

# Oberlandesgericht Hamm

## BESCHLUSS

§§ 16 Abs. 2, 28 WEG; 812 Abs. 1 und 2 BGB

- 1. Aufgrund des vorläufigen Charakters der Wohngeldvorauszahlungen kommt ein Rückzahlungsanspruch für den einzelnen Wohnungseigentümer nach § 812 Abs. 1 S. 2 Alt. 1 BGB nur in Betracht, wenn die genehmigte Jahresabrechnung eine gegenüber den geleisteten Vorschüssen niedrigere Beitragsverpflichtung des Wohnungseigentümers ergibt, zu seinen Gunsten also ein Guthaben ausgewiesen wird.**
- 2. Es entspricht völlig einhelliger Auffassung, daß inhaltliche Mängel der genehmigten Jahresabrechnung lediglich die Anfechtbarkeit der Beschlüßfassung der Eigentümerversammlung begründen können. Sind die Beschlüsse noch nicht in formelle Rechtskraft erwachsen waren, ist die durch sie erfolgte Ungültigerklärung der genehmigenden Eigentümerbeschlüsse noch nicht wirksam geworden (§ 45 Abs. 2 S. 1 WEG). Es verbleibt deshalb bis zu einer rechtskräftigen Entscheidung in den Beschlüßanfechtungsverfahren bei der Wirksamkeit der Eigentümerbeschlüsse.**
- 3. Neben den in der Jahresabrechnung ausgewiesenen Beitragspflichten können keine unmittelbaren Zahlungsansprüche einzelner Wohnungseigentümer gegen andere Wohnungseigentümer bestehen, weil dadurch der durch die Abrechnung geschaffene Innenausgleich gestört werde.**

OLG Hamm, Beschluß vom 08.05.1998; Az.: 15 W 83/98

### Tatbestand:

Die Bet. sind die Miteigentümer einer Wohnungs- und Teileigentumsanlage, die aus 189 Wohnungen, 142 Tiefgaragenstellplätzen und 74 Außenstellplätzen besteht. Der Bet. zu 1 ist Eigentümer mehrerer Wohnungseinheiten und hat in den Jahren 1991 bis 1993 insgesamt 60666,96 DM an Wohngeldvorauszahlungen geleistet. Die Jahresabrechnungen für die Wirtschaftsjahre 1991 bis 1993 sind durch die Eigentümerversammlung genehmigt worden. Auf den Beschlüßanfechtungsantrag des Bet. zu 1 hat das AG diese Eigentümerbeschlüsse für ungültig erklärt. Die dagegen eingelegte sofortige Beschwerde war zum Zeitpunkt seiner in dieser Sache getroffenen Entscheidung bei dem LG noch anhängig. In dem vorliegenden Verfahren nimmt der Bet. zu 1 die übrigen Wohnungseigentümer gesamtschuldnerisch auf Rückzahlung der von ihm in den Jahren 1991 bis 1993 erbrachten Wohngeldvorauszahlungen in Höhe des genannten Betrages von 60666,95 DM in Anspruch. Vorsorglich hat er die Aussetzung des Verfahrens bis zur rechtskräftigen Entscheidung über seine Beschlüßanfechtungsanträge betreffend die Genehmigung der Jahresabrechnungen für die Wirtschaftsjahre 1991

bis 1993 beantragt. Das AG hat den Antrag und das LG die Beschwerde zurückgewiesen. Auch die sofortige weitere Beschwerde hatte keinen Erfolg.

### **Gründe:**

Verfahrensfehlerfrei hat die Kammer ferner davon abgesehen, das vorliegende Verfahren bis zum rechtskräftigen Abschluß des Beschlußanfechtungsverfahrens über die Eigentümerbeschlüsse betreffend die Genehmigung der Jahresabrechnung 1991 bis 1993 auszusetzen.

Denn ein Aussetzungsgrund, der in entsprechender Anwendung des § 148 ZPO nur aus der Vorgreiflichkeit der Entscheidung in dem Beschlußanfechtungsverfahren für die Entscheidung über den im vorliegenden Verfahren geltend gemachten Anspruch hergeleitet werden könnte, besteht nicht. Vielmehr ist der von dem Bet. zu 1 verfolgte Anspruch unabhängig von dem Ausgang des Beschlußanfechtungsverfahrens unbegründet. Dies folgt aus der vom LG getroffenen Sachentscheidung, die rechtlicher Nachprüfung standhält.

Der Bet. zu 1 hat in den Jahren 1991 bis 1993 aufgrund von Wirtschaftsplänen, die durch Beschlüsse der Eigentümerversammlung genehmigt worden waren, Wohngeldvorauszahlungen geleistet. Über die Vorauszahlungen sämtlicher Wohnungseigentümer ist in dem in § 28 Abs. 3 und 4 WEG vorgesehenen Verfahren abzurechnen: Der Verwalter hat eine Jahresabrechnung aufzustellen, die der Genehmigung durch Beschlußfassung der Eigentümerversammlung bedarf. Die genehmigte Jahresabrechnung legt die Beitragsverpflichtungen der Wohnungseigentümer (§ 16 Abs. 2 WEG) in dem betreffenden Wirtschaftsjahr abschließend fest. Ihr kommt deshalb im Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander eine verbindliche Wirkung zu (BGH, NJW 1994, NJW Jahr 1994 Seite 1866 [NJW Jahr 1994 Seite 1867] = LM H. 8-1994 § 28 WohnungseigentumsG Nr. 4). Aufgrund des vorläufigen Charakters der Wohngeldvorauszahlungen kommt ein Rückzahlungsanspruch für den einzelnen Wohnungseigentümer nach § 812 Abs. 1 S. 2 Alt. 1 BGB nur in Betracht, wenn die genehmigte Jahresabrechnung eine gegenüber den geleisteten Vorschüssen niedrigere Beitragsverpflichtung des Wohnungseigentümers ergibt, zu seinen Gunsten also ein Guthaben ausgewiesen wird (vgl. KG, NJW-RR 1993, NJW-RR Jahr 1993 Seite 338).

Ein Erstattungsanspruch des Bet. zu 1 ist hier deshalb bereits durch die feststellende Wirkung der Genehmigungsbeschlüsse zu den Jahresabrechnungen 1991 bis 1993 ausgeschlossen.

Das LG hat - bezogen auf den Zeitpunkt seiner Entscheidung - zu Recht festgestellt, daß diese Eigentümerbeschlüsse insgesamt wirksam sind. Nach § 23 Abs. 4 S. 1, 2 WEG ist der Beschluß einer Wohnungseigentümerversammlung nur ungültig, wenn er in dem Beschlußanfechtungsverfahren nach § 43 Abs. I Nr. 4 WEG für ungültig erklärt ist, es sei denn, der Beschluß verstößt gegen Rechtsvorschriften, auf deren Einhaltung rechtswirksam nicht verzichtet werden kann. Es entspricht völlig einhelliger Auffassung, daß inhaltliche Mängel der genehmigten Jahresabrechnung lediglich die Anfechtbarkeit der Beschlußfassung der Eigentümerversammlung begründen können (vgl. BGH, NJW 1994, NJW Jahr 1994 Seite 2950 [NJW Jahr 1994 Seite 2953] m.w. Nachw.). Da die Beschlüsse des AG vom 14.07.1996 insgesamt noch nicht in formelle Rechtskraft erwachsen waren, ist die durch sie erfolgte Ungültigerklärung der genehmigenden Eigentümerbeschlüsse noch nicht wirksam geworden (§ 45 Abs. 2 S. 1 WEG). Es verbleibt deshalb bis zu einer

rechtskräftigen Entscheidung in den Beschlufanfechtungsverfahren bei der Wirksamkeit der Eigentümerbeschlüsse. Selbst wenn eine rechtskräftige Ungültigerklärung erfolgt, kommt ein Erstattungsanspruch des Bet. zu 1 nur in Betracht, wenn und soweit eine neu aufzustellende und durch die Eigentümerversammlung zu genehmigende Jahresabrechnung Guthabenbeträge für ihn ausweist.

Der von dem Bet. zu 1 geltend gemachte Erstattungsanspruch ist unter einem weiteren Gesichtspunkt unbegründet. Dieser Gesichtspunkt trägt selbständig die Abweisung des verfolgten Zahlungsanspruchs auch insoweit, als der Bet. zu 1 geltend macht, die Ungültigerklärung des Eigentümerbeschlusses betreffend die Jahresabrechnung 1991 sei nunmehr rechtskräftig geworden, nachdem die Bet. zu 2 insoweit ihre sofortige weitere Beschwerde in der Sache OLG Hamm zurückgenommen hätten. Dies gilt unabhängig davon, ob diese tatsächliche Entwicklung nach den §§ 27 Abs. 1 2 FGG, 561 ZPO im Rechtsbeschwerdeverfahren berücksichtigt werden könnte. Das KG (NJW-RR 1993, NJW-RR Jahr 1993 Seite 338) hat nämlich zu Recht ausgeführt, ein Wohnungseigentümer könne keinen Anspruch auf Auszahlung des in einer Jahresabrechnung zu seinen Gunsten ausgewiesenen Guthabens nicht gegen einzelne andere Wohnungseigentümer zur persönlichen Zahlung geltend machen. Einen solchen Anspruch verfolgt der Bet. zu 1 mit seinem gegen sämtliche Wohnungseigentümer gerichteten Antrag auf eine gesamtschuldnerische Zahlungsverpflichtung. Das KG hat zur Begründung seiner Auffassung zutreffend hervorgehoben, einer solchen Anspruchsverfolgung stehe das durch die Jahresabrechnung konkretisierte Innenverhältnis der Wohnungseigentümer entgegen. Neben den in der Jahresabrechnung ausgewiesenen Beitragspflichten könnten keine unmittelbaren Zahlungsansprüche einzelner Wohnungseigentümer gegen andere Wohnungseigentümer bestehen, weil dadurch der durch die Abrechnung geschaffene Innenausgleich gestört werde. Der Anspruch eines Wohnungseigentümers auf Auskehr eines Abrechnungsguthabens beschränke sich vielmehr auf Befriedigung aus den aus der konkret abgerechneten Wirtschaftsperiode vorhandenen Geldmitteln bzw. auf Mitwirkung an der Durchsetzung in der Jahresabrechnung ausgewiesener Nachforderungen (vgl. auch Bärmann-Pick-Merle, WEG, 8. Aufl., § 25 Rdnr. 103).

Dieser Gesichtspunkt steht dem von dem Bet. zu 1 geltend gemachten Anspruch auch insoweit entgegen, als er geltend macht, im Hinblick auf die Ungültigerklärung des Wirtschaftsplanes für das Jahr 1993 durch den Beschluß des AG vom 13. 9. 1994 und die (von ihm erwartete künftige) rechtskräftige Ungültigerklärung des Beschlusses über die Genehmigung der Jahresabrechnung für dieses Wirtschaftsjahr fehle jeglicher Rechtsgrund für die in diesem Jahr von ihm erbrachten Wohngeldvorauszahlungen. Mag in einem solchen Fall im Ausgangspunkt ein Erstattungsanspruch nach § 812 Abs. 1 1 Alt. 1 BGB in Betracht zu ziehen sein, so beschränkt sich dieser Anspruch nach Ablauf des Wirtschaftsjahres auf die Geldmittel, die aus dieser Periode unter Berücksichtigung der für die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums tatsächlich erfolgten Ausgaben noch vorhanden sind und über die eine ordnungsgemäße Jahresabrechnung erfolgen muß. Die Verpflichtung der übrigen Wohnungseigentümer beschränkt sich auf die Erbringung derjenigen Beiträge, die in der Jahresabrechnung jeweils für sie festgelegt werden.

Aus der von dem Bet. zu 1 genannten Entscheidung des OLG Frankfurt a.M. (DWE 1984, DWE Jahr 1984 Seite 126, nur im Leitsatz abgedr.) ergibt sich ersichtlich nichts anderes. Auf dieser Grundlage besteht kein Anlaß, der Frage näher nachzugehen, ob ein früher beschlossener Wirtschaftsplan als hinreichender

Rechtsgrund für die von dem Bet. zu 1 im Wirtschaftsjahr 1992 erbrachten Vorausleistungen herangezogen werden kann.