

# **Bundesgerichtshof**

## **IM NAMEN DES VOLKES**

### **URTEIL**

§§ 21 Abs. 4 WEG, 684, 812 BGB

- 1. Auch in einer (zerstrittenen) Zweiergemeinschaft, in der ein Verwalter nicht bestellt ist und in der wegen des Kopfstimmrechts keine Mehrheitsbeschlüsse möglich sind, kann der Eigentümer, der Verbindlichkeiten des Verbandes getilgt hat, von dem anderen Eigentümer nicht unmittelbar (anteilige) Erstattung seiner Aufwendungen verlangen (Fortführung von Senat, Urteil vom 26. Oktober 2018 - V ZR 279/17 , NZM 2019, 415 Rn. 22).**
- 2. Entsprechendes gilt, wenn der andere Eigentümer zwischenzeitlich aus dem Verband ausgeschieden ist und er für die während seiner Zugehörigkeit zu der Gemeinschaft entstandenen oder während dieses Zeitraums fällig gewordenen Verbindlichkeiten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer in Anspruch genommen werden soll.**

BGH, Urteil vom 25.09.2020; Az.: V ZR 288/19

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 25. September 2020 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richterinnen Prof. Dr. Schmidt-Räntsch und Dr. Brückner, den Richter Dr. Göbel und die Richterin Haberkamp für Recht erkannt:

#### **Tenor:**

Die Revision gegen das Urteil des Landgerichts Karlsruhe - Zivilkammer XI - vom 5. November 2019 wird auf Kosten des Klägers zurückgewiesen.

#### **Tatbestand:**

Der Kläger ist Mitglied einer aus drei Einheiten bestehenden Wohnungseigentümergeinschaft. Zwei Einheiten gehören ihm; die weitere Einheit mit 41,6 % Miteigentumsanteilen steht seit Dezember 2015 im Eigentum der im Revisionsverfahren nicht beteiligten Beklagten zu 1 und 2. Sie haben die Wohnung im Oktober 2015 von der Beklagten zu 3 gekauft. Nach dem Kaufvertrag müssen sie ihr Stimmrecht für Angelegenheiten aus der Zeit vor dem Kaufdatum

einvernehmlich mit der Beklagten zu 3 ausüben. Seit 2013 ist die Wohnungseigentümergeinschaft ohne Verwalter. Über ein Konto verfügte die Gemeinschaft seitdem bis zu dem Erwerb der Beklagten zu 1 und 2 nicht. Ein von dem Gesetz abweichendes Stimmrecht ist nicht vereinbart. Das Verhältnis zwischen dem Kläger und der Beklagten zu 3 ist aufgrund einer Vielzahl von Streitigkeiten zerrüttet.

Mit der Klage verlangt der Kläger - soweit hier noch von Interesse - von der Beklagten zu 3 nach dem Verhältnis ihres früheren Miteigentumsanteils Ersatz i.H.v. 41,6 % seiner Zahlungen, die er im Jahr 2014 auf Verbindlichkeiten der Wohnungseigentümergeinschaft gegenüber Versorgungsunternehmen geleistet hat. Von dem geltend gemachten Zahlungsbetrag von 1.625,24 € hat ihm das Amtsgericht unter Klageabweisung im Übrigen 110,67 € zugesprochen. Die von dem Kläger in Höhe des Differenzbetrages von 1.514,57 € eingelegte Berufung ist ohne Erfolg geblieben. Mit der von dem Landgericht zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Beklagte zu 3 beantragt, verfolgt der Kläger seinen Zahlungsanspruch weiter.

### **Entscheidungsgründe:**

I.

Nach Ansicht des Berufungsgerichts hat der Kläger keinen Anspruch auf Ausgleich der für die Versorgung der Wohnungseigentümergeinschaft im Jahr 2014 getätigten Auslagen. Für einen in Betracht kommenden Anspruch gemäß §§ 812, 684 BGB i.V.m. § 21 Abs. 4 WEG sei nicht die Beklagte zu 3, sondern die Wohnungseigentümergeinschaft als Verband passivlegitimiert. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs könne auch § 10 Abs. 8 WEG nicht zur Begründung eines Ausgleichsanspruchs herangezogen werden. Eine Anwendung dieser Vorschrift auf Forderungen einzelner Wohnungseigentümer sei jedenfalls dann nicht gerechtfertigt, wenn die Forderungen ihre Grundlage im Gemeinschaftsverhältnis hätten. Das sei hier der Fall, weil es sich bei den getilgten Verbindlichkeiten um solche der Wohnungseigentümergeinschaft gehandelt habe. Diese Grundsätze gälten auch bei zerstrittenen verwalterlosen Zweiergemeinschaften, in denen wegen der Pattsituation hinsichtlich des Kopfstimmrechts keine Mehrheitsbeschlüsse möglich seien. Von letzterem sei hier auszugehen, weil eine Einigung zwischen dem Kläger und der Beklagten zu 3 nicht zustande gekommen sei und im Hinblick auf die in dem Kaufvertrag zwischen der Beklagten zu 3 und den Erwerbern getroffene Regelung zur Ausübung des Stimmrechts faktisch nicht erwartet werden könne, dass eine entsprechende Beschlussfassung noch erfolgen werde. Dem Gesetzgeber sei die Problematik von zerstrittenen Zweiergemeinschaften bekannt gewesen, ohne dass er dazu eine explizite Regelung getroffen habe. Auch eine teleologische Betrachtung rechtfertige nicht die Bejahung eines Direktanspruchs. Zwar sei dies prozessökonomischer, weil der Wohnungseigentümer nur einen Prozess auf Zahlung gegen den anderen

Wohnungseigentümer führen müsse. Die Kehrseite sei aber, dass dadurch faktisch die Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes zur Abrechnung und Entscheidungsfindung unterlaufen würden. Einen sachlichen Grund, warum diese in einer zerstrittenen, verwalterlosen Zweiergemeinschaft weniger schützenswert seien als in einer anderen Wohnungseigentümergeinschaft, vermöge die Kammer nicht zu erkennen.

## II.

Diese Ausführungen halten rechtlicher Nachprüfung stand. Für die von dem Kläger gegen die Beklagte zu 3 geltend gemachten Zahlungsansprüche fehlt es an einer Anspruchsgrundlage.

1. a) Tilgt ein Wohnungseigentümer Verbindlichkeiten der Wohnungseigentümergeinschaft, kann er grundsätzlich zwar von der Wohnungseigentümergeinschaft Ersatz seiner Aufwendungen verlangen. Einen Erstattungsanspruch gegen die übrigen Wohnungseigentümer hat der tilgende Wohnungseigentümer aber nicht. Ein solcher Anspruch lässt sich auch nicht aus § 10 Abs. 8 Satz 1 WEG herleiten, wonach jeder Wohnungseigentümer einem Gläubiger nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer haftet, die während seiner Zugehörigkeit zur Gemeinschaft entstanden oder während dieses Zeitraums fällig geworden sind. Die Vorschrift findet nämlich auf Ansprüche anderer Wohnungseigentümer, die aus dem Gemeinschaftsverhältnis herrühren (sog. Sozialverbindlichkeiten), keine Anwendung (vgl. zum Ganzen Senat, Urteil vom 26. Oktober 2018 - V ZR 279/17, NZM 2019, 415 Rn. 5 ff.). Wäre bei solchen Verbindlichkeiten gemäß § 10 Abs. 8 WEG ein direkter Zugriff des Wohnungseigentümers auf die anderen Eigentümer möglich, würden die im Wohnungseigentumsgesetz für das Innenverhältnis der Wohnungseigentümer getroffenen Regelungen und das im Gesetz vorgesehene Finanzsystem der Wohnungseigentümergeinschaft unterlaufen (Senat, Urteil vom 26. Oktober 2018 - V ZR 279/17, aaO Rn. 19).

b) Hiernach kommt ein anteiliger Ausgleichsanspruch des Klägers gemäß § 10 Abs. 8 Satz 1 WEG gegen die Beklagte zu 3 als (frühere) Miteigentümerin für die Aufwendungen, die er nach seinem Vorbringen im Jahr 2014 während der Zugehörigkeit der Beklagten zu 3 zur Gemeinschaft getätigt hat, grundsätzlich nicht in Betracht. Nach den für den Senat bindenden Feststellungen des Berufungsgerichts handelt es sich bei den getilgten Verbindlichkeiten insgesamt um solche der Wohnungseigentümergeinschaft. Soweit der Kläger demgegenüber vorträgt, er sei von der Gemeinde N. hinsichtlich der Kosten für die Wasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung als Gesamtschuldner in Anspruch genommen worden, so dass er insoweit jedenfalls gemäß § 426 Abs. 1 BGB Ausgleich von der Beklagten zu 3 verlangen könne, kann er hiermit im Revisionsverfahren nicht mehr gehört werden. Eine etwaige Unrichtigkeit

tatbestandlicher Darstellungen im Berufungsurteil kann nur im Berichtigungsverfahren nach § 320 ZPO behoben werden (vgl. BGH, Urteil vom 8. Januar 2007 - II ZR 334/04, NJW-RR 2007, 1434 Rn. 11), woran es hier fehlt. Unabhängig davon hätte der Kläger selbst dann gegen die Beklagte zu 3 keinen Ausgleichsanspruch gemäß § 426 Abs. 1 BGB, wenn beide für die Beitragsschuld gesamtschuldnerisch hafteten. Erfüllt der Wohnungseigentümer eine gesamtschuldnerisch zu tragende Abgabenschuld aus eigenen Mitteln, steht ihm nämlich ein Erstattungsanspruch nur gegen die Gemeinschaft zu. In diesem Sinne sind die Ausführungen des Senats in dem Urteil vom 14. Februar 2014 (V ZR 100/13, NJW 2014, 1093 Rn. 12) zu verstehen.

2. Wie das Berufungsgericht weiter richtig sieht, ändert sich an dieser Rechtslage nichts dadurch, dass der Kläger Mitglied einer Zweiergemeinschaft ist, die jedenfalls im Zeitpunkt der Zugehörigkeit der Beklagten zu 3 zu der Gemeinschaft zerstritten war und in der sich im Hinblick auf die in dem Kaufvertrag zwischen der Beklagten zu 3 und den Erwerbern getroffenen Regelung zur einvernehmlichen Stimmrechtsausübung für Angelegenheiten vor dem Kaufdatum - nur um solche Ansprüche geht es hier - an der Pattsituation bei Abstimmungen faktisch nichts geändert hat. Auch in einer (zerstrittenen) Zweiergemeinschaft, in der ein Verwalter nicht bestellt ist und in der wegen des Kopfstimmrechts keine Mehrheitsbeschlüsse möglich sind, kann der Eigentümer, der Verbindlichkeiten des Verbandes getilgt hat, von dem anderen Eigentümer nicht unmittelbar (anteilige) Erstattung seiner Aufwendungen verlangen.

a) Höchstrichterlich geklärt ist diese Frage noch nicht.

aa) Entschieden hat der Senat bereits, dass Ausgleichsansprüche der Wohnungseigentümer untereinander in solchen Zweiergemeinschaften ausgeschlossen sind, in denen grundsätzlich Mehrheitsbeschlüsse möglich sind, weil das Stimmrecht abweichend von § 25 Abs. 2 WEG (Kopfstimmrecht) geregelt ist und es zu einer „Pattsituation“ wegen Stimmgleichheit nicht kommen kann. Jedenfalls in dieser Konstellation muss der Wohnungseigentümer den Verband in Anspruch nehmen. Dies gilt auch dann, wenn das Verbandsvermögen nicht ausreicht, den Aufwendungsersatzanspruch des leistenden Wohnungseigentümers zu erfüllen. Nach der Systematik des Wohnungseigentumsgesetzes muss der Wohnungseigentümer in einem solchen Fall eine entsprechende Beschlussfassung des Verbandes herbeiführen, um diesen mit entsprechenden Vermögensmitteln auszustatten. Kommt ein solcher Beschluss nicht zustande, hat der Wohnungseigentümer gemäß § 21 Abs. 8 WEG die Möglichkeit einer Beschlussersatzklage (vgl. Senat, Urteil vom 26. Oktober 2018 - V ZR 279/17, NZM 2019, 415 Rn. 21).

bb) Ausdrücklich offengelassen hat der Senat, ob dies auch dann gilt, wenn - wie hier - wegen des Kopfstimmrechts keine Mehrheitsbeschlüsse möglich sind (Senat, Urteil vom 26. Oktober 2018 - V ZR 279/17, aaO, Rn. 22). Durch das Urteil vom 5. Juli 2019 (V ZR 149/18, NJW 2020, 42 Rn. 15) ist eine Klärung ebenfalls nicht erfolgt, weil es einen anderen Sachverhalt betrifft. In dieser Entscheidung hat der Senat festgestellt, dass auch in einer Zweiergemeinschaft ein Wohnungseigentümer nur im Wege der Beschlussersetzungsklage erreichen kann, dass eine von dem anderen Wohnungseigentümer rechtswidrig herbeigeführte bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums durch die Wohnungseigentümergeinschaft beseitigt wird; er darf die Beseitigung nicht selbst auf eigene Kosten vornehmen.

b) In Rechtsprechung und Literatur wird die Frage unterschiedlich beurteilt.

aa) Zum Teil wird die Möglichkeit eines Durchgriffs des Wohnungseigentümers gegen den anderen Wohnungseigentümer aus prozessökonomischen Erwägungen bejaht. Zur Begründung wird im Wesentlichen darauf hingewiesen, dass es eine bloße Förmelerei wäre, müsste der Wohnungseigentümer zunächst den Verband in Anspruch nehmen und insoweit einen zusätzlichen Prozess führen (vgl. OLG Karlsruhe, ZMR 2007, 138; LG München, NJW-RR 2009, 1166; LG Dortmund, ZWE 2017, 182; BayObLG, ZWE 2002, 357 f. zum früheren Recht; jurisPK-BGB/Lafontaine, 8. Aufl., § 10 WEG Rn. 281 und § 16 WEG Rn. 100; Bärmann/Becker, WEG, 14. Aufl., § 28 Rn. 58; Riecke/Schmid/Abramanko, WEG, 5. Aufl., § 16 Rn. 182; BeckOGK/Falkner, WEG [1.3.2020], § 16 Rn. 68, 105.2, Nidenführ in Nidenführ/Schmidt-Räntsch/Vandenhouten, WEG, 13. Aufl., § 28 Rn. 343).

bb) Nach der Gegenauffassung, der das Berufungsgericht folgt, scheidet auch bei einer Zweiergemeinschaft ein Direktanspruch des Wohnungseigentümers generell aus. Prozessökonomische Überlegungen rechtfertigten kein Absehen von dem in dem Wohnungseigentumsgesetz vorgesehenen Verfahren. Komme es nicht zu einem Beschluss, bestehe für den Wohnungseigentümer die Möglichkeit, über § 21 Abs. 8 WEG durch gerichtliche Hilfe zu einer Jahresabrechnung und zu einem Wirtschaftsplan zu gelangen; notfalls müsste auch die Erhebung einer Sonderumlage auf diesem Wege herbeigeführt werden, damit berechtigte Erstattungsansprüche des in Vorleistung getretenen Wohnungseigentümers befriedigt werden könnten. Eine Differenzierung zwischen Zweiergemeinschaften und anderen Wohnungseigentümergeinschaften lasse sich dem Wohnungseigentumsgesetz nicht entnehmen (LG Frankfurt a.M., Urteil vom 14. Dezember 2017 - 13 S 71/16, juris Rn. 7 ff.; LG Koblenz, Urteil vom 7. Oktober 2019 - 2 S 51/18, juris Rn. 29; AG Bremen, NJW-RR 2010, 884 [AG Bremen 04.12.2009 - 29 C 2/09]; BeckOK WEG/Müller [1.8.2020], § 10 Rn. 692a; T. Spielbauer in Spielbauer/Then, WEG, 3. Aufl., § 28 Rn. 17; Hügel/Elzer, WEG, 2. Aufl., § 16 Rn. 9; Sommer, MietRB 2018, 176; Lang, ZfIR 2019, 419 f. [BGH

26.10.2018 - V ZR 279/17] ; Bub/Pramataroff, FD-MietR 2019, 415517; Pauli, AnwZert MietR 3/2020 Anm. 1).

c) Die zuletzt dargestellte Meinung trifft zu.

aa) Die - auch von der Revision - angeführten prozessökonomischen Überlegungen rechtfertigen es nicht, von der Anwendung der im Wohnungseigentumsgesetz für das Innenverhältnis der Wohnungseigentümer und das Finanzsystem der Wohnungseigentümergeinschaft getroffenen Regelungen abzusehen. Auch in der Zweiergemeinschaft unterliegt die Ausübung der Eigentümerbefugnisse den üblichen Verwaltungsregeln (§§ 20 ff. WEG). Wird ein aus Sicht eines Wohnungseigentümers erforderlicher Beschluss nicht gefasst, ist daher die Beschlussersetzungsklage (§ 21 Abs. 8 WEG) die richtige Klageart; dass die Beschlussfassung angesichts der Mehrheitsverhältnisse ausgeschlossen ist, ändert daran grundsätzlich nichts, sondern kann nur dazu führen, dass die Vorbefassung der Eigentümerversammlung entbehrlich ist (Senat, Urteil vom 5. Juli 2019 - V ZR 149/18, NJW 2020, 42 Rn. 16). Entgegen der Auffassung des Klägers verstößt es auch nicht gegen das Gebot eines effektiven Rechtsschutzes, den Wohnungseigentümer auf die von dem Gesetz ausdrücklich vorgesehene Beschlussersetzungsklage zu verweisen. Dass die Rechtsverfolgung hiernach aufwändiger ist als bei einer direkten Inanspruchnahme, weil u.U. - je nach dem weiteren Verhalten des anderen Miteigentümers - mehrere Prozesse geführt werden müssen, bedeutet nicht, dass die Rechtsverfolgung nur noch „theoretisch“ möglich ist, wie der Kläger meint.

bb) Unabhängig davon ist es bei genauerer Betrachtung auch nicht prozessökonomischer, eine unmittelbare Inanspruchnahme des anderen Wohnungseigentümers in Höhe von dessen Miteigentumsanteil ungeachtet der wohnungseigentumsrechtlichen Regeln zuzulassen.

(1) Die vermeintlich einfache Abwicklung scheidet von vorneherein aus, wenn das Gesetz einen anderen Verteilungsmaßstab vorsieht. So sind beispielsweise die Heizkosten zwingend nach der Heizkostenverordnung zu ermitteln und abzurechnen. Hierüber dürfen sich die Wohnungseigentümer nicht hinwegsetzen. Auch soweit es um die Durchführung und die Bezahlung von Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten oder um Wartungsarbeiten am Gemeinschaftseigentum geht, ist der Weg einer unmittelbaren (anteiligen) Inanspruchnahme des anderen Wohnungseigentümers auf Erstattung insoweit getätigter Aufwendungen verschlossen. Wenn nämlich ein Wohnungseigentümer eigenmächtig solche Arbeiten am Gemeinschaftseigentum durchführen lässt, steht ihm kein Ersatzanspruch aus Geschäftsführung ohne Auftrag oder Bereicherungsrecht zu. Dies gilt selbst dann, wenn die von dem Wohnungseigentümer durchgeführte Maßnahme ohnehin hätte vorgenommen werden müssen (vgl. Senat, Urteil vom 14.

Juni 2019 - V ZR 254/17, BGHZ 222, 187 Rn. 10 ff.). Die Wohnungseigentümer haben nämlich im Rahmen der ordnungsmäßigen Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums (§ 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG) einen Gestaltungsspielraum. Es ist insbesondere ihre (gemeinsame) Sache zu entscheiden, welche Handwerker sie beauftragen und ob sie die Maßnahme isoliert oder zusammen mit anderen Arbeiten durchführen (Senat, Urteil vom 14. Juni 2019 - V ZR 254/17, BGHZ 222, 187 Rn. 10, 15).

(2) Diese Beispiele zeigen, dass die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums in wesentlichen Bereichen nur funktionieren kann, wenn die Wohnungseigentümer hierbei zusammenwirken. Die hierfür erforderliche Willensbildung erfolgt nach dem Wohnungseigentumsgesetz durch Beschluss (§ 23 Abs. 1 und 3 WEG). Kommt ein Beschluss nicht zustande, kann er gemäß § 21 Abs. 8 WEG durch das Gericht ersetzt werden. Für die von der Gegenauffassung befürwortete unmittelbare Inanspruchnahme der Wohnungseigentümer untereinander bliebe mithin nur ein kleiner Anwendungsbereich, während im Übrigen das mitunter aufwändige Verfahren nach dem Wohnungseigentumsgesetz eingehalten werden müsste. Eine solche Aufspaltung des Vorgehens bei der Verwaltung einer Wohnungseigentumsanlage erscheint nicht zweckmäßig.

(3) Zu beachten ist zudem, dass sich der Aufwand für die Wohnungseigentümer, der sich bei der Einhaltung der Regeln des Wohnungseigentumsgesetzes ergibt, reduzieren lässt, wenn - gleichsam als neutrale Instanz - ein Verwalter bestellt wird. Hierauf haben die Wohnungseigentümer gemäß § 21 Abs. 4 WEG einen Anspruch, da die Bestellung eines Verwalters ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht (vgl. Senat, Urteil vom 10. Juni 2011 - V ZR 146/10, NJW 2011, 3025 Rn. 11). Dies gilt auch bei Zweiergemeinschaften (vgl. LG Frankfurt a.M., ZWE 2017, 231; Bärmann/Becker, WEG, 14. Aufl., § 26 Rn. 282). Dem Verwalter obliegt es unter anderem, durch die Aufstellung eines Wirtschaftsplans (§ 28 Abs. 1 WEG) für die nötige Finanzausstattung der Wohnungseigentümergeinschaft zu sorgen und am Ende des Jahres über die getätigten Ein- und Ausnahmen unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften abzurechnen. Ihm kommen auch wichtige Aufgaben bei der ordnungsmäßigen Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums zu (vgl. § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG und hierzu Senat, Urteil vom 19. Juli 2019 - V ZR 75/18, NJW-RR 2020, 68 Rn. 9 f.). Diese „Bündelung“ der sich im Zusammenhang mit der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums stellenden Fragen durch den Verwalter führt gegenüber der wechselseitigen Inanspruchnahme der Wohnungseigentümer im Wege von Direktansprüchen zu einer deutlichen Verfahrensvereinfachung. Daran ändert es nichts, dass die Wohnungseigentümer auch über den Wirtschaftsplan oder die Jahresabrechnung, die sie beschließen müssen (§ 28 Abs. 5 WEG), und über sonstige Maßnahmen, die einen Beschluss erfordern, streiten können.

cc) Im Übrigen können Schwierigkeiten bei der Durchsetzung von Ausgleichsansprüchen eines in Vorlage gegangenen Wohnungseigentümers in gleicher Weise bei solchen (vermögenslosen) Zweiergemeinschaften auftreten, in denen das im Gesetz als Regelfall vorgesehene Kopfstimmrecht (§ 25 Abs. 2 WEG) abbedungen ist. Insoweit ist zwar - grundsätzlich - eine Beschlussfassung möglich. Wenn jedoch der vorleistende Wohnungseigentümer Minderheitseigentümer ist und der Miteigentümer eine Kostenbeteiligung ablehnt, muss der Weg der Beschlussersetzungsklage (§ 21 Abs. 8 WEG) beschritten werden (vgl. den Sachverhalt in Senat, Urteil vom 26. Oktober 2018 - V ZR 279/17, NZM 2019, 415 Rn. 21). Warum dies bei einem Eigentümer, der das gleiche Stimmrecht wie der übrige Eigentümer hat, anders sein sollte, erschließt sich nicht (so auch BeckOK WEG/Müller [1.8.2020], § 10 Rn. 692a; Lang, ZfIR 2019, 419 f.). Ließe man einen Direktanspruch des leistenden Wohnungseigentümers zu, schlosse sich zudem die Frage an, warum dies nicht auch bei größeren Wohnungseigentümergeinschaften mit einem Mehrheitseigentümer möglich sein sollte und wenn ja, wie groß die Gemeinschaft sein dürfte. Die hiermit einhergehenden - der Rechtssicherheit abträglichen - Abgrenzungsschwierigkeiten lassen sich nur vermeiden, wenn die Regeln des Wohnungseigentumsgesetzes generell angewendet werden.

dd) Die Gesetzgebungsmaterialien rechtfertigen keine abweichende Beurteilung. Zwar wird in dem Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und anderer Gesetze der Bundesregierung vom 9. März 2006 unter Verweis auf eine Entscheidung des Bayerischen Obersten Landesgerichts (ZWE 2002, 357) und eine Literaturstelle die Auffassung vertreten, dass in den Fällen, in denen eine Zweiergemeinschaft keinen Verwalter bestellt habe und wegen des gesetzlichen Kopfprinzips keine Mehrheitsbeschlüsse möglich seien, ein in Vorlage gegangener Wohnungseigentümer bei dem anderen Wohnungseigentümer anteilig Regress nehmen könne (vgl. BT-Drucks. 16/887 S. 44). In dem Wohnungseigentumsgesetz hat die von der Bundesregierung für richtig gehaltene Sonderbehandlung von Zweiergemeinschaften aber keinen Ausdruck gefunden. Abgesehen davon bleibt in der Stellungnahme unberücksichtigt, dass auch bei Geltung des gesetzlichen Kopfprinzips die Möglichkeit besteht, im Wege der Beschlussersetzungsklage (§ 21 Abs. 8 WEG) einen Beschluss zu erlangen.

d) Ein Direktanspruch des die Verbindlichkeiten des Verbands tilgenden Wohnungseigentümers scheidet auch dann aus, wenn der andere Eigentümer - hier die Beklagte zu 3 - zwischenzeitlich aus dem Verband ausgeschieden ist und er für die während seiner Zugehörigkeit zu der Gemeinschaft entstandenen oder während dieses Zeitraums fällig gewordenen Verbindlichkeiten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer in Anspruch genommen werden soll. Wie die Erwiderung zu Recht ausführt, muss der in Vorlage gegangene Wohnungseigentümer auch und gerade bei einem Eigentümerwechsel das Verfahren nach dem Wohnungseigentumsgesetz einhalten. Hätte er demgegenüber einen Direktanspruch gegen den früheren Eigentümer, wäre dies mit den allgemeinen Haftungsgrundsätzen bei einem Eigentümerwechsel nicht zu vereinbaren.



aa) Der Veräußerer einer Eigentumswohnung haftet nur für solche Forderungen des Verbands, die bereits vor dem Eigentumsübergang aufgrund von wirksam beschlossenen Wirtschaftsplänen, Jahresabrechnungen oder Sonderumlagen fällig geworden sind (sog. „Fälligkeitstheorie“). Für die danach fällig gewordenen Verbindlichkeiten der Wohnungseigentümer untereinander, die in der anteilmäßigen Verpflichtung zum Tragen der Lasten und Kosten ( § 16 Abs. 2 WEG ) wurzeln, haftet der Erwerber, und zwar auch dann, wenn es sich um Nachforderungen aus Abrechnungen für frühere Jahre handelt, sofern nur der Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft, durch den die Nachforderungen begründet wurden ( § 28 Abs. 5 WEG ), erst nach dem Eigentumserwerb gefasst worden ist (vgl. Senat, Urteil vom 15. Dezember 2017 - V ZR 257/16 , NJW 2018, 2044 Rn. 8 mwN).

bb) Hiernach scheidet nach den für das Innenverhältnis der Wohnungseigentümer geltenden Regeln eine Inanspruchnahme der Beklagten zu 3 bereits deshalb aus, weil während der Dauer ihrer Mitgliedschaft in der Eigentümergeinschaft keine Beschlüsse gefasst wurden, in denen die Positionen, auf die der Kläger seine Klageforderung stützt, als Ausgabe der Gemeinschaft aufgeführt sind.

cc) Auch wenn es künftig noch - notfalls mit gerichtlicher Hilfe ( § 21 Abs. 8 WEG ) - zu einer Beschlussfassung für das Abrechnungsjahr 2014 käme, in dem die Aufwendungsersatzansprüche des Klägers nach seinem Vorbringen entstanden sein sollen, hätte dies nicht die (anteilige) Haftung der Beklagten zu 3 für diese Ansprüche zur Folge.

(1) Die Jahresabrechnung ist nach der ständigen Rechtsprechung des Senats eine reine Einnahmen-Ausgaben-Rechnung (vgl. nur Senat, Urteil vom 27. Oktober 2017 - V ZR 189/16, NJW 2018, 942 [BGH 27.09.2017 - VIII ZR 193/16] Rn. 7 mwN). Eine Ausgabe entsteht erst in dem Zeitpunkt, in dem die Wohnungseigentümergeinschaft die Verbindlichkeit tilgt. Da dies bezogen auf die Ansprüche des Klägers im Jahr 2014 nicht der Fall war, scheidet eine Aufnahme in die entsprechende Jahresabrechnung aus. Erst wenn der Verband zahlte, entstünde eine Ausgabe, die in der aktuellen Jahresabrechnung zu verbuchen wäre und für die nach der Fälligkeitstheorie die Erwerber (Beklagten zu 1 und 2) hafteten, nicht jedoch die Beklagte zu 3. Ob sich die Erwerber nach einer Inanspruchnahme durch die Gemeinschaft bei der Beklagten zu 3 schadlos halten könnten, richtet sich nach den im Kaufvertrag getroffenen Vereinbarungen.

(2) Nur wenn man die Zahlungen des Klägers als „Abschlagszahlungen für das Wirtschaftsjahr 2014“ qualifizierte, wie dies die Revisionserwiderung erwägt, wären sie in die Jahresabrechnung 2014 aufzunehmen. Abgesehen davon, dass eine solche Qualifizierung eher fernliegt, weil der Kläger gerade keine vorab beschlossenen Vorauszahlungen geleistet hat, würde sich hierdurch an der Rechtslage nichts ändern. Da die Abrechnung erst nach dem Ausscheiden der Beklagten zu 3 aus der Wohnungseigentümergeinschaft beschlossen würde, könnten insoweit nur noch die Erwerber in Anspruch genommen werden.

e) Der Senat verkennt nicht, dass in der Praxis viele Zweiergemeinschaften ohne einen Verwalter und ohne Fassung von Beschlüssen „funktionieren“, weil die Eigentümer, losgelöst von einer genaueren juristischen Prüfung, das Tätigwerden des jeweils anderen für die Gemeinschaft dulden und die geforderten Zahlungen leisten. Dies ändert aber nichts daran, dass im Streitfall ein Anspruch der Wohnungseigentümer auf Erstattung nur in dem von dem Wohnungseigentumsgesetz gesetzten Rahmen und in dem darin vorgesehenen Verfahren durchgesetzt werden kann (vgl. T. Spielbauer in Spielbauer/Then, WEG, 3. Aufl., § 28 Rn. 17), zumal eine Abweichung von diesem Verfahren bei einer zerstrittenen Gemeinschaft - wie ausgeführt - nicht zu einer echten Vereinfachung führt, sondern zusätzliche Schwierigkeiten aufwirft.

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.