

Oberlandesgericht Hamm

BESCHLUSS

§§ 28 WEG; 155 ZVG

- 1. Nach § 155 Abs. 1 ZVG hat der Zwangsverwalter aus den Nutzungen des Grundstücks u.a. die Ausgaben der Verwaltung vorweg zu bestreiten. Ist Gegenstand der Zwangsverwaltung ein Wohnungseigentum, so gehören zu den Ausgaben der Verwaltung im Sinne des § 155 Abs. 1 ZVG nach einhelliger Meinung die während der Beschlagnahme fällig werdenden Beiträge zu den Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie zu den Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, sonstigen Verwaltung und eines gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums gem. § 16 Abs. 2 WEG.**
- 2. Zu den Kosten der sonstigen Verwaltung gehört zweifelsfrei auch die dem Wohnungseigentumsverwalter geschuldete Vergütung.**
- 3. Die Haftung des Zwangsverwalters wird für die wirksam begründeten Wohngeldvorschüsse nicht durch die Vorschrift des § 10 Abs. 1 Nr. 1 ZVG beschränkt. Die genannte Vorschrift trifft eine Regelung zur Rangfolge der Gläubiger bei der Befriedigung ihrer Rechte aus dem Grundstück, sei es im Zusammenhang mit der Aufstellung des Teilungsplans für die Erlösverteilung nach erfolgter Zwangsversteigerung des Grundstücks (§ 115 ZVG), sei es bei der Verteilung der Überschüsse der Zwangsverwaltung gem. § 155 Abs. 2 ZVG.**
- 4. Wie der Wohnungseigentümer hat deshalb auch der betreibende Gläubiger im Zwangsverwaltungsverfahren das wirtschaftliche Risiko selbst zu tragen, durch Nutzung des beschlagnahmten Objekts die Wohngeldlasten erwirtschaften zu können. Dass der betreibende Gläubiger dieses Risiko nicht auf andere verlagern kann, ergibt sich zusätzlich mit Deutlichkeit aus § 161 Abs. 3 ZVG.**
- 5. Die betreibende Gläubigerin hat also selbst das wirtschaftliche Risiko zu tragen, den zur Deckung der Verwaltungsausgaben erforderlichen Fehlbetrag vorschießen zu müssen, wenn sie sich aus der Fortsetzung des Zwangsverwaltungsverfahrens Vorteile für die Befriedigung aus dem Beschlagnahmeobjekt verspricht.**

OLG Hamm, Beschluss vom 24.11.2003; Az.: 15 W 342/03

Tenor:

Die sofortige weitere Beschwerde wird mit der Maßgabe zurückgewiesen, dass der angefochtene Beschluss aus Gründen der Klarstellung wie folgt neu gefasst wird:

Der Beteiligte zu 2) wird verpflichtet, aus den seiner Verwaltung unterliegenden, nachstehend aufgeführten Zwangsverwaltungsmassen an die Beteiligten zu 1) zu Händen der Verwalterin folgende Beträge zu zahlen:

1) 426,44 € nebst 5 % Zinsen über dem Basiszinssatz aus jeweils 17,79 € seit dem 31.05.2001, 30.06.2001, 31.07.2001, 31.08.2001, 30.09.2001, 31.10.2001, 30.11.2001, 31.12.2001, 31.01.2002, 28.02.2002, 31.03.2002, 30.04.2002, 31.05.2002, 30.06.2002, 31.07.2002, 31.08.2002, 30.09.2002, 31.10.2002, 30.11.2002 und 31.12.2002 sowie aus jeweils 17,80 € seit dem 31.01.2003, 28.02.2003, 31.03.21003 und aus 17,23 € seit dem 30.04.2003, und zwar aus dem Zwangsverwaltungsverfahren betreffend das im Wohnungsgrundbuch von C3 Blatt ___1 eingetragene Wohnungseigentum,

2) 426,44 € nebst 5 % Zinsen über dem Basiszinssatz aus jeweils 17,79 € seit dem 31.05.2001, 30.06.2001, 31.07.2001, 31.08.2001, 30.09.2001, 31.10.2001, 30.11.2001, 31.12.2001, 31.01.2002, 28.02.2002, 31.03.2002, 30.04.2002, 31.05.2002, 30.06.2002, 31.07.2002, 31.08.2002, 30.09.2002, 31.10.2002, 30.11.2002 und 31.12.2002 sowie aus jeweils 17,80 € seit dem 31.01.2003, 28.02.2003, 31.03.21003 und aus 17,23 € seit dem 30.04.2003, und zwar aus dem Zwangsverwaltungsverfahren betreffend das im Wohnungsgrundbuch von C3 Blatt ___2 eingetragene Wohnungseigentum,

3) 426,44 € nebst 5 % Zinsen über dem Basiszinssatz aus jeweils 17,79 € seit dem 31.05.2001, 30.06.2001, 31.07.2001, 31.08.2001, 30.09.2001, 31.10.2001, 30.11.2001, 31.12.2001, 31.01.2002, 28.02.2002, 31.03.2002, 30.04.2002, 31.05.2002, 30.06.2002, 31.07.2002, 31.08.2002, 30.09.2002, 31.10.2002, 30.11.2002 und 31.12.2002 sowie aus jeweils 17,80 € seit dem 31.01.2003, 28.02.2003, 31.03.21003 und aus 17,23 € seit dem 30.04.2003, und zwar aus dem Zwangsverwaltungsverfahren betreffend das im Wohnungsgrundbuch von C3 Blatt ___3 eingetragene Wohnungseigentum,

4) 426,44 € nebst 5 % Zinsen über dem Basiszinssatz aus jeweils 17,79 € seit dem 31.05.2001, 30.06.2001, 31.07.2001, 31.08.2001, 30.09.2001, 31.10.2001, 30.11.2001, 31.12.2001, 31.01.2002, 28.02.2002, 31.03.2002, 30.04.2002, 31.05.2002, 30.06.2002, 31.07.2002, 31.08.2002, 30.09.2002, 31.10.2002, 30.11.2002 und 31.12.2002 sowie aus jeweils 17,80 € seit dem 31.01.2003, 28.02.2003, 31.03.21003 und aus 17,23 € seit dem 30.04.2003, und zwar aus dem Zwangsverwaltungsverfahren betreffend das im Wohnungsgrundbuch von C3 Blatt ___4 eingetragene Wohnungseigentum,

1) 426,44 € nebst 5 % Zinsen über dem Basiszinssatz aus jeweils 17,79 € seit dem 31.05.2001, 30.06.2001, 31.07.2001, 31.08.2001, 30.09.2001, 31.10.2001, 30.11.2001, 31.12.2001, 31.01.2002, 28.02.2002, 31.03.2002, 30.04.2002, 31.05.2002, 30.06.2002, 31.07.2002, 31.08.2002, 30.09.2002, 31.10.2002,

30.11.2002 und 31.12.2002 sowie aus jeweils 17,80 € seit dem 31.01.2003, 28.02.2003, 31.03.21003 und aus 17,23 € seit dem 30.04.2003, und zwar aus dem Zwangsverwaltungsverfahren betreffend das im Wohnungsgrundbuch von C3 Blatt ___5 eingetragene Wohnungseigentum,

6) 426,44 € nebst 5 % Zinsen über dem Basiszinssatz aus jeweils 17,79 € seit dem 31.05.2001, 30.06.2001, 31.07.2001, 31.08.2001, 30.09.2001, 31.10.2001, 30.11.2001, 31.12.2001, 31.01.2002, 28.02.2002, 31.03.2002, 30.04.2002, 31.05.2002, 30.06.2002, 31.07.2002, 31.08.2002, 30.09.2002, 31.10.2002, 30.11.2002 und 31.12.2002 sowie aus jeweils 17,80 € seit dem 31.01.2003, 28.02.2003, 31.03.21003 und aus 17,23 € seit dem 30.04.2003, und zwar aus dem Zwangsverwaltungsverfahren betreffend das im Wohnungsgrundbuch von C3 Blatt ___6 eingetragene Wohnungseigentum,

7) 426,44 € nebst 5 % Zinsen über dem Basiszinssatz aus jeweils 17,79 € seit dem 31.05.2001, 30.06.2001, 31.07.2001, 31.08.2001, 30.09.2001, 31.10.2001, 30.11.2001, 31.12.2001, 31.01.2002, 28.02.2002, 31.03.2002, 30.04.2002, 31.05.2002, 30.06.2002, 31.07.2002, 31.08.2002, 30.09.2002, 31.10.2002, 30.11.2002 und 31.12.2002 sowie aus jeweils 17,80 € seit dem 31.01.2003, 28.02.2003, 31.03.21003 und aus 17,23 € seit dem 30.04.2003, und zwar aus dem Zwangsverwaltungsverfahren betreffend das im Wohnungsgrundbuch von C3 Blatt ___7 eingetragene Wohnungseigentum,

8) 426,44 € nebst 5 % Zinsen über dem Basiszinssatz aus jeweils 17,79 € seit dem 31.05.2001, 30.06.2001, 31.07.2001, 31.08.2001, 30.09.2001, 31.10.2001, 30.11.2001, 31.12.2001, 31.01.2002, 28.02.2002, 31.03.2002, 30.04.2002, 31.05.2002, 30.06.2002, 31.07.2002, 31.08.2002, 30.09.2002, 31.10.2002, 30.11.2002 und 31.12.2002 sowie aus jeweils 17,80 € seit dem 31.01.2003, 28.02.2003, 31.03.21003 und aus 17,23 € seit dem 30.04.2003, und zwar aus dem Zwangsverwaltungsverfahren betreffend das im Wohnungsgrundbuch von C3 Blatt 4425 eingetragene Wohnungseigentum,

9) 426,44 € nebst 5 % Zinsen über dem Basiszinssatz aus jeweils 17,79 € seit dem 31.05.2001, 30.06.2001, 31.07.2001, 31.08.2001, 30.09.2001, 31.10.2001, 30.11.2001, 31.12.2001, 31.01.2002, 28.02.2002, 31.03.2002, 30.04.2002, 31.05.2002, 30.06.2002, 31.07.2002, 31.08.2002, 30.09.2002, 31.10.2002, 30.11.2002 und 31.12.2002 sowie aus jeweils 17,80 € seit dem 31.01.2003, 28.02.2003, 31.03.21003 und aus 17,23 € seit dem 30.04.2003, und zwar aus dem Zwangsverwaltungsverfahren betreffend das im Wohnungsgrundbuch von C3 Blatt ___9 eingetragene Wohnungseigentum,

10) 426,44 € nebst 5 % Zinsen über dem Basiszinssatz aus jeweils 17,79 € seit dem 31.05.2001, 30.06.2001, 31.07.2001, 31.08.2001, 30.09.2001, 31.10.2001, 30.11.2001, 31.12.2001, 31.01.2002, 28.02.2002, 31.03.2002, 30.04.2002, 31.05.2002, 30.06.2002, 31.07.2002, 31.08.2002, 30.09.2002, 31.10.2002,

30.11.2002 und 31.12.2002 sowie aus jeweils 17,80 € seit dem 31.01.2003, 28.02.2003, 31.03.21003 und aus 17,23 € seit dem 30.04.2003, und zwar aus dem Zwangsverwaltungsverfahren betreffend das im Wohnungsgrundbuch von C3 Blatt ___10 eingetragene Wohnungseigentum,

11) 426,44 € nebst 5 % Zinsen über dem Basiszinssatz aus jeweils 17,79 € seit dem 31.05.2001, 30.06.2001, 31.07.2001, 31.08.2001, 30.09.2001, 31.10.2001, 30.11.2001, 31.12.2001, 31.01.2002, 28.02.2002, 31.03.2002, 30.04.2002, 31.05.2002, 30.06.2002, 31.07.2002, 31.08.2002, 30.09.2002, 31.10.2002, 30.11.2002 und 31.12.2002 sowie aus jeweils 17,80 € seit dem 31.01.2003, 28.02.2003, 31.03.21003 und aus 17,23 € seit dem 30.04.2003, und zwar aus dem Zwangsverwaltungsverfahren betreffend das im Wohnungsgrundbuch von C3 Blatt ___11 eingetragene Wohnungseigentum,

12) 426,44 € nebst 5 % Zinsen über dem Basiszinssatz aus jeweils 17,79 € seit dem 31.05.2001, 30.06.2001, 31.07.2001, 31.08.2001, 30.09.2001, 31.10.2001, 30.11.2001, 31.12.2001, 31.01.2002, 28.02.2002, 31.03.2002, 30.04.2002, 31.05.2002, 30.06.2002, 31.07.2002, 31.08.2002, 30.09.2002, 31.10.2002, 30.11.2002 und 31.12.2002 sowie aus jeweils 17,80 € seit dem 31.01.2003, 28.02.2003, 31.03.21003 und aus 17,23 € seit dem 30.04.2003, und zwar aus dem Zwangsverwaltungsverfahren betreffend das im Wohnungsgrundbuch von C3 Blatt 4430 eingetragene Wohnungseigentum,

13) 426,44 € nebst 5 % Zinsen über dem Basiszinssatz aus jeweils 17,79 € seit dem 31.05.2001, 30.06.2001, 31.07.2001, 31.08.2001, 30.09.2001, 31.10.2001, 30.11.2001, 31.12.2001, 31.01.2002, 28.02.2002, 31.03.2002, 30.04.2002, 31.05.2002, 30.06.2002, 31.07.2002, 31.08.2002, 30.09.2002, 31.10.2002, 30.11.2002 und 31.12.2002 sowie aus jeweils 17,80 € seit dem 31.01.2003, 28.02.2003, 31.03.21003 und aus 17,23 € seit dem 30.04.2003, und zwar aus dem Zwangsverwaltungsverfahren betreffend das im Wohnungsgrundbuch von C3 Blatt ___13 eingetragene Wohnungseigentum,

14) 426,44 € nebst 5 % Zinsen über dem Basiszinssatz aus jeweils 17,79 € seit dem 31.05.2001, 30.06.2001, 31.07.2001, 31.08.2001, 30.09.2001, 31.10.2001, 30.11.2001, 31.12.2001, 31.01.2002, 28.02.2002, 31.03.2002, 30.04.2002, 31.05.2002, 30.06.2002, 31.07.2002, 31.08.2002, 30.09.2002, 31.10.2002, 30.11.2002 und 31.12.2002 sowie aus jeweils 17,80 € seit dem 31.01.2003, 28.02.2003, 31.03.21003 und aus 17,23 € seit dem 30.04.2003, und zwar aus dem Zwangsverwaltungsverfahren betreffend das im Wohnungsgrundbuch von C3 Blatt ___14 eingetragene Wohnungseigentum,

15) 426,44 € nebst 5 % Zinsen über dem Basiszinssatz aus jeweils 17,79 € seit dem 31.05.2001, 30.06.2001, 31.07.2001, 31.08.2001, 30.09.2001, 31.10.2001, 30.11.2001, 31.12.2001, 31.01.2002, 28.02.2002, 31.03.2002, 30.04.2002, 31.05.2002, 30.06.2002, 31.07.2002, 31.08.2002, 30.09.2002, 31.10.2002,

30.11.2002 und 31.12.2002 sowie aus jeweils 17,80 € seit dem 31.01.2003, 28.02.2003, 31.03.21003 und aus 17,23 € seit dem 30.04.2003, und zwar aus dem Zwangsverwaltungsverfahren betreffend das im Wohnungsgrundbuch von C3 Blatt ___15 eingetragene Wohnungseigentum,

16) 426,44 € nebst 5 % Zinsen über dem Basiszinssatz aus jeweils 17,79 € seit dem 31.05.2001, 30.06.2001, 31.07.2001, 31.08.2001, 30.09.2001, 31.10.2001, 30.11.2001, 31.12.2001, 31.01.2002, 28.02.2002, 31.03.2002, 30.04.2002, 31.05.2002, 30.06.2002, 31.07.2002, 31.08.2002, 30.09.2002, 31.10.2002, 30.11.2002 und 31.12.2002 sowie aus jeweils 17,80 € seit dem 31.01.2003, 28.02.2003, 31.03.21003 und aus 17,23 € seit dem 30.04.2003, und zwar aus dem Zwangsverwaltungsverfahren betreffend das im Wohnungsgrundbuch von C3 Blatt ___16 eingetragene Wohnungseigentum,

17) 426,44 € nebst 5 % Zinsen über dem Basiszinssatz aus jeweils 17,79 € seit dem 31.05.2001, 30.06.2001, 31.07.2001, 31.08.2001, 30.09.2001, 31.10.2001, 30.11.2001, 31.12.2001, 31.01.2002, 28.02.2002, 31.03.2002, 30.04.2002, 31.05.2002, 30.06.2002, 31.07.2002, 31.08.2002, 30.09.2002, 31.10.2002, 30.11.2002 und 31.12.2002 sowie aus jeweils 17,80 € seit dem 31.01.2003, 28.02.2003, 31.03.21003 und aus 17,23 € seit dem 30.04.2003, und zwar aus dem Zwangsverwaltungsverfahren betreffend das im Wohnungsgrundbuch von C3 Blatt ___17 eingetragene Wohnungseigentum,

18) 426,44 € nebst 5 % Zinsen über dem Basiszinssatz aus jeweils 17,79 € seit dem 31.05.2001, 30.06.2001, 31.07.2001, 31.08.2001, 30.09.2001, 31.10.2001, 30.11.2001, 31.12.2001, 31.01.2002, 28.02.2002, 31.03.2002, 30.04.2002, 31.05.2002, 30.06.2002, 31.07.2002, 31.08.2002, 30.09.2002, 31.10.2002, 30.11.2002 und 31.12.2002 sowie aus jeweils 17,80 € seit dem 31.01.2003, 28.02.2003, 31.03.21003 und aus 17,23 € seit dem 30.04.2003, und zwar aus dem Zwangsverwaltungsverfahren betreffend das im Wohnungsgrundbuch von C3 Blatt ___18 eingetragene Wohnungseigentum,

19) 426,44 € nebst 5 % Zinsen über dem Basiszinssatz aus jeweils 17,79 € seit dem 31.05.2001, 30.06.2001, 31.07.2001, 31.08.2001, 30.09.2001, 31.10.2001, 30.11.2001, 31.12.2001, 31.01.2002, 28.02.2002, 31.03.2002, 30.04.2002, 31.05.2002, 30.06.2002, 31.07.2002, 31.08.2002, 30.09.2002, 31.10.2002, 30.11.2002 und 31.12.2002 sowie aus jeweils 17,80 € seit dem 31.01.2003, 28.02.2003, 31.03.21003 und aus 17,23 € seit dem 30.04.2003, und zwar aus dem Zwangsverwaltungsverfahren betreffend das im Wohnungsgrundbuch von C3 Blatt ___19 eingetragene Wohnungseigentum,

20) 426,44 € nebst 5 % Zinsen über dem Basiszinssatz aus jeweils 17,79 € seit dem 31.05.2001, 30.06.2001, 31.07.2001, 31.08.2001, 30.09.2001, 31.10.2001, 30.11.2001, 31.12.2001, 31.01.2002, 28.02.2002, 31.03.2002, 30.04.2002, 31.05.2002, 30.06.2002, 31.07.2002, 31.08.2002, 30.09.2002, 31.10.2002,

30.11.2002 und 31.12.2002 sowie aus jeweils 17,80 € seit dem 31.01.2003, 28.02.2003, 31.03.21003 und aus 17,23 € seit dem 30.04.2003, und zwar aus dem Zwangsverwaltungsverfahren betreffend das im Wohnungsgrundbuch von C3 Blatt ___20 eingetragene Wohnungseigentum,

21) 426,44 € nebst 5 % Zinsen über dem Basiszinssatz aus jeweils 17,79 € seit dem 31.05.2001, 30.06.2001, 31.07.2001, 31.08.2001, 30.09.2001, 31.10.2001, 30.11.2001, 31.12.2001, 31.01.2002, 28.02.2002, 31.03.2002, 30.04.2002, 31.05.2002, 30.06.2002, 31.07.2002, 31.08.2002, 30.09.2002, 31.10.2002, 30.11.2002 und 31.12.2002 sowie aus jeweils 17,80 € seit dem 31.01.2003, 28.02.2003, 31.03.21003 und aus 17,23 € seit dem 30.04.2003, und zwar aus dem Zwangsverwaltungsverfahren betreffend das im Wohnungsgrundbuch von C3 Blatt ___21 eingetragene Wohnungseigentum,

22) 426,44 € nebst 5 % Zinsen über dem Basiszinssatz aus jeweils 17,79 € seit dem 31.05.2001, 30.06.2001, 31.07.2001, 31.08.2001, 30.09.2001, 31.10.2001, 30.11.2001, 31.12.2001, 31.01.2002, 28.02.2002, 31.03.2002, 30.04.2002, 31.05.2002, 30.06.2002, 31.07.2002, 31.08.2002, 30.09.2002, 31.10.2002, 30.11.2002 und 31.12.2002 sowie aus jeweils 17,80 € seit dem 31.01.2003, 28.02.2003, 31.03.21003 und aus 17,23 € seit dem 30.04.2003, und zwar aus dem Zwangsverwaltungsverfahren betreffend das im Wohnungsgrundbuch von C3 Blatt ___22 eingetragene Wohnungseigentum,

23) 426,44 € nebst 5 % Zinsen über dem Basiszinssatz aus jeweils 17,79 € seit dem 31.05.2001, 30.06.2001, 31.07.2001, 31.08.2001, 30.09.2001, 31.10.2001, 30.11.2001, 31.12.2001, 31.01.2002, 28.02.2002, 31.03.2002, 30.04.2002, 31.05.2002, 30.06.2002, 31.07.2002, 31.08.2002, 30.09.2002, 31.10.2002, 30.11.2002 und 31.12.2002 sowie aus jeweils 17,80 € seit dem 31.01.2003, 28.02.2003, 31.03.21003 und aus 17,23 € seit dem 30.04.2003, und zwar aus dem Zwangsverwaltungsverfahren betreffend das im Wohnungsgrundbuch von C3 Blatt ___23 eingetragene Wohnungseigentum,

24) 426,44 € nebst 5 % Zinsen über dem Basiszinssatz aus jeweils 17,79 € seit dem 31.05.2001, 30.06.2001, 31.07.2001, 31.08.2001, 30.09.2001, 31.10.2001, 30.11.2001, 31.12.2001, 31.01.2002, 28.02.2002, 31.03.2002, 30.04.2002, 31.05.2002, 30.06.2002, 31.07.2002, 31.08.2002, 30.09.2002, 31.10.2002, 30.11.2002 und 31.12.2002 sowie aus jeweils 17,80 € seit dem 31.01.2003, 28.02.2003, 31.03.21003 und aus 17,23 € seit dem 30.04.2003, und zwar aus dem Zwangsverwaltungsverfahren betreffend das im Wohnungsgrundbuch von C3 Blatt ___24 eingetragene Wohnungseigentum.

Der Beteiligte zu 2) trägt die Gerichtskosten des Verfahrens der sofortigen weiteren Beschwerde. Er hat die in dieser Instanz den Beteiligten zu 1) entstandenen außergerichtlichen Kosten zu erstatten.

Der Gegenstandswert des Verfahrens der sofortigen weiteren Beschwerde wird auf 10.234,56 € festgesetzt.

Gründe:

I.

Die Beteiligten zu 1) sind Miteigentümer der vorbezeichneten Wohnungseigentumsanlage. Weitere Miteigentümerin von insgesamt 24 Wohnungen ist die Fa. X GmbH. Durch Beschluss des Amtsgerichts Paderborn vom 12.04.2001 (14 L 33 bis 56/01) wurde auf Antrag der Volksbank T die Zwangsverwaltung dieser Wohnungen angeordnet; die jeweilige Grundbuchbezeichnung ergibt sich aus dem obigen Tenor. Als Zwangsverwalter wurde jeweils der Beteiligte zu 2) bestellt, der die Wohnungen noch im April 2001 in Besitz nahm. Als Verwalter der Wohnungseigentumsanlage war ab dem 01.01.1998 zunächst Herr V bestellt. An seiner Stelle wurde durch Beschluss zu Tagesordnungspunkt 9 der Eigentümerversammlung vom 12.05.2001 die Fa. C mbH als Verwalterin bestellt, deren Geschäftsführer Herr V ist.

Durch Beschlüsse jeweils zu Tagesordnungspunkt 7 der Eigentümerversammlungen vom 13.05.2000, 12.05.2001 und 20.04.2002 wurden die Wirtschaftspläne jeweils für die Jahre 2001, 2002 und 2003 genehmigt. Diese Wirtschaftspläne sehen für den Zeitraum bis Ende 2002 eine einheitliche Verwaltervergütung pro Wohneinheit von 34,80 DM monatlich, ab dem 01.01.2003 eine solche von 17,80 € monatlich vor. Der Beteiligte zu 2) hat für die von ihm verwalteten Wohnungen die in den Wirtschaftsplänen ausgewiesenen Kostenbeiträge gezahlt, jedoch mit Ausnahme der Position für die anteilige Verwaltervergütung.

Die Beteiligten zu 1) haben in dem vorliegenden Verfahren -zunächst vertreten durch Herr V - den Beteiligten zu 2) auf Zahlung von Wohngeld in Höhe der in den genannten Wirtschaftsplänen ausgewiesenen Positionen für die Verwaltervergütung in Anspruch genommen. Diesen Anspruch haben sie für alle 24 Wohnungen auf insgesamt monatlich 426,96 € beziffert und zunächst für den Zeitraum vom Juni 2001 bis Juli 2002 in Höhe eines Gesamtbetrages von 3.843,28 € nebst Zinsen geltend gemacht.

Nachdem die Beteiligten zu 1) im erstinstanzlichen Verfahren die Wirtschaftspläne als Grundlage ihres Anspruchs noch nicht vorgelegt hatten, hat das Amtsgericht durch Beschluss vom 20.03.2002 den Antrag zurückgewiesen.

Gegen diesen Beschluss haben die Beteiligten zu 1) - zunächst wiederum vertreten durch Herrn V - mit Anwaltsschriftsatz vom 24.04.2003 sofortige Beschwerde

ingelegt. Im Verlaufe des Erstbeschwerdeverfahrens haben die Beteiligten zu 1) ihren Zahlungsantrag mehrfach auf zuletzt insgesamt 10.234,56 € erweitert, indem sie die Wohngeldvorschüsse nunmehr für den Gesamtzeitraum von Mai 2001 bis April 2003 geltend gemacht haben. Sie haben mit Schriftsatz vom 27.06.2003 eine "Rubrumsberichtigung" dahin beantragt, dass die Miteigentümer im Verfahren durch die C2 mbH vertreten werden, der in der Eigentümerversammlung vom 20.04.2002 die Ermächtigung zur gerichtlichen Geltendmachung der Wohngeldrückstände gegen den Beteiligten zu 2) erteilt worden sei.

Der Beteiligte zu 2) ist dem Antrag entgegengetreten. Er hält sich zur Zahlung der Verwaltervergütung nicht für verpflichtet, weil die von ihm angesichts des verwahrlosten Zustandes der Wohnungen tatsächlich erzielten Mieteinnahmen nicht ausreichen, um die Verwalterkosten aufbringen zu können. Der betreibenden Gläubigerin des Zwangsverwaltungsverfahrens sei es auch nicht zuzumuten, Vorschüsse auf die Wohngeldverpflichtung für die beschlagnahmten Eigentumswohnungen zu leisten, da sie keine Instandhaltungspflicht für das Vollstreckungsobjekt treffe.

Das Landgericht hat in öffentlicher Sitzung vom 17.07.2003 mit den Beteiligten vor der vollbesetzten Zivilkammer mündlich verhandelt und durch Beschluss vom 23.07.2003 den Beteiligten zu 2) in Abänderung der amtsgerichtlichen Entscheidung verpflichtet, an die Beteiligten zu 1) 10.234,56 € nebst gestaffelter Zinsen zu zahlen.

Gegen diese Entscheidung richtet sich die sofortige weitere Beschwerde des Beteiligten zu 2), die er mit Schriftsatz seiner Verfahrensbevollmächtigten vom 19.08.2003 bei dem Oberlandesgericht eingelegt hat.

Die Beteiligten zu 1) beantragen die Zurückweisung des Rechtsmittels.

II.

Die sofortige weitere Beschwerde ist nach den §§ 45 Abs. 1, 43 Abs. 1 WEG, 27, 29 FGG statthaft sowie form- und fristgerecht eingelegt. Die Beschwerdebefugnis des Beteiligten zu 2) folgt daraus, dass das Landgericht die Entscheidung des Amtsgerichts zu seinem Nachteil abgeändert hat.

In der Sache ist das Rechtsmittel unbegründet, weil die Entscheidung des Landgerichts nicht auf einer Verletzung des Rechts beruht (§ 27 Abs. 1 S. 1 FGG). Der Senat hat lediglich eine Klarstellung des Tenors der landgerichtlichen Entscheidung für erforderlich gehalten.

In verfahrensrechtlicher Hinsicht ist das Landgericht zutreffend von einer zulässigen sofortigen ersten Beschwerde der Beteiligten zu 1) ausgegangen. Zwar sind die Miteigentümer bei der Einlegung dieses Rechtsmittels ausweislich der Beschwerdeschrift vom 24.04.2003 durch Herrn V als Verwalter vertreten worden. Das Rechtsmittel ist auf diese Weise von einem Vertreter ohne Vertretungsmacht erklärt worden, weil durch Beschlussfassung zu Tagesordnungspunkt 9 der Eigentümerversammlung vom 12.05.2001 die C2 mbH in T als neue Verwalterin bestellt worden ist; dadurch ist zugleich das Verwalteramt des Herrn V beendet worden. Das Landgericht hat jedoch zu Recht den Erklärungen im Schriftsatz vom 27.06.2003 entnommen, dass die vertretenen Miteigentümer die bisherige Verfahrensführung durch Herrn V genehmigen wollten. Dies ergibt sich mit Deutlichkeit aus der Erklärung, es sei eine "Rubrumsberichtigung" dahin vorzunehmen, dass die Miteigentümer in dem Verfahren durch die C2 mbH vertreten werden. Diese Erklärung lässt den Willen erkennen, dass die Miteigentümer die Verfahrenshandlungen ihres bisher tätigen Vertreters gegen sich gelten lassen und das anhängige Verfahren durch die zuletzt bestellte Verwalterin als ihre Vertreterin fortsetzen wollten. Zu dieser Erklärung war die zuletzt bestellte Verwalterin berechtigt, weil ihr durch den Beschluss zu Tagesordnungspunkt 10 der Eigentümerversammlung vom 20.04.2002 die Ermächtigung erteilt worden ist (§ 27 Abs. 2 Nr. 5 WEG), rückständige Hausverwaltungsgebühren gegen den Beteiligten zu 2) gerichtlich geltend zu machen.

Entgegen der Auffassung der weiteren Beschwerde steht der Wirksamkeit dieser Bevollmächtigung für die Genehmigung der bisherigen Verfahrensführung durch den vollmachtlosen Vertreter § 181 BGB nicht entgegen. Denn bei der Genehmigungserklärung handelt es sich um eine einseitige Erklärung verfahrensrechtlichen Charakters, die hier gegenüber einem Dritten, nämlich dem Gericht, abgegeben wird. Ebenso wenig kann sich der Senat dem Standpunkt der weiteren Beschwerde anschließen, die fehlende ordnungsgemäße Vertretung bewirke die fehlende Verfahrensfähigkeit der Beteiligten zu 1). Antragsteller in dem vorliegenden Verfahren ist nicht die Eigentümergemeinschaft als solche, die nicht rechtsfähig ist (BayObLG FGPrax 2001, 189), sondern sind die einzelnen Wohnungseigentümer. Der ursprünglich gegebene Verfahrensmangel besteht lediglich in einer fehlenden Bevollmächtigung des Herrn V, der in dem Verfahren als ihr Vertreter gehandelt hat. Dieser Mangel konnte auch hinsichtlich der Wahrung der Rechtsmittelfrist für die Einlegung der sofortigen Erstbeschwerde mit Rückwirkung durch nachträgliche Genehmigung der bisherigen Verfahrensführung im Ganzen geheilt werden. Für das Verfahrensrecht der ZPO wird in der Rechtsprechung diese Wirkung aus § 89 Abs. 2 2. Alt. ZPO abgeleitet, der die Möglichkeit der nachträglichen Genehmigung der Prozeßführung eines vollmachtlosen Vertreters ausdrücklich vorsieht; die Genehmigung muß allerdings vor Schluß der mündlichen Verhandlung in der letzten Tatsacheninstanz und vor Erlaß eines auf den Vollmangelmangel gestützten Prozeßurteils erfolgen (GemS-OBG, BGHZ 91, 111, 115 = NJW 1984, 2149; BGH, BGHZ 128, 281, 283 = NJW 1995, 1901). Eine dem § 89 Abs. 2 ZPO entsprechende Vorschrift fehlt zwar im Verfahrensrecht der freiwilligen Gerichtsbarkeit (§ 13 FGG). Indessen bestehen keine Bedenken, die für den Zivilprozess entwickelten Grundsätze entsprechend heranzuziehen. Da die Genehmigungserklärung hier vor Erlaß der Erstbeschwerdeentscheidung abgegeben worden ist, bestehen keine Bedenken

gegen eine Heilung des Mangels der wirksamen Bevollmächtigung mit Rückwirkung auf den Zeitpunkt der Einlegung der sofortigen Erstbeschwerde.

Auch in der Sache hält die Entscheidung des Landgerichts rechtlicher Nachprüfung stand. Das Landgericht hat die Verpflichtung des Beteiligten zu 2), die aus dem Gemeinschaftsverhältnis der Wohnungseigentümer geschuldeten Wohngeldbeiträge für die seiner Zwangsverwaltung unterliegenden Wohnungseigentumseinheiten zu zahlen, zu Recht auf die Vorschriften der §§ 16 Abs. 2 WEG, 155 Abs. 1 ZVG gestützt.

Die Entstehung der Beitragsverpflichtung in dem hier maßgeblichen Zeitraum von Mai 2001 bis April 2003 für die betroffenen 24 Wohnungseigentumseinheiten hat das Landgericht beanstandungsfrei aus den Beschlüssen der Eigentümerversammlung vom 13.05.2000 über den Wirtschaftsplan für das Jahr 2001, vom 12.05.2001 über den Wirtschaftsplan für das Jahr 2002 und 20.04.2002 über den Wirtschaftsplan 2003 hergeleitet. Streitgegenstand ist in dem vorliegenden Verfahren lediglich die in den Wirtschaftsplänen gebildete Kostenposition für die anteilige Verwaltervergütung, nachdem der Beteiligte zu 2) die Beitragsverpflichtung für sämtliche anderen Kostenpositionen erfüllt hat. Die Höhe der Beitragsverpflichtung für die Verwaltervergütung ist in den Wirtschaftsplänen eindeutig festgelegt, indem der Anteil mit einem festen Monatsbetrag für jede Wohnungseigentumseinheit (für die Jahre 2001 und 2002 in Höhe von 34,80 DM, für das Jahr 2003 in Höhe von 17,80 €) bestimmt worden ist. Die genannten Beschlüsse der Eigentümerversammlung sind gem. § 23 Abs. 4 S. 1 WEG wirksam, weil sie nicht gem. § 43 Abs. 1 Nr. 4 WEG für ungültig erklärt worden sind. In diesem Zusammenhang kann dahingestellt bleiben, ob der angewandte Verteilungsmaßstab dem in der Gemeinschaft geltenden Kostenverteilungsschlüssel entspricht. Denn ein solcher Mangel kann entsprechend den zutreffenden Ausführungen der landgerichtlichen Entscheidung lediglich die Anfechtbarkeit der Beschlussfassung der Eigentümerversammlung, nicht jedoch deren Nichtigkeit gem. § 23 Abs. 4 S. 2 WEG begründen. Zu den genannten Punkten werden auch Beanstandungen von der weiteren Beschwerde nicht erhoben.

Nach § 155 Abs. 1 ZVG hat der Zwangsverwalter aus den Nutzungen des Grundstücks u.a. die Ausgaben der Verwaltung vorweg zu bestreiten. Ist Gegenstand der Zwangsverwaltung ein Wohnungseigentum, so gehören zu den Ausgaben der Verwaltung im Sinne des § 155 Abs. 1 ZVG nach einhelliger Meinung die während der Beschlagnahme fällig werdenden Beiträge zu den Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie zu den Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, sonstigen Verwaltung und eines gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums gem. § 16 Abs. 2 WEG (BayObLGZ 1991, 93, 94 = NJW-RR 1991, 723; 1999, 99 = FGPrax 1999, 138; OLG Hamburg OLGZ 1993, 431; OLG Köln WuM 1993, 702; KG WE 2001, 9; Bärman/Pick/Merle, WEG, 9. Aufl., § 16, Rdnr. 102; Stöber, ZVG, 17. Aufl., § 152, Anm. 16.2). Zu den Kosten der sonstigen Verwaltung gehört zweifelsfrei auch die dem Wohnungseigentumsverwalter geschuldete Vergütung. Der Beschränkung der Haftung des Zwangsverwalters auf die nach dem Wirksamwerden der

Beschlagnahme fällig gewordenen Beitragsansprüche tragen die Beteiligten zu 1) Rechnung, indem sie ihn lediglich für die ab dem Monat Mai 2001 zu leistenden Vorschussbeträge in Anspruch nehmen.

Entgegen der Auffassung der weiteren Beschwerde wird die Haftung des Beteiligten zu 2) als Zwangsverwalter für die wirksam begründeten Wohngeldvorschüsse nicht durch die Vorschrift des § 10 Abs. 1 Nr. 1 ZVG beschränkt. Die genannte Vorschrift trifft eine Regelung zur Rangfolge der Gläubiger bei der Befriedigung ihrer Rechte aus dem Grundstück, sei es im Zusammenhang mit der Aufstellung des Teilungsplans für die Erlösverteilung nach erfolgter Zwangsversteigerung des Grundstücks (§ 115 ZVG), sei es bei der Verteilung der Überschüsse der Zwangsverwaltung gem. § 155 Abs. 2 ZVG. Der Zusammenhang der letztgenannten Vorschrift mit derjenigen des § 155 Abs. 1 ZVG belegt, dass als Überschüsse nur derjenige Teil der Nutzungen des Grundstücks zur Verteilung gelangen kann, der verbleibt, nachdem der Zwangsverwalter aus diesen Nutzungen vorweg die Ausgaben der Verwaltung gedeckt hat. Die Beschränkung der Teilungsmasse im Zwangsverwaltungsverfahren auf die nach Abzug der Verwaltungskosten verbleibenden Überschüsse ist die Konsequenz des auf die Nutzungen beschränkten Beschlagnahmegegenstandes der Zwangsverwaltung: Die Zwangsverwaltung soll zuerst die Erhaltung des Beschlagnahmeobjekts sicherstellen und nur, was darüber hinaus verbleibt, soll zur Gläubigerbefriedigung verwendet werden (vgl. Stöber, a.a.O., § 155, Rdnr. 3). Deshalb kann die Bestimmung derjenigen Ausgaben, die der Zwangsverwalter vorweg zu bestreiten hat, nicht in einem rechtlichen Zusammenhang mit der Befriedigungsreihenfolge konkurrierender Gläubiger stehen. Dementsprechend kommt auch dem Urteil des BGH vom 10.04.2003 (NJW 2003, 2162) nicht die Bedeutung zu, die ihm der Beteiligte zu 2) in dem vorliegenden Zusammenhang zumessen will. Denn die genannte Entscheidung bezieht sich ausdrücklich nur auf die Rangfolge konkurrierender Gläubiger bei der Befriedigung aus dem Versteigerungserlös. In dem dort entschiedenen Fall beanspruchten die Miteigentümer, die selbst betreibende Gläubiger eines parallel geführten Zwangsverwaltungsverfahrens waren und dort einen Gläubigervorschuss geleistet hatten, wegen dieses Vorschussbetrages den Befriedigungsvorrang aus § 10 Abs. 1 Nr. 1 ZVG vor einer dinglichen Gläubigerin, der ihnen u.a. hinsichtlich der Verwaltervergütung versagt wurde. Hier geht es demgegenüber um den Anwendungsbereich des § 155 Abs. 1 ZVG, der auch nach den Gründen der genannten Entscheidung des BGH von demjenigen des § 10 Abs. 1 Nr. 1 ZVG getrennt zu behandeln ist. Der Versuch der weiteren Beschwerde, den der betreibenden Gläubigerin der vorliegenden Zwangsverwaltungsverfahren bei einer künftigen Erlösverteilung zustehenden besseren Rang quasi auf die Phase der vorangehenden Deckung der Verwaltungsausgaben vorzuverlagern, um durch einen gezielten Ausfall der anderen Wohnungseigentümer mit der Deckung der auf die zwangsverwalteten Wohnungen entfallenden anteiligen Verwaltervergütung in dieser Phase höhere verteilungsfähige Überschüsse im Sinne des § 155 Abs. 1 ZVG zu erzielen, ist mit dem Sinnzusammenhang der gesetzlichen Vorschrift unvereinbar und deshalb bereits vom Landgericht zu Recht abgelehnt worden.

Der Haftung des Beteiligten zu 2) für die anteilige Verwaltervergütung steht auch nicht entgegen, dass er seinem Vorbringen zufolge infolge von Leerständen nicht in

der Lage ist, auch nur die Wohngeldvorschüsse vollständig zu erwirtschaften. Die Haftung des Zwangsverwalters nach § 155 Abs. 1 WEG für die Verwaltungsausgaben ist gleichartig mit derjenigen des Wohnungseigentümers selbst. Wie der Wohnungseigentümer hat deshalb auch der betreibende Gläubiger im Zwangsverwaltungsverfahren das wirtschaftliche Risiko selbst zu tragen, durch Nutzung des beschlagnahmten Objekts die Wohngeldlasten erwirtschaften zu können. Dass der betreibende Gläubiger dieses Risiko nicht auf andere verlagern kann, ergibt sich zusätzlich mit Deutlichkeit aus § 161 Abs. 3 ZVG. Danach hat das Gericht die Zwangsverwaltung aufzuheben, wenn die Fortsetzung des Verfahrens besondere Aufwendungen erfordert und der Gläubiger den nötigen Geldbetrag nicht vorschießt. Nach § 9 Abs. 4 ZwVerwVO hat der Zwangsverwalter dem Gericht zu berichten, wenn die Ausgaben der Verwaltung aus den Einnahmen nicht gedeckt werden können. Das Gericht hat alsdann die nach § 161 Abs. 3 ZVG erforderlichen Maßnahmen zu treffen. Die betreibende Gläubigerin hat also selbst das wirtschaftliche Risiko zu tragen, den zur Deckung der Verwaltungsausgaben erforderlichen Fehlbetrag vorschießen zu müssen, wenn sie sich aus der Fortsetzung des Zwangsverwaltungsverfahrens Vorteile für die Befriedigung aus dem Beschlagnahmeobjekt verspricht (ebenso OLG Köln a.a.O.; LG Oldenburg Rpfleger 1987, 326; Stöber, a.a.O., § 152, Anm. 16.4).

Die Haftung des Beteiligten zu 2) ist allerdings auf die von ihm verwalteten Zwangsverwaltungsmassen beschränkt. Dabei ist hier ergänzend zu berücksichtigen, dass es sich um 24 selbständige Zwangsverwaltungsverfahren handelt. Einnahmen und Ausgaben für jedes Zwangsverwaltungsobjekt sind deshalb von dem Beteiligten zu 2) gesondert zu verwalten und abzurechnen. Erzielte Einnahmen für eine Wohnung dürfen nicht verwendet werden, um Fehlbeträge in der Zwangsverwaltungsmasse eines anderen Beschlagnahmeobjekts auszugleichen. Diese Haftungsbeschränkung muss nach Auffassung des Senats im Ausspruch der Entscheidung zum Ausdruck kommen. Dementsprechend hat der Senat die Entscheidung des Landgerichts klargestellt und die Zahlbeträge einschließlich der Zinsen für die einzelnen Wohnungseigentumseinheiten gesondert erfasst und aus Vereinfachungsgründen die vom Landgericht festgestellte Differenz zwischen dem rechnerischen Gesamtbetrag der Wohngeldbeiträge für den Zeitraum von Mai 2001 bis April 2003 (10.248,00 €) und dem im Verfahren zuletzt gestellten Verpflichtungsantrag (10.234,56 €) von dem für den Monat April 2003 fälligen Teilbetrag abgesetzt.

Da die sofortige weitere Beschwerde ohne Erfolg bleibt, entspricht es billigem Ermessen im Sinne des § 47 S. 1 WEG, dass der Beteiligte zu 2) die Gerichtskosten dieser Instanz zu tragen hat.

Darüber hinaus hält es der Senat für angemessen, den Beteiligten zu 2) auch mit der Erstattung der außergerichtlichen Kosten der Beteiligten zu 1) im Verfahren dritter Instanz zu belasten. Grundsätzlich haben zwar im Verfahren nach dem WEG die Beteiligten ihre außergerichtlichen Kosten selbst zu tragen. Betrifft das Verfahren jedoch die Einziehung von Wohngeldrückständen, entspricht die Anordnung einer Erstattungspflicht zu Lasten desjenigen, der mit ihm obliegenden

Wohngeldzahlungen in Verzug geraten ist, regelmäßig der Billigkeit. Hinzu kommt, dass das Landgericht seine Entscheidung in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht ausführlich begründet hat, ohne dass die Begründung der weiteren Beschwerde die Grundlagen seiner Entscheidung ernstlich hat in Zweifel ziehen können. Dementsprechend ist auch die vom Landgericht getroffene Kostenentscheidung rechtlich nicht zu beanstanden.

Die Wertfestsetzung für das Verfahren der sofortigen weiteren Beschwerde beruht auf § 48 Abs. 3 WEG.