

Oberlandesgericht Köln

BESCHLUSS

§§ 16 Abs. 2, 28, WEG; 812 Abs. 1 BGB

- 1. Die Erfüllung eines Bereicherungsanspruchs aus Mitteln der Gemeinschaft kann erst und nur dann verlangt werden, wenn eine durch Beschlussfassung der Gemeinschaft genehmigte Jahresabrechnung ein Guthaben für den Wohnungseigentümer ausweist (OLG Hamm, NJW-RR 1999, 93).**
- 2. Einer isolierten Anspruchsverfolgung außerhalb der Abrechnung der Wirtschaftsperiode steht das durch die Jahresabrechnung konkretisierte Innenverhältnis der Wohnungseigentümer entgegen, wonach zwischen den Eigentümern lediglich ein Innenausgleich zulässig ist. Dieser würde durch einzelne Rückforderungen gestört.**

OLG Köln, Beschluss vom 22.11.2006; Az.: 16 Wx 215/06

Der 16. *Zivilsenat* des OLG Köln hat durch seine Mitglieder Jennissen, Dr. Ahn-Roth und Appel-Hamm am 22.11.2006 beschlossen:

Die sofortige weitere Beschwerde der Ast. gegen den Beschluss der 29. Zivilkammer des LG Köln vom 25. 9. 2006 – 29 T 261/05 – wird zurückgewiesen.

Die Gerichtskosten des Verfahrens der weiteren Beschwerde trägt die Ast. Außergerichtliche Kosten werden nicht erstattet.

Geschäftswert der Rechtsbeschwerde: 8.368,07 €

Gründe:

Die sofortige weitere Beschwerde ist zulässig, hat in der Sache jedoch keinen Erfolg.

Die Entscheidung des LG hält der rechtlichen Nachprüfung stand. Das LG ist mit zutreffenden Erwägungen zu dem Ergebnis gelangt, dass der Ast. ein Rückzahlungsanspruch jedenfalls derzeit nicht zusteht, da dieser einen entsprechenden Überschuß zu ihren Gunsten in der Jahresabrechnung voraussetzt. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf die Gründe des angefochtenen Beschlusses verwiesen, die sich der *Senat* zu eigen macht. Aufgrund des Vorbringens in der Rechtsbeschwerde sind ergänzend folgende Überlegungen veranlasst.

Es kann offen bleiben, ob Ag. die hier einzeln aufgeführten Wohnungseigentümer oder die Wohnungseigentümergeinschaft als teilrechtsfähiger Verband sind, so dass einer Berichtigung des Rubrums der angefochtenen Entscheidung nicht

erforderlich wird. Auf die Frage der Begründetheit des Rückzahlungsanspruchs der Ast. hat dies keinen Einfluss.

Zu Recht hat das LG das Verhalten der Ag. hinsichtlich der Beschlussfassung zu den Jahresabrechnungen 1992 bis 2001 als treuwidrig angesehen und den Antragsgegnern aus diesem Grund die Berufung auf den Rechtsgrund einer erneuten Beschlussfassung versagt.

Ein Wohnungseigentümer kann indessen Erstattung wegen eventuell überzahlten Wohngeldes nicht unabhängig von dem Ergebnis einer Jahresabrechnung verlangen. Vielmehr kann die Erfüllung eines Bereicherungsanspruchs aus Mitteln der Gemeinschaft erst und nur dann verlangt werden, wenn eine durch Beschlussfassung der Gemeinschaft genehmigte Jahresabrechnung ein Guthaben für den Ast. ausweist (OLG Hamm, NJW-RR 1999, 93). Einer isolierten Anspruchsverfolgung außerhalb der Abrechnung der Wirtschaftsperiode, wie sie die Ast. betreibt, steht das durch die Jahresabrechnung konkretisierte Innenverhältnis der Wohnungseigentümer entgegen, wonach zwischen den Eigentümern lediglich ein Innenausgleich zulässig ist. Dieser würde durch einzelne Rückforderungen gestört. Infolge dieses besonderen Verhältnisses beschränkt sich der Anspruch eines einzelnen Wohnungseigentümers auf Befriedigung aus den aus der abgerechneten Wirtschaftsperiode vorhandenen Geldmitteln. Mithin setzt dieser Anspruch ein Guthaben des Eigentümers in der letzten Jahresabrechnung voraus. Selbständige durchsetzbare Bereicherungsansprüche können deshalb in diesem Verhältnis nicht entstehen (vgl. OLG Hamm, NZM 2005, 460, 462; OLG Hamm, NJW-RR, 1999, 93, 94; KG, NJW-RR 1999, 338; ebenso Bärman/Pick/Merle, WEG, 9. Aufl. § 28 Rdnr. 111; Bärman /Pick, WEG, 16. Aufl., § 28 Rdnr. 31).

Die Ag. ist deshalb jedoch nicht rechtlos gestellt. Sie hat wie jeder Wohnungseigentümer gegenüber dem Verwalter einen Anspruch auf Erstellung einer ordnungsgemäßen Jahresabrechnung für das oder die abgelaufenen Wirtschaftsjahre, der aus dem Individualanspruch auf ordnungsgemäße Verwaltung folgt (§§ 28 I, 3; 21 IV WEG) und den sie gerichtlich geltend machen kann.

Ihr Rechtsmittel ist mit der Kostenfolge aus § 47 WEG zurückzuweisen. Es entspricht billigem Ermessen, der auch in dritter Instanz unterlegenen Ast. die Gerichtskosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens aufzuerlegen. Für eine Anordnung der Erstattung außergerichtlicher Kosten bestand keine Veranlassung.

Die Festsetzung des Geschäftswerts folgt aus 48 III WEG.

Jennissen Appel-Hamm Dr. Ahn-Roth