

# Bundesgerichtshof

## BESCHLUSS

§§ 43 Nr. 2 WEG; 128 HGB

- 1. Streitigkeiten über die in § 128 HGB angeordnete persönliche Haftung des Gesellschafters einer Wohnungseigentümerin für Beitragsrückstände sind als Wohnungseigentumssache im Sinne von § 43 Nr. 2 WEG anzusehen.**
- 2. § 43 Nr. 2 WEG ist gegenstands- und nicht personenbezogen zu verstehen. Daher erfasst sie auch einen ausgeschiedenen Wohnungseigentümer (V ZB 24/02), einen Gläubiger, der einen Zustimmungsanspruch nach § 12 WEG geltend macht (V ZR 269/12) oder einen gewillkürten Prozessstandschafter (V ZB 56/12).**

BGH, Beschluss vom 21.01.2016; Az.: V ZR 108/15

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 21. Januar 2016 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richterinnen Prof. Dr. Schmidt- Rantsch und Dr. Brückner, den Richter Dr. Göbel und die Richterin Haberkamp beschlossen:

Die Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision in dem Beschluss des Landgerichts Nürnberg-Fürth – 14. Zivilkammer – vom 15. April 2015 wird auf Kosten der Klägerin als unzulässig verworfen.

Der Wert des Beschwerdeverfahrens beträgt 29.151,78 €.

### **Gründe:**

I. Die klagende Wohnungseigentümergeinschaft verlangt von den Beklagten zu 2 und 3 die Zahlung rückständiger Hausgelder für April 2013 bis Februar 2014. Wohnungseigentümerin ist eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR). Die Beklagten zu 2 und 3 sind deren ehemalige Gesellschafter.

Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Das Landgericht hat die Berufung der Klägerin zurückgewiesen und die Revision nicht zugelassen. Dagegen richtet sich die Nichtzulassungsbeschwerde der Klägerin.

II. Die Nichtzulassungsbeschwerde gegen die vor dem 31. Dezember 2015 verkündete Entscheidung des Berufungsgerichts ist gemäß § 62 Abs. 2 WEG nicht statthaft, weil der Rechtsstreit die Haftung ausgeschiedener Gesellschafter einer GbR für Hausgeldrückstände betrifft und damit Wohnungseigentumssache im Sinne von § 43 Nr. 2 WEG ist.

1. Gemäß § 43 Nr. 2 WEG sind Wohnungseigentumssachen "Streitigkeiten über die Rechte und Pflichten zwischen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und Wohnungseigentümern". Allerdings besteht keine Einigkeit darüber, ob auch die persönliche Haftung des Gesellschafters gemäß § 128 HGB für Beitragsrückstände

unter diese Norm fällt. Teils wird dies bejaht (BayObLGZ 1988, 368, 369 f. für § 43 Abs. 1 Nr. 1 WEG aF; AG Hohenschönhausen, ZMR 2007, 153; Suilmann in Jennißen, § 43 Rn. 28; vgl. auch BayObLG NJW-RR 1987, 1368 für § 43 Abs. 1 Nr. 2 WEG aF), teils aber auch verneint (LG Hamburg ZMR 2002, 870; Roth in Bärman, WEG, 13. Aufl., § 43 Rn. 83).

2. Der Senat sieht Streitigkeiten über die in § 128 HGB angeordnete persönliche Haftung des Gesellschafters einer Wohnungseigentümerin für Beitragsrückstände als Wohnungseigentumssache im Sinne von § 43 Nr. 2 WEG an.

a) § 43 WEG ist nach der Rechtsprechung des Senats weit auszulegen.

Die Norm ist gegenstands- und nicht personenbezogen zu verstehen. Daher erfasst sie auch einen ausgeschiedenen Wohnungseigentümer (Senat, Beschluss vom 26. September 2002 – V ZB 24/02, BGHZ 152, 136, 141 ff.), einen Gläubiger, der einen Zustimmungsanspruch nach § 12 WEG geltend macht (Senat, Urteil vom 21. November 2013 – V ZR 269/12, NJW-RR 2014, 710 Rn. 6) oder einen gewillkürten Prozessstandschafter (Senat, Beschluss vom 21. Juni 2012 – V ZB 56/12, NZM 2012, 732 Rn. 6).

b) Daran gemessen ist auch die persönliche Haftung des Gesellschafters der Wohnungseigentümerin gemäß § 128 HGB für Beitragsrückstände einzubeziehen; dies gilt in gleicher Weise für die Haftung des Gesellschafters einer GbR gemäß § 128 HGB analog (vgl. hierzu BGH, Urteil vom 3. Mai 2007 – IX ZR 218/05, NJW 2007, 2490 Rn. 23 ff. mwN) sowie die Haftung ausgeschiedener Gesellschafter (vgl. § 160 HGB, § 736 Abs. 2 BGB). Die Haftung des Gesellschafters tritt kraft Gesetzes als Folge der rechtlichen Organisationsform der Wohnungseigentümerin ein. Da sie akzessorisch ist, besteht ein enger Bezug zu der Zahlungsverpflichtung der Wohnungseigentümerin. Infolgedessen werden sich regelmäßig spezifisch wohnungseigentumsrechtliche Fragen stellen, und der Sachverstand der mit Wohnungseigentumssachen befassten Gerichte ist in gleicher Weise wie bei einer Inanspruchnahme der Gesellschaft gefordert.

III. Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.