



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZB 24/02

vom

26. September 2002

in der Wohnungseigentumssache

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGHR: ja

WEG § 43

- a) Das Wohnungseigentumsgericht - nicht das Prozeßgericht - ist für die Entscheidung über Ansprüche aus dem Gemeinschaftsverhältnis zuständig, die gegen einen oder von einem Wohnungseigentümer geltend gemacht werden, der bereits vor Rechtshängigkeit der Wohnungseigentumssache aus der Wohnungseigentümergeinschaft ausgeschieden ist (Aufgabe von BGHZ 44, 43; 106, 34).
- b) Das Wohnungseigentumsgericht ist auch dann zuständig, wenn gegen einen Konkurs- oder Insolvenzverwalter, der das Wohnungseigentum vor Rechtshängigkeit freigegeben hat, Ansprüche aus dem Gemeinschaftsverhältnis geltend gemacht werden (Aufgabe von BGH, 10. März 1994, IX ZR 98/93, NJW 1994, 1866).

BGH, Beschluß vom 26. September 2002 - V ZB 24/02 - KG Berlin
AG Spandau

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat am 26. September 2002 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 18. September 2001 und der Beschluß des Amtsgerichts Spandau vom 8. September 2000 aufgehoben.

Es wird festgestellt, daß zur Entscheidung über das Antragsbegehren die Wohnungseigentumsgerichte zuständig sind.

Die Kosten der Rechtsmittelverfahren hat der Antragsgegner zu tragen. Außergerichtliche Kosten werden nicht erstattet.

Der Geschäftswert für die Rechtsmittelverfahren, hinsichtlich der Beschwerdeinstanz unter Abänderung der Wertfestsetzung im Beschluß des Landgerichts, auf 519,45 € festgesetzt.

Gründe:

I.

Die Antragsteller sind Eigentümer in einer Wohnungsanlage. Über das Vermögen der Eigentümerin einer der Wohnungen, der W. & Q. GmbH & Co. KG, wurde mit Beschluß des Amtsgerichts Charlottenburg vom 23. Juni 1997 das Konkursverfahren eröffnet und der Antragsgegner zum Konkursverwalter bestellt. Hinsichtlich der Komplementärin der Gemeinschuldnerin wurde

die Eröffnung eines Konkursverfahrens mangels Masse abgelehnt; sie befindet sich zwischenzeitlich in Liquidation. Mit Schreiben vom 13. Juni 2000 erklärte der Antragsgegner gegenüber dem Liquidator der Komplementärin die Freigabe der Wohnung aus der Konkursmasse. Nachdem der Antragsgegner die Freigabe dem Konkursgericht mitgeteilt hatte, wurde am 30. Juni 2000 der Konkursvermerk im Grundbuch gelöscht.

Mit ihrem am 29. Juni 2000 beim Amtsgericht Spandau - Wohnungseigentumsgericht - eingegangenen und dem Antragsgegner am 4. August 2000 zugestellten Antrag verlangen die Antragsteller Zahlung von Wohngeld in Höhe von insgesamt 5.059,77 DM nebst Zinsen. Der Forderung liegen die am 26. Mai 2000 von der Eigentümerversammlung beschlossene Jahresabrechnung für das Wirtschaftsjahr 1999/2000 sowie der gleichzeitig beschlossene Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2000/2001 zugrunde; sie setzt sich aus Nachzahlungen für 1999/2000 und fällig gewordenen Vorschüssen für 2000/2001 zusammen. Mit Beschluß vom 8. September 2000 hat das Amtsgericht Spandau die Zuständigkeit des Wohnungseigentumsgerichts verneint und das Verfahren von Amts wegen "zur weiteren Veranlassung und Entscheidung" an das Amtsgericht Charlottenburg - Prozeßabteilung - abgegeben. Die hiergegen gerichtete sofortige Beschwerde der Antragsteller hat das Landgericht Berlin mit Beschluß vom 18. September 2001 zurückgewiesen. Das Kammergericht möchte der sofortigen weiteren Beschwerde der Antragsteller unter Aufgabe seiner bisherigen Rechtsauffassung stattgeben. Hieran sieht es sich jedoch durch die Entscheidungen des Bundesgerichtshofes vom 24. November 1988 (Senat, BGHZ 106, 34) und vom 10. März 1994 (IX ZR 98/93, NJW 1994, 1866) gehindert. Es hat deshalb mit Beschluß vom 17. April 2002 (NZM 2002, 528 = ZfIR 2002, 492 = NZI 2002, 40 = WuM 2002, 397 = KGR 2002, 212 =

FGPrax 2002, 161 = ZMR 2002, 698) die Sache dem Bundesgerichtshof zur Entscheidung vorgelegt.

II.

Die Vorlage ist statthaft (§ 43 Abs. 1, § 45 Abs. 1 WEG i.V.m. § 28 Abs. 2 FGG).

Das vorlegende Gericht ist der Ansicht, für Ansprüche aus dem Gemeinschaftsverhältnis sei die Zuständigkeit der Wohnungseigentumsgerichte auch dann gegeben, wenn der in Anspruch genommene Eigentümer vor Rechtshängigkeit aus der Gemeinschaft ausgeschieden sei oder der an seine Stelle getretene Konkurs-, Insolvenz- oder Zwangsverwalter vor Rechtshängigkeit das Wohnungseigentum freigegeben habe. Maßgebend sei allein, daß der verfolgte Anspruch seine Grundlage im Gemeinschaftseigentum oder in dessen Verwaltung finde. Insoweit könne nichts anderes gelten als für Streitigkeiten zwischen einer Eigentümergemeinschaft und einem abberufenen Verwalter, die nach höchstrichterlicher Rechtsprechung vor den Wohnungseigentumsgerichten auszutragen seien. Eine unterschiedliche Behandlung von ausgeschiedenen Eigentümern oder sonstigen Zahlungsverpflichteten gegenüber ehemaligen Verwaltern sei sachlich nicht gerechtfertigt.

Demgegenüber hat der Bundesgerichtshof wiederholt die Auffassung vertreten, die Prozeßgerichte seien zur Entscheidung über Ansprüche aus dem Gemeinschaftsverhältnis gegen - oder durch - einen vor Rechtshängigkeit ausgeschiedenen Wohnungseigentümer berufen (vgl. BGHZ 44, 43, 44 ff; 59, 58, 64; Senat, BGHZ 106, 34, 37 ff). Diese Grundsätze hat der Bundesgerichtshof auch auf die Fälle übertragen, in denen ein auf Zahlung in Anspruch genom-

mener Konkursverwalter das zunächst in die Masse gefallene Wohnungseigentum vor Rechtshängigkeit freigegeben hatte (vgl. BGH, Urt. v. 10. März 1994, IX ZR 98/93, NJW 1994, 1866). Die Divergenz dieser Rechtsprechung zur Rechtsansicht des vorlegenden Gerichts rechtfertigt die Vorlage. Ihr steht nicht entgegen, daß eine der Entscheidungen, von denen das vorliegende Gericht abweichen will, nicht in einer Beschwerdesache der freiwilligen Gerichtsbarkeit, sondern in einem streitigen Prozeßverfahren ergangen ist (vgl. Senat, Beschl. v. 24. Januar 1985, V ZB 5/84, NJW 1985, 3070; Beschl. v. 1. Dezember 1988, V ZB 10/88, NJW 1989, 1093; BGH, Beschl. v. 4. Juli 1953, II ZB 9/53, NJW 1953, 1708).

III.

Die sofortige weitere Beschwerde ist zulässig (§ 45 Abs. 1, § 43 Abs. 1 Nr. 1 WEG, §§ 27, 29 FGG). Insbesondere ist das Rechtsmittel statthaft, weil der Beschluß des Amtsgerichts, das Verfahren - entsprechend § 46 Abs. 1 WEG, § 17a GVG (vgl. hierzu Senat, BGHZ 130, 159, 162 ff) - an das Prozeßgericht abzugeben, eine abschließende Entscheidung darstellt, die analog § 17a Abs. 4 Satz 3 GVG gegen die bestätigende Entscheidung des Beschwerdegerichts die sofortige weitere Beschwerde nach § 45 Abs. 1 WEG, §§ 27, 29 FGG eröffnet (vgl. hierzu BayObLG, NJW-RR 1996, 334; 1999, 11; KG, OLGZ 1994, 279 f; Staudinger/Wenzel, BGB, 12. Aufl., § 46 WEG Rdn. 12, 10; Bärman/Pick/Merle, WEG, 8. Aufl., § 46 Rdn. 15; vgl. auch Senat, BGHZ 106, 34, 35; a.A. Weitnauer/Hauger, WEG, 8. Aufl., § 46 Rdn. 3). Die erforderliche Beschwerdebefugnis der Antragsteller ist ebenfalls zu bejahen; sie folgt aus der Zurückweisung ihrer Erstbeschwerde (vgl. Senat, Beschl. v. 3. Februar

1994, V ZB 31/93, NJW 1994, 1158; BayObLGZ 1980, 299, 301; OLG Hamm, OLGZ 1988, 185, 186).

Das Rechtsmittel hat auch in der Sache Erfolg. Zu Recht geht das vorliegende Gericht im gegebenen Fall von der Zuständigkeit des Wohnungseigentumsgerichts aus. Dies gilt unabhängig davon, ob der Antragsteller das Wohnungseigentum überhaupt wirksam an die Gemeinschuldnerin freigegeben hat (1) und ob eine etwa wirksame Freigabe vor (2) oder erst nach (3) Eintritt der Rechtshängigkeit erfolgt ist. Für letzteren Fall hält der Senat an seiner entgegenstehenden bisherigen Auffassung nicht länger fest.

1. Nach § 43 Abs. 1 Nr. 1 WEG entscheidet das Amtsgericht, in dessen Bezirk die Wohnungseigentumsanlage liegt, im Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit auf Antrag eines Wohnungseigentümers über die sich aus dem Gemeinschaftsverhältnis und der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums ergebenden wechselseitigen Rechte und Pflichten der Eigentümer. Diese Bestimmung setzt zwar nach ihrem Wortlaut eine Streitigkeit zwischen Mitgliedern einer Eigentümergemeinschaft voraus. Um eine solche handelt es sich jedoch auch dann, wenn ein Konkurs- oder Insolvenzverwalter über das Vermögen eines Wohnungseigentümers auf vorrangige Erfüllung gemeinschaftsbezogener Zahlungsverpflichtungen in Anspruch genommen wird oder seinerseits aus dem Gemeinschaftsverhältnis erwachsende Rechte geltend macht (vgl. BGH, Urt. v. 10. März 1994, IX ZR 98/93 aaO; BayObLG, ZMR 1999, 119, 120; OLG Karlsruhe, ZMR 1988, 269 ff; KG, NJW-RR 1994, 85; Staudinger/Wenzel, aaO, § 43 WEG Rdn. 13). Denn mit der Eröffnung des Konkurs- oder Insolvenzverfahrens gehen die Verfügungs- und Verwaltungsbefugnisse über das Wohnungseigentum gemäß §§ 1 Abs. 1, 6 KO; §§ 35, 80 InsO auf

den Verwalter über (vgl. Senat, BGHZ 116, 392, 395; BGH, Urt. v. 12. März 1986, VIII ZR 64/85, NJW 1986, 3206, 3208; Urt. v. 10. März 1994, IX ZR 98/93, aaO). Dieser rückt als Träger der Rechte und Pflichten des insolvent gewordenen Wohnungseigentümers weitgehend in dessen Rechtsstellung ein (vgl. Senat, BGHZ 108, 44, 46 f; Staudinger/Wenzel, aaO; Niedenführ/Schulze, WEG, 5. Aufl., § 43 Rdn. 25a).

Zu den § 43 Abs. 1 Nr. 1 WEG unterfallenden Verpflichtungen aus der Gemeinschaft zählt die vorliegend von den Antragstellern geforderte Zahlung rückständiger Wohngeldforderungen (vgl. Staudinger/Wenzel, aaO, § 43 WEG Rdn. 18). Diese stellen überdies Massekosten nach §§ 57, 58 Nr. 2 KO dar, weil sie erst nach Konkurseröffnung begründet und fällig geworden sind (vgl. Senat, BGHZ 108, 44, 49, 50; BGH, Urt. v. 12. März 1986, VIII ZR 64/85, aaO; Urt. v. 10. März 1994, IX ZR 98/93, aaO, 1867; BayObLG, ZMR 1999, 119, 120; OLG Karlsruhe, ZMR 1988, 269; KG, NJW-RR 1994, 85; ZMR 2001, 60, 61; Bärmann/Pick/Merle, aaO, § 16 Rdn. 103; Weitnauer/Hauger, aaO, § 16 Rdn. 43). Mithin steht die Zuständigkeit des Wohnungseigentumsgerichts jedenfalls dann außer Frage, wenn es - wie die Antragsteller geltend machen - nicht zu einer wirksamen Freigabe des Wohnungseigentums an die Gemeinschaftschuldnerin gekommen sein sollte. Es bedarf deshalb keiner Erörterung, ob und unter welchen Voraussetzungen eine Freigabe in die Masse gefallener Gegenstände (vgl. § 114 KO) im Konkurs juristischer Personen zulässig ist (bejahend die h.M., vgl. BGHZ 35, 180, 181; BVerwG, NJW 1984, 2427; Kuhn/Uhlenbruck, KO, 11. Aufl., § 1 Rdn. 5 h; Jaeger/Henckel, KO, 9. Aufl., § 6 Rdn. 18; a.A. K. Schmidt, Insolvenzgesetze, 17. Aufl., § 6 KO Anm. 4 d cc; ders., KTS 1988, 1, 12 ff sowie für die Insolvenzordnung: Kübler/Prütting/Pape,

InsO, § 35 Rdn. 21, 32; Heidelberger Kommentar-InsO/Eickmann, § 35 Rdn. 28).

2. Das Wohnungseigentumsgericht ist auch dann zur Entscheidung über die verfolgten Zahlungsansprüche berufen, wenn der Konkursverwalter die Eigentumswohnung zwar wirksam freigegeben, seine Freigabeerklärung der Gemeinschuldnerin aber erst nach Eintritt der Rechtshängigkeit zugegangen sein sollte. In diesem Fall verbleibt es entsprechend §§ 261 Abs. 3 Nr. 2, 265 Abs. 2 ZPO bei der einmal begründeten Zuständigkeit des Wohnungseigentumsgerichts (vgl. BayObLGZ 1983, 73, 76; 1986, 348, 349; KG, NJW 1970, 330, 332; Soergel/Stürner, BGB, 12. Aufl., § 43 WEG Rdn. 14 a; Staudinger/Wenzel, aaO, vor §§ 43 ff WEG Rdn. 39, § 43 WEG Rdn. 10; Weitnauer/Hauger, aaO, § 43 Rdn. 15, Anh. zu § 43 Rdn. 8; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 3. Aufl., Rdn. 570).

3. Schließlich ist mit dem vorliegenden Gericht davon auszugehen, daß die Zuständigkeit des Wohnungseigentumsgerichts auch dann begründet ist, wenn bereits vor Rechtshängigkeit des Zahlungsverlangens eine wirksame Freigabe des Wohnungseigentums an die Gemeinschuldnerin erfolgt sein sollte. Danach kann weiterhin offenbleiben, zu welchem Zeitpunkt die Freigabeerklärung des Konkursverwalters der - in Liquidation befindlichen, aber nach wie vor vertretungsberechtigten (vgl. BGHZ 75, 178, 180, 182; BVerwG, aaO) - Komplementärin der Gemeinschuldnerin zugegangen ist. Zwar hätte der Konkursverwalter bei einem Zugang der Erklärung noch vor der Zustellung des Zahlungsantrags seine Verfügungs- und Verwaltungsbefugnisse an die wieder in vollem Umfang in ihre Rechte als Eigentümerin eingetretene Gemeinschuldnerin verloren (vgl. BGH, Urt. v. 10. März 1994, IX ZR 98/93, aaO) und wäre

damit einem vor Rechtshängigkeit ausgeschiedenen Wohnungseigentümer gleichzustellen (vgl. BGH, Urt. v. 10. März 1994, IX ZR 98/93 aaO; KG, ZMR 2001, 60, 61; Niefenführ/Schulze, aaO, § 43 Rdn. 25 a). Dies hätte nach der bisherigen Rechtsprechung des Senats (BGHZ 106, 34, 37 ff) die Zuständigkeit des Prozeßgerichts begründet. Der Senat gibt diese Ansicht jedoch auf. Dies kann ohne Vorlage an den Großen Senat für Zivilsachen nach § 30 Abs. 2 FGG, § 132 Abs. 2 GVG (vgl. Jansen, FGG, 2. Aufl., § 30 Rdn. 7) geschehen, nachdem der VII. und IX. Zivilsenat, von deren Entscheidung ebenfalls abgewichen wird, auf Anfrage nach § 132 Abs. 3 S. 1 GVG mitgeteilt haben, an ihrer Rechtsauffassung nicht festzuhalten.

a) Der bisherigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes sind die Instanzgerichte (vgl. BayObLGZ 1986, 285, 287 f; 348, 350; 1994, 60, 62 f; BayObLG, Rpfleger 1975, 245; 1979, 318; WuM 1987, 333; WE 1988, 63; OLG Hamm, OLGZ 1982, 20, 22; WE 1994, 378, 379; KG, NJW-RR 1992, 461; ZMR 2001, 60, 61; OLG Köln, WE 1996, 75, 76; NZM 1999, 319, 320) und das Schrifttum (vgl. Bärman/Pick/Merle, aaO, § 43 Rdn. 27; Bärman/Pick, WEG, 15. Aufl., § 43 Rdn. 2; Palandt/Bassenge, BGB, 61. Aufl., § 43 WEG Rdn. 6; Soergel/Stürner, aaO, § 43 WEG Rdn. 14a; RGRK-BGB/Augustin, 12. Aufl., § 43 WEG Rdn. 20; Müller, aaO, Rdn. 611; ders., DWE 1988, 9, 13; Röll, Handbuch für Wohnungseigentümer und Verwalter, 7. Aufl., Rdn. 435; Merle/Trautmann, NJW 1973, 118, 121; Happ, DWE 1988, 2, 5; wohl auch Bärman/Seuß, Praxis des Wohnungseigentums, 4. Aufl., E Rdn. 134; Niefenführ/Schulze, aaO, vor § 43 Rdn. 98; § 43 Rdn. 25a) weitgehend gefolgt.

b) Demgegenüber bejaht eine im Vordringen befindliche Auffassung die Zuständigkeit der Wohnungseigentumsgerichte auch dann, wenn Ansprüche

aus dem Gemeinschaftsverhältnis gegenüber Antragsgegnern geltend gemacht werden, die bereits vor Rechtshängigkeit das Wohnungseigentum veräußert bzw. als Konkurs- oder Insolvenzverwalter das Wohnungseigentum freigegeben haben (vgl. KG, NJW-RR 1988, 842, 843 [Vorlagebeschluß]; LG Krefeld, ZMR 1980, 189; AG Kerpen, ZMR 1999, 124, 125; Weitnauer/Hauger, aaO, § 43 Rdn. 14; MünchKomm-BGB/Röll, 3. Aufl., § 43 WEG Rdn. 25; Staudinger/Wenzel, aaO, § 43 WEG Rdn. 10, 13; Briesemeister, in: Deckert, Die Eigentumswohnung, Stand Dezember 2001, Gruppe 7 Rdn. 46 ff; ders., ZMR 1998, 321, 326; Kahlen, WEG, 3. Teil, § 43 Rdn. 16; Weitnauer, PiG 30 (1982), 55, 62 f; Sauren, Rpfleger 1988, 18, 19; vgl. auch OLG Karlsruhe, Justiz 1978, 169, 170).

c) Der Senat tritt nunmehr der letztgenannten Ansicht bei. Für die Aufgabe der bisherigen Rechtsprechung ist entscheidend, daß die mit ihr verbundene Aufspaltung der Zuständigkeit für Streitigkeiten aus der Gemeinschaft zwischen Wohnungseigentums- und Prozeßgericht auf einer formalen Betrachtungsweise beruht, die dem Normzweck des § 43 Abs. 1 WEG keine hinreichende Beachtung schenkt und überdies systemwidrige Wertungswidersprüche sowie Rechtsunsicherheit nach sich zieht.

aa) Der Zuständigkeitsregelung in § 43 Abs. 1 WEG liegt das Bestreben des Gesetzgebers zugrunde, Streitfälle innerhalb einer Wohnungseigentümergeinschaft in möglichst weitgehendem Umfang dem Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit zu unterstellen (BGHZ 59, 58, 62; 78, 57, 64, vgl. auch Begründung des Regierungsentwurfs zu § 43 WEG, BR-Drucks. 75/51, S. 31). Hierfür maßgebend waren ausschließlich Zweckmäßigkeitserwägungen. Über die Rechte und Pflichten, die sich aus der Gemeinschaft der Wohnungseigen-

tümer und aus der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums ergeben, soll vor allem deshalb im Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit entschieden werden, weil dieses im Vergleich zum Zivilprozeß einfacher, freier, elastischer, rascher und damit für Streitigkeiten mit einer häufig großen Anzahl von Beteiligten besser geeignet ist (BGHZ 59, 58, 61; 71, 314, 317; 78, 57, 65; BGH, Urt. v. 23. April 1991, VI ZR 222/90, NJW-RR 1991, 907, 908; BayObLGZ 1963, 161, 164; 1968, 233, 237; Weitnauer/Hauger, aaO, Anh. § 43 Rdn. 1; Staudinger/Wenzel, aaO, § 43 WEG Rdn. 17; MünchKomm-BGB/Röll, aaO, § 43 WEG Rdn. 1). Dementsprechend ist die Zuständigkeitsbestimmung des § 43 Abs. 1 WEG weit auszulegen (vgl. BGH, Urt. v. 23. April 1991, VI ZR 222/90, aaO; BayObLGZ 1989, 67, 68; 1998, 111, 114; OLG Stuttgart, NJW 1970, 102; Bärman/Pick/Merle, aaO, § 43 Rdn. 6; Staudinger/Wenzel, aaO; Niedenführ/Schulze, aaO, § 43 Rdn. 5; Briesemeister, in: Deckert, aaO, Gruppe 7, Rdn. 35, 49), und es spricht im Zweifel eine Vermutung für die Zuständigkeit der Wohnungseigentumsgerichte bei allen gemeinschaftsbezogenen Verfahrensgegenständen (vgl. BayObLGZ 1963, 161, 164; 1968, 233, 237; OLG Hamm, ZMR 1968, 271; Bärman/Pick/Merle, aaO, § 43 Rdn. 4; Weitnauer/Hauger, aaO, Anh. § 43 Rdn. 1; Palandt/Bassenge, aaO, § 43 WEG Rdn. 1). Diesem mit § 43 WEG verfolgten Zweck wird nur dann Rechnung getragen, wenn für die Zuständigkeit der Wohnungseigentumsgerichte maßgebend ist, daß das von einem Wohnungseigentümer (bzw. Konkurs- oder Insolvenzverwalter) oder einem Verwalter einer Wohnungseigentumsanlage in Anspruch genommene Recht oder die ihn treffende Pflicht in einem inneren Zusammenhang mit einer Angelegenheit steht, die aus dem Gesamtverhältnis der Wohnungseigentümer oder aus der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erwachsen ist (vgl. BGHZ 59, 58, 62; 65, 264, 266; 78, 57, 63; Senat, BGHZ 106, 34, 38 ff; 130, 159, 165; BGH, Urt. v. 23. April 1991, VI ZR 222/90, aaO;

BayObLGZ 1989, 67, 68; 1998, 111, 114; KG, NJW-RR 1988, 842, 843; Staudinger/Wenzel, aaO, § 43 WEG Rdn. 17; Bärman/Pick/Merle, aaO, § 43 Rdn. 6). Die hiernach für die Verfahrenszuständigkeit entscheidende Gemeinschaftsbezogenheit bei Entstehen eines Anspruchs geht aber nicht dadurch verloren, daß einzelne Beteiligte vor Rechtshängigkeit aus der Gemeinschaft ausgeschieden sind (KG, NJW-RR 1988, 842, 843; AG Kerpen, aaO, 125; Staudinger/Wenzel, aaO, § 43 WEG Rdn. 10, 13; Weitnauer/Hauger, aaO § 43 Rdn. 14; MünchKomm-BGB/Röll, aaO, § 43 WEG Rdn. 25; Briesemeister, in: Deckert, aaO, Gruppe 7 Rdn. 46; vgl. auch BGHZ 59, 58, 63 ff; 78, 57, 65 jeweils für den Fall eines vor Rechtshängigkeit abberufenen Verwalters).

bb) Die bisherige Rechtsprechung ist ferner deshalb aufzugeben, weil sie bei Abgrenzung der gerichtlichen Zuständigkeitsbereiche zu unauflösbaren Wertungswidersprüchen führt.

(1) Für Rechtsstreitigkeiten einer Eigentümergemeinschaft mit dem Verwalter der Wohnanlage (§ 43 Abs. 1 Nr. 2 WEG) ist nach nahezu einhelliger Auffassung das Wohnungseigentumsgericht selbst dann zuständig, wenn der Verwalter vor Rechtshängigkeit abberufen wurde, sofern nur die Streitigkeit in innerem Zusammenhang mit der ihm übertragenen Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums steht (Senat, BGHZ 106, 34, 38; BGHZ 59, 58, 63 f; 78, 57, 65; BayObLGZ 1986, 348, 350; KG, OLGZ 1976, 266; Weitnauer/Hauger, aaO, § 43 Rdn. 23; Niefenführ/Schulze, aaO, § 43 Rdn. 31, Staudinger/Wenzel, aaO, § 43 WEG Rdn. 12, 28; Soergel/Stürner, aaO, § 43 WEG Rdn. 9; Palandt/Bassenge, aaO, § 43 WEG Rdn. 2; zweifelnd Bärman/Pick/Merle, aaO, § 43 Rdn. 47; a.A. Merle/Trautmann, NJW 1973, 118, 121). Eine demgegenüber abweichende Verfahrenszuständigkeit bei Ausscheiden

eines Wohnungseigentümers (bzw. eines Konkurs- oder Insolvenzverwalters) vor Rechtshängigkeit läßt sich nicht überzeugend begründen, insbesondere gibt die gesetzliche Regelung hierfür keinen Anhalt (KG, NJW-RR 1988, 842, 843; Staudinger/Wenzel, aaO, § 43 WEG Rdn. 10; Merle/Trautmann, aaO). Das vom Senat in BGHZ 106, 34, 38 angeführte Argument, wegen der herausgehobenen Aufgabe des Verwalters einer Wohnanlage für das Funktionieren der Gemeinschaft sei es zweckmäßig, sämtliche Streitigkeiten der Eigentümergemeinschaft mit dem amtierenden oder abberufenen Verwalter in dem flexiblen Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit auszutragen, rechtfertigt eine unterschiedliche Zuordnung nicht; denn es gilt in gleicher Weise für rechtliche Auseinandersetzungen zwischen einem ehemaligen Wohnungseigentümer und der Eigentümergemeinschaft. Auch Streitigkeiten über fortbestehende Rechte und Pflichten des ausgeschiedenen Eigentümers, die aus dem Gemeinschaftsverhältnis oder aus der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums entstanden sind, können ohne weiteres die Belange der Gemeinschaft erheblich beeinträchtigen, so etwa, wenn dieser geschuldete Gelder in beträchtlicher Höhe vorenthalten werden.

(2) Widersprüche ergeben sich ferner im Hinblick auf die Zuständigkeitsregelung für das Beschlußanfechtungsverfahren nach § 43 Abs. 1 Nr. 4 WEG. Es entspricht allgemeiner Auffassung, daß auch ein ehemaliger Eigentümer einen vor seinem Ausscheiden gefaßten, ihn weiterhin betreffenden Beschluß der Wohnungseigentümerversammlung in dem hierfür vorgesehenen Verfahren vor den Wohnungseigentumsgerichten anfechten oder für nichtig erklären lassen kann (vgl. BayObLGZ 1986, 348, 350 f; OLG Düsseldorf, FG-Prax 1997, 181; KG, ZWE 2000, 274, 277; AG Kerpen, aaO, 125; Bärmann/Pick/Merle, aaO, § 43 Rdn. 90; Weitnauer/Hauger, aaO, § 43 Rdn. 29; Staudinger/Wenzel,

aaO, § 43 WEG Rdn. 10, 43; Palandt/Bassenge, aaO, § 43 WEG Rdn. 2; vgl. ferner BGHZ 81, 35, 39; a.A. OLG Köln, WuM 1992, 162). Auch hier fehlt es an einleuchtenden Gründen für eine unterschiedliche Behandlung. Zwar wird zur Begründung für den - dem Gesetzeswortlaut nicht zu entnehmenden - unterschiedlichen Anwendungsbereich der Zuweisungsnorm des § 43 Abs. 1 Nr. 4 WEG vor allem angeführt, hier gehe es anders als im Fall der Nr. 1 nicht um nur subjektive Ansprüche der Eigentümer, sondern um Angelegenheiten, die objektiv für die gesamte Gemeinschaft von Bedeutung seien (vgl. BayObLGZ 1986, 350, 351; OLG Düsseldorf, aaO). Dieses Argument gilt jedoch in gleicher Weise für die Streitigkeiten, die § 43 Abs. 1 Nr. 1 WEG unterfallen. Auch Ansprüche, die von oder gegen einen ausgeschiedenen Wohnungseigentümer geltend gemacht werden, berühren regelmäßig die Gesamtheit der Eigentümer. Dies gilt namentlich für Zahlungsverbindlichkeiten nach §§ 16 Abs. 2, 28 Abs. 2 WEG. Es kommt hinzu, daß eine unterschiedliche Zuständigkeit für die Verfahren nach Nrn. 1 und 4 des § 43 Abs. 1 WEG nicht selten zu wenig sachgerechten Folgen führt; denn oftmals sind die von der Gemeinschaft gefaßten Beschlüsse als Rechtsgrundlage für die Ansprüche heranzuziehen, die gegenüber einem Wohnungseigentümer verfolgt werden.

(3) Mit einer Zuständigkeit der Prozeßgerichte für Ansprüche von oder gegen ausgeschiedene Wohnungseigentümer ist es ferner nicht zu vereinbaren, daß die Verfahrenszuständigkeit der Wohnungseigentumsgerichte nach § 43 Abs. 1 WEG - zu Recht - nicht in Zweifel gezogen wird, wenn ein Dritter einen ihm vor Rechtshängigkeit abgetretenen gemeinschaftsbezogenen Anspruch geltend macht (vgl. BayObLG, WE 1990, 57; KG, WuM 1984, 308, 309; Bärmann/Pick/Merle, aaO, § 43 Rdn. 18; Staudinger/Wenzel, aaO, § 43 WEG Rdn. 16; Niefenführ/Schulze, aaO, § 43 Rdn. 5). Läßt der Übergang eines An-

spruchs auf einen Gläubiger außerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft dessen Rechtsnatur unverändert (vgl. BGHZ 72, 56, 58) und verbleibt es deshalb bei der einmal gegebenen Verfahrenszuständigkeit (KG, WuM 1984, 308, 309), so kann diese allein durch das Ausscheiden eines Wohnungseigentümers ohne Wechsel in der Person des Berechtigten noch viel weniger berührt werden. Dies zeigt, daß widersprüchliche Ergebnisse nur dann vermieden werden, wenn für die Verfahrenszuständigkeit allein die Rechtsnatur des verfolgten Anspruchs maßgebend ist (vgl. Staudinger/Wenzel, aaO, § 43 WEG Rdn. 10, 16).

(4) Zudem führt die bisherige Rechtsprechung auch dann zu Unstimmigkeiten, wenn über einen Anspruch zu entscheiden ist, der ausgeschiedenen und gegenwärtigen Wohnungseigentümern gemeinschaftlich zusteht. In diesem Fall entspricht es allein dem geschilderten Normzweck, der Zuständigkeit der Wohnungseigentumsgerichte den Vorzug zu geben (vgl. BayObLGZ 1994, 60, 63). Folge hiervon ist, daß es für einen Eigentümer, der zwar Wohnungseigentum veräußert hat, dem aber noch immer eine andere Eigentumswohnung in derselben Anlage gehört, bei der Zuständigkeit der Wohnungseigentumsgerichte auch wegen solcher Rechte und Pflichten verbleibt, die ihn in beiden Eigenschaften betreffen (vgl. Staudinger/Wenzel, aaO, § 43 WEG Rdn. 10). Da für dieselbe Streitigkeit hingegen das Prozeßgericht zuständig wäre, wenn er sein gesamtes Wohnungseigentum in der betreffenden Anlage aufgegeben hätte, wird deutlich, daß nicht sachliche Kriterien über die Verfahrenszuordnung entscheiden.

cc) Die geschilderten Widersprüche und Unstimmigkeiten zeigen, daß eine Korrektur der Rechtsprechung zur Verfahrenszuständigkeit der Prozeß-

und Wohnungseigentumsgerichte auch aus Gründen der Rechtssicherheit erforderlich ist. Der Senat hat zwar in seinem Beschluß vom 24. Mai 1988 (BGHZ 106, 34, 37) vor allem deswegen an der vom VII. Zivilsenat begründeten Rechtsprechung zur Zuständigkeit der Prozeßgerichte bei Streitfällen zwischen einer Eigentümergemeinschaft und einem vor Rechtshängigkeit ausgeschiedenen Eigentümer festgehalten, weil er die Kontinuität der Rechtsprechung wahren und eine schon damals mehr als zwanzigjährige Übung in der Rechtspraxis nicht in Frage stellen wollte. Die hierbei angestrebte Rechtssicherheit ist jedoch nicht erreicht worden. Vielmehr bestehen bei den Instanzgerichten nach wie vor erhebliche Unsicherheiten bei der Beurteilung von Zuständigkeitsfragen (vgl. etwa OLG Hamm, WE 1994, 378, 379; OLG Köln, NZM 1999, 319, 320). Außerdem hängt es oft von Zufälligkeiten ab, ob ein beteiligter Wohnungseigentümer bereits vor oder erst nach der - durch Zustellung der Antragschrift begründeten - Rechtshängigkeit des Verfahrens im Grundbuch gelöscht wird und damit seine Eigentümerstellung zum maßgeblichen Zeitpunkt schon verloren hat (vgl. AG Kerpen, aaO, 126). Werden dagegen sämtliche auf dem Gemeinschaftsverhältnis beruhenden Streitfälle ohne Rücksicht auf die gegenwärtige Zugehörigkeit eines Wohnungseigentümers zur Eigentümergemeinschaft im Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit ausgetragen, so erleichtert dies spürbar die Zuständigkeitsbestimmung für die Rechtsuchenden und die Gerichte. Die gebotene Einheitlichkeit und Berechenbarkeit der Zuständigkeitszuordnung (vgl. BGH, Beschl. v. 8. Oktober 1987, I ARZ 482/97, WM 1988, 37, 38) wird auf diese Weise sichergestellt.

Umgekehrt stehen Gründe der Rechtssicherheit nicht unter dem Gesichtspunkt der gebotenen Kontinuität höchstrichterlicher Rechtsprechung einer Aufgabe der bisherigen Auffassung des Senats entgegen. Der Senat sieht

nicht länger einen Anlaß für die Bedenken, die er in seinem Beschluß vom 24. November 1988 (BGHZ 106, 34, 37) geäußert hat. Durch die nun erfolgte Änderung der höchstrichterlichen Rechtsprechung werden nämlich keine materiellen Rechtspositionen beeinträchtigt (vgl. auch Staudinger/Wenzel, aaO, § 43 WEG Rdn. 10; AG Kerpen, aaO).

dd) Schließlich ist mit der umfassenden Zuständigkeit der Wohnungseigentumsgerichte auch ein effizienterer Rechtsschutz verbunden. Die Konzentration aller sich aus dem Gemeinschaftsverhältnis ergebenden Streitfragen auf die mit dieser Rechtsmaterie vertrauten Gerichte der freiwilligen Gerichtsbarkeit vermeidet nicht nur ein unwirtschaftliches Nebeneinander mehrerer Verfahren zu identischen Rechtsfragen bei verschiedenen Gerichten mit unterschiedlichen Verfahrensordnungen und Rechtszügen, sondern verringert auch die Gefahr sich widersprechender oder unzutreffender Entscheidungen (vgl. AG Kerpen, aaO). Ferner wird auf diese Weise sichergestellt, daß bereits die Streitschlichtung nicht den allgemeinen zivilprozessualen Instrumentarien überlassen bleibt, sondern mit spezieller Sachkunde durch die auch hierfür eigens geschaffenen Wohnungseigentumsgerichte (vgl. Begründung des Regierungsentwurfs zu § 43 WEG, BR-Drucks. 75/51, S. 31) erfolgt. Mit der umfassenden Entscheidungskompetenz der Wohnungseigentumsgerichte ist zudem wegen § 43 Abs. 1 WEG auch eine sachgerechte lokale Konzentration der Streitigkeiten vor dem für die jeweilige Wohnanlage zuständigen Gericht der freiwilligen Gerichtsbarkeit verbunden, was bei Zuständigkeit der Prozeßgerichte allenfalls über eine erweiternde Auslegung des § 29 Abs. 1 ZPO erreicht werden könnte (vgl. OLG Stuttgart, ZMR 2000, 336).

4. Nach alledem war unter Aufhebung der angefochtenen Beschlüsse der Vorinstanzen auszusprechen, daß die Zuständigkeit der Wohnungseigen-

tumsgerichte gegeben ist (vgl. Staudinger/Wenzel, aaO, § 46 WEG Rdn. 12). Die Kostenentscheidung beruht auf § 47 WEG. Bei der Festsetzung des Geschäftswerts gemäß § 48 Abs. 3 WEG hat der Senat 1/5 des Hauptsachewerts zugrunde gelegt (vgl. Senat, Beschl. v. 30. September 1999, V ZB 24/99, NJW 1999, 3785, 3786). Der Senat hat für die Festsetzung des Geschäftswerts durch das Beschwerdegericht von der durch § 31 Abs. 1 Satz 2 KostO eröffneten Möglichkeit Gebrauch gemacht.

Wenzel

Gaier

Tropf

Schmidt-Räntsch

Lemke