

OLG München

Beschluss

§§ 22 Abs. 1 WEG a.F.; 902, 985, 1004 Abs. 1 BGB

- 1. Zwar unterliegt der „reine“ Anspruch auf Beseitigung einer baulichen Veränderung aus § 1004 Abs. 1 BGB der dreijährigen Verjährungsfrist nach § 195 BGB, geht es aber vorrangig um die Wiedereinräumung des Mitbesitzes an der gemeinschaftlichen Fläche ist § 902 BGB anzuwenden, mit der Folge, dass eine Verjährung ausscheidet.**
- 2. Die Abwehr von Störungen im Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums ist nicht nur Angelegenheit der Wohnungseigentümer als Einzelpersonen, sondern gehört daneben auch zur Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums des insoweit teilrechtsfähigen Verbands, wenn die Störung in die Befugnisse der Gemeinschaft eingreift. Damit kann die Eigentümergemeinschaft den Beseitigungsanspruch auch im eigenem Namen verfolgen können.**
- 3. Einzelne Wohnungseigentümer können auch neben der Gemeinschaft Ansprüche auf Beseitigung, Duldung oder Herausgabe verfolgen. Anders als beim Anspruch auf mangelfreie Herstellung von Gemeinschaftseigentum (vgl. BGH BauR 2007, 1221) ist beim Beseitigungsanspruch nicht regelmäßig die Bildung eines einheitlichen Willens über das Wie der Herstellung erforderlich.**
- 4. Es ist im Übrigen auch sachgerecht, dem einzelnen beeinträchtigten Wohnungseigentümer die Möglichkeit zur Geltendmachung seines Anspruchs zu erhalten, da sonst in Einzelfällen die Gemeinschaft durch Mehrheitsbeschluss gegen den Willen der betroffenen Eigentümer die Geltendmachung an sich ziehen könnte, sie aber gleichzeitig aussetzen und so blockieren könnte.**

OLG München, 32. Zivilsenat, Beschluss vom 16.11.2007, 32 Wx 111/07

Tatbestand:

Antragsteller und Antragsgegner sind die Wohnungseigentümer einer aus vier aneinander gebauten Häusern bestehenden Wohnanlage, die von der weiteren Beteiligten verwaltet wird.

Die Wohngebäude sind terrassenförmig angelegt, wobei sich vor dem Erdgeschoss des Hauses I eine große Terrasse und vor dem 3. Stock des Hauses II, dem 5. Stock des Hauses III und dem 7. Stock des Hauses IV jeweils eine große Dachfläche befindet.

Der Antragsteller ist Sondereigentümer der im Aufteilungsplan mit Nr.232 bezeichneten Wohnung im 3. Obergeschoss des Hauses II. Vor der Wohnung, die der Antragsteller im Jahr 1998 erworben hat, liegen eine Dachfläche mit einer Größe von etwa 300 qm sowie ein Balkon, zu denen der Zugang über die Wohnung erfolgt. Auf der Dachfläche haben die Rechtsvorgänger des Antragstellers etwa im Jahre 1975 vor dem Wohnzimmer einen Wintergarten-Anbau bis zur vorstehenden Betondecke des darüberliegenden Geschosses in der Größe von etwa 4 x 15 qm errichten lassen und damit zusätzlichen Wohnraum geschaffen. Wegen der baulichen Ausführung des Anbaus wird auf die amtsgerichtliche Entscheidung Bezug genommen.

In der Teilungserklärung vom 22.1.1971 ist das Wohnungseigentum des Antragstellers als „Miteigentumsanteil zu 21,55/1.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 232 bezeichneten Wohnung im 3. Obergeschoss des Hauses II mit Kellerraum“ beschrieben. Der Beschrieb dieser Wohnung ähnelt demjenigen aller übrigen Wohnungen. Im Aufteilungsplan sind die im Sondereigentum stehenden Wohnungen flächig farblich dargestellt. Weder die vor den einzelnen Wohnungen liegenden Balkone noch die Dachterrassen sind besonders gekennzeichnet, vielmehr sind sie ohne farbliche Kennzeichnung wie auch das sonstige Gemeinschaftseigentum, z.B. das Treppenhaus. Sondernutzungsrechte sind ebenfalls nicht erwähnt oder dargestellt. Die Dachfläche vor der Wohnung des Antragstellers ist in den Plänen nicht näher bezeichnet, ebenso wenig wie die Dachfläche vor der Wohnung im 5. Stock des Hauses III. Lediglich die Dachfläche vor dem 7. Stock des Hauses IV weist die Bezeichnung „Dachterrasse“ ohne farbliche Kennzeichnung auf.

In der Eigentümerversammlung vom 7.4.1981 wurde mehrheitlich bestandskräftig beschlossen, dass der Anspruch auf Entfernung des Wintergartens gerichtlich geltend gemacht werden solle und dass der Verwaltungsbeirat den Zeitpunkt hierfür festlegen könne. Dieser befasste sich in Sitzungen am 24.11.1981, 3.2.1982 und 3.3.1983 mit der Angelegenheit. In einer weiteren Eigentümerversammlung vom 19.5.1983 wurde die Beseitigung des Anbaus wiederum erörtert. Eine Entscheidung ist in den Folgejahren nicht ergangen.

In der Wohnungseigentümerversammlung vom 7.4.2006 wurden unter Tagesordnungspunkt (TOP) 3 „Beschlussfassung über die Dachflächenanierung und dessen Finanzierung“ folgende bestandskräftige Beschlüsse gefasst:

„Es ergeht der mehrheitliche Beschluss, ..., die Dachflächen zu sanieren. Die Kosten für diese Sanierung liegen schätzungsweise ca. Euro 450.000.

Es ergeht der mehrheitliche Beschluss, ..., über die Art der Finanzierung dieser Maßnahme in einer gesonderten Eigentümerversammlung zu entscheiden, wenn weitere Angebote vorliegen. ...“

Unter TOP 6 beschlossen die Wohnungseigentümer: „Beschluss: Es ergeht der mehrheitliche Beschluss, ..., dass die sich auf der Terrasse der Einheit V. erstellen Erweiterung des Wohnzimmers um ca. 60 m² rückzubauen ist, hierfür werden die Rechtsanwälte P. mit der außergerichtlichen Geltendmachung - und falls erforderlich gerichtlichen Durchsetzung des Anspruchs - der Wohnungseigentümergeinschaft beauftragt.“

Der Antragsteller hat den Beschluss zu TOP 6 angefochten. Neben der Abweisung des Anfechtungsantrags haben die Antragsgegner vor dem Amtsgericht folgende Gegenanträge gestellt:

„Der Antragsteller wird verpflichtet, die Erweiterung des Wohnraums um ca. 60 qm (4 m x 15 m), die auf der Dachfläche vor der Wohnung unterhalb der Betondecke des darüber liegenden Balkons vorgenommen worden ist, zu entfernen.

Hilfsweise:

Der Antragsteller wird verpflichtet, die Entfernung der Erweiterung des Wohnraums um ca. 60 qm (4 m x 15 m), die auf der Dachfläche vor der Wohnung unterhalb der Betondecke des darüber liegenden Balkons vorgenommen worden ist, den Antragsgegnern zu gestatten.“

Mit Beschluss vom 9.4.2006 hat das Amtsgericht den Anfechtungsantrag zurückgewiesen und dem Hilfsgegenantrag stattgegeben. Gegen diese Entscheidung hat der Antragsteller sofortige Beschwerde eingelegt, die Antragsgegner haben in der Beschwerdeinstanz einen zusätzlichen Gegenfeststellungsantrag gestellt, dass der Antragsteller nicht berechtigt sei, „nach der Entfernung des Wintergartens - der Erweiterung des Wohnraums um ca. 60 qm (4 m x 15 m), die auf der Dachfläche vor der Wohnung unterhalb der Betondecke des darüber liegenden Balkons vorgenommen worden ist - erneut einen Wintergarten ohne Genehmigung der Wohnungseigentümergeinschaft zu errichten.“

Das Landgericht hat mit Beschluss vom 21.6.2007 die sofortige Beschwerde mit der Maßgabe zurückgewiesen, dass der Hauptantrag der Antragsgegner abgewiesen werde. Dem Feststellungsantrag hat es stattgegeben. Gegen diese Entscheidung wendet sich der Antragsteller mit seiner sofortigen weiteren Beschwerde.

Entscheidungsgründe:

Die sofortige weitere Beschwerde des Antragstellers ist zulässig, hat aber in der Sache keinen Erfolg.

Das Landgericht hat, soweit noch erheblich, ausgeführt:

1.

Der Antragsteller habe seinen Anbau auf einer Teilfläche der Dachterrasse errichtet, die im gemeinschaftlichen Eigentum stehe und an der auch kein Sondernutzungsrecht begründet worden sei. Die Errichtung des Anbaus stelle daher eine bauliche Veränderung im Sinne von § 22 Abs.1 WEG dar, der alle übrigen Wohnungseigentümer hätten zustimmen müssen, da sie alle über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt seien.

Nachdem es an dieser Zustimmung fehle, könnten die übrigen Wohnungseigentümer verlangen, dass der Antragsteller als Zustandsstörer die Beseitigung durch die Antragsgegner nach § 22 WEG, § 1004 BGB dulde.

Eine Verjährung dieses Beseitigungsanspruchs sei nicht eingetreten. Zwar unterliege der „reine“ Anspruch aus § 1004 Abs. 1 BGB auf Beseitigung einer baulichen Veränderung grundsätzlich der dreijährigen Verjährungsfrist nach § 195 BGB, im vorliegenden Falle sei der Anspruch aber vorrangig auf die Wiedereinräumung des Mitbesitzes an der gemeinschaftlichen Dachfläche gerichtet. Es sei daher auf ihn § 902 BGB anzuwenden, mit der Folge, dass eine Verjährung ausscheide.

Der Anspruch auf Duldung der Beseitigung sei auch nicht verwirkt. Zum einen sei es schon aus den zur Verjährung angeführten Gründen zweifelhaft, ob für Ansprüche, die auf die Wiederherstellung der grundbuchrechtlichen Zuordnung gerichtet seien, überhaupt Verwirkung eintreten könne. Zum anderen fehle es im vorliegenden Falle bereits an der Vornahme nennenswerter Investitionen des Antragstellers bzw. seines Rechtsvorgängers im Vertrauen auf den Fortbestand des Rechts.

Darüber hinaus beruhe der Duldungsanspruch auch auf dem bestandskräftigen Sanierungsbeschluss vom 7.4.2006 zu TOP 3, wonach die gesamten Dachflächen im 3. Obergeschoss zu sanieren seien.

Damit entspreche der Eigentümerbeschluss vom 7.4.2006 zu TOP 6 ordnungsmäßiger Verwaltung und könne vom Antragsteller nicht mit Erfolg angefochten werden. Begründet seien dagegen der Hilfsgegenantrag der Antragsgegner auf Duldung der Beseitigung, sowie der Feststellungsantrag, der in zulässiger Weise im Beschwerdeverfahren erhoben worden sei.

Wegen der Einzelheiten wird auf die angegriffene Entscheidung Bezug genommen.

2.

Die Entscheidung des Landgerichts hält der auf Rechtsfehler beschränkten Nachprüfung durch den Senat stand (§ 43 Abs. 1 WEG, § 27 Abs. 1 Satz 2 FGG, § 559 Abs. 2 ZPO). Der Beschluss der Wohnungseigentümersammlung vom 7.4.2006 zu TOP 6 entsprach ordnungsmäßiger Verwaltung, da gegen den Antragsteller ein Anspruch auf Duldung der Beseitigung des Wintergartens besteht, den die Wohnungseigentümergeinschaft geltend machen kann.

Weiter hat das Landgericht in zutreffender Weise den Gegenanträgen der einzelnen Wohnungseigentümer stattgegeben, da diese ihre Duldungs- bzw. Feststellungsansprüche weiterhin selbst geltend machen konnten.

a) Es ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanzen die übrigen Wohnungseigentümer als Anfechtungsgegner und Gegenantragsteller in ihren Entscheidungen angeführt haben.

aa) Nach der Entscheidung des Bundesgerichtshofs zur Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft betrifft die Anfechtung von Beschlüssen der Wohnungseigentümersammlung die Willensbildung innerhalb der Gemeinschaft und nicht den Rechtsverkehr des Verbandes. Sie bleibt deshalb eine Angelegenheit der Wohnungseigentümer als Einzelpersonen mit der Folge, dass sich ein Anfechtungsantrag - wie bisher - gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu richten hat (BGH NJW 2005, 2061/2068).

bb) Die Gegenanträge sind, ausweislich der anwaltlichen Schriftsätze, ausdrücklich im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft als Anspruchsinhaberin gestellt worden.

Die Vorinstanzen haben demgegenüber die übrigen Wohnungseigentümer als Gegenantragsteller behandelt, ohne auf die Frage einer Beteiligterweiterung einzugehen.

Diese Auslegung der Gegenanträge ist nicht zu beanstanden.

In Wohnungseigentumsverfahren sind als Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit an die Bestimmtheit der Anträge weniger strenge Anforderungen zu stellen als im Zivilprozess.

Als Ausfluss des Amtsermittlungsgrundsatzes hat das Wohnungseigentumsgericht ohne Bindung an den erklärten Wortlaut in Ausübung pflichtgemäßen Ermessens eine Entscheidung zu treffen, die zu dem erkennbar erstrebten Ergebnis führt (BayObLG ZMR 1990, 65/88; 1999, 495/ 496). Im Zusammenhang mit dem Antrag auf Abweisung des Anfechtungsantrags, der fälschlicherweise namens einer „Antragsgegnerin“ erfolgte (ebenso der Antrag auf Zurückweisung der sofortigen Beschwerde), wird deutlich, dass mit den Gegenanträgen keine Beteiligterweiterung beabsichtigt war, sondern lediglich eine erkennbare Falschbezeichnung der Antragsgegner-/Gegenantragstellerseite vorliegt. Die Auslegung der Gegenanträge ergibt deshalb, dass sie namens der übrigen Wohnungseigentümer gestellt wurden.

b) Inhaltlich entspricht die Beschlussfassung ordnungsmäßiger Verwaltung, da sich aus §§ 1004 Abs. 1, 985 BGB, § 22 Abs. 1 WEG ein Anspruch auf Duldung der Beseitigung ergibt, den die Gemeinschaft ausüben konnte.

aa) Ein Beseitigungs- oder Wiederherstellungsanspruch setzt voraus, dass eine rechtswidrige bauliche Veränderung vorliegt. Dies ist von der Vorinstanz in zutreffender Weise bejaht worden. Insoweit wird auf die ausführliche Begründung des Landgerichts Bezug genommen.

Unter Berücksichtigung des Vorbringens in der Rechtsbeschwerde ist ergänzend auszuführen:

(1)) Gegenstand des Sondereigentums sind grundsätzlich die bei Begründung von Wohnungseigentum in der Teilungserklärung gemäß § 3 Abs. 1, § 8 Abs. 1 WEG bestimmten Räume und deren Bestandteile, soweit sie nach § 5 Abs. 1 und 2 WEG sondereigentumsfähig sind. Im vorliegenden Fall wurde an der Dachterrasse durch die Teilungserklärung, im Zusammenhang mit dem Aufteilungsplan, durch die eindeutigen farblichen Abgrenzungen kein Sondereigentum gebildet. Ebenso fehlt es an der ausdrücklichen Zuweisung eines Sondernutzungsrechts an der Dachterrasse durch die Teilungserklärung oder durch eine spätere Vereinbarung nach § 10 Abs. 2 WEG.

Die Tatsache, dass die Dachterrassen faktisch im Alleingebrauch eines oder mehrerer Wohnungseigentümer stehen, begründet für sich allein noch kein Alleingebrauchsrecht (vgl. OLG München NJW-RR 2006, 1022). Nachdem hier die umlaufenden Dachterrassen von ihrer Beschaffenheit nicht zum ständigen Mitgebrauch aller Wohnungseigentümer bestimmt sind, bedarf es auch nicht eines im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Zugangs (OLG

München, aaO., m.w.N.). Durch die bauliche Beschaffenheit allein werden daher weder Sondereigentum noch Sondernutzungsrechte begründet.

(2) Die Errichtung des Wohnzimmeranbaus stellt demnach eine bauliche Veränderung im Sinne von § 22 Abs. 1 WEG dar, die zu ihrer Rechtmäßigkeit entweder die Zustimmung aller Wohnungseigentümer, das Vorliegen eines bestandkräftigen genehmigenden Mehrheitsbeschlusses oder das Fehlen einer Beeinträchtigung im Sinne von § 14 Nr. 1 WEG erfordert hätte.

Diese Voraussetzungen sind nach den nicht zu beanstandenden Feststellungen der Vorinstanz nicht gegeben. Insbesondere hat das Landgericht rechtsfehlerfrei und damit für den Senat bindend (§ 27 Abs. 1 Satz 2 FGG i.V.m. 559 ZPO) festgestellt, dass Schäden an der unter der Bebauung liegenden Dachfläche nicht oder nur erschwert festgestellt werden könnten und deshalb eine Beeinträchtigung der übrigen Wohnungseigentümer vorliege, die über das bei einem geordneten Zusammenleben und unvermeidbare Maß hinausginge.

(bb) Wie das Landgericht zutreffend weiter ausgeführt hat, stellt die bauliche Veränderung zugleich eine Entziehung des Mitbesitzes der übrigen Wohnungseigentümer am gemeinschaftlichen Eigentum dar. In diesen besonderen Fällen, wo eine weitergehende Beeinträchtigung des Eigentums als bloßes Vorenthalten des Besitzes vorliegt, sind die Abwehransprüche aus § 985 BGB und § 1004 BGB nebeneinander gegeben (BGH LM § 1004 Nr. 14).

Geschuldet wird nach § 985 BGB die Verschaffung des unmittelbaren Mitbesitzes am gemeinschaftlichen Eigentum. Im vorliegenden Fall ist dies gleichbedeutend mit der Entfernung der baulichen Erweiterung des Sondereigentums des Antragstellers. Anders als bei § 1004 BGB kommt es für den Herausgabeanspruch nach § 985 BGB nicht auf die Art des Besitzerwerbs an (Palandt, BGB, 66. Aufl., § 985 Rn. 5). Damit kann, als minus des Herausgabeanspruchs, auch die Duldung der Beseitigung der besitzstörenden Bebauung verlangt werden.

cc) Dieser Anspruch ist weder verjährt noch verwirkt.

(1) Der sich aus § 985 BGB ergebende Duldungsanspruch unterliegt gemäß § 902 Abs.1 BGB nicht der Verjährung. Es kann deshalb hier dahingestellt bleiben, ob reine Beseitigungsansprüche aus § 1004 BGB aus eingetragenen Grundeigentum grundsätzlich nach § 902 Abs. 1 Satz 1 der Verjährung entzogen sind (vgl. Staudinger BGB, 3. Buch Sachenrecht 2006, § 1004 Rn. 201 f.) oder ob eine Verjährung jedenfalls dann ausscheidet, wenn der Beseitigungsanspruch und der Anspruch auf Einräumung des Besitzes faktisch denselben tatsächlichen Inhalt haben, wie das Landgericht dies

ausführlich begründet hat. Dem steht im Übrigen auch die Entscheidung des BGH (NJW 2004, 1035) nicht entgegen, die zum einen ausdrücklich anführt, dass im zu entscheidenden Fall nach keiner der möglichen Auffassungen Verjährung eingetreten ist, und die sich darüber hinaus nicht mit nebeneinander bestehenden Ansprüchen aus §§ 1004 und 985 BGB zu befassen hatte.

(2) Auch eine Verwirkung des Herausgabeanspruchs ist nicht eingetreten, da eine solche nur angenommen werden kann, wenn sich die Verpflichtung zur Herausgabe für den Besitzer als schlechthin unerträglich darstellt (BGHZ 125, 56). Dies ist hier nach den Feststellungen des Landgerichts nicht der Fall.

dd) Es entsprach ordnungsmäßiger Verwaltung, dass die Wohnungseigentümergeinschaft Rechtsanwälte mit der Durchsetzung des Herausgabe-/Unterlassungsanspruchs beauftragt hat.

Nach Auffassung des Senats (ZWE 2006, 135) ist die Abwehr von Störungen im Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums nicht nur Angelegenheit der Wohnungseigentümer als Einzelpersonen, sondern gehört daneben auch zur Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums des insoweit teilrechtsfähigen Verbands, wenn die Störung in die Befugnisse der Gemeinschaft eingreift. Im vorliegenden Fall handelt es sich nicht um die optische Beeinträchtigung eines einzelnen, sondern nach den bindenden Feststellungen der Vorinstanz um eine Erschwerung der Überprüfung des Erhaltungszustandes des Daches und somit um einen Kernbereich der gemeinschaftlichen Verwaltung. Damit hätte die Eigentümergeinschaft den Beseitigungsanspruch auch im eigenem Namen verfolgen können. Gleiches gilt auch für den Anspruch auf Einräumung des Mitbesitzes, da dieser Voraussetzung für die Durchführung einer ordnungsmäßigen Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums ist.

Auf die Frage des Bestehens eines Beseitigungsanspruchs aus dem unangefochtenen Sanierungsbeschluss kommt es somit nicht mehr an.

c) Bezüglich der Gegenanträge ist die Entscheidung der Beschwerdeinstanz ebenfalls nicht zu beanstanden.

aa) Zum einen stehen, wie oben ausgeführt, den Wohnungseigentümern die geltend gemachten Beseitigungsansprüche zu. Nachdem sich der Antragsteller weiterhin eines Sondernutzungsrechts berührt, haben die Antragsgegner auch ein rechtliches Interesse an einer richterlichen Entscheidung für künftige Bauvorhaben.

bb) Zum anderen konnten die übrigen Wohnungseigentümer auch nach der Beschlussfassung zu TOP 6 noch selbst ihre Ansprüche geltend machen.

Es ist umstritten, ob bei Vorliegen eines Beschlusses der Wohnungseigentümergeinschaft zur Geltendmachung eines Herausgabe-/Beseitigungsanspruchs durch die Gemeinschaft weiterhin der einzelne beeinträchtigte Wohnungseigentümer befugt ist, diese Ansprüche in eigenem Namen geltend zu machen. Nach Auffassung des Senats können einzelne Wohnungseigentümer auch neben der Gemeinschaft Ansprüche auf Beseitigung, Duldung oder Herausgabe verfolgen. Anders als beim Anspruch auf mangelfreie Herstellung von Gemeinschaftseigentum (vgl. BGH BauR 2007, 1221) ist beim Beseitigungsanspruch nicht regelmäßig die Bildung eines einheitlichen Willens über das Wie der Herstellung erforderlich.

Es ist im Übrigen auch sachgerecht, dem einzelnen beeinträchtigten Wohnungseigentümer die Möglichkeit zur Geltendmachung seines Anspruchs zu erhalten, da sonst in Einzelfällen die Gemeinschaft durch Mehrheitsbeschluss gegen den Willen der betroffenen Eigentümer die Geltendmachung an sich ziehen könnte, sie aber gleichzeitig aussetzen und so blockieren könnte. Weiter spricht für die Auffassung des Senats, dass der Gesetzgeber nunmehr in § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG die Ausübung individueller Beseitigungsansprüche durch den Verband zulässt, deren Geltendmachung den einzelnen Wohnungseigentümern aber nicht gleichzeitig entzieht. Die Gefahr der doppelten Inanspruchnahme des Schuldners kann, so Abramenko (ZMR 2007, 842), nach neuem Recht durch Beiladung der Wohnungseigentümer vermieden werden.

3. Die Kostenentscheidung für das Rechtsbeschwerdeverfahren ergibt sich aus § 47 WEG. Dem Senat erschien es angemessen, dem in der Rechtsbeschwerdeinstanz vollständig unterlegenen Antragsteller die gerichtlichen und außergerichtlichen Kosten dieser Instanz aufzuerlegen. Die Entscheidung des Landgerichts hat alle Punkte, die mit der Rechtsbeschwerde angegriffen wurden, unter den relevanten rechtlichen Gesichtspunkten bereits zutreffend erörtert. Es erscheint in diesem Fall unbillig, die übrigen Wohnungseigentümer mit den außergerichtlichen Kosten zu belasten.

Der Geschäftswert entspricht der unbeanstandeten Festsetzung durch die Vorinstanz bezüglich der noch verbliebenen strittigen Punkte (§ 48 Abs. 3 Satz 1 WEG).

Die §§ 47, 48 WEG sind gemäß § 62 Abs. 1 WEG in der bis zum 30.6.2007 geltenden Fassung anzuwenden.