



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 159/19

Verkündet am:
14. Februar 2020
Rinke
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

WEG § 10 Abs. 6

- a) Die Anwendung der Grundsätze über die werdende Wohnungseigentümergeinschaft setzt nicht voraus, dass es sich bei dem Ersterwerb von dem teilenden Eigentümer um einen Bauträgervertrag handelt. Diese Grundsätze gelten vielmehr unabhängig davon, ob der Erwerbsvertrag eine Errichtungs-, Herstellungs- oder Sanierungsverpflichtung umfasst, für jeden Ersterwerb vom teilenden Eigentümer.
- b) Werdender Wohnungseigentümer ist auch derjenige, der nach Entstehen der Wohnungseigentümergeinschaft im Rechtssinne von dem teilenden Eigentümer Wohnungseigentum erwirbt und durch Eintragung einer Auflassungsvormerkung und Übergabe der Wohnung eine gesicherte Rechtsposition erlangt. Hierbei macht es keinen Unterschied, ob ein solcher Ersterwerb von dem teilenden Eigentümer während der eigentlichen Vermarktungsphase oder erst längere Zeit nach deren Abschluss erfolgt

ECLI:DE:BGH:2020:140220UVZR159.19.0

(Fortführung von Senat, Urteil vom 11. Mai 2012 - V ZR 196/11, BGHZ 193, 219 Rn. 12).

BGH, Urteil vom 14. Februar 2020 - V ZR 159/19 - LG Berlin
AG Schöneberg

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 14. Februar 2020 durch die Richterinnen Prof. Dr. Schmidt-Räntsch, Dr. Brückner und Weinland, den Richter Dr. Göbel und die Richterin Haberkamp

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin zu 1 werden das Urteil des Landgerichts Berlin - Zivilkammer 53 - vom 9. April 2019 aufgehoben und das Urteil des Amtsgerichts Schöneberg vom 28. Juni 2018 abgeändert.

Der zu TOP 4 gefasste Beschluss der Eigentümerversammlung vom 6. November 2017 (Aufhebungsvertrag mit der früheren Verwalterin) wird für ungültig erklärt.

Die Beklagten tragen die Kosten des Rechtsstreits in allen Instanzen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Parteien sind Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft. Das gemeinschaftliche Grundstück stand ursprünglich im Alleineigentum der T. GmbH (fortan T.), die es mit notarieller Urkunde vom 26. Januar 2013 in Wohnungs- und Teileigentum aufteilte. Die Aufteilung des Grundstücks wurde am 30. September 2015 im Grundbuch voll-

zogen. In der Zwischenzeit hatte die T. mit dem Verkauf der Wohnungs- und Teileigentumseinheiten begonnen. Aufgrund einer Auflassung vom 6. Januar 2015 wurde am 31. März 2016 die erste Käuferin in das Grundbuch eingetragen.

2 Mit notariellem Vertrag vom 30. Juni 2016 verkaufte die T. einer anderen Erwerberin (fortan: [die] Erwerberin) zwei schon errichtete und weitere vier noch zu errichtende Wohnungen im Dachgeschoss der Anlage für 1 Mio. €. Zugunsten der Erwerberin wurden am 2. August 2016 Auflassungsvormerkungen für die errichteten Wohnungen eingetragen. Der Kaufpreis wurde am 22. August 2016 gezahlt; am gleichen Tag erfolgte die Übergabe der beiden Wohnungen. Zu Wohnungseigentümerversammlungen am 19. Januar, 9. Mai und 13. Juli 2017 wurde der Geschäftsführer der Erwerberin eingeladen. Auf einer dieser Versammlungen wurde er auch zum Mitglied des Verwaltungsbeirats der Anlage gewählt.

3 An der Eigentümerversammlung vom 6. November 2017 wollte der Geschäftsführer der Erwerberin ebenfalls teilnehmen. Ein Vertreter der damaligen Verwalterin schloss ihn von der Teilnahme mit der Begründung aus, die Erwerberin sei noch nicht im Grundbuch eingetragen. Auf der Versammlung beschlossen die Wohnungseigentümer unter TOP 4 mit einer Mehrheit von 9.308,468/10.000 die Ermächtigung des Verwaltungsbeirats, mit der bisherigen Verwalterin einen Aufhebungsvertrag zu schließen, demzufolge deren Verwalteramt ebenso wie der Verwaltervertrag mit dem 31. Dezember 2017 enden und wechselseitige Ansprüche nach näherer Maßgabe ausgeschlossen sein sollten.

4 Die Klägerinnen stützen die Beschlussanfechtungsklage u.a. darauf, dass die Erwerberin als werdende Wohnungseigentümerin nicht von der Eigen-

tümerversammlung, insbesondere von der Aussprache und der Abstimmung zu TOP 4 habe ausgeschlossen werden dürfen. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Das Landgericht hat die Berufung der Klägerin zu 1 zurückgewiesen. Mit der von dem Landgericht zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Beklagten beantragen, möchte die Klägerin zu 1 weiterhin erreichen, dass der Beschluss zu TOP 4 über die Ermächtigung des Verwaltungsbeirats zum Abschluss des Aufhebungsvertrages mit der früheren Verwalterin für ungültig erklärt wird.

Entscheidungsgründe:

I.

5 Nach Auffassung des Berufungsgerichts entspricht der angefochtene Beschluss ordnungsmäßiger Verwaltung. Er leide nicht an formellen Mängeln. Die Erwerberin sei nicht zur Teilnahme an der Versammlung berechtigt gewesen; ihr Ausschluss entspreche deshalb ordnungsmäßiger Verwaltung. Zwar sei anerkannt, dass ein sog. werdender Wohnungseigentümer wie ein Wohnungseigentümer zu behandeln sei und demzufolge sein Stimmrecht in der Versammlung ausüben könne. Die Erwerberin sei im Zeitpunkt der Eigentümerversammlung aber keine werdende Wohnungseigentümerin gewesen. Sie habe den Erwerbsvertrag erst nach Invollzugsetzung der Wohnungseigentümergeinschaft durch Eintragung der ersten Käuferin in das Grundbuch geschlossen. Sie sei deshalb wie ein Zweiterwerber zu behandeln, der seine Stellung als Wohnungseigentümer erst mit der Eintragung im Grundbuch erlange. Der Bundesgerichtshof habe das Rechtsinstitut des werdenden Wohnungseigentümers aus Gründen der Gleichbehandlung zwar auf jene Ersterwerber ausgedehnt, die den Erwerbsvertrag vor Entstehung des Verbandes abgeschlossen, die gesi-

cherte Erwerbsposition indessen erst nach Invollzugsetzung des Verbandes erworben hätten. Die Frage, ob dies auch für einen Ersterwerber gelte, der sein Wohnungseigentum erst nach Entstehung der Wohnungseigentümergeinschaft vom teilenden Eigentümer erwerbe, habe der Bundesgerichtshof aber offengelassen. Solche Erwerber seien als Zweiterwerber zu behandeln. Auf sie könne das Wohnungseigentumsgesetz schon mangels Regelungslücke nicht vorgelagert analog angewendet werden. Auch bereite die Abgrenzung solcher Erwerber von Zweiterwerbern Schwierigkeiten, weil sich ein zeitlicher „Endtermin“ nicht sachgerecht bestimmen lasse.

II.

6 Diese Erwägungen halten einer rechtlichen Prüfung nicht stand. Auf die Revision der Klägerin zu 1 ist der Beschluss für ungültig zu erklären.

7 1. Das Rechtsmittel ist zulässig. Insbesondere ist das Rechtsschutzinteresse gegeben. Eine Aufhebung des Beschlusses zu TOP 4 der Eigentümerserversammlung vom 6. November 2017 hat allerdings keine Auswirkungen auf den Bestand des Aufhebungsvertrages. Mit der Aufhebung des Ermächtigungsbeschlusses entfielen zwar rückwirkend die Vollmacht der zum Abschluss des Vertrages ermächtigten Wohnungseigentümer; der abgeschlossene Vertrag bliebe hiervon aber analog § 47 FamFG unberührt (vgl. dazu Senat, Urteil vom 5. Juli 2019 - V ZR 278/17, ZfIR 2020, 142). Das Rechtsschutzinteresse der Klägerin zu 1 entfielen damit jedoch nur, wenn ein Erfolg der Klage den Wohnungseigentümern oder der Gemeinschaft ausnahmsweise keinen Nutzen mehr bringen könnte. Diese Gewissheit besteht hier nicht. Denn ein bestandskräftiger Beschluss schließt in etwaigen Folgeprozessen jedenfalls den Einwand aus, die

Beschlussfassung habe nicht ordnungsmäßiger Verwaltung entsprochen. Nach einer erfolgreichen Beschlussanfechtungsklage steht unter den Wohnungseigentümern als Folge der Rechtskraft fest, dass der Beschluss nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprach. Das gilt insbesondere im Verhältnis zu der Verwalterin (vgl. Senat, Urteile vom 13. Mai 2011 - V ZR 202/10, ZfIR 2011, 567 Rn. 16 und vom 23. Februar 2018 - V ZR 101/16, NJW 2018, 2550 Rn. 29).

8 2. Die Revision ist auch begründet. Der Beschluss der Wohnungseigentümer zu TOP 4 der Eigentümerversammlung vom 6. November 2017 ist für ungültig zu erklären, weil die Erwerberin werdende Wohnungseigentümerin war und von der Teilnahme an der Versammlung nicht ausgeschlossen werden durfte.

9 a) Richtig ist allerdings der Ausgangspunkt des Berufungsgerichts. Nach der Rechtsprechung des Senats erlangt derjenige, der von dem teilenden Eigentümer Wohnungseigentum erwirbt, mit der Eintragung einer Auflassungsvormerkung und der Übergabe der Wohnung (zu den Anforderungen an die Übergabe: Senat, Urteil vom 11. Dezember 2015 - V ZR 80/15, ZfIR 2016, 237 Rn. 13) eine besondere Rechtsstellung als werdender Wohnungseigentümer. Er ist während der Übergangsphase bis zu seiner Eintragung als Eigentümer in vorgelagerter analoger Anwendung des Wohnungseigentumsgesetzes wie ein Wohnungseigentümer zu behandeln und deshalb auch berechtigt, an der Eigentümerversammlung teilzunehmen und abzustimmen. Diese Rechtsstellung verliert ein werdender Wohnungseigentümer nicht dadurch, dass mit der Eintragung des ersten Erwerbers in das Wohnungsgrundbuch die Wohnungseigentümergeinschaft im Rechtssinne entsteht. Damit wandelt sich die werdende Wohnungseigentümergeinschaft in eine Wohnungseigentümergeinschaft im Rechtssinne um. Diese setzt sich nun für eine Übergangszeit aus den

Volleigentümern und den übrigen Mitgliedern der früheren (beendeten) werden- den Gemeinschaft zusammen (vgl. Senat, Beschluss vom 5. Juni 2008 - V ZB 85/07, BGHZ 177, 53 Rn. 16).

- 10 b) Entgegen der Auffassung der Beklagten setzt die Anwendung der Grundsätze über die werdende Wohnungseigentümergeinschaft nicht voraus, dass es sich bei dem Ersterwerb von dem teilenden Eigentümer um einen Bauträgervertrag handelt. Diese Grundsätze gelten vielmehr unabhängig davon, ob der Erwerbsvertrag eine Errichtungs-, Herstellungs- oder Sanierungsverpflichtung umfasst, für jeden Ersterwerb vom teilenden Eigentümer. Der Senat hat sie zwar in einem Fall entwickelt, dem der Erwerb einer Eigentumswohnung aufgrund eines Bauträgervertrags zugrunde lag (vgl. den dem Beschluss des Senats vom 5. Juni 2008 - V ZB 85/07, BGHZ 177, 53 zugrundeliegenden Beschluss des OLG Stuttgart vom 16. Juli 2007 - 8 W 225/07, juris Rn. 2). Damit soll aber nicht Besonderheiten des Bauträgervertrages Rechnung getragen werden, sondern dem Umstand, dass Vorschriften für die von dem Wohnungseigentumsgesetz nicht erfasste Gründungsphase einer Wohnungseigentümergeinschaft fehlen (Senat, Beschluss vom 5. Juni 2008 - V ZB 85/07, BGHZ 177, 53 Rn. 18). Das Wohnungseigentumsgesetz kennt keine „Vor-Wohnungseigentümergeinschaft“. Es sieht auch keine Regeln darüber vor, wie die nach und nach hinzutretenden Erwerber, die nach der Übergabe die Kosten und Lasten der erworbenen Einheiten zu tragen haben, an der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums beteiligt sind, dessen Miteigentümer sie am Ende werden sollen. Dieses Problem stellt sich nicht nur in der Gründungsphase von Wohnungseigentümergeinschaften, bei denen das gemeinschaftliche Gebäude erst errichtet oder im Wege von Ausbau und Sanierung aus einem Bestandsbau entwickelt werden soll, sondern auch, wenn die Sondereinheiten in einem erstmals in Wohnungseigentum aufgeteilten Bestandsge-

bäude ohne solche Verpflichtungen an Ersterwerber verkauft werden. Der Senat hat die Grundsätze der werdenden Wohnungseigentümergeinschaft deshalb, allerdings ohne auf die Frage näher einzugehen, auch auf solche Fälle angewandt (vgl. Urteil vom 11. Mai 2012 - V ZR 196/11, BGHZ 193, 219).

11 c) Die Rechtsstellung als werdender Wohnungseigentümer erlangt ein Ersterwerber, anders als das Berufungsgericht und die Beklagten meinen, mit der Eintragung einer Auflassungsvormerkung und der Übergabe der Sache unabhängig davon, ob der Erwerbsvertrag vor oder nach der Eintragung des ersten Erwerbers in das Grundbuch geschlossen wird.

12 aa) Der Senat hat bislang ausdrücklich nur entschieden, dass werdender Wohnungseigentümer auch ein Ersterwerber ist, der den Erwerbsvertrag vor der Eintragung des ersten Ersterwerbers in das Grundbuch geschlossen und die gesicherte Rechtsstellung erst danach erlangt hat. Er hat aber schon in dieser Entscheidung zu erkennen gegeben, dass er eine zeitliche Begrenzung für die Anwendung der Grundsätze der werdenden Wohnungseigentümergeinschaft auf die Ersterwerber nicht generell, sondern nur für den Fall erwäge, dass der teilende Eigentümer nach einer längeren Vorratshaltung einem Eigenwerber gleichzustellen sein könnte (Urteil vom 11. Mai 2012 - V ZR 196/11, BGHZ 193, 219 Rn. 12). Eine Differenzierung zwischen den Ersterwerbern vom teilenden Eigentümer in Abhängigkeit nach dem Zeitpunkt der Eintragung des ersten Ersterwerbers in das Grundbuch hat der Senat dagegen von Anfang an verworfen (vgl. Senat, Beschluss vom 5. Juni 2008 - V ZB 85/07, BGHZ 177, 53 Rn. 19 f.).

- 13 bb) Richtigerweise ist werdender Wohnungseigentümer auch derjenige, der nach Entstehen der Wohnungseigentümergeinschaft im Rechtssinne von dem teilenden Eigentümer Wohnungseigentum erwirbt und durch Eintragung einer Auflassungsvormerkung und Übergabe der Wohnung eine gesicherte Rechtsposition erlangt. Das Entstehen der Wohnungseigentümergeinschaft führt nämlich nicht dazu, dass die Regelungslücke entfällt, die Voraussetzung für eine vorgelagerte entsprechende Anwendung der Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes auf die werdenden Wohnungseigentümer ist.
- 14 (1) Das wird allerdings teilweise anders gesehen. Mit dem Entstehen der Wohnungseigentümergeinschaft seien die Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes über die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums anwendbar. Damit entfielen die in dem Fehlen solcher Vorschriften zu sehende Regelungslücke und das Bedürfnis für eine vorgelagerte analoge Anwendung der Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes über die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums nach dem Entstehen der Wohnungseigentümergeinschaft im Rechtssinne. Wer nach diesem Zeitpunkt den Erwerbsvertrag schließt, sei als Zweiterwerber zu behandeln (Riecke/Schmid/Lehmann-Richter, WEG, 5. Aufl., § 10 Rn. 57; Drabek, ZWE 2015, 198, 199 f.). Diese Sichtweise kann nicht überzeugen.
- 15 (2) Die Regelungslücke, die nach der Rechtsprechung des Senats mit einer vorgelagerten analogen Anwendung der genannten Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes zu schließen ist, besteht zwar auch in dem Umstand, dass bei der Aufteilung eines Grundstücks in Wohnungseigentum durch den teilenden Eigentümer eines Grundstücks nach § 8 WEG selbst nach Eintragung der Aufteilung in das Grundbuch zunächst keine Wohnungseigentümergeinschaft entsteht. Sie setzt nämlich als Personengemeinschaft nach

geltendem Recht mindestens zwei Mitglieder und damit jedenfalls die Eintragung eines weiteren Wohnungseigentümers in das Grundbuch voraus. Die entscheidende Lücke besteht aber darin, dass die Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes dem „Demokratisierungsinteresse“ der Erwerber mit gesicherter Rechtsposition nicht Rechnung tragen. Die Wohnanlage muss schon ab Bezugsfertigkeit und Übergabe der verkauften Wohnungen bewirtschaftet und verwaltet werden, was sinnvollerweise nicht allein dem Veräußerer überlassen bleiben, sondern unter Mitwirkung der künftigen Eigentümer nach den Regeln erfolgen sollte, deren Geltung die Beteiligten ohnehin anstreben (Senat, Beschluss vom 5. Juni 2008 - V ZB 85/07, BGHZ 177, 53 Rn. 12 a.E., 20).

16 (3) Diese Lücke schließt sich mit der Eintragung des ersten Erwerbers in das Grundbuch nicht. Zwar entsteht dann die Wohnungseigentümergeinschaft im Rechtssinne. Deren Entstehen trägt aber dem „Demokratisierungsinteresse“ der Erwerber mit gesicherter Rechtsposition nicht Rechnung. Die übrigen Erwerber könnten im Gegensatz zu dem neu eingetragenen Erwerber nach wie vor mangels Eintragung in das Grundbuch und Erlangung der formellen Stellung als Wohnungseigentümer nicht, wie aber geboten, aus eigenem Recht an der Bewirtschaftung und Verwaltung der Wohnanlage mitwirken (Senat, Beschluss vom 5. Juni 2008 - V ZB 85/07, BGHZ 177, 53 Rn. 19 f. und Urteil vom 11. Mai 2012 - V ZR 196/11, BGHZ 193, 219 Rn. 10). Diese Lücke schließt sich regelmäßig erst mit der Eintragung des letzten werdenden Wohnungseigentümers in das Grundbuch (vgl. Senat, Urteil vom 11. Mai 2012 - V ZR 196/11, aaO Rn. 10; AG München, ZMR 2015, 631, 632; Bärman/Suilmann, WEG, 14. Aufl., § 10 Rn. 18 a.E.).

17 (4) Hierbei macht es keinen Unterschied, ob ein solcher Ersterwerb von dem teilenden Eigentümer während der eigentlichen Vermarktungsphase oder

erst längere Zeit nach deren Abschluss erfolgt. Der Senat hat zwar erwogen, die Anwendung der Grundsätze der werdenden Wohnungseigentümergeinschaft auf die Ersterwerber in dem Sonderfall einzuschränken, dass der teilende Eigentümer nach längerer Vorratshaltung Wohnungen verkauft. Dem lag die Überlegung zugrunde, dass die längere Vorratshaltung durch den teilenden Eigentümer als Ersterwerb durch den teilenden Eigentümer zu bewerten und dementsprechend ein anschließender Erwerb als Zweiterwerb anzusehen sein könnte, auf den die Grundsätze der werdenden Wohnungseigentümergeinschaft nicht anzuwenden sind (vgl. Senat, Urteil vom 11. Mai 2012 - V ZR 196/11, BGHZ 193, 219 Rn. 12). Der Senat entscheidet sich nunmehr aus Gründen der Rechtssicherheit und -klarheit gegen eine solche Einschränkung. Sie würde kaum sicher vorzunehmende Abgrenzungen erfordern. Insbesondere erlaubte eine Vermietung keinen sicheren Rückschluss auf eine Beendigung der Erwerbsbemühungen.

- 18 c) Der rechtsfehlerhafte Ausschluss der Erwerberin schlägt auf die nachfolgend gefassten Beschlüsse durch. Zwar scheidet eine Ungültigerklärung in der Regel aus, wenn - wozu hier Feststellungen fehlen - feststeht, dass sich der Beschlussmangel auf das Abstimmungsergebnis nicht ausgewirkt hat. Anders verhält es sich jedoch bei schwerwiegenden Verstößen, die dazu führen, dass das Teilnahme- und Mitwirkungsrecht eines Mitgliedes in gravierender Weise unterlaufen wird. Ein solcher Fall wird nicht schon angenommen werden können, wenn ein Wohnungseigentümer unbeabsichtigt - etwa, weil seine Einladung auf dem Postweg verlorengegangen ist - an der Eigentümerversammlung nicht teilnehmen oder nicht vertreten sein kann. Anders liegt es aber, wenn - wie hier - ein Wohnungseigentümer, der schon an mehreren Eigentümerversammlungen teilgenommen hat, zum Mitglied des Beirats gewählt worden ist und zur anstehenden Eigentümerversammlung erschienen ist, bei unveränder-

ter Sachlage von der Teilnahme ausgeschlossen wird. Eine solche Maßnahme stellt einen schwerwiegenden Eingriff in den Kernbereich elementarer Mitgliedschaftsrechte dar, bei dem es nicht darauf ankommt, ob die gefassten Beschlüsse auch bei einer Mitwirkung des (ausgeschlossenen) Mitgliedes die erforderliche Mehrheit gefunden hätten (vgl. zum Ganzen Senat, Urteil vom 10. Dezember 2010 - V ZR 60/10, ZfIR 2011, 321 Rn. 10 und Beschluss vom 7. Juli 2016 - V ZB 15/14, ZfIR 2016, 846 Rn. 17). Es ist deshalb unerheblich, dass der Beschluss mit einer großen Mehrheit zustande gekommen ist. Aus dem gleichen Grund kommt es auch nicht darauf an, ob die auf einen solchen Eingriff gestützte Beschlussmängelklage (auch) von dem ausgeschlossenen Wohnungseigentümer oder - wie hier - von anderen Wohnungseigentümern erhoben wird.

III.

- 19 1. Das Berufungsurteil kann danach keinen Bestand haben. Es ist aufzuheben. Die Sache ist zur Endentscheidung reif. Der Beschluss der Wohnungseigentümer zu TOP 4 der Eigentümerversammlung vom 6. November 2017 ist unter entsprechender Abänderung des Urteils des Amtsgerichts schon deswegen für ungültig zu erklären, weil die Erwerberin zu Unrecht von der Teilnahme an der Versammlung ausgeschlossen worden ist. Auf die weiteren Rügen, nämlich ob der Geschäftsführer der Käuferin auch in seiner Eigenschaft als Mitglied

des Verwaltungsbeirats aus eigenem Recht an der Eigentümerversammlung teilnehmen durfte und ob der Beschluss in der Sache ordnungsmäßiger Verwaltung entsprach, und auf die Frage, ob die Zulassung der Revision diese Rüge umfasste, kommt es nicht an.

20 2. Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 Satz 1 ZPO.

Schmidt-Räntsch

Brückner

Weinland

Göbel

Haberkamp

Vorinstanzen:

AG Schöneberg, Entscheidung vom 28.06.2018 - 772 C 70/17 -
LG Berlin, Entscheidung vom 09.04.2019 - 53 S 44/18 WEG -