

Oberlandesgericht Hamm

Beschluss

- 1. Erst die Beschlussfassung über die Jahresabrechnung (§ 28 Abs. 5 WEG) legt die konkrete Beitragsschuld des einzelnen Miteigentümers gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft (§ 16 Abs. 2 WEG) fest (vgl. BGHZ 104, 197, 202 = NJW 1988, 1910; NJW 1989, 2697; NJW 1994, 2950, 2951).**
- 2. Daraus folgt, dass Nachzahlungsansprüche und Rückzahlungsverbindlichkeiten aus der Jahresabrechnung stets Ansprüche und Verbindlichkeiten der Eigentümergeinschaft gegenüber einzelnen Miteigentümern sind.**
- 3. Schließt eine etwaige Deckungslücke eine unmittelbare Auskehr des Guthabens aus, so wäre er auf ein zeitraubendes Vorgehen gegen Nachzahlungsschuldner und schließlich darauf verwiesen, eine Sonderumlage der Wohnungseigentümer zu erwirken, aus deren Mitteln das Abrechnungsguthaben auszukehren ist.**
- 4. Den Wohnungseigentümern steht nach § 21 Abs. 7 WEG die Kompetenz zu, über die Art und Weise der Zahlungen mit Mehrheit zu beschließen. Das betrifft auch die Möglichkeit, über die Verrechnung von Guthaben mit künftigen Vorschüssen oder anderen Zahlungspflichten zu entscheiden (Bärman/Merle, a.a.O. Rdnr. 117; Abramenko in Riecke/Schmid, WEG, 3. Aufl., § 28, Rdnr. 93).**
- 5. Wird eine Verrechnung nicht beschlossen, so ist kein rechtfertigender Grund ersichtlich, dem Miteigentümer dennoch den Auszahlungsanspruch gegen die Wohnungseigentümergeinschaft allein deshalb zu verweigern, weil die Gemeinschaft fehlende liquide Mittel einwendet.**

OLG Hamm Beschluss vom 15.02.2010; Az.: I-15 Wx 222/10

Tenor:

Der angefochtene Beschluss wird aufgehoben.

Die Sache wird zur erneuten Behandlung und Entscheidung auch über die Anordnung der Erstattung außergerichtlicher Kosten des Verfahrens der sofortigen weiteren Beschwerde an das Landgericht zurückgewiesen.

Der Gegenstandswert des Verfahrens der sofortigen Beschwerde und der sofortigen weiteren Beschwerde wird auf 4.563,21 € festgesetzt.

Entscheidungsgründe:

I.

Der Beteiligte zu 1) ist Miteigentümer der vorbezeichneten Wohnungseigentumsanlage, in der eine Wohnung, vier Gewerbeeinheiten und drei Garagen in seinem Sondereigentum stehen. Verwalterin der Anlage war seit dem Jahre 1990 die I GmbH in E. In der Wohnungseigentümersammlung am 09.10.2007 wurde die D Vermietungs- + Verwaltungs-GmbH in E zur neuen Verwalterin bestellt.

In dem im Mahnverfahren am 30.12.2004 eingeleiteten Wohnungseigentumsverfahren macht der Beteiligte zu 1) ein Abrechnungsguthaben aus Wohngeldvorauszahlungen für die Wirtschaftsjahre 1990 bis 2001 gegen die Beteiligte zu 2) geltend.

Für die einzelnen Sondereigentumseinheiten des Beteiligten zu 1) wurden von der früheren Verwalterin gesonderte Wohngeldkonten geführt, auf denen die die jeweilige Wohnungs- bzw. Teileigentumseinheit betreffenden Nachzahlungsbeträge und Guthaben verbucht wurden. Am 23.12.2004 ermittelte die frühere Verwalterin die Kontostände der Wohngeldkonten des Beteiligten zu 1) zum 31.12.2001 mit einem Saldo von insgesamt 4.912,76 € und errechnete auch die Kontenstände für die Jahre 2002 bis einschließlich 2004. Der sich aus den Kontenabrechnungen ergebende Guthabenbetrag wurde an den Beteiligten zu 1) ausgezahlt. Sein weitergehendes Zahlungsbegehren stützt er auf die von der früheren Verwalterin erstellten Einzelabrechnungen seiner Sondereigentumseinheiten. Die von ihm hierzu vorgelegten Einzelabrechnungen für die Wirtschaftsjahre 1990 bis 2001 weisen im Saldo einen Guthabenbetrag von 9.475,97 € auf. Von diesem Betrag bringt der Beteiligte zu 1) den vorgenannten Kontensaldo zum 31.12.2001 in Höhe von 4.912,76 € in Abzug und verlangt die Auszahlung des übersteigenden Saldos aus den Einzelabrechnungen der Wirtschaftsjahre 1990 bis 2001 in Höhe von 4.563,21 €.

Die Beteiligte zu 2) hat hierzu ausgeführt, dass der in der vorgelegten Kontenabrechnung aufgeführte Stand der Wohngeldkonten zum 31.12.2001 nicht etwa eine Saldenzusammenfassung der zurückliegenden Jahre 1990 bis 2001 darstelle. Vielmehr weise der Kontenstand zum 31.12.2001 lediglich den sich aus den Einzelabrechnungen für das Wirtschaftsjahr 2001 ergebenden Endbetrag aus. Im Übrigen erhebt die Beteiligte zu 2) die Einrede der Verjährung und ergänzend die Einrede der Verwirkung. Denn der Beteiligte zu 1) habe über Jahre hinweg auf die beschlossenen Wohngeldvorauszahlungen unregelmäßig und willkürlich Zahlungen geleistet. Die Auszahlung von Abrechnungsguthaben habe er zu keiner Zeit verlangt. So habe er zuletzt mit Schreiben vom 23.12.2004 der Auszahlung

von Abrechnungsguthaben an einzelne Wohnungseigentümer widersprochen. Ob und ggf. in welchem Umfang es in der Vergangenheit zu Verrechnungen mit Abrechnungen späterer Wirtschaftsjahre gekommen sei, lasse sich nur mit unvertretbarem Aufwand ermitteln und teilweise nicht mehr nachhalten, weil für die Wirtschaftsjahre 1990 bis 1994 Abrechnungsunterlagen jetzt nicht mehr vorhanden seien. Überdies lasse eine exemplarische Überprüfung bezweifeln, dass der Beteiligte zu 2) jeweils maßgebliche bestandskräftige Einzelabrechnungen vorgelegt hat. Denn hinsichtlich der vorgelegten Einzelabrechnung vom 21.04.1999 für die Wohnung Nr. 2001010 habe sich ergeben, dass die Abrechnung durch eine Einzelabrechnung vom 15.08.2000 ersetzt worden sei, die einen Guthabenbetrag von nur 94,12 DM (statt 2.787,38 DM) ausweise.

Durch Beschluss vom 05.10.2005 hat das Amtsgericht den Antrag des Beteiligten zu 1) zurückgewiesen und ihm die notwendigen außergerichtlichen Kosten der Beteiligten zu 2) auferlegt. Zur Begründung hat das Amtsgericht ausgeführt, dass der Beteiligte zu 1) den ihm im vorliegenden Falle obliegenden Nachweis eines Abrechnungsguthabens in der geltend gemachten Höhe nicht erbracht habe.

Gegen diese Entscheidung hat der Beteiligte zu 1) rechtzeitig sofortige Beschwerde eingelegt. Das Landgericht hat die Entscheidung des Amtsgerichts durch Beschluss vom 06.04.2010 dahin abgeändert, dass eine Erstattung außergerichtlicher Kosten unterbleibt. Im Übrigen hat es die sofortige Beschwerde zurückgewiesen. Hiergegen richtet sich die sofortige weitere Beschwerde des Beteiligten zu 1) vom 19.04.2010.

II.

Die sofortige weitere Beschwerde ist nach den §§ 27, 29 FGG, die gemäß Art. 111 Abs. 1 S. 1 FGG-RG auf das vorliegende Verfahren noch Anwendung finden, in Verbindung mit den §§ 43, 45 Abs. 1 WEG a.F., 62 Abs. 1 WEG statthaft und formgerecht eingelegt. Die Beschwerdebefugnis des Beteiligten zu 1) folgt bereits daraus, dass seine Erstbeschwerde in der Hauptsache ohne Erfolg geblieben ist.

In der Sache ist das Rechtsmittel begründet, weil die Entscheidung des Landgerichts auf einer Verletzung des Rechts beruht (§ 27 Abs. 1 S. 1 FGG). Die sofortige weitere Beschwerde führt zur Aufhebung des angefochtenen Beschlusses und Zurückverweisung der Sache an das Landgericht.

Das Landgericht ist in verfahrensrechtlicher Hinsicht zutreffend von einer nach den §§ 45 Abs. 1 WEG a.F., § 62 Abs. 1 WEG zulässigen Erstbeschwerde ausgegangen. Das Verfahren richtete sich von vorneherein gegen die Eigentümergemeinschaft, was der Beteiligte zu 1) mit seiner Erklärung vom 23.01.2007 klargestellt hat.

In der Sache hält die Entscheidung des Landgerichts rechtlicher Nachprüfung im Ergebnis nicht stand.

Zur ordnungsgemäßen Verwaltung des gemeinschaftlichen Vermögens der Wohnungseigentümer gehört ein geordnetes Zahlungs- und Abrechnungswesen. Nach § 28 Abs. 1 WEG sind die für die Bewirtschaftung voraussichtlich erforderlichen Mittel durch einen Wirtschaftsplan festzulegen, der die von den einzelnen Miteigentümern zu erbringenden Wohngeldvorschüsse (§ 28 Abs. 2 WEG) bestimmt. Die Vorschüsse sind später abzurechnen, um einen Ausgleich entsprechend den Lastenquoten herzustellen. Dieser Ausgleich wird im Innenverhältnis unter den Miteigentümern in der Jahresabrechnung geregelt (§ 28 Abs. 3 WEG; KG ZMR 1993, 80). Erst die Beschlussfassung über die Jahresabrechnung (§ 28 Abs. 5 WEG) legt die konkrete Beitragsschuld des einzelnen Miteigentümers gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft (§ 16 Abs. 2 WEG) fest (vgl. BGHZ 104, 197, 202 = NJW 1988, 1910; NJW 1989, 2697; NJW 1994, 2950, 2951). Daraus folgt, dass Nachzahlungsansprüche und Rückzahlungsverbindlichkeiten aus der Jahresabrechnung stets Ansprüche und Verbindlichkeiten der Eigentümergeinschaft gegenüber einzelnen Miteigentümern sind (KG a.a.O.; Bärmann/Merle, WEG, 11. Aufl., § 28, Rdnr. 115 ff.).

Nach diesen Grundsätzen kann ein Wohnungseigentümer, der für ein Wirtschaftsjahr Wohngeldvorauszahlungen geleistet hat, eine Erstattung aus Mitteln der Gemeinschaft erst dann verlangen, wenn und soweit die genehmigte Jahresabrechnung ein Guthaben für ihn ausweist (Senat NJW-RR 1999, 93). Ob das Abrechnungsguthaben sodann Ansprüche des einzelnen Miteigentümers gegen die Gemeinschaft aus ungerechtfertigter Bereicherung (§ 812 Abs. 1 S. 2 Alt. 1 BGB; KG, a.a.O.) oder unmittelbar aus dem Wohnungseigentümerbeschluss nach § 28 Abs. 5 WEG (Staudinger/Bub, BGB, 13. Bearb., WEG § 28 WEG, Rdnr. 405, m.w.N.) auslöst, bedarf hier keiner Entscheidung. Denn dem Grunde nach kann der Beteiligte zu 1) sein Begehren auf die von der Wohnungseigentümergeinschaft beschlossenen Gesamtabrechnungen und Einzelabrechnungen für die Wirtschaftsjahre 1990 bis 2001 stützen und insoweit ein daraus folgendes Abrechnungsguthaben geltend machen.

Das Landgericht hat ausgeführt, dass der auf einem beschlossenen Abrechnungsguthaben beruhende Anspruch eines einzelnen Miteigentümers auf die Mitwirkung der Wohnungseigentümergeinschaft an der Realisierung des beschlossenen Abrechnungsguthabens gerichtet sei. Dieser Mitwirkungsanspruch beschränke sich auf die Befriedigung aus den aus der abgerechneten Wirtschaftsperiode noch vorhandenen Geldmitteln und auf Mitwirkung an der Durchsetzung etwaiger Nachforderungen gegen andere Miteigentümer. Dem kann aus Rechtsgründen nicht gefolgt werden.

Nach den dargelegten Grundsätzen des Zahlungs- und Abrechnungswesens innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft konkretisiert die Jahresabrechnung die Beitragspflicht des einzelnen Miteigentümers. Diesem können neben den in der Jahresabrechnung ausgewiesenen Beitragspflichten keine unmittelbaren weitergehenden Zahlungspflichten auferlegt werden, weil dadurch der durch die Abrechnung geschaffene Innenausgleich der Gemeinschaft gestört würde. Der Anspruch eines

Miteigentümers auf Auskehr eines Abrechnungsguthabens ist deshalb überwiegend auf Befriedigung aus den aus der konkret abgerechneten Wirtschaftsperiode vorhandenen Geldmitteln bzw. auf Mitwirkung an der Durchsetzung in der Jahresabrechnung ausgewiesener Nachforderungen beschränkt worden (KG, a.a.O.; ZMR 1995, 264; ZMR 2001, 846; Senat, a.a.O.; OLG Frankfurt, Beschl. v. 25.03.2004 - 10 W 282/01; OLG Köln ZMR 2007, 642; Bärmann/Pick, WEG, 19. Aufl., § 28, Rdnr. 43; Reichel/Schwerer, jurisPK-BGB, 5. Aufl., § 28, Rdnr. 304). Diese Auffassung ist durch die Neuregelung in § 10 Abs. 6 WEG und die zeitlich schon vorher ergangene Rechtsprechung des BGH zur Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft sowie durch die in § 21 Abs. 7 WEG nunmehr ausdrücklich normierte Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer überholt.

Die Auffassung, Abrechnungsguthaben seien vorrangig aus den gleichzeitig festgestellten Nachzahlungsforderungen, ggf. bei Ausfällen aus einer zu beschließenden Sonderumlage, nicht jedoch aus zweckgebundenen Beitragsvorschüssen für spätere Wirtschaftsperioden auszugleichen (KG ZMR 2002, 699), gründet zwar auf dem zutreffend beurteilten Zusammenhang zwischen Guthaben und Fehlbeträgen einer Abrechnung (Staudinger/Bub, a.a.O.). Dem einzelnen Miteigentümer ist indes die angemessene Durchsetzbarkeit des ihm letztlich dem Grunde nach zustehenden Abrechnungsguthabens zu ermöglichen. Schließt eine etwaige Deckungslücke eine unmittelbare Auskehr des Guthabens aus, so wäre er auf ein zeitraubendes Vorgehen gegen Nachzahlungsschuldner und schließlich darauf verwiesen, eine Sonderumlage der Wohnungseigentümer zu erwirken, aus deren Mitteln das Abrechnungsguthaben auszukehren ist (vgl. Staudinger/Bub, a.a.O.). Ein sachlich begründeter Anlass für eine dahingehende Beschränkung des Anspruchs besteht im Hinblick auf die mit der Anerkennung der Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft im Zusammenhang stehenden Regelungen der §§ 10 Abs. 6, 21 Abs. 7 WEG nicht.

Der dem einzelnen Miteigentümer individuell zustehende Anspruch auf Auskehr eines beschlossenen Abrechnungsguthabens richtet sich gegen die teilrechtsfähige Wohnungseigentümergeinschaft, die unabhängig ist von dem jeweiligen Bestand ihrer Mitglieder und um deren Verbindlichkeit im Sinne von § 10 Abs. 6 S. 1 WEG es sich handelt (MünchKomm/Engelhardt, BGB, 5. Aufl., WEG § 16, Rdnr. 49). Zahlungspflichten der einzelnen Wohnungseigentümer werden mithin nicht unmittelbar berührt. Eine beachtliche Störung des Innenausgleichs der Gemeinschaft ist insoweit nicht etwa nicht zu besorgen. **Denn den Wohnungseigentümern steht nunmehr nach § 21 Abs. 7 WEG die Kompetenz zu, über die Art und Weise der Zahlungen mit Mehrheit zu beschließen. Das betrifft auch die Möglichkeit, über die Verrechnung von Guthaben mit künftigen Vorschüssen oder anderen Zahlungspflichten zu entscheiden (Bärmann/Merle, a.a.O. Rdnr. 117; Abramenko in Riecke/Schmid, WEG, 3. Aufl., § 28, Rdnr. 93). Wird eine Verrechnung nicht beschlossen, so ist kein rechtfertigender Grund ersichtlich, dem Miteigentümer dennoch den Auszahlungsanspruch gegen die**

Wohnungseigentümergeinschaft allein deshalb zu verweigern, weil die Gemeinschaft fehlende liquide Mittel einwendet. Vielmehr ist der Auszahlungsanspruch nach den hier anzuwendenden allgemeinen Grundsätzen sofort fällig (§ 271 BGB; vgl. Bärman/Merle, a.a.O.; Abramenko, a.a.O.; MünchKomm/Engelhardt, a.a.O.; Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 9. Aufl., § 28, Rdnr. 199; Timme, WEG, 2010, § 28, Rdnr. 105) und allenfalls aufgrund des besonderen Treueverhältnisses zwischen den Wohnungseigentümern ein kurzfristiges Zuwarten, etwa bis zum Eingang von Nachzahlungsbeträgen oder einer in Aussicht stehenden Beschlussfassung nach § 21 Abs. 7 WEG, zuzumuten (Staudinger/Bub, a.a.O.).

Diese Konsequenzen aus der durch das Gesetz zur Änderung des WEG näher ausgestalteten Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft gelten auch für die bereits vor seinem Inkrafttreten entstandene Gemeinschaft. Sie gehören zum materiellen Recht, für das eine § 62 Abs. 1 WEG entsprechende – dort das Verfahrensrecht betreffende – Übergangsvorschrift fehlt (vgl. BGH NJW 2009, 2521 Textziff. 14).

Nach diesen Grundsätzen hat sich der Beteiligte zu 1) auf die vorgelegten Einzelabrechnungen stützen können, die den von ihm geltend gemachten Saldo ausweisen. Seinen Darlegungen zu den Wohnungseigentümerbeschlüssen über die maßgeblichen Jahresabrechnungen ist die Beteiligte zu 2) nicht mehr entgegen getreten. Das Landgericht wird ihr deshalb Gelegenheit geben müssen, materiellrechtliche Einwendungen im Hinblick auf ein Erlöschen des Anspruchs darzulegen und nachzuweisen.

Für das weitere Verfahren weist der Senat darauf hin, dass die Verjährungseinrede der Beteiligten zu 2) weitestgehend begründet ist. Denn für Ansprüche aus einer genehmigten Jahresabrechnung galt gemäß § 195 BGB in der bis zum 31.12.2001 geltenden Fassung eine Verjährungsfrist von 30 Jahren (BayObLG ZMR 1995, 130). Die gemäß § 195 BGB nunmehr vorgesehene regelmäßige Verjährungsfrist von drei Jahren wird gemäß Art. 229 § 6 Abs. 4 EGBGB erst vom 01.01.2002 an gerechnet. Der am 30.12.2004 bei Gericht eingegangene Antrag auf Erlass eines Mahnbescheids, der sich gegen die Wohnungseigentümergeinschaft richtete, hat mithin den Ablauf der Verjährungsfrist rechtzeitig im Umfang des dort geltend gemachten Betrages von 4.512,37 € nebst Zinsen gehemmt (§ 691 Abs. 2 ZPO). Auch eine Verwirkung ist nach derzeitigem Sachstand nicht festzustellen. Ein Ausschluss des Anspruchs ergibt sich insoweit insbesondere nicht allein aus dem bisherigen Zahlungsverhalten des Beteiligten zu 1), dem die Beteiligte zu 2) über Jahre hinweg nicht konkret entgegen getreten ist. Der Beteiligte zu 1) hat zwar mit seinem Schreiben vom 23.12.2004 einer Auszahlung von Abrechnungsguthaben an einzelne Miteigentümer ohne entsprechenden Beschluss der Wohnungseigentümer widersprochen. Das entsprach jedoch der vorherrschenden Rechtsauffassung, nach der zunächst ein Beschluss der Wohnungseigentümer über die Auszahlung des Abrechnungsguthabens herbei zu führen war. Im Übrigen hat der Beteiligte zu 1) der ihm

übersandten Kontenabrechnung in seinem vorgenannten Schreiben widersprochen.

Mit der erneuten Sachentscheidung war dem Landgericht auch die Entscheidung über die Anordnung der Erstattung außergerichtlicher Kosten des Verfahrens der sofortigen weiteren Beschwerde zu übertragen, die nach § 47 S. 2 WEG a.F. zu treffen ist.

Die Wertfestsetzung für das Verfahren der sofortigen Beschwerde und der sofortigen weiteren Beschwerde beruht auf § 48 Abs. 3 S. 1 WEG a.F.