohnungseigentümer einer Klage der GdWE wie bislang unter Verweis auf die fehlende Ermächtigung im Innenverhältnis entgegneten könnten; auch die Ausübungsbefugnis der GdWE bezogen auf Klagen gemäß § 1004 Abs. 1 BGB wegen einer Beeinträchtigung des gemeinschaftlichen Eigentums wäre entwertet, wenn weiterhin auch die auf die Klageerhebung bezogene interne Willensbildung überprüft werden müsste (vgl. auch - allerdings noch zum Übergangsrecht - Senat, Urteil vom 7. Mai 2021 - V ZR 299/19, NZM 2021, 561 Rn. 24; Urteil vom 28. Januar 2022 - V ZR 106/21, ZWE 2022, 209 Rn. 21). Davon zu unterscheiden ist die materielle Begründetheit der Klage, die, sofern sie von Beschlüssen der GdWE abhängt, (selbstverständlich) eine darauf bezogene Prüfung des Gerichts erfordert (vgl. Mediger, NZM 2022, 123, 127); so setzt hier der Erfolg der Zahlungsklage in der Sache voraus, dass ein gültiger Beschluss über die Erhebung der Sonderumlage gefasst worden ist (vgl. unten Rn. 17).

b) Ob - und ggf. unter welchen Voraussetzungen - evident bestehende Beschränkungen im Innenverhältnis der Vertretungsmacht im Prozess entgegenstehen können oder sogar ein Missbrauch der Vertretungsmacht anzunehmen sein kann, bedürfte allerdings noch abschließender Klärung. Hier kommt es darauf aber nicht an. Der Umstand, dass die zerstrittenen Parteien offenkundig keinen Beschluss über die Erhebung der Zahlungsklage gefasst haben, beschränkt die Vertretungsmacht der Kläger im Innenverhältnis schon deshalb nicht, weil eine solche Beschlussfassung jedenfalls in Beitragsverfahren entbehrlich ist. Zwar dürfte die Erhebung einer Klage auf Zahlung einer - wie hier - hohen anteiligen Sonderumlage schon wegen der Prozesskosten im Innenverhältnis nicht

zu den Angelegenheiten von untergeordneter Bedeutung im Sinne von § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG zählen (vgl. BT-Drucks. 19/22634, S. 47; Dötsch/Schultzky/Zschieschack, WEG-Recht 2021, Kap. 9 Rn. 123). Aber in einer verwalterlosen GdWE bedarf die Erhebung einer gegen einen einzelnen Wohnungseigentümer gerichteten Klage auf anteilige Zahlung einer beschlossenen Sonderumlage keiner auf die Klageerhebung bezogenen Beschlussfassung. Während der künftige Beklagte gemäß § 25 Abs. 4 Alt. 2 WEG nicht stimmberechtigt ist, können die verbleibenden Wohnungseigentümer die GdWE im Prozess nämlich ohnehin nur gemeinschaftlich vertreten; hier hätten in dem maßgeblichen Zeitpunkt der Einreichung des Parteiwechsels bei Gericht nur die früheren Kläger zu 1 und 2 ein Stimmrecht gehabt. Eine förmliche Beschlussfassung zu verlangen, deren Ergebnis bereits zweifelsfrei feststeht, wäre - worauf auch das Berufungsgericht verweist - eine unnötige Förmerei. Das gilt umso mehr, als die Einberufung und Durchführung einer Eigentümerversammlung in einer zerstrittenen verwalterlosen GdWE beträchtliche Probleme aufwirft. Soweit der Senatsrechtsprechung zufolge die üblichen Verwaltungsregeln auch in einer zerstrittenen Zweiergemeinschaft eingehalten werden müssen, bezieht sich dies auf Sachverhalte, in denen die Beschlussfassung - anders als hier - gerade keine unnötige Förmerei ist, so dass ggf. eine Beschlussersetzung durch Gestaltungsurteil herbeigeführt werden muss (vgl. zur Herbeiführung einer geordneten Abrechnung Senat, Urteil vom 25. September 2020 - V ZR 288/19, NZM 2021, 146 Rn. 15 ff.; zur Ausübung des Selbstbeseitigungsrechts Senat, Urteil vom 5. Juli 2019 - V ZR 149/18, NJW 2020, 42 Rn. 17).

4. Schließlich ist es nicht zu beanstanden, dass das Berufungsgericht die Klage in der Sache als begründet ansieht. Der zu TOP 2 gefasste Beschluss vom 19. November 2019 begründet die anteilige Zahlungspflicht der Beklagten.

a) Nach der Rechtsprechung des Senats hat der Wohnungseigentümer die Beitragsvorschüsse zu leisten, die während der Dauer seiner Mitgliedschaft in der Eigentümergeinschaft aufgrund von wirksam beschlossenen Wirtschaftsplänen oder Sonderumlagen fällig werden (sog. "Fälligkeitstheorie"; vgl. Senat, Urteil vom 15. Dezember 2017 - V ZR 257/16, NJW 2018, 2044 Rn. 8 mwN). Dem Beschluss zufolge ist die Sonderumlage bereits am 31. Dezember 2019 fällig geworden, also unter Geltung des alten Rechts und lange vor Umschreibung des Eigentums von den Beklagten auf die Erwerber. Die Fälligkeitsregelung ist wirksam; die Beschlusskompetenz ergibt sich aus § 21 Abs. 7 WEG aF (vgl. Senat, Urteil vom 15. Dezember 2017 - V ZR 257/16, aaO Rn. 21 mwN; siehe nunmehr § 28 Abs. 3 WEG). Infolgedessen schulden zweifelsfrei die Beklagten die Sonderumlage.

b) Soweit das Berufungsgericht die Auswirkungen einer laufenden Anfechtungsklage erörtert, verliert es aus den Augen, dass jedenfalls in dem von ihm genannten Verfahren, mit dem auch der Senat befasst war, nur der zu TOP 1 gefasste Beschluss über die Dachsanierung, nicht jedoch derjenige zu TOP 2 über die Erhebung der Sonderumlage angefochten worden war (vgl. Senat, Beschluss vom 7. April 2022 - V ZR 265/21, NZM 2022, 512 ff.). Aber selbst wenn auch der zu TOP 2 gefasste Beschluss angefochten worden sein sollte, änderte dies entgegen der

Ansicht der Revision nichts daran, dass die Sonderumlage geschuldet ist. Denn solange Beschlüsse über die Erhebung von Sonderumlagen nicht rechtskräftig für ungültig erklärt worden sind, sind sie gültig und begründen die Zahlungspflicht des einzelnen Wohnungseigentümers; auch kommt eine Aussetzung des Verfahrens über die Zahlungsklage nicht in Betracht (vgl. Senat, Urteil vom 4. April 2014 - V ZR 167/13, WuM 2014, 364 Rn. 6 f.). Die Anfechtungsklage gegen den Beschluss über die Maßnahme (TOP 1) hat schon deshalb keinen Einfluss auf die Zahlungspflicht, weil sie weiterhin rechtshängig ist. Was die spätere Veräußerung angeht, war es Sache der Beklagten, mit den Erwerbem im Innenverhältnis vertraglich zu regeln, wer die fällige Sonderumlage aufbringen soll.

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.