



# BUNDESGERICHTSHOF

## BESCHLUSS

V ZB 34/03

vom

2. Oktober 2003

in der Wohnungseigentumssache

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGHR: \_\_\_\_\_ ja

GG Art. 103 Abs. 1; WEG § 43 Abs. 1, § 45 Abs. 1; FGG § 28 Abs. 2

- a) Zur Gewährung rechtlichen Gehörs ist es im allgemeinen erforderlich, daß das vorlegende Gericht die Beteiligten auf die beabsichtigte Vorlage hinweist und ihnen hierzu Gelegenheit zur Stellungnahme gibt.
- b) Hat das vorlegende Gericht diesen Anforderungen nicht genügt, so ist die Verletzung des rechtlichen Gehörs regelmäßig durch die Möglichkeit geheilt, gegenüber dem Bundesgerichtshof zu den Voraussetzungen einer Vorlage Stellung zu nehmen.

WEG § 28 Abs. 5

- a) Soweit nicht Regelungen in der Teilungserklärung oder in einer Vereinbarung entgegenstehen, können die Wohnungseigentümer über die Fälligkeit von Beitragsvorschüssen aus dem konkreten Wirtschaftsplan mit Stimmenmehrheit beschließen. Für eine über den konkreten Wirtschaftsplan hinausgehende, generelle Fälligkeitsregelung fehlt es hingegen an der Beschlußkompetenz.
  
- b) In inhaltlicher Hinsicht wird von der Beschlußkompetenz eine Fälligkeitsregelung mit Verfallklausel gedeckt, nach der die Vorschußforderungen aus einem beschlossenen Wirtschaftsplan zu Beginn des Wirtschaftsjahrs insgesamt fällig werden, den Wohnungseigentümern jedoch die Möglichkeit monatlicher Teilleistungen eingeräumt wird, solange sie nicht mit mindestens zwei Teilbeträgen in Rückstand geraten.

WEG § 21 Abs. 4

Eine Regelung, die für den konkreten Wirtschaftsplan die sofortige Fälligkeit der gesamten Jahresbeiträge vorsieht und den Wohnungseigentümern in Verbindung mit einer Verfallklausel die Zahlung in monatlichen Raten nachläßt, widerspricht im Grundsatz nicht ordnungsmäßiger Verwaltung.

BGH, Beschl. v. 2. Oktober 2003 - V ZB 34/03 - KG

LG Berlin  
AG Tiergarten

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat am 2. Oktober 2003 durch den Vizepräsidenten des Bundesgerichtshofes Dr. Wenzel und die Richter Tropf, Dr. Lemke, Dr. Gaier und Dr. Schmidt-Räntsch

beschlossen:

Auf die Rechtsmittel der Antragsteller werden der Beschluß der Zivilkammer 85 des Landgerichts Berlin vom 5. Oktober 2001 und der Beschluß des Amtsgerichts Tiergarten vom 14. Februar 2001 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als sie den Eigentümerbeschluß vom 10. April 2000 zur Fälligkeit der Vorschußforderungen (Absätze 2 und 3 des Versammlungsprotokolls zu Tagesordnungspunkt 7) betreffen.

Es wird festgestellt, daß der in der Wohnungseigentümerversammlung vom 10. April 2000 zu Tagesordnungspunkt 7 gefaßte Beschluß über die Fälligkeit der Vorschußforderungen (Absätze 2 und 3 des Versammlungsprotokolls zu Tagesordnungspunkt 7) nichtig ist.

Insoweit wird der Geschäftswert des Rechtsbeschwerdeverfahrens auf 3.000 € festgesetzt.

Im übrigen wird die Sache an das vorlegende Gericht zur Behandlung und Entscheidung in eigener Zuständigkeit, auch über die Kosten des Verfahrens in allen Instanzen, zurückgegeben.

#### Gründe:

##### I.

Die Beteiligten zu 1 bis 31 waren bei Einleitung des vorliegenden Verfahrens Wohnungseigentümer einer aus 39 Einheiten bestehenden Woh-

nungseigentumsanlage in B. . Die Beteiligte zu 32 ist die Verwalterin dieser Anlage. Am 10. April 2000 faßte die Wohnungseigentümerversammlung zum Tagesordnungspunkt 7 mehrheitlich folgenden Beschluß:

Die Gemeinschaft beschließt den vorgelegten Wirtschaftsplan mit Gesamtkosten in Höhe von 184.166,00 DM und Einzelkosten gemäß Anlage 3.

Der Wirtschaftsplan ist jährlich in einer Summe im voraus bis zum 05. Januar zahlbar.

Es wird den Eigentümern jedoch nachgelassen, den Jahresbetrag in 12 gleichen Monatsteilbeträgen jeweils bis zum 3. Werktag eines Monats im voraus zu Händen der Verwaltung zu entrichten. Bei Rückstand von mindestens 2 Teilbeträgen wird der gesamte Jahresbetrag fällig.

...

Der Wirtschaftsplan ist ab 01.05.2000 fällig und künftig am 05.01. des Wirtschaftsjahres und gilt fort, bis ein neuer Wirtschaftsplan beschlossen wird.

Diesen und weitere Beschlüsse der Wohnungseigentümerversammlung vom 10. April 2000 haben die Antragsteller im vorliegenden Verfahren angefochten. Ihren Antrag, den Beschluß zu Tagesordnungspunkt 7 für ungültig zu erklären, hat das Amtsgericht zurückgewiesen. Die hiergegen gerichtete sofortige Beschwerde der Antragsteller ist erfolglos geblieben. Das Kammergericht möchte auch die sofortige weitere Beschwerde zurückweisen. Es sieht sich daran jedoch durch die Entscheidung des Oberlandesgerichts Zweibrücken vom 4. Juni 2002 (ZWE 2002, 542) gehindert und hat die Sache deshalb mit Beschluß vom 28. April 2003 (ZfIR 2003, 564 = NZM 2003, 557 m. Anm. Drasdo NZM 2003, 588 = FGPrax 2003, 154 = Wohnungseigentümer 2003, 69 =

ZWE 2003, 287 mit Anm. Merle) dem Bundesgerichtshof zur Entscheidung vorgelegt.

II.

Die Vorlage ist nur zum Teil zulässig.

1. Der Zulässigkeit der Vorlage an den Bundesgerichtshof (§§ 43 Abs. 1, 45 Abs. 1 WEG i.V.m. § 28 Abs. 2 FGG) steht allerdings nicht entgegen, daß es das vorlegende Gericht versäumt hat, die Beteiligten auf seine Vorlegungsabsicht hinzuweisen und ihnen hierzu Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben (a.A. Drasdo, NZM 2003, 588, 589).

a) Ob der Anspruch auf Gewährung rechtlichen Gehörs (Art. 103 Abs. 1 GG) eine Anhörung der Beteiligten zu der von dem Oberlandesgericht beabsichtigten Vorlage gemäß § 28 Abs. 2 FGG erfordert, ist umstritten (bejahend: Keidel/Kuntze/Winkler, FGG, 15. Aufl., § 28 Rdn. 26; Kuntze/Ertl/Herrmann/Eickmann, Grundbuchrecht, 5. Aufl., § 79 GBO Rdn. 21 zu § 79 Abs. 2 GBO; Müller, NJW 1957, 1016, 1017; Demharter, FGPrax 2003, 108, 109; verneinend: BayObLGZ 1986, 402, 412; Demharter, GBO, 24. Aufl., § 79 Rdn. 18 zu § 79 Abs. 2 GBO; Jansen, FGG, 2. Aufl., § 28 Rdn. 28; differenzierend: Meikel/Streck, Grundbuchrecht, 8. Aufl., § 79 Rdn. 34 zu § 79 Abs. 2 GBO). Die Beantwortung dieser Frage hängt wegen der Funktion des rechtlichen Gehörs von den Umständen des Einzelfalls ab. Durch Art. 103 Abs. 1 GG soll sichergestellt werden, daß der Einzelne nicht bloßes Objekt eines gerichtlichen Verfahrens ist, sondern vor der Entscheidung mit dem Ziel zu Wort kommen kann, auf das Verfahren und dessen Ergebnis Einfluß zu nehmen (BVerfGE 86, 133, 144 m.w.N.). Entscheidend ist demnach, ob und inwieweit die Beteiligten im

konkreten Fall erst durch einen Hinweis des Gerichts auf die - nach seiner Auffassung vorliegenden - Voraussetzungen des § 28 Abs. 2 FGG in die Lage versetzt werden, zu einer möglichen Vorlage der Sache an den Bundesgerichtshof sachgerecht Stellung zu nehmen.

b) Bei der hiernach notwendigen Prüfung im Einzelfall ist zu beachten, daß Art. 103 Abs. 1 GG nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts grundsätzlich keinen Hinweis des Gerichts auf seine Rechtsauffassung erfordert (BVerfGE 74, 1, 5; 96, 189, 204; BVerfG, NJW 1999, 3326, 3328). Auch wenn die Rechtslage umstritten oder problematisch ist, muß ein Verfahrensbeteiligter grundsätzlich alle vertretbaren rechtlichen Gesichtspunkte von sich aus in Betracht ziehen und seinen Vortrag darauf einstellen. Anderes gilt aber, wenn ein Verfahrensbeteiligter bei Anwendung der von ihm zu fordernden Sorgfalt nicht zu erkennen vermag, auf welche rechtlichen Gesichtspunkte es für die Entscheidung ankommen kann. Hier ist ein entsprechender Hinweis des Gerichts notwendig, um einen Vortrag zur Rechtslage überhaupt zu ermöglichen (BVerfGE 86, 133, 144; BVerfG, NJW 2002, 1334, 1335). Diese Grundsätze gelten nicht nur für eine Entscheidung des Oberlandesgerichts in der Sache selbst. Vielmehr müssen die Beteiligten wegen der Regelung des § 28 Abs. 2 FGG auch damit rechnen, daß sich das Oberlandesgericht an einer Entscheidung in der Sache gehindert und zur Vorlage verpflichtet sieht, weil es in einer entscheidungserheblichen Rechtsfrage von der Entscheidung eines anderen Oberlandesgerichts oder des Bundesgerichtshofes abweichen will. Gleichwohl wird den Beteiligten eine sachgerechte Stellungnahme zu den Vorlagevoraussetzungen zumindest in Wohnungseigentumssachen im allgemeinen nur dann möglich sein, wenn sie die Rechtsansicht des Gerichts zu dieser Frage kennen. Denn die Vielschichtigkeit der Sach- und Rechtslage wird

in der Regel dazu führen, daß von den Beteiligten vorsorgliche Äußerungen hinsichtlich der möglichen Entscheidungserheblichkeit aller denkbaren Rechtsfragen ebensowenig erwartet werden können wie hinsichtlich der möglichen Abweichung einer von dem Oberlandesgericht etwa vertretenen Rechtsansicht von anderen in Betracht kommenden Entscheidungen. Deswegen ist das Oberlandesgericht nach Art. 103 Abs. 1 GG im allgemeinen verpflichtet, die Beteiligten vor einer beabsichtigten Vorlage nach entsprechendem Hinweis anzuhören. Damit wird gleichzeitig dem Umstand Rechnung getragen, daß die Vorlage, weil sie die Zuständigkeit des Bundesgerichtshofes für die Entscheidung über die weitere Beschwerde begründet (§ 28 Abs. 3 FGG), den Anspruch der Beteiligten auf den gesetzlichen Richter berührt, der nach Art. 101 Abs. 1 Satz 2 GG unter besonderem verfassungsrechtlichen Schutz steht (vgl. BVerfGE 61, 37, 41).

c) Im vorliegenden Fall bedarf es keiner Entscheidung, ob das vorliegende Gericht die Beteiligten vor Erlass seines Vorlagebeschlusses hätte anhören müssen. Ein etwaiger Gehörsverstoß wäre jedenfalls geheilt, weil sich die Beteiligten nach Mitteilung des Vorlagebeschlusses im Verfahren vor dem Bundesgerichtshof zur Zulässigkeit der Vorlage hätten äußern können und eine Berücksichtigung ihres Vorbringens im Rahmen der dem Senat obliegenden Prüfung der Vorlagevoraussetzungen möglich gewesen wäre.

aa) Wie das Bundesverfassungsgericht wiederholt entschieden hat, kann ein Verstoß gegen Art. 103 Abs. 1 GG durch die Gewährung rechtlichen Gehörs im Rechtsmittelzug geheilt werden (BVerfGE 5, 9, 10; 5, 22, 24; 22, 282, 286 f; BVerfG, NZI 2002, 30; auch Senat, Urt. v. 18. Juli 2003, V ZR 187/02, Umdruck S. 9, zur Veröffentlichung vorgesehen). Dies gilt auch, wenn

ein im Einzelfall gebotener Hinweis des Oberlandesgerichts auf die beabsichtigte Vorlage nach § 28 Abs. 2 FGG unterblieben ist. Zwar ist der Bundesgerichtshof im Rechtsbeschwerdeverfahren gemäß §§ 27 ff FGG dem Oberlandesgericht nicht als Rechtsmittelgericht übergeordnet; er tritt vielmehr als Rechtsbeschwerdegericht an dessen Stelle (§ 28 Abs. 3 FGG). Diese Zuständigkeit des Bundesgerichtshofes ist jedoch nur unter den Voraussetzungen einer zulässigen Vorlage nach § 28 Abs. 2 FGG eröffnet. Es steht daher zur Überprüfung des Bundesgerichtshofes, ob die vom Oberlandesgericht angenommenen Voraussetzungen für eine Vorlage gegeben sind. Das ist der Fall, wenn unter Zugrundelegung des im Vorlagebeschluß mitgeteilten Sachverhalts und der darin zum Ausdruck gebrachten rechtlichen Beurteilung des Falls eine Rechtsfrage entscheidungserheblich ist, die das vorlegende Gericht abweichend von der im Verfahren der weiteren Beschwerde ergangenen Entscheidung eines anderen Oberlandesgerichts oder von einer Entscheidung des Bundesgerichtshofs beantworten will, für die dieselbe Rechtsfrage ebenfalls erheblich war. Fehlt es hieran, gibt der Bundesgerichtshof die Sache an das Oberlandesgericht zur Behandlung und Entscheidung in eigener Zuständigkeit zurück (Senat, Beschl. v. 1. Juli 1993, V ZB 19/93, NJW 1993, 3069; BGH, Beschl. v. 12. Oktober 1988, IVb ZB 37/88, NJW 1989, 668, 669; Beschl. v. 16. Juli 1997, XII ZB 97/96, NJW-RR 1997, 1162; Beschl. v. 1. Juli 1998, XII ZB 181/97, NJW-RR 1998, 1457; Keidel/Kuntze/Winkler, aaO, § 28 Rdn. 28). Die Beteiligten können hiernach auf das Ergebnis der gerichtlichen Prüfung der Voraussetzungen einer Vorlage durch eine Stellungnahme gegenüber dem Bundesgerichtshof in gleicher Weise Einfluß nehmen wie im Rahmen einer Anhörung durch das Oberlandesgericht.



bb) Dagegen spricht nicht, daß der Bundesgerichtshof bei der Prüfung der Entscheidungserheblichkeit einer streitigen Rechtsfrage an die rechtliche Beurteilung des Falls durch das vorlegende Gericht gebunden ist (vgl. dazu Senat, Beschl. v. 28. Februar 2001, V ZB 8/01, NVwZ 2001, Beil. Nr. I/7, 62; BGH, Beschl. v. 16. Juli 1997, XII ZB 97/96, NJW-RR 1997, 1162, jeweils m.w.N.), während das Oberlandesgericht durch Äußerungen der Beteiligten zu einer Änderung dieser Beurteilung veranlaßt werden könnte (a.A. Demharter, FGPrax 2003, 108, 109). Zweck der Anhörung zur Zulässigkeit einer Vorlage gemäß § 28 Abs. 2 FGG ist es nicht, den Beteiligten eine Stellungnahme zur Rechtsauffassung des Gerichts in der Sache selbst zu ermöglichen. Ein Hinweis auf diese Rechtsauffassung ist - wie ausgeführt - zur Gewährung rechtlichen Gehörs in aller Regel nicht erforderlich. Art. 103 Abs. 1 GG eröffnet insoweit grundsätzlich nicht die Möglichkeit, auf die Entscheidung des Gerichts Einfluß zu nehmen. Unterbleibt die Anhörung in diesem Punkt, so stellt dies im Hinblick auf die rechtliche Beurteilung des Falls durch das Oberlandesgericht keinen heilungsbedürftigen Gehörsverstoß dar. Offen bleiben kann, ob die Bindung des Bundesgerichtshofs an die Rechtsauffassung des vorlegenden Gerichts entfällt, wenn dieses einen nach Art. 103 Abs. 1 GG ausnahmsweise gebotenen Hinweis auf seine rechtliche Beurteilung der Sache selbst unterlassen hat (vgl. BGHZ 71, 69, 72 f.; 102, 338, 341 zur fehlenden Bindungswirkung von Verweisungsbeschlüssen nach § 281 ZPO). Für ein derartiges Versäumnis des vorlegenden Gerichts bestehen keine Anhaltspunkte.

cc) Mit dieser Rechtsauffassung weicht der Senat nicht von dem Beschluß ab, den der X. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes im Beschluß vom 24. Februar 2003 (X ZB 12/02, NZBau 2003, 337) getroffen hat. Diese Entscheidung, mit der eine Vorlage im vergaberechtlichen Beschwerdeverfahren

(§ 124 Abs. 2 Satz 1 GWB) mangels vorheriger Anhörung der Beteiligten als unzulässig erachtet wurde, geht zwar davon aus, daß eine Nachholung der unterbliebenen Beteiligung nach Erlaß des Vorlagebeschlusses nicht möglich sei und die Vorlage deshalb an einem unbehebbareren Mangel leide. Dem genannten Beschluß läßt sich indessen kein Hinweis dafür entnehmen, daß der X. Zivilsenat seiner Rechtsauffassung über den Bereich des vergaberechtlichen Beschwerdeverfahrens hinaus Geltung auch für die Vorlage gemäß § 28 Abs. 2 Satz 1 FGG beigelegt hat, deren Voraussetzungen nach einhelliger Auffassung in Rechtsprechung und Literatur durch den Bundesgerichtshof zu prüfen sind. Für eine Vorlage an den Großen Senat für Zivilsachen gemäß § 132 Abs. 2 GVG besteht mithin keine Veranlassung.

2. Gleichwohl ist die Vorlage nicht insgesamt, sondern nur insoweit zulässig, als sich die Antragsteller gegen die Gültigkeit des Eigentümerbeschlusses zur Fälligkeit von Beitragsforderungen (Absätze 2 und 3 des Protokolls der Eigentümerversammlung vom 10. April 2000 zu Tagesordnungspunkt 7) wenden. Im übrigen ist die Vorlage unzulässig; die Sache ist insoweit an das vorliegende Gericht zur Entscheidung in eigener Zuständigkeit zurückzugeben. Sind die Vorlagevoraussetzungen gemäß § 28 Abs. 2 FGG nach der Beurteilung des vorlegenden Gerichts nur hinsichtlich eines Teils des Verfahrensgegenstands gegeben und ist es befugt, hinsichtlich des übrigen Teils eine dem Urteil des § 301 ZPO entsprechende Entscheidung zu treffen (vgl. BGH, Beschl. v. 30. Juni 1958, VII ZB 10/58, NJW 1958, 1540), so hat es die Vorlage entsprechend zu beschränken. Ebenso wenig wie es die Aufgabe des Bundesgerichtshofes ist, im Rahmen seiner Zuständigkeit nach § 28 Abs. 3 FGG selbständige weitere Verfahrensgegenstände mitzuerledigen, die nur im Wege einer Verfahrensverbinding von der weiteren Beschwerde erfaßt werden (Se-

nat, Beschl. v. 24. Januar 1985, V ZB 5/84, NJW 1985, 3070, 3071 zu § 79 Abs. 2 GBO), hat er über abtrennbare Teile des Verfahrensgegenstands zu entscheiden, hinsichtlich derer die zur Vorlage verpflichtende Rechtsfrage nach der eigenen Beurteilung des vorlegenden Gerichts unerheblich ist (BGH, Beschl. v. 5. Juli 2000, XII ZB 58/97, NJW 2000, 3712, 3713; Keidel/Kuntze/Winkler, aaO, § 28 Rdn. 30).

a) Das vorlegende Gericht meint, die von den Wohnungseigentümern mehrheitlich beschlossene Regelung, wonach der geschuldete Beitragsvorschuß im Falle des Rückstands mit mindestens zwei Monatsraten insgesamt fällig werden soll, entspreche ordnungsmäßiger Verwaltung und sei daher nicht zu beanstanden. Hierbei ist der Senat - wie bereits ausgeführt - für die Prüfung der Zulässigkeit der Vorlage an die Rechtsauffassung des vorlegenden Gerichts gebunden, mit dem angefochtenen Eigentümerbeschuß sei eine Regelung über die "Vorfälligkeit" der Vorschußforderungen getroffen worden. Das vorlegende Gericht ist ferner der Ansicht, daß die Wohnungseigentümer eine solche Regelung mit Mehrheit beschließen können. Demgegenüber verneint das Oberlandesgericht Zweibrücken in seiner auf weitere Beschwerde ergangenen Entscheidung vom 4. Juni 2002 (ZWE 2002, 542, 544) eine Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümerversammlung und vertritt - wie zuvor bereits das Oberlandesgericht Hamm (WE 1996, 33, 37) - die Ansicht, eine wirksame Vorfälligkeitsregelung (in der Entscheidung offenkundig versehentlich als "Verfallklausel" bezeichnet) setze eine entsprechende Vereinbarung der Wohnungseigentümer voraus. Die genannten Gerichte sind somit unterschiedlicher Auffassung über die Auslegung und Anwendung der §§ 10 Abs. 1 Satz 2, 23 Abs. 1 WEG. Dies rechtfertigt die Vorlage, soweit es um die Beurteilung der Gültigkeit der im Versammlungsprotokoll vom 10. April 2000 in den

Absätzen 2 und 3 zum Tagesordnungspunkt 7 niedergelegten Fälligkeitsregelung geht. Die darin getroffenen Einzelbestimmungen über die Gesamtfälligkeit der Vorschußforderungen, die Möglichkeit zur Zahlung in zwölf monatlichen Raten und die Folgen eines Rückstands mit der Zahlung solcher Raten sind derart aufeinander bezogen, daß nicht angenommen werden kann, die Wohnungseigentümer hätten die eine Regelung ohne die andere getroffen. Die Unwirksamkeit der streitigen "Vorfälligkeitsregelung" hätte in entsprechender Anwendung von § 139 BGB die Unwirksamkeit des Beschlusses über Fälligkeit im übrigen zur Folge (vgl. Senat, BGHZ 139, 288, 298). Insoweit konnte das vorliegende Gericht mithin ohne Klärung der Vorlagefrage keine Teilentscheidung entsprechend § 301 ZPO treffen, sondern mußte die Vorlage auf die gesamte Fälligkeitsregelung erstrecken.

b) Dagegen sieht sich das vorliegende Gericht hinsichtlich der übrigen Gegenstände des - insgesamt angefochtenen - Eigentümerbeschlusses zu Tagesordnungspunkt 7 durch die abweichende Rechtsauffassung des Oberlandesgerichts Zweibrücken nicht an einer Entscheidung gehindert. Insbesondere hält es den Beschluß über die Genehmigung des Wirtschaftsplans für das Jahr 2000 und dessen Fortgeltung bis zum Beschluß eines neuen Wirtschaftsplans unabhängig davon für wirksam, ob die "Vorfälligkeitsregelung" als Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung mit Mehrheit beschlossen werden konnte. Da die verbleibenden Beschlußgegenstände des formell einheitlichen Eigentümerbeschlusses zu Tagesordnungspunkt 7 als selbständige Regelungen Bestand haben können, werden sie von der Entscheidung über die Vorlagefrage nicht berührt (vgl. Bärman/Pick/Merle, WEG, 9. Aufl., § 23 Rdn. 152 f; Staudinger/Bub, BGB, 12. Aufl., § 23 WEG Rdn. 261). Nachdem sich bereits aus dem Inhalt des Vorlagebeschlusses ergibt, daß es insoweit der Klärung der

Vorlagefrage nicht bedarf, ist die Vorlage hinsichtlich der Gegenstände des Eigentümerbeschlusses zu Tagesordnungspunkt 7 unzulässig, die nicht die Fälligkeitsregelung betreffen (vgl. Senat, Beschl. v. 28. Februar 2001, V ZB 8/01, aaO, m.w.N.).

III.

Soweit hiernach der Senat gemäß § 28 Abs. 3 FGG zur Entscheidung berufen ist, hat die zulässige sofortige weitere Beschwerde (Rechtsbeschwerde) auch in der Sache selbst Erfolg. Dies führt - unter teilweiser Abänderung der Entscheidungen in den Vorinstanzen - zu der Feststellung, daß der in der Wohnungseigentümerversammlung vom 10. April 2000 zu Tagesordnungspunkt 7 gefaßte Beschluß über die Fälligkeit von Beitragsforderungen aus einem Wirtschaftsplan nichtig ist.

1. Die Nichtigkeit ergibt sich daraus, daß die hier getroffene Fälligkeitsregelung wegen absoluter Beschlußunzuständigkeit der Wohnungseigentümerversammlung einer Beschlußfassung von vornherein entzogen war (vgl. Senat, BGHZ 145, 158, 168). Nach § 23 Abs. 1 WEG können die Wohnungseigentümer nur solche Angelegenheiten durch (Mehrheits-)beschluß regeln, für die nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder nach einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer eine Entscheidung durch Beschluß vorgesehen ist; andernfalls bedarf es gemäß § 10 Abs. 1 Satz 2 WEG einer Vereinbarung (Senat, BGHZ 145, 158, 166). Aus dem Gesetz ergibt sich zwar, daß die Wohnungseigentümer mangels entgegenstehender Vereinbarung befugt sind, die Fälligkeit von Beitragsforderungen aus einem konkreten Wirtschaftsplan durch Beschluß zu bestimmen. Die Beschlußkompetenz erstreckt sich auch auf eine Regelung, die für den Fall der Leistungsverzögerung die Gesamtfälligkeit gestundeter Beitragsforderungen vorsieht (a). Ferner wird eine solche von der Beschlußkompetenz gedeckte Regelung im allgemeinen nicht den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung widersprechen (b). Den Wohnungseigentümern fehlt aber die Befugnis, durch Beschluß eine allgemeine Bestimmung

über die Fälligkeit von Beitragsforderungen zu treffen, die über den zeitlichen Geltungsbereich des für das jeweilige Kalenderjahr beschlossenen Wirtschaftsplans hinausgeht (c).

a) Die Befugnis der Wohnungseigentümer, über die Fälligkeit der Beitragsforderungen aus dem konkreten Wirtschaftsplan mit Stimmenmehrheit zu beschließen, folgt aus § 28 Abs. 5 WEG, der für die Entscheidung über den Wirtschaftsplan die allgemeine Beschlußkompetenz der Wohnungseigentümer in Verwaltungsangelegenheiten konkretisiert (vgl. § 21 Abs. 3, Abs. 5 Nr. 5 WEG).

aa) Nach § 28 Abs. 5 WEG entscheiden die Wohnungseigentümer über den vom Verwalter für ein bestimmtes Kalenderjahr aufgestellten Wirtschaftsplan (§ 28 Abs. 1 WEG) durch Mehrheitsbeschluß. Diese Beschlußfassung begründet die Beitragsverbindlichkeiten der einzelnen Wohnungseigentümer (Senat, BGHZ 104, 197, 202 f; 131, 228, 230; BGH, Urt. v. 10. März 1994, IX ZR 98/93, NJW 1994, 1866, 1867; Bärmann/Pick/Merle, aaO, § 28 Rdn. 31 m.w.N.). Die damit gegebene Kompetenz der Wohnungseigentümer, Beitragsforderungen durch Beschluß zu begründen, schließt die Befugnis ein, die betreffenden Ansprüche inhaltlich zu regeln (Bärmann/Pick/Merle, aaO, § 28 Rdn. 32; Merle, ZWE 2003, 290), insbesondere die Leistungszeit der entstandenen Forderungen zu bestimmen. Soweit nicht Regelungen in der Teilungserklärung oder in einer Vereinbarung entgegenstehen, unterliegt danach die Fälligkeit von Beitragsvorschüssen aus dem konkreten Wirtschaftsplan der Beschlußkompetenz der Wohnungseigentümer (Bärmann/Pick/Merle, aaO, § 28 Rdn. 32; Niedenführ/Schulze, WEG, 6. Aufl., § 28 Rdn. 122; Staudinger/Bub, aaO, § 28 WEG Rdn. 52; Weitnauer/Hauger, WEG, 8. Aufl., § 28

Rdn. 5; Palandt/Bassenge, BGB, 62. Aufl., § 28 WEG Rdn. 6; Wenzel, ZWE 2001, 226, 237; Greiner, ZMR 2002, 647; Merle, ZWE 2003, 290).

bb) Hiergegen kann nicht eingewandt werden, daß mit einer Fälligkeitsbestimmung von der gesetzlichen Regelung des § 28 Abs. 2 WEG abgewichen werde und daher nach § 10 Abs. 1 Satz 2 WEG eine Vereinbarung erforderlich sei (so aber Drasdo, NZM 2003, 588, 590). Aus § 28 Abs. 2 WEG ergibt sich nicht, daß die Wohnungseigentümer zur Zahlung von Beitragsvorschüssen ausschließlich nach Abruf durch den Verwalter verpflichtet sind. Dementsprechend begründet die Vorschrift kein die Entscheidungsmacht der Wohnungseigentümer begrenzendes alleiniges Recht des Verwalters zur Fälligkeitsbestimmung. Im Gegenteil folgt aus der Funktion des Verwalters als eines - notwendigen - Vollzugsorgans (Senat, BGHZ 106, 222, 226), daß die Wohnungseigentümer durch Beschluß erst recht an seiner Stelle über die Fälligkeit von Vorschußforderungen aus dem konkreten Wirtschaftsplan bestimmen können. Zur Sicherstellung der Liquidität der Gemeinschaft ermöglicht es § 28 Abs. 2 WEG dem Verwalter daher nur, die Fälligkeit von Vorschußforderungen herbeizuführen, wenn die Wohnungseigentümer selbst hierzu keine Regelung getroffen haben (Bärmann/Pick/Merle, aaO, § 28 Rdn. 32; Merle, ZWE 2003, 290 f).

cc) Auch in inhaltlicher Hinsicht wird eine Fälligkeitsbestimmung, wie sie im vorliegenden Fall getroffen worden ist, von der Beschlußkompetenz gedeckt (a.A. AG Bergheim, WuM 1998, 749). Hierbei bedarf es keiner Entscheidung über die Frage, ob die Wohnungseigentümer eine Vorfälligkeitsregelung mit Stimmenmehrheit beschließen können. Entgegen der Ansicht des vorlegenden Gerichts führt der hier zu prüfende Eigentümerbeschuß nämlich nicht zu einer gegenüber dem Regelfall vorzeitigen Fälligkeit der Beitragsverpflichtungen der



Wohnungseigentümer. Die Regelung, nach der die Vorschußforderungen aus einem beschlossenen Wirtschaftsplan zu Beginn des Wirtschaftsjahrs insgesamt fällig werden, den Wohnungseigentümern jedoch die Möglichkeit zeitlich festgelegter Teilleistungen eingeräumt wird, solange sie nicht mit mindestens zwei Teilbeträgen in Rückstand geraten, enthält vielmehr eine Verfallklausel. Eine Vorfälligkeitsregelung hätte eine Bestimmung vorausgesetzt, nach der die Vorschußforderungen für das Wirtschaftsjahr nur monatlich in Teilbeträgen fällig werden, bei einem näher qualifizierten Zahlungsverzug jedoch Fälligkeit für den gesamten noch offenen Jahresbeitrag eintritt (vgl. Riecke/Schmidt, Die erfolgreiche Eigentümerversammlung, 3. Aufl., S. 53). Beschließen die Wohnungseigentümer hingegen - wie hier - die Fälligkeit der gesamten jährlichen Vorschüsse bereits zu Jahresbeginn, so wird die Gesamtforderung durch die nachgelassene Zahlung in monatlichen Raten unter der Voraussetzung pünktlicher Zahlung gestundet. Die Rückstandsklausel regelt dann keine vorzeitige Fälligkeit, sondern in Form einer Verfallklausel (vgl. Riecke/Schmidt, aaO, S. 54) den Verlust des Stundungsvorteils (vgl. BGH, Urt. v. 19. Juni 1985, VIII ZR 238/84, NJW 1985, 2329, 2330). Dieser im Fall der Leistungsverzögerung eintretende Nachteil bedeutet keine über die gesetzlichen Verzugsvorschriften hinausgehende Sanktion für pflichtwidriges Verhalten, die nach § 10 Abs. 1 Satz 2 WEG nur durch Vereinbarung eingeführt werden könnte (vgl. dazu OLG Hamm, WE 1996, 33, 37; für die Verpflichtung zur Zahlung übergesetzlicher Verzugszinsen bei Beitragsrückständen auch Senat, BGHZ 115, 151, 154 f; OLG Düsseldorf, NZM 2000, 502, 503; Bärmann/Pick/Merle, aaO, § 28 Rdn. 154; Niedenführ/Schulze, aaO, § 28 Rdn. 136; Staudinger/Bub, aaO, § 28 WEG Rdn. 151; Wenzel, NZM 2000, 257, 261; ders., ZWE 2001, 226, 234; Becker/Kümmel, ZWE 2001, 128, 129; ferner für die Verpflichtung zur Zahlung einer Vertragsstrafe bei gemeinschaftswidrigem Verhalten Kreuzer, ZWE 2000,

325, 329; Schmack/Kümmel, ZWE 2000, 433, 437; Wenzel, ZWE 2001, 226, 235). Der hier vorgesehene Verlust des Stundungsvorteils eines säumigen Wohnungseigentümers bewegt sich vielmehr im gesetzlichen Rahmen. Selbst wenn die Stundung einer Forderung wirksam vereinbart ist, kann sich der Gläubiger hiervon einseitig durch Widerruf lösen (MünchKomm-BGB/Krüger, 4. Aufl., Bd. 2a, § 271 Rdn. 24). Diese Möglichkeit kann insbesondere eröffnet sein, wenn der Schuldner die Durchsetzung des gestundeten Anspruchs durch Zahlungsrückstände gefährdet (BGH, Urt. v. 5. März 1981, III ZR 115/80, NJW 1981, 1666, 1667). Von einer solchen, zum Widerruf der Stundung berechtigenden Gefährdung der Vorschußforderung kann ausgegangen werden, wenn sich die Höhe der Zahlungsrückstände eines Wohnungseigentümers auf die Summe zweier Monatsraten beläuft. Eine dahingehende Wertung ergibt sich aus dem Gesetz; denn Mietrückstände in entsprechendem Umfang würden im Falle des Verzuges sogar zu einer fristlosen Kündigung eines Mietverhältnisses berechtigen (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 lit. b BGB).

b) Eine der Beschlußkompetenz der Wohnungseigentümer unterfallende und damit nicht bereits nichtige Regelung der Fälligkeit kann aber den Umständen des Einzelfalls nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung (§ 21 Abs. 4 WEG) widersprechen und daher nach zulässiger Anfechtung für ungültig erklärt werden (§ 23 Abs. 4 WEG). Eine Regelung, die für den konkreten Wirtschaftsplan die sofortige Fälligkeit der gesamten Jahresbeiträge vorsieht und den Wohnungseigentümern in Verbindung mit einer Verfallklausel die Zahlung in monatlichen Raten nachläßt, wird jedoch im allgemeinen ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen. Der Zweck der Verfallklausel und der durch sie wiederhergestellten Gesamtfälligkeit ist in erster Linie darauf gerichtet, die Wohnungseigentümer durch den drohenden Verlust des Stundungs-

vorteils zur regelmäßigen und pünktlichen Zahlung der monatlichen Raten zu veranlassen. Dies entspricht dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer an einer fortlaufenden Deckung des Finanzbedarfs der Gemeinschaft. Wird dieses primäre Ziel im Hinblick auf einzelne säumige Wohnungseigentümer verfehlt, kann die dann eintretende Gesamtfälligkeit zudem eine gerichtliche Durchsetzung der Beitragsforderungen erleichtern (vgl. Drasdo, WE 1996, 242; ders., NZM 2003, 588, 589; Greiner, ZMR 2002, 647, 651). Dem steht allerdings als Nachteil gegenüber, daß die auf diese Weise wieder fällig gestellten Beitragsforderungen im Falle nachfolgender Insolvenz des Schuldners oder anschließender Zwangsverwaltung ihren Vorrang einbüßen (BGH, Urt. v. 10. März 1994, IX ZR 98/93, NJW 1994, 1866, 1867; Staudinger/Bub, aaO, § 28 WEG Rdn. 73; Wenzel, WE 1997, 124, 126). Sie können außerdem gegen einen Sondernachfolger des säumigen Wohnungseigentümers nicht geltend gemacht werden, weil es für die Begründung der Haftung auf die Eigentümerstellung im Zeitpunkt der Fälligkeit der Beitragsforderung ankommt (Senat, BGHZ 104, 197, 201; 107, 285, 288; Drasdo, WE 1996, 242, 243; ders., NZM 2003, 588, 589 f; Wenzel, WE 1997, 124, 127; V. Wenzel, WuM 2000, 105, 106; Greiner, ZMR 2002, 647). Diese möglichen nachteiligen Folgen können aber nicht schlechthin ausschließen, daß eine Verfallsregelung ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht. In Anbetracht ihres Selbstorganisationsrechts (Senat, BGHZ 139, 288, 293; Beschl. v. 25. September 2003, V ZB 21/03, Umdruck S. 15, zur Veröffentlichung - auch in BGHZ - bestimmt) bleibt es vielmehr grundsätzlich dem Ermessen der Wohnungseigentümer überlassen, ob sie nach sorgfältiger Abwägung die Gefahr solcher Nachteile um der - ohnehin meist näher liegenden - Vorteile einer Verfallsklausel willen in Kauf nehmen. Anderes gilt allerdings dann, wenn für die Eigentümergemeinschaft empfindliche Beitragsverluste absehbar sind, weil etwa in der maßgeblichen

Zeit auf Grund konkreter Anhaltspunkte mit einer erheblichen Zahl von Insolvenzverfahren, Zwangsverwaltungen oder auch Eigentümerwechseln gerechnet werden muß.

c) Ob die im vorliegenden Fall beschlossene Fälligkeitsregelung ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, bedarf indessen keiner Entscheidung. Ungeachtet der inhaltlichen Ausgestaltung einer solchen Bestimmung erfaßt die Beschlußkompetenz, die § 28 Abs. 5 WEG den Wohnungseigentümern eröffnet, allein den vom Verwalter für ein bestimmtes Kalenderjahr aufgestellten Wirtschaftsplan und damit auch nur die Fälligkeit der hieraus folgenden Beitragsvorschüsse (Bärmann/Pick/Merle, aaO, § 28 Rdn. 32; Merle, ZWE 2003, 290). Die Befugnis zu einer weitergehenden Fälligkeitsregelung ergibt sich auch nicht etwa aus § 21 Abs. 3 WEG. Insoweit liegt keine Verwaltungsmaßnahme vor. Da die Fälligkeitsregelung eine abweichende Bestimmung der Leistungszeit im Rahmen zukünftiger Wirtschaftsplanbeschlüsse ausschließt, begründet sie einen die gesetzlichen Vorschriften ergänzenden Maßstab für die Ordnungsmäßigkeit des Verwaltungshandelns (vgl. Wenzel, ZWE 2001, 226, 235). Ein solcher die Gemeinschaftsgrundordnung betreffender Organisationsakt gehört nicht zu den Verwaltungsangelegenheiten (vgl. Bärmann/Pick/Merle, aaO, § 20 Rdn. 6; Merle, ZWE 2001, 342, 343; Becker/Strecker, ZWE 2001, 569, 571). Eine allgemeine Regelung der Fälligkeit von Beitragsvorschüssen kann daher gemäß § 10 Abs. 1 Satz 2 WEG nur durch Vereinbarung, nicht jedoch durch Beschluß getroffen werden.

Hier wurde der nur eingeschränkten Beschlußkompetenz nicht Rechnung getragen, was zur Nichtigkeit des vorliegenden Mehrheitsbeschlusses führt. Das Beschwerdegericht hat - in Übereinstimmung mit der Vorinstanz - die

abstrakt formulierte Fälligkeitsregelung, wie sie in dem zweiten und dem dritten Absatz der Versammlungsniederschrift zu Tagesordnungspunkt 7 wiedergegeben ist, dahin verstanden, daß sie nicht nur Vorschußforderungen aus dem gleichzeitig beschlossenen Wirtschaftsplan für das Jahr 2000 betrifft, sondern auch für Vorschußforderungen aus künftigen Wirtschaftsplänen gelten soll. Dies läßt Rechtsfehler nicht erkennen.

2. Wegen seiner danach feststehenden Nichtigkeit kann der Eigentümerbeschuß über die Fälligkeit der Vorschußforderungen nicht, wie beantragt, für ungültig erklärt werden. Daß der Antrag auf Ungültigkeitserklärung gerichtet ist, steht jedoch einer Feststellung der Nichtigkeit des Eigentümerbeschlusses nicht entgegen (vgl. BayObLG, MDR 1987, 326; WE 1996, 197, 198; Suilmann, ZWE 2001, 404). Im Verfahren gemäß § 43 Abs. 1 Nr. 4 WEG sind alle in Betracht kommenden Anfechtungs- und Nichtigkeitsgründe zu prüfen. Es handelt sich insoweit nicht um unterschiedliche Verfahrensgegenstände (Bärman/Pick/Merle, aaO, § 43 Rdn. 66; Niefenführ/Schulze, aaO § 43 Rdn. 45; Staudinger/Wenzel, aaO, § 43 WEG Rdn. 41). Ein Beschußanfechtungsantrag ist daher immer auch auf die Feststellung der Nichtigkeit des angefochtenen Eigentümerbeschlusses gerichtet, falls dieser an einem als Nichtigkeitsgrund einzuordnenden Mangel leiden sollte. In diesem Fall entspricht die - auch in dem Verfahren nach § 43 Abs. 1 Nr. 4 WEG mögliche (Senat, BGHZ 107, 268, 270) - Feststellung der Nichtigkeit dem mit der Beschußanfechtung zum Ausdruck gebrachten Rechtsschutzziel, eine verbindliche Klärung der Gültigkeit des zur Überprüfung gestellten Eigentümerbeschlusses herbeizuführen (Suilmann, ZWE 2001, 402, 404).

IV.

Die Festsetzung des Geschäftswerts, die dem Senat nur obliegt, soweit er über die sofortige weitere Beschwerde eine eigene sachliche Entscheidung trifft (Senat, Beschl. v. 24. Januar 1985, V ZB 5/84, NJW 1985, 3070, 3071), beruht auf § 48 Abs. 3 WEG, § 30 Abs. 2 Satz 1 KostO.

Wenzel

Tropf

Lemke

Gaier

Schmidt-Räntsch