

Brandenburgisches Oberlandesgericht

BESCHLUSS

§§ 22, 27, 28 WEG

- 1. Die Rückwirkung der Verwalterbestellung und Einberufungsmängel haben nicht dessen Nichtigkeit zur Folge, sondern können allenfalls eine Anfechtbarkeit begründen.**
- 2. Nach § 27 Abs. 2 Nr. 5 WEG ist die Verwalterin außerdem berechtigt, im Namen aller Wohnungseigentümer mit Wirkung für und gegen sie Ansprüche gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen, sofern sie hierzu ermächtigt ist. Die gerichtliche Geltendmachung setzt nach § 27 Abs. 2 Nr. 5 WEG eine Ermächtigung der Wohnungseigentümer voraus.**
- 3. Ist dem Wirtschaftsplan ein anderer als der gesetzliche bzw. vereinbarte Verteilungsschlüssel zugrunde gelegt, ist der Wirtschaftsplan fehlerhaft und damit zwar generell anfechtbar, nicht aber nichtig.**
- 4. Der Wirtschaftsplan ist durch eine spätere Jahresabrechnung weder überholt noch hat er seine Bedeutung verloren. Soweit der fällige Vorschuss zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Jahresabrechnung nicht gezahlt ist, kommt diesem Beschluss nur eine dem Wirtschaftsplan bestätigende oder rechtsverstärkende Wirkung zu.**
- 5. Die Wohnungseigentümer bezwecken grundsätzlich keine Schuldumschaffung im Sinne einer Novation, d. h. Aufhebung des Beschlusses über den Wirtschaftsplan und vollständige Ersetzung durch den Beschluss über die Jahresabrechnung.**

OLG Brandenburg, Beschluss vom 27.11.2007; Az.: 13 Wx 9/07

Tenor:

Die sofortige weitere Beschwerde des Antragsgegners gegen den Beschluss der 5. Zivilkammer des Landgerichts Neuruppin vom 21. März 2007 - Az.: 5 T 414/06 - wird mit der Maßgabe zurückgewiesen, dass das Verfahren in Höhe von 612,79 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus 224,78 € seit 10.11.2005 und aus 388,01 € seit dem 10.12.2005 erledigt ist.

Die Kosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens trägt der Antragsgegner.

Gründe:

I.

Wegen des Sachverhaltes, des Vorbringens der Beteiligten und ihrer Antragstellung wird in vollem Umfang auf die unter Ziffer I. des landgerichtlichen Beschlusses dargestellten Gründe in Verbindung mit dem Beschluss des Amtsgerichts Oranienburg vom 23.08.2006 Bezug genommen.

Gegen den Beschluss des Landgerichts hat der Antragsgegner form- und fristgemäß weitere Beschwerde eingelegt.

Er rügt eine Verletzung des materiellen und formellen Rechts. Unter Vertiefung seines bisherigen Vorbringens verfolgt er seine Anträge aus dem landgerichtlichen Verfahren im vollen Umfang weiter und beantragt:

1. der angefochtene Beschluss des Landgerichts wird zu Ziffer 1. und 2. wegen der Wohngeldforderung 2005 aufgehoben und die Sache zur erneuten Verhandlung an das Amtsgericht, hilfsweise an das Landgericht zurückverwiesen,

2. der angefochtene Beschluss des Landgerichts wird zu Ziffer 3. wegen der Wohngeldforderung 2006 aufgehoben und die Sache zur erneuten Verhandlung an das Amtsgericht, hilfsweise an das Landgericht zurückverwiesen,

3. der angefochtenen Beschluss des Landgerichts wird zu Ziffer 4. aufgehoben und die Sache zur Entscheidung an das Landgericht zurückverwiesen und

hilfsweise seinen Anträgen vom 13.11. 2006, 15.02. und 10.03.2007 wird stattgegeben und die Kosten werden der Verwalterin erlegt.

Die Antragstellerin verteidigt den landgerichtlichen Beschluss und beantragt, die weitere Beschwerde zu verwerfen bzw. zurückzuweisen. Sie hält die weitere Beschwerde für unzulässig und unbegründet.

II.

Das zulässige Rechtsmittel des Antragsgegners hat in der Sache im Wesentlichen keinen Erfolg; es ist bis auf den erledigten Teil unbegründet, weil die Entscheidung des Landgerichts nicht auf einer Verletzung des Gesetzes beruht (§ 45 Abs. 1 WEG i.V.m. §§ 27 Abs. 1, 29 Abs. 1 und 4, 21 Abs. 1 und 2, 22 Abs. 1 WEG).

Mit dem angefochtenen Beschluss hat das Landgericht zu Recht die sofortige Beschwerde des Antragsgegners gegen den Beschluss des Amtsgerichts zurückgewiesen soweit das Verfahren nicht teilweise erledigt ist sowie den Antragsgegner darüber hinaus zur Wohngeldvorauszahlung nebst Zinsen für das Jahr 2006 verurteilt und seinen Zwischenfeststellungsantrag zurückgewiesen. Der Senat folgt insoweit den Gründen der land- und amtsgerichtlichen Entscheidungen, auf die ergänzend verwiesen wird. Das Land- und das Amtsgericht haben den zur Entscheidung stehenden Sachverhalt sowohl in tatsächlicher Hinsicht zutreffend festgestellt als auch in rechtlicher Hinsicht zutreffend gewürdigt. Die hiergegen gerichteten Angriffe des Rechtsbeschwerdeführers vermögen nicht zu überzeugen. Auch sein weiteres Vorbringen in der Rechtsbeschwerdeinstanz rechtfertigt eine anderweitige Entscheidung nicht. Die angefochtenen Entscheidungen beruhen nicht auf einer Verletzung des Rechts.

1. Die Anträge der Antragstellerin sind insgesamt zulässig.

1.1. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist rechtsfähig, soweit sie bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums am Rechtsverkehr teilnimmt. Die Konsequenz dieser Teilrechtsfähigkeit ist die Partei- und Beteiligungsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft hinsichtlich der das Verwaltungsvermögen betreffenden Forderungen, zu denen auch Wohngeldzahlungen zählen, weil die Wohnungseigentümer im Rahmen der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums am Rechtsverkehr teilnehmen (vgl. BGH NJW 2005, 2061 sowie Frankfurt NJW-RR 2006, 1603 f, m.w.N.).

1.2. Die Wohnungseigentümergeinschaft hat die Verwalterin mit Beschluss vom 26.8.2004 rückwirkend zum 1.4.2004 und für die Dauer von fünf Jahren bis zum 31.3.2009 zur Verwalterin bestellt und gleichzeitig mit Stimmenmehrheit beschlossen, dass der bisherige Verwaltervertrag zu gleichen Konditionen fortgeführt wird (Bl. 315 d.A.). Die Verwalterbestellung ist bestandskräftig und wirksam. Die Bestellung eines Verwalters erfolgt in der Regel gemäß § 26 Abs. 1 WEG durch Beschluss der Wohnungseigentümer. Sie beschließen über die Bestellung eines Verwalters durch Stimmenmehrheit. Die Beschlusskompetenz deckt auch Entscheidungen über die Dauer des jeweiligen Bestellungsverhältnisses, soweit - wie vorliegend - die Bestellzeit die in § 26 Abs. 1 Satz 2 WEG bestimmte Höchstdauer von fünf Jahren nicht überschreitet. Bei einer bestehenden Gemeinschaft soll der Amtsbeginn des neu bestellten Verwalters im Bestellungsbeschluss festgelegt werden (vgl. Bärman/Pick/Merle, WEG 9. Aufl., § 26, Rdnr. 30 ff, m.w.N.).

Aufgrund des bestandskräftigen Beschlusses ist das Bestellungsverhältnis wirksam zustande gekommen. Die vom Antragsgegner vorgetragene Einwendungen, insbesondere eine angebliche Fehlerhaftigkeit des Beschlusses wegen der Rückwirkung des Bestellungsaktes und Einberufungsmängel haben nicht etwa dessen Nichtigkeit zur Folge, sondern können allenfalls eine Anfechtbarkeit begründen. Ebenso wie sonstige Beschlüsse der Wohnungseigentümer kann auch der Bestellungsbeschluss gemäß § 43 Abs. 1 Nr. 4, 23 Abs. 4 WEG binnen eines Monats angefochten und für ungültig erklärt werden. Vorliegend ist der Beschluss aber nach Ablauf der Anfechtungsfrist bestandskräftig geworden. Selbst wenn jedoch ein Bestellungsbeschluss auf Anfechtung eines Wohnungseigentümers für ungültig erklärt werden würde, bedeutet dies nicht, dass der Bestellte die von ihm zwischenzeitlich vorgenommenen Rechtsgeschäfte, für die er als Verwalter Vertretungsmacht gehabt hätte, als Vertreter ohne Vertretungsmacht vorgenommen hat. In der Regel müssen die Wohnungseigentümer die vom Verwalter in ihren Namen getätigten Rechtsgeschäfte nach den Regeln der Anscheins- oder der Duldungsvollmacht gegen sich gelten lassen. Weil es sich um Rechtsgeschäfte zur Durchführung von Beschlüssen der Wohnungseigentümer handelt, wirken diese trotz einer Ungültigkeitserklärung des Bestellungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 4 WEG für und gegen alle Wohnungseigentümer. Auch die in einer von dem Verwalter zwischenzeitlich einberufenen Wohnungseigentümerversammlung gefassten Beschlüsse bleiben wirksam und sind nicht etwa wegen eines Einberufungsmangels für ungültig zu erklären (vgl. a.a.O., § 26, Rdnr. 212 f, m.w.N.).

Auch ein Verwaltervertrag ist zumindest konkludent wirksam zustande gekommen. Denn die Wohnungseigentümer haben am 26.8.2004 mehrheitlich, bestandskräftig und damit wirksam beschlossen, dass der bisherige Verwaltervertrag zu gleichen Konditionen fortgeführt wird. Die Begründung beider Rechtsverhältnisse - des Bestellungsverhältnisses und des Anstellungsverhältnisses - kann wie vorliegend miteinander verbunden werden. Bei Abschluss des Verwaltervertrages kann auch die Mehrheit der Wohnungseigentümer tätig werden und damit die

überstimmte Mehrheit nach § 10 Abs. 4 WEG kraft Gesetzes vertreten, d. h. die zum Abschluss des Verwaltervertrages erforderlichen Erklärungen abgeben (vgl. a.a.O., § 26, Rdnr. 81 ff). Die Verwalterin hat die auf den Abschluss des Verwaltervertrages gerichtete Angebotserklärung der Wohnungseigentümergeinschaft zumindest konkludent angenommen. Sie hat das Beschlussprotokoll vom 26.8.2004 ebenfalls als Verwalter unterzeichnet und ihre Verwaltungstätigkeit aufgenommen bzw. in Ausübung des ursprünglichen Verwaltervertrages vom 8.4.1999 fortgesetzt (Bl. 51 f d.A.).

1.3. Nach § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG ist die Verwalterin berechtigt und verpflichtet, die Beschlüsse der Wohnungseigentümer durchzuführen und nach § 27 Abs. 2 Nr. 1 WEG ist sie berechtigt, Lasten- und Kostenbeiträge sowie Tilgungsbeiträge anzufordern, in Empfang zu nehmen und abzuführen. Sie ist somit nach §§ 28 Abs. 2, 27 Abs. 2 Nr. 1 WEG berechtigt, die dem beschlossenen Wirtschaftsplan entsprechenden Vorschüsse (so genanntes Hausgeld oder Wohngeld) sowie die entsprechenden Beträge aus der Jahresabrechnung zunächst außergerichtlich abzurufen und abzuführen (vgl. a.a.O., § 27, Rdnr. 105 ff, m.w.N.).

Nach § 27 Abs. 2 Nr. 5 WEG ist die Verwalterin außerdem berechtigt, im Namen aller Wohnungseigentümer mit Wirkung für und gegen sie Ansprüche gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen, sofern sie hierzu ermächtigt ist. Die Vorschrift des § 27 Abs. 2 Nr. 5 WEG ist innerhalb des Absatzes 2 der einzige Fall, in dem der Verwalter zu einem Handeln im Namen der Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie einer Ermächtigung bedarf. Im Rahmen der außergerichtlichen Geltendmachung von Ansprüchen ist der Verwalter nach § 27 Abs. 2 Nr. 1 WEG berechtigt, Lasten- und Kostenbeiträge sowie Tilgungsbeiträge anzufordern, ohne dass es dazu eines Beschlusses der Wohnungseigentümer bedarf. Lediglich die gerichtliche Geltendmachung setzt nach § 27 Abs. 2 Nr. 5 WEG eine Ermächtigung der Wohnungseigentümer voraus. Die Ermächtigung zur gerichtlichen und außergerichtlichen Geltendmachung von Ansprüchen kann dem Verwalter durch mehrheitlichen Beschluss, in einer Vereinbarung oder im Verwaltervertrag erteilt werden.

Dies ist vorliegend wirksam geschehen. Nach § 4 Nr. 1 des Verwaltervertrages obliegt dem Verwalter die Überwachung des termingemäßen Eingangs der Hausgelder einschließlich der beschlossenen Umlagen. Er hat säumige Eigentümer zu mahnen und Zahlungen beizutreiben und gegebenenfalls unter Einschaltung eines Anwalts gerichtlich geltend zu machen. Nach § 8 Nr. 1 des Vertrages handelt der Verwalter im Namen und für Rechnung der Wohnungseigentümergeinschaft. Er ist berechtigt, die Gemeinschaft gerichtlich und außergerichtlich, auch im eigenen Namen, in Angelegenheiten der laufenden Verwaltung zu vertreten und Ansprüche der Gemeinschaft gerichtlich geltend zu machen und einen Rechtsanwalt zu beauftragen. Nach Nr. 8.2.4. ist der Verwalter beauftragt und bevollmächtigt, im Namen aller Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie die Wohnungseigentümergeinschaft gerichtlich und außergerichtlich in Angelegenheiten der laufenden Verwaltung zu vertreten sowie Ansprüche geltend zu machen.

Die Wohnungseigentümer können dem Verwalter zur gerichtlichen und außergerichtlichen Geltendmachung von Ansprüchen durch Mehrheitsbeschlüsse sowohl für den Einzelfall eine spezielle Ermächtigung erteilen, als auch für alle anhängig werdenden oder auch für einen ganz bestimmten Kreis von Verfahren, wie etwa für die Einziehung von Beiträgen der Wohnungseigentümer, eine generelle Ermächtigung erteilen. Die Ermächtigung kann wie vorliegend im Verwaltervertrag

erteilt werden. Genau genommen handelt es sich auch bei dieser Form der Ermächtigung um eine besondere Ausgestaltung der im Gesetz vorgesehenen Ermächtigung mittels Beschlusses der Wohnungseigentümer, weil ein solcher - vorliegend der vom 26.8.2004 - die Grundlage für die Regelung im Verwaltervertrag ist (vgl. a.a.O., § 28, Rdnr. 105 ff und 136 ff, m.w.N.).

1.4. Entgegen dem Vorbringen des Antragsgegners fehlt den Anträgen der Antragstellerin wegen eines zwischen ihnen bereits am 29.4.2003 geschlossenen Vergleiches schon deshalb nicht das Rechtsschutzbedürfnis, weil sich nach dessen Ziffer 2. der hiesige Antragsgegner zwar verpflichtet hat, an die hiesige Antragstellerin monatliche Wohngeldvorauszahlungen beginnend ab Mai 2003 zu zahlen, allerdings nur so lange, bis ein neuer Wirtschaftsplan beschlossen wird. Grundlage der nunmehr geltend gemachten Beträge ist eine zwar zur Höhe der monatlichen Hausgeldvorauszahlungen unverändert gebliebene, aber gleichwohl neue Beschlussfassung zum Wirtschaftsplan 2005 vom 26.8.2004 (Bl. 5 d.A.). Für die im Wege der Anschlussbeschwerde antragserweiternd geltend gemachten Wohngeldvorauszahlungen für das Jahr 2006 ist es ein neuer Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft vom 6.9.2005 (Bl. 169 ff d.A.).

1.5. Das Landgericht hat diese Anschlussbeschwerde zu Recht für statthaft und zulässig sowie die Antragserweiterung für zulässig erachtet, weil sie auch unter Berücksichtigung des Umstandes, dass dem Antragsgegner eine Instanz verloren geht sachdienlich ist, nach der objektiven Verfahrenslage ein Streit der Beteiligten endgültig behoben und ein erneutes Verfahren vermieden werden kann und das Bestehen der Wohngeldvorschüsse für das Jahr 2006 ohne weitere Ermittlung festgestellt werden kann. Auf die entsprechenden Ausführungen im angefochtenen landgerichtlichen Beschluss wird im vollen Umfange verwiesen. Entgegen der Annahme des Antragsgegners ist in der mündlichen Verhandlung beim Landgericht ausweislich des Sitzungsprotokolls vom 6.3.2007 gerade auch hierzu mündlich verhandelt worden. Sowohl der Verfahrensbevollmächtigte der Antragstellerin hat hierzu einen Antrag aus dem Schriftsatz vom 19.1.2007 (Bl. 163 d.A.) gestellt als auch der Antragsgegner, der Zurückweisung entsprechend seines Schriftsatzes vom 15.2.2007 (Bl. 173 f d.A.) beantragt hat, wobei ihm gerade im Hinblick auf den erstmals in der zweiten Instanz gestellten Antrag wegen der Wohngeldzahlung für das Jahr 2006 ein Schriftsatznachlass eingeräumt worden ist, von dem er unter dem 10.3.2007 (Bl. 216 ff. d.A.) auch Gebrauch gemacht hat. Im Übrigen ist das Rechtsbeschwerdegericht an die vom Erstbeschwerdegericht erfolgte Zulassung der Antragserweiterung gebunden (vgl. hierzu a.a.O., § 44, Rdnr. 37 f und § 45, Rdnr. 60, m.w.N.).

2. Der Antragstellerin stehen gegenüber dem Antragsgegner die von dem Land- und dem Amtsgericht zuerkannten Zahlungsansprüche für das Jahr 2005 in Höhe von noch 4.043,33 € und für das Jahr 2006 in Höhe von 4.268,16 € nebst Zinsen gemäß §§ 16 Abs. 2, 28 Abs. 2 WEG zu.

2.1. Nach § 16 Abs. 2 WEG ist jeder der Wohnungseigentümer dem anderen gegenüber verpflichtet, die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, sonstigen Verwaltung und eines gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums anteilig zu tragen. Nach § 28 Abs. 2 WEG hat der Antragsgegner die den beschlossenen Wirtschaftsplänen entsprechenden fälligen Vorschüsse zu leisten. Dies gilt sowohl für das Jahr 2005 als auch für das Jahr 2006.

Zum Wirtschaftsplan 2005 hat die Wohnungseigentümergeinschaft bestandskräftig einen Beschluss gefasst. Der die Höhe der Vorauszahlung bestimmende Eigentümerbeschluss Nr. 04/04 vom 26.8.2004 für die Wohngeldvorschüsse des Jahres 2005 in Höhe von monatlich 388,01 € ist bestandskräftig geworden (Bl. 5 d.A.). Hierbei hat die Eigentümerversammlung beschlossen, für das Jahr 2005 keine Veränderung der monatlichen Hausgeldzahlungen vorzunehmen. Die Höhe des monatlich durch jeden Eigentümer zu zahlenden Hausgeldes blieb bis zur erneuten Beschlussfassung unverändert. Der vom Antragsgegner zu leistende Vorschuss aus dem Vorjahr belief sich auf den zuvor genannten Betrag. Für das Jahr 2006 hatte die Eigentümergeinschaft eine Anpassung des Hausgeldes zum 1.1.2006 beschlossen. Nach dem bestandskräftigen Beschluss Nr. 03/05 vom 6.9.2005 beläuft sich der vom Antragsgegner im Jahre 2006 zu leistende Vorschuss auf monatlich 355,68 € (Bl. 169 f d.A.).

Beide zuvor genannten Beschlüsse sind mehrheitlich gefasst und bestandskräftig geworden. Die vom Antragsgegner vorgetragenen vermeintlichen Fehler, insbesondere ein von den Miteigentumsanteilen abweichender Verteilungsschlüssel nach einer m² - Fläche hat nicht etwa deren Nichtigkeit, sondern allenfalls eine Anfechtbarkeit zur Folge. Der vom Verwalter aufgestellte Wirtschaftsplan wird gemäß §§ 21 Abs. 3, 28 Abs. 5 WEG durch Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer wirksam. Mit Beschluss der in den Einzelwirtschaftsplänen enthaltenen Zahlungsverpflichtungen entsteht die in § 28 Abs. 2 WEG normierte Verpflichtung der einzelnen Wohnungseigentümer zur Zahlung von Vorschüssen. Der Verpflichtung der Eigentümer, die festgelegten Vorschüsse zu zahlen, steht die sich aus § 27 Abs. 1. Nr. 1, Abs. 2 Nr. 1 WEG ergebende Pflicht des Verwalters gegenüber, die Vorschüsse einzuziehen. Der Beschluss über den Wirtschaftsplan kann gemäß §§ 23 Abs. 4, 43 Abs. 1 Nr. 4 WEG auf Antrag für ungültig erklärt werden. Sind sowohl der Gesamt- als auch der Einzelwirtschaftsplan von den Wohnungseigentümern durch Beschluss gebilligt worden, können Einwendungen grundsätzlich nur durch Antrag auf Ungültigkeitserklärung des Beschlusses innerhalb der Monatsfrist des § 23 Abs. 4 WEG vorgebracht werden, da andernfalls die Beschlüsse bestandskräftig werden. Etwas anderes gilt nur in den ganz seltenen Fällen der Nichtigkeit von Beschlüssen, für die vorliegend auch nicht ansatzweise Anhaltspunkte dargetan oder ersichtlich sind. Der im Rahmen des Wirtschaftsplans ermittelte Finanzierungsbedarf ist unter Angabe des jeweiligen Verteilungsschlüssels auf die einzelnen Wohnungseigentümer umzulegen. Hat die Gemeinschaft keine Vereinbarung über die Aufschlüsselung der Kosten getroffen, ist gemäß § 16 Abs. 2 i.V.m. § 16 Abs. 1 Satz 2 WEG das Verhältnis der Miteigentumsanteile grundsätzlich maßgebend. Ist dem Wirtschaftsplan ein anderer als der gesetzliche bzw. vereinbarte Verteilungsschlüssel zugrunde gelegt, ist der Wirtschaftsplan fehlerhaft und damit zwar generell anfechtbar, nicht aber nichtig. Nach Ablauf der Anfechtungsfrist wird der gesetzes- bzw. vereinbarungswidrige Mehrheitsbeschluss über den Wirtschaftsplan bestandskräftig (vgl. a.a.O., § 28, Rdnr. 15, 25 ff., m.w.N.).

2.2. Grundsätzlich ist der Vorschussanspruch fällig geworden im Moment des Abrufs durch den Verwalter (§ 28 Abs. 2 WEG). Das Hausgeld für das Jahr 2005 hat die Verwalterin mit Schreiben vom 12.1.2005 vom Antragsgegner angefordert (Bl. 6 d.A.). Dieses Schreiben ist dem Antragsgegner auch ausweislich des Sendeberichtes an diesem Tage per Fax zugegangen (Bl. 47 d.A.).

Zu Recht haben sowohl das Amts- als auch das Landgericht die geltend gemachten Verzugszinsen gemäß §§ 286, 288 Abs. 1 BGB zuerkannt. Der Antragsgegner ist mit der Zahlung der monatlichen Beträge jeweils in Verzug gewesen. Die

Wohnungseigentümer können Regelungen treffen, die von § 28 Abs. 2 WEG abweichen und die Leistungszeit auf kalendermäßig bestimmte oder bestimmbare Termine festlegen (vgl. a.a.O., § 28, Rdnr. 31 f). Dies ist vorliegend geschehen. In § 8 Abs. 8 der Gemeinschaftsordnung vom 1. April 1993 ist ausdrücklich bestimmt, dass das Wohngeld jeweils zum 3. Werktag eines jeden Monats im Voraus zu entrichten ist (Bl. 209 d.A.). Durch die beiden jeweils vor dem betreffenden Wirtschaftsjahr gefassten Beschlüsse ist auch die zur Fälligkeit und zum Verzugseintritt erforderliche Höhe der jeweils zu zahlenden Teilbeträge bestimmt worden, sodass bei Nichtleistung an diesen Tagen ohne weiteres Verzug eingetreten ist. Hinzu kommt, dass durch die Zustellung der Antragschrift vom 24.1.2006 an den Antragsgegner am 4.3.2006 (Bl. 12 d.A.) und des antragserweiternden Schriftsatzes vom 19.1.2007 am 25.1.2007 (Bl. 172 d.A.) sowohl für die rückständigen Beträge an den beiden Folgetagen als auch für die damals noch fällig werdenden monatlichen Beträge ein Verzug begründet wurde (§ 291 BGB).

Weder für das Jahr 2005 noch für das Jahr 2006 hat der Antragsgegner entsprechende monatliche Wohngeldvorauszahlungen geleistet.

2.3. Auch nach der Beschlussfassung Nr. 04/06 vom 25.10.2006 zur WEG-Jahresabrechnung für das Wirtschaftsjahr 2005 (Bl. 167 d.A.) steht der Antragstellerin gegenüber dem Antragsgegner weiterhin der fällige Vorschussanspruch aus dem Wirtschaftsplan 2005 in der nunmehr noch geltend gemachten Höhe zu.

Der Antragsgegner haftet als Wohnungseigentümer auch nach einer beschlossenen Jahresabrechnung den anderen Wohnungseigentümern und der Wohnungseigentümergeinschaft weiter aus dem Wirtschaftsplan für die Wohngeldvorschüsse, welche während des betreffenden Zeitraums fällig geworden sind. Der Wirtschaftsplan 2005 ist durch eine spätere Jahresabrechnung weder überholt worden noch hat er seine Bedeutung verloren. Während der Wirtschaftsplan wie ein Haushaltsplan am voraussichtlichen Finanzbedarf der Gemeinschaft orientiert ist, werden in der Jahresabrechnung die tatsächlichen, im Geschäftsjahr eingegangenen Gesamteinnahmen und die geleisteten Gesamtausgaben erfasst und gegenübergestellt. Sie legt bindend fest, welche Ausgaben als Lasten und Kosten der Gemeinschaft zu behandeln sind. Demgemäß werden diese nach dem jeweils maßgebenden Verteilungsschlüssel auf die einzelnen Wohnungseinheiten umgelegt. Soweit der fällige Vorschuss zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Jahresabrechnung nicht gezahlt ist, kommt diesem Beschluss nur eine dem Wirtschaftsplan bestätigende oder rechtsverstärkende Wirkung zu. Die Wohnungseigentümer bezwecken grundsätzlich und so auch vorliegend keine Schuldumschaffung im Sinne einer Novation, d. h. Aufhebung des Beschlusses über den Wirtschaftsplan und vollständige Ersetzung durch den Beschluss über die Jahresabrechnung. Dies widerspräche ihrem Interesse an dem Erhalt der etwaigen für die Vorschussforderung bestehenden Sicherungs- und Vorzugsrechte und der wegen Verzugs entstandenen Schadensersatzansprüche. Damit hat der Beschluss der Wohnungseigentümer über die Jahresabrechnung grundsätzlich und so auch vorliegend hinsichtlich der noch offenen Vorschussforderungen nur bestätigende oder rechtsverstärkende Wirkung und begründet lediglich hinsichtlich eines eventuellen, hier nicht vorliegenden Teils des nach einer Einzelabrechnung auf den jeweiligen Wohnungseigentümer entfallenden Betrages, der die nach dem Wirtschaftsplan beschlossenen Vorschüsse übersteigt, einen neuen (originären) Anspruchsgrund (vgl. BGH NJW 1996, 725, 726, m.w.N.). Für einen schuldumschaffenden Willen der Mehrheit, die den Beschluss über die WEG-Jahresabrechnung trägt, sind Anhaltspunkte weder festgestellt noch vorgetragen.

Diese Erwägungen gelten im vorliegenden Fall auch unter Berücksichtigung des Vorbringens der Antragstellerin in der Beschwerdeinstanz, insbesondere in den Schriftsätzen vom 19.1. und 27.2.2007 und ihrer angekündigten und in der mündlichen Verhandlung vom 6.3.2007 gestellten Anträge. Insbesondere handelte es sich bei den im Beschwerdeverfahren weiterverfolgten rückständigen Zahlungsansprüchen aus dem Jahre 2005 in Höhe von 4.043,33 € nebst Zinsen nicht etwa um eine Antragsänderung im Sinne des § 263 ZPO, weil der für dieses Jahr beschlossene Wirtschaftsplan weiterhin als Anspruchsgrund fortbesteht und einem Beschluss über die Jahresabrechnung hinsichtlich der noch offenen Vorschussforderungen nur eine bestätigende oder rechtsverstärkende Wirkung zukommt. Dem Beschluss über die Jahresabrechnung kann lediglich hinsichtlich eines eventuellen Teils des nach der Einzelabrechnung auf den jeweiligen Wohnungseigentümer entfallenden Betrages, der die nach dem Wirtschaftsplan beschlossenen Vorschüsse übersteigt - so genannte Abrechnungsspitze - die Bedeutung eines neuen selbstständigen Anspruchsgrunds zukommen. Eine solche Abrechnungsspitze liegt für das Jahr 2005 indes hier nicht vor. Vielmehr ist nach der WEG-Abrechnung für das Wirtschaftsjahr 2005 von einer Reduzierung des von der Gemeinschaft letztlich verbrauchten Betrages im Vergleich zu dem nach dem Wirtschaftsplan veranschlagten Betrag auszugehen, die nach dem insoweit für den Antragsgegner günstigen Vorbringen der Antragstellerin auch eine Reduzierung seiner Wohngeldverpflichtung auf 4.043,43 € zur Folge hat.

Diese Grundsätze finden hier erst recht Anwendung. Denn anderenfalls würden die Wohnungseigentümer ihren vorschusspflichtigen Schuldner durch eine insoweit novierende Jahresabrechnung ersatzlos aus seiner Verbindlichkeit entlassen. Eine solche interessenwidrige Auslegung der Beschlussfassung sowie des Vorbringens der Antragstellerin und ihrer Anträge verstieße besonders deutlich gegen den Erfahrungssatz, dass im Zweifel niemand ohne Not eigene bereits entstandene Rechte aufgibt (vgl. BGH a. a. O.). Dies wird auch dadurch bestätigt, dass die Antragstellerin Verzugszinsansprüche im Wesentlichen weiterhin geltend gemacht hat, die aber als Verzugsschäden auf der Beschlussfassung zu den Wohngeldvorschüssen basieren und hierin ihren Anspruchsgrund finden.

Hinzu kommt, dass im WEG-Verfahren als Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit an die Bestimmtheit der Anträge weniger strenge Anforderungen zu stellen sind als im Zivilprozess; sie sind auch im weiteren Maße auslegungsfähig. Mit dieser weitergehenden Gestaltungsfreiheit des Gerichtes bei der Sachentscheidung korrespondiert als Ausfluss des Amtsermittlungsgrundsatzes die Möglichkeit des Richters, die für seine Entscheidung maßgeblichen Tatsachen auf eigene Initiative zu ermitteln. Von der Ausnahme des Verfahrens der Beschlussanfechtung nach § 43 Abs. 1 Nr. 4 WEG abgesehen sind Sachanträge ohne Bindung an deren Wortlaut so auszulegen, dass sie nach Möglichkeit zu dem erkennbar erstrebten Ergebnis führen; im Übrigen hat das Gericht ohne Bindung an den erklärten Antrag in Ausübung pflichtgemäßen Ermessens eine sachgerechte Entscheidung zu treffen (vgl. Bärman/Pick/Merle, a.a.O., § 44, Rdnr. 34 ff, m.w.N.). Einer solcher interessengerechten Auslegung und sachgerechten Entscheidung kann vorliegend am ehesten dadurch entsprochen werden, dass der in der Beschwerdeinstanz weiterverfolgte Zahlungsanspruch auch weiterhin aufgrund der beschlossenen Vorschüsse zuerkannt wird, zumal einem Beschluss über die Jahresabrechnung grundsätzlich nicht die Wirkung eines neuen Anspruchsgrundes zukommt und keinerlei Anhaltspunkte dafür ersichtlich sind, dass die Wohnungseigentümer und die Antragstellerin den vorschusspflichtigen Antragsgegner insoweit aus seiner Verbindlichkeit entlassen wollten, sondern ausdrücklich einen Verzugsschaden in Gestalt des weiterverfolgten Zinsantrages

geltend gemacht haben und fortlaufend im gesamten Verfahren auf den Verzug des Antragsgegners mit seinen Zahlungsverpflichtungen hingewiesen haben.

Außerdem geht der Senat mit dem Antragsgegner nach dem bisherigen Sach- und Streitstand davon aus, dass ein Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft zu einer ihn betreffenden Einzelabrechnung 2005 nicht ersichtlich ist. Nach dem vom Senat als Rechtsbeschwerdegericht zugrunde liegenden Tatsachenvorbringen der Beteiligten in den land- und amtsgerichtlichen Verfahren sind hinreichende Anhaltspunkte für eine Beschlussfassung der Wohnungseigentümergeinschaft über eine Einzelabrechnung betreffend den Antragsgegner für das Jahr 2005 weder dargetan noch ersichtlich. Hierauf hat der Antragsgegner selbst mehrfach hingewiesen. Nach dem zur Akte gereichten Inhalt des Beschlusses Nr. 04/06 der Wohnungseigentümersammlung vom 25.10.2006 ist zunächst nur die vorgelegte WEG-Jahresabrechnung für das Wirtschaftsjahr 2005 bestätigt worden. Hierbei handelte es sich aber um die Gesamtabrechnung der Gemeinschaft und nicht um die Einzelabrechnung für den jeweiligen Wohnungseigentümer. Weiter heißt es zwar in diesem Beschluss, dass mit der Bestätigung der Jahresabrechnung - gemeint ist erkennbar die zuvor genannte Gesamtabrechnung - diese als verbindlich gilt und sie die Grundlage für die Einzelkostenabrechnung für das Jahr 2005 bildet. Dass aber gleichzeitig eine Beschlussfassung über die Einzelkostenabrechnung erfolgt ist, kann nach dem bisherigen Sach- und Streitstand nicht festgestellt werden. Zwar kann generell davon ausgegangen werden, dass dann, wenn den Eigentümern bei der Beschlussfassung sowohl die Gesamt- als auch die individuellen Einzelabrechnungen vorgelegen haben, in Zweifel beide beschlossen worden sind. Ob dies aber vorliegend der Fall war, ist weder hinreichend dargetan noch in sonstiger Weise ersichtlich. So ist als Anlage zu diesem Beschluss weder eine Gesamtabrechnung eingereicht worden, noch enthält die als Anlage eingereichte Kopie einer Einzelabrechnung für den Antragsgegner (Bl. 164) ein Datum. Eine Beschlussfassung auch über die Einzelabrechnung ist aber notwendig, weil die Gesamtabrechnung und die Einzelabrechnungen in einem Zusammenhang stehen. Fehlt ein Beschluss über die Einzelabrechnungen, macht dies den Beschluss über die Gesamtabrechnung aber nicht ungültig, sondern begründet nur einen Ergänzungsanspruch, weil die Gesamtabrechnung ein eigenständiger Teil der Beschlussfassung ist, der das Gesamtergebnis des Rechnungsjahres verbindlich feststellt (vgl. Bärman/Pick/Merle, a.a.O., § 28, Rdnr. 101 f, m.w.N.). Aus einem Beschluss über eine Gesamtabrechnung kann sich eine Zahlungsverpflichtung des einzelnen Wohnungseigentümers grundsätzlich nicht ergeben, sondern neben dem Beschluss zum Wirtschaftsplan insbesondere für die so genannten Abrechnungsspitzen aus Beschlüssen über Einzelabrechnungen.

Ferner hat das Landgericht, wie sich aus der Begründung der angefochtenen Entscheidung ergibt, den Zahlungsantrag für das Jahr 2005 jedenfalls auch auf der Grundlage der beschlossenen Wohngeldvorschüsse zuerkannt. So heißt es insbesondere auf Seite 5 dieses Beschlusses: "Nach § 28 Abs. 2 WEG hat der Antragsgegner nach Abruf durch den Verwalter dem beschlossenen Wirtschaftsplan entsprechende Vorschüsse zu leisten.

Sowohl der die Höhe der Vorschusszahlung bestimmende Eigentümerbeschluss Nr. 04/04 vom 26.8.2004 als auch der Eigentümerbeschluss über die Jahresabrechnung vom 25. Oktober 2006 sind bestandskräftig, weshalb der Antragsgegner mit seinen Einwendungen dagegen nicht gehört werden kann...".

Weiter heißt es auf Seite 6: "Zu Unrecht wendet der Antragsgegner ein, dass dieses Aufrechnungsverbot nach Erstellung der Jahresabrechnung nicht mehr gelte. Der

Vorauszahlungsanspruch entfällt dadurch, dass ein Beschluss über die Jahresabrechnung gefasst wird, nur insoweit, als der sich aus ihr ergebende Deckungsbetrag die Vorschusssumme überschreitet... Im Übrigen besteht die nicht erfüllte Vorschusspflicht fort...".

Mit ihrem Antrag auf Zurückweisung der sofortigen weiteren Beschwerde hat sich die Antragstellerin diese für sie günstige Begründung des Zahlungsantrages jedenfalls zu Eigen gemacht. Eine im WEG-Verfahren ohnehin eingeschränkte Antragsbindung (vgl. § 308 ZPO) betrifft nur den Sachantrag, nicht auch die rechtliche Begründung dafür. Dies hat das Gericht ohne Bindung an die Rechtsansicht der Parteien selbstständig zu prüfen. Unschädlich ist es, wenn der Antragsteller seinen Antrag anders begründet hat; das Gericht aber den geltend gemachten Anspruch auf der Grundlage einer anderen Norm stattgibt.

2.4. Vom Ausgangspunkt und vom Grundsatz her zutreffend hat das Landgericht festgestellt, dass in Höhe von 612,79 € eine Erledigung der Hauptsache eingetreten ist. Denn der Zahlungsantrag für das Jahr 2005 ist auf der Grundlage der beschlossenen Wohngeldvorschüsse auch in dieser Höhe zulässig und begründet gewesen. Bereits nach dem insoweit für den Antragsgegner günstigen Vorbringen der Antragstellerin unterschreitet der sich aus der beschlossenen Gesamtabrechnung ergebene Deckungsbetrag die Vorschusssumme und es ist eine Reduzierung seiner Wohngeldverpflichtung auf 4.043,43 € nebst Zinsen eingetreten, so dass die Hauptsache in Höhe des genannten Differenzbetrages erledigt ist. Auch der Antragsgegner führt im Schriftsatz vom 23.2.2006 auf Seite 2 ausdrücklich aus, er stimme dem Grunde nach der Auffassung des Gerichts zu, dass der Vorschussanspruch insoweit entfalle, als der sich aus ihr (gemeint ist erkennbar die Jahresabrechnung 2005) ergebene Deckungsbetrag die Vorschusssumme unterschreite... Insofern entfalle wegen einer Summe von 612,79 € der Vorschussanspruch" (Bl. 185 f). Insoweit ist dies unstrittig.

Die Antragstellerin hat mit Schriftsatz vom 27.2.2007 die teilweise Erledigung der Hauptsache erklärt (Bl. 203 d.A.). Allerdings ist nicht - wie vom Landgericht tenoriert - eine teilweise Erledigung des Beschwerdeverfahrens, sondern eine teilweise Erledigung des WEG-Verfahrens eingetreten und zwar - wie sich aus der weiteren Auslegung der Anträge der Antragstellerin in den Schriftsätzen von 19.01. und 27.02.2007 ergibt, nicht nur wegen des Differenzbetrages in Höhe von 612,79 €, sondern nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus 224,78 € seit 10.11.2005 und aus 388,01 € seit dem 10.12.2005. Denn auch diese anteiligen Zinsen werden von ihr nicht weiterverfolgt.

2.5. Wie das Landgericht zutreffend ausgeführt hat, ist eine Aufrechnung oder Hilfsaufrechnung des Antragsgegners aus abgetretenem Recht wegen der Zahlungen der C... GmbH und aus einer vermeintlichen Notgeschäftsführung wegen der angeblichen Trocknungs- und Reinigungsarbeiten bereits unzulässig. Auf die zutreffenden Erwägungen des Landgerichtes wird in vollem Umfange verwiesen.

Mit einer Beitragsforderung aus Beschlüssen über Wirtschaftspläne, Sonderumlagen bzw. Jahresabrechnungen können überhaupt nur solche Forderungen gegen die Gesamtheit der Wohnungseigentümer aufgerechnet werden, die durch die Gemeinschaft anerkannt oder rechtskräftig festgestellt sind oder die einer Notgeschäftsführung (§ 21 Abs. 2 WEG i.V.m. § 683 BGB) entstammen. Die von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätze über die Unzulässigkeit einer Aufrechnung gelten ebenfalls für die Einrede eines Zurückbehaltungsrechts

gegenüber den oben genannten Beitragsforderungen. Weitergehend wird gegenüber dem Anspruch auf Vorleistung jedes Zurückbehaltungsrecht aufgrund von § 242 BGB für ausgeschlossen gehalten, weil der Vorschuss, der dem Interesse aller Wohnungseigentümer an der Bewirtschaftung des Gemeinschaftseigentums diene, als Vorschusspflicht ausgestaltet sei und daher ein Zurückbehaltungsrecht nicht in Betracht komme (vgl. Bärman/Pick/Merle, a.a.O., § 28, Rdnr. 148 ff, m.w.N.). Die Antragsstellerin hat die nicht titulierten Gegenansprüche nicht anerkannt, sondern sowohl dem Grunde als auch der Höhe nach bestritten.

Vorliegend ist nach § 8 Abs. 9 der Gemeinschaftsordnung vom 1. April 1993 - UR-Nr. D 204/1993 - des beurkundenden Notars R... B... mit Amtssitz in B... (Bl. 205 ff., 209 d.A.) sogar eine Aufrechnung oder Zurückbehaltung der Wohngeldvorschüsse nicht zulässig, es sei denn, es liegt ein rechtskräftiger Titel über eine Gegenforderung vor. Dies bewirkt im Ergebnis eine wirksame Verschärfung des Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsverbotes. Bei den von der Antragstellerin geltend gemachten Zahlungen handelt es sich um Wohngeldvorschüsse. Für die antragserweiternd geltend gemachten Beträge für das Jahr 2006 gilt dies ohnehin und für die weiterverfolgten Beträge aus dem Jahr 2005 gilt dies zumindest auch, sodass hiergegen eine Aufrechnung oder Zurückbehaltung ausgeschlossen ist, weil für sämtliche bestrittenen Gegenansprüche – auch die aus einer vermeintlichen Notgeschäftsführung - kein rechtskräftiger Titel vorliegt.

Wie das Landgericht weiter zu Recht ausgeführt hat, stellen die Zahlungen der C... GmbH keine Erfüllung der Wohngeldzahlungen 2005 oder 2006 dar. Nach dem eigenen Vorbringen des Antragsgegners stammen die Zahlungen der C... GmbH aus den Jahren 2002 bis 2004.

Die Zahlungen sind ausschließlich auf die Jahre 2002 bis 2004 erbracht und nicht auf die späteren Wohngeldvorschüsse für die Jahre 2005 und 2006. Außerdem handelte es sich nicht um Zahlungen des Antragsgegners, sondern um Zahlungen der C... GmbH. Selbst wenn dem Antragsgegner die Ansprüche von der C... GmbH wirksam abgetreten worden sind, kann seine nachträgliche Tilgungsbestimmung keine Wirkung entfalten, weil eine ausdrückliche Tilgungsbestimmung des Leistenden oder Schuldners grundsätzlich nur bei der Leistung möglich ist. Auch aus den Umständen ergibt sich vorliegend eine solche zur maßgeblichen Zeit nicht.

Grundsätzlich bleibt es dem Antragsgegner allerdings unbenommen, vermeintlich bestehende Ansprüche wegen einer Notgeschäftsführung und Rückzahlungsansprüche wegen der von der C... GmbH geleisteten Zahlungen gegenüber der Antragstellerin selbstständig geltend zu machen. Im vorliegenden Verfahren bedarf es wegen des wirksam vereinbarten Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsverbotes und einer daraus folgenden Unzulässigkeit der Aufrechnung keiner Entscheidung, ob solchen Rückzahlungsansprüchen schon der von den Beteiligten am 12. Dezember 2006 geschlossene Vergleich in dem beim Landgericht Neuruppin zum Az.: 5 T 154/06 geführten Verfahren entgegensteht, durch welchen ausdrücklich der Zeitraum bis zum 31. Dezember 2004 einer abschließenden Regelung zugeführt worden ist und die Zahlungen der C... GmbH und deren Verrechnung dort auch bereits Verfahrensgegenstand gewesen sind.

Wie das Landgericht weiter zutreffend festgestellt hat, ist auch eine Aufrechnung wegen eines vermeintlichen Rückzahlungsanspruches wegen einer Sonderumlage aus dem früheren Zeitraum unzulässig, weil insoweit ebenfalls kein rechtskräftiger

Titel vorliegt. Hinzu kommt, dass es hierzu eines Beschlusses der Eigentümerversammlung bedarf, der jedoch bislang nicht vorliegt.

2.6. Wie das Landgericht zutreffend ausgeführt hat, sind die vom Antragsgegner erstmals in der Beschwerdeinstanz erhobenen Feststellungsanträge aus dem Schriftsatz vom 10.3.2007 (Bl. 227 d.A.) bereits unzulässig. Sie sind wegen des wirksam vereinbarten Aufrechtungs- und Zurückbehaltungsverbot bereits nicht vorgreiflich und auch sonst nicht sachdienlich. Gegenüber den Ansprüchen auf Wohngeldvorschüsse gilt dieses Verbot auch für die nicht rechtskräftig festgestellten vermeintlichen Ansprüche des Antragsgegners aus einer Notgeschäftsführung wie einer Reinigung von Lichtschächten einschließlich verstopfter Entwässerungsabläufe in den Lichtschächten, im Keller hervorgerufener Schmutzwasserschäden, Trocknungs- und Schimmelbekämpfungsmaßnahmen und hieraus resultierender Kosten und Lasten sowie Folgekosten.

2.7. Soweit das Landgericht keine Entscheidung über den Antrag des Antragsgegners aus dem Schriftsatz vom 15.2.2007 (Bl. 176 f. d.A.) vorsorglich und hilfsweise eine "Einzelabrechnung vom 1.1.2005/31.12.2005 für ungültig zu erkennen", getroffen hat, ist dies im Ergebnis zu Recht unterblieben, weil er lediglich vorsorglich und hilfsweise gestellt worden ist und der Antragsgegner hauptsächlich und primär vorgetragen hat, dass bislang eine Beschlussfassung der Wohnungseigentümer über eine Einzelabrechnung, wie sie als Anlage zum Schriftsatz der Antragstellerin vom 19.1.2007 eingereicht worden ist, noch nicht vorliegt, sondern lediglich mit Beschluss Nr. 04/06 ein Beschluss zur WEG-Jahresabrechnung erfolgt ist. Dem ist aber nach dem bisherigen Sach- und Streitstand und den im Rechtsbeschwerdeverfahren zugrunde liegenden Vorbringen und Feststellung aus den oben, insbesondere unter Ziffer 2. 3. genannten Gründen zu folgen.

Außerdem ist über diesen Antrag nicht vom Rechtsbeschwerdegericht zu entscheiden. Auch über die im ersten Rechtszug oder in Beschwerdeverfahren versehentlich übergangenen Ansprüche ist vom Berufungs- oder Beschwerdegericht nicht zu entscheiden, weil vorinstanzlich nicht beschiedene Ansprüche in der Berufungs- oder Rechtsbeschwerdeinstanz nicht anfallen können. In diesen Fällen ist vielmehr nach § 321 ZPO vorzugehen (vgl. BGH NJW 1991, 1684 sowie Zöller-Hefler, ZPO, 26. Aufl., § 528, Rdnr. 12). Die Regelungen zur Urteilsergänzung aus § 321 ZPO gelten entsprechend im WEG-Verfahren (vgl. Zöller-Vollkommer, ZPO, a.a.O., § 321, Rdnr. 1). Beim Übergehen eines Antrages ist daher nur nach § 321 ZPO entsprechend vorzugehen (vgl. Palandt-Bassenge, BGB, 66. Aufl., § 45 WEG, Rdnr. 3). Neue Anträge, auch Antragserweiterung sind im Verfahren der weiteren Beschwerde ebenso wie neuer Sachvortrag grundsätzlich nicht zulässig, da im dritten Rechtszug nur noch die Sachanwendung durch den Tatrichter überprüft wird (vgl. Bärman/Pick/Merle, a.a.O., § 45, Rdnr. 85).

Hinzu kommt, dass dieser erstmals vom Antragsgegner in der Beschwerdeinstanz gestellte Antrag auch soweit er in der Rechtsbeschwerdeinstanz weiterverfolgt wird unzulässig ist, weil er nicht sachdienlich ist. Der Antragsgegner haftet auch nach einer beschlossenen Jahresabrechnung weiter aus dem Wirtschaftsplan für die fällig gewordenen Wohngeldvorschüsse aus dem Jahre 2005.

3. Die Kostenentscheidungen des Amts- und des Landgerichtes sind nicht zu beanstanden. Im Wohngeldverfahren sind anders als in sonstigen Wohnungseigentumsverfahren dem mit der Zahlung säumigen Wohnungseigentümer grundsätzlich auch die außergerichtlichen Kosten der

Antragstellerin aufzulegen, weil es unbillig wäre, im Falle des Verzuges die übrigen Wohnungseigentümer auch noch mit den Kosten eines gerichtlichen Verfahrens zu belasten (vgl. BayObLG NZM 1999, 853 f). Bei der offensichtlich unbegründeten Nichtzahlung des fälligen Wohngeldes, wie sich bereits aus den amts- und landgerichtlichen Entscheidungen ergibt, trifft den Antragsgegner auch insoweit die Kostenlast.