

den Vorsitzenden Richter am Oberlandesgericht Budde, den Richter am Oberlandesgericht Engelhardt und den Richter am Amtsgericht Dr. Locher

b e s c h l o s s e n :

Die sofortige weitere Beschwerde wird mit der Maßgabe zurückgewiesen, dass die Beteiligten zu 2) als Gesamtschuldner verpflichtet sind, an die Beteiligte zu 1) 1.637,28 EUR zu zahlen.

Die Beteiligten zu 2) tragen insgesamt die Kosten des Verfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Beteiligten zu 1).

Der Gegenstandswert des Verfahrens der sofortigen weiteren Beschwerde wird auf 1.637,28 EUR festgesetzt.

G r ü n d e :

I.

Die Beteiligten zu 2) sind Sondereigentümer des in der Teilungserklärung vom 28.10.1997 ausgewiesenen Sondereigentums Haus Nr. 82 der Liegenschaft [REDACTED]. In der Eigentümerversammlung vom 1.6.2003 haben die anwesenden Wohnungseigentümer unter Tagesordnungspunkt 2 (Wirtschaftsplan 2003/2004) zu Unterpunkt c) beschlossen, dass alle Miteigentümer ab dem 1.6.2003 ein monatliches Hausgeld in Höhe von 2,00 € pro qm Wohnfläche zu zahlen haben. Es wurde ferner beschlossen, dass die Eigentümer, die selbständig Rechnungen an die Stadtverwaltung oder sonstige Dienstleister zahlen, bis zum 15.6.2003 der Hausverwaltung darüber einen schriftlichen Nachweis vorlegen und diese Zahlungen dann als eingezahltes Hausgeld angerechnet bekommen sollten. Der Beschluss ist nicht angefochten worden.

Die Beteiligten zu 2) entrichteten in den Monaten Juni, Juli, August und September 2003 keine Hausgeldvorauszahlungen. Vorgerichtlich erbrachten sie keine Nachweise über unmittelbar an Dritte geleistete Zahlungen. Im laufenden Verfahren haben sie Zahlungen auf

die Grundsteuer, die Abwasser- und die Müllentsorgungsgebühren und Winterdienste nachgewiesen.

Die Antragstellerin legt bei der Berechnung des Hausgeldes für die Beteiligten zu 2) eine genutzte Wohnfläche von 204,66 m² zugrunde und bringt dabei von der Gesamtfläche des Sondereigentums von 251,05 m² 46,39 m² in Abzug für das nicht genutzte Dachgeschoss.

Die Antragstellerin hat beantragt,

die Antragsgegner als Gesamtschuldner zu verpflichten, an sie 1.6.37,28 € sowie vorgerichtliche Kosten in Höhe von 85,00 € zu zahlen.

Die Antragsgegner haben beantragt,

den Antrag zurückzuweisen.

Die Antragsgegner sind der Auffassung, dass ihnen im einzelnen bezifferte Zahlungen für Grundsteuer, Niederschlagswasser, Müllentsorgung und Winterdienst sowie eine Gebäudeversicherung, die sie direkt an die Stadt Herne bzw. die Allianzversicherung leisten würden, auf die Vorauszahlungen angerechnet werden müssten. Insgesamt sei die Hausgeldforderung weit übersetzt und nicht nachvollziehbar, für welche Positionen die Vorschüsse verlangt würden. Die Hausverwaltung müsse zudem zunächst eine ordnungsgemäße Abrechnung vorlegen. Sie behaupten, dass auch die übrigen Wohnungseigentümer das beschlossene Hausgeld nicht zahlen würden, was zutreffend ist.

Das Amtsgericht hat durch Beschluss vom 18.02.2005 die Beteiligten zu 2) als Gesamtschuldner zur Zahlung von 1.637,28 € verpflichtet und den Antrag im übrigen zurückgewiesen. Hiergegen haben die Beteiligten zu 2) mit Schriftsatz ihrer Verfahrensbevollmächtigten vom 9.3.2005, bei Gericht zunächst als Fax eingegangen am 10.3.05, sofortige Beschwerde eingelegt, mit der sie die Abweisung des Zahlungsantrages insgesamt begehrt haben. Das Landgericht hat nach Übertragung der Sache auf den Einzelrichter mit den Beteiligten am 8.11.2005 mündlich verhandelt und durch am Schluss der Sitzung verkündeten Beschluss die sofortige Beschwerde zurückgewiesen. Gegen diese Entscheidung richtet sich die mit Anwaltschriftsatz vom 29.11.2005 eingelegte sofortige weitere Beschwerde der Beteiligten zu 2).

II.

Die sofortige weitere Beschwerde der Beteiligten zu 2) ist nach den §§ 45 Abs. 1, 43 Abs. 1 WEG, 27, 29 FGG statthaft sowie form- und fristgerecht eingelegt. Ihre Beschwerdebefugnis folgt daraus, dass ihre sofortige Erstbeschwerde ohne Erfolg geblieben ist.

Der Senat hat das Beschlussrubrum und die im Tenor der amtsgerichtlichen Entscheidung ausgesprochene Leistungsverpflichtung, die nicht gegenüber den einzelnen Wohnungseigentümern besteht sondern gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft als eigener Rechtspersönlichkeit, von Amts wegen dahin klargestellt, dass Antragsteller des vorliegenden Verfahrens nicht die einzelnen Wohnungseigentümer mit Ausnahme der Antragsgegner sind, sondern stattdessen die Wohnungseigentümergeinschaft als solche, die in dem vorliegenden Verfahren durch die Verwalterin vertreten wird. Ebenso waren die Kostenentscheidungen von Amts- und Landgericht diesbezüglich klarzustellen. Grundlage dafür ist der Beschluss des BGH vom 2.6.2005 (NJW 2005, 2061), der zu dem Ergebnis gelangt, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer rechtsfähig ist, soweit sie bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums am Rechtsverkehr teilnimmt. Die Konsequenz dieser Teilrechtsfähigkeit ist die Partei- und Beteiligungsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft hinsichtlich der das Verwaltungsvermögen betreffenden Forderungen und Verbindlichkeiten. Zu diesen aber gehören auch Wohngeldforderungen, da die Wohnungseigentümer hier im Rahmen der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums am Rechtsverkehr teilnehmen. Diese Teilhabe ist nämlich, wie der BGH ausführt, nicht auf das Außenverhältnis beschränkt, sondern betrifft auch z.B. die Verfolgung von Beitrags- oder Schadensersatzansprüchen gegen einzelne Wohnungseigentümer. Da hier Gegenstand des Verfahrens unzweifelhaft eine nach dieser Rechtsprechung der Eigentümergeinschaft als Verband sui generis zustehende Forderung ist, bestehen keine Bedenken, die Partei- bzw. Beteiligtenbezeichnung auch in der Rechtsbeschwerdeinstanz noch klarzustellen (Senat, Beschluss vom 24.10.2005, 15 W 162/05; OLG München, FGPrax 2005, 206).

Die durch den Eigentümerbeschluss vom 1.6.2003 der Verwalterin erteilte Bevollmächtigung umfasst auch die Geltendmachung von Hausgeldansprüchen und berechtigt diese, nunmehr die Eigentümergeinschaft als teilrechtsfähigen Verband im Verfahren zu vertreten.

Das Rechtsmittel ist unbegründet, weil die angefochtene Entscheidung nicht auf einer Verletzung des Rechts beruht (§ 27 Abs. 1 FGG i.V.m. § 546 ZPO).

Zutreffend ist das Landgericht davon ausgegangen, dass der Wohnungseigentümergeinschaft ein Anspruch auf Zahlung der rückständigen Hausgeldzahlungen in Höhe von 1.637,28 € zusteht. Grundlage ist der nicht angefochtene Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung vom 1.6.2003.

Dieser Beschluss ist nicht nichtig. Allerdings macht die absolute Unzuständigkeit der Eigentümerversammlung einen Beschluss nicht nur anfechtbar, sondern nichtig, was aus dem Umstand folgt, dass die Wohnungseigentümer von der gesetzlichen Kompetenzzuweisung - ohne Öffnungsklausel in der Teilungserklärung - nicht durch Mehrheitsbeschluss, sondern nach § 10 Abs. 1 WEG nur durch Vereinbarung abweichen können (BGH NJW 2000, 3500; BayObLG NJW-RR 2001, 1020). Dies gilt jedoch nur dann, wenn durch den in Frage stehenden Mehrheitsbeschluss die Teilungserklärung abgeändert (sog. vereinbarungsabändernde Beschlüsse) oder gesetzliche Regelungen abbedungen werden sollen, nicht jedoch für sog. vereinbarungswidrige Beschlüsse, mit denen Regelungen der Gemeinschaftsordnung nicht geändert werden sollen, sondern lediglich im Einzelfall falsch angewendet werden (BGH a.a.O, 3501; BayObLG a.a.O.).

Der Beschluss vom 1.6.2003 ist in diesem Sinne nicht vereinbarungsändernd, sondern allenfalls vereinbarungswidrig. Es ist erkennbar nicht darauf gerichtet, die Teilungserklärung abzuändern. Der Beschluss bezieht sich auf einen „Wirtschaftsplan 2003/2004“ und legt „das Hausgeld mit 2,00 Euro monatlich je qm Wohnfläche als Vorauszahlung ab dem 1.6.03“ fest. Ferner wird bestimmt, dass der Wirtschaftsplan ab dem 1.6.2003 in Kraft tritt und so lange Gültigkeit behält, bis ein neuer Wirtschaftsplan beschlossen wird. Sowohl nach der objektiven Erklärungsbedeutung wie auch nach dem von den Beteiligten gewollten Inhalt (§ 133 BGB) handelt es sich, wovon auch die Vorinstanzen ohne weiteres ausgegangen sind, um einen Beschluss, den die Wohnungseigentümerversammlung im Rahmen der ihr nach § 28 Abs. 5 i.V.m. Abs. 1 WEG zustehenden Beschlusskompetenz getroffen hat und durch den insbesondere die Verpflichtung der einzelnen Wohnungseigentümer zur Zahlung von Vorschüssen gem. § 28 Abs. 2 WEG begründet werden sollte.

Die Auffassung der Beteiligten zu 2), es handele sich bei dem Beschluss vom 1.6.2003 überhaupt nicht um einen die Vorschusspflicht nach § 28 Abs. 2 WEG begründenden Beschluss nach § 28 Abs. 5 i.V.m. Abs. 1 WEG, sondern um ein aliud, vermag der Senat nicht zu teilen. Bereits aus dem Inhalt des Beschlusses ergibt sich das Gegenteil. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass – wenn auch rechtlich unanfechtbar nur im Wege der Vereinbarung – die Mindestanforderungen an den Inhalt des Wirtschaftsplans grundsätzlich so herabgesetzt werden können, dass er nur mehr den von den einzelnen Wohnungseigentümern monatlich zu entrichtenden Hausgeldvorschuss nennt (BayObLG ZMR 1999, 723). Diesen Anforderungen zumindest genügt der Beschluss vom 1.6.2003. Unschädlich ist in diesem Zusammenhang, dass der Beschluss nicht unmittelbar angibt, welche Vorschüsse die einzelnen Wohnungseigentümer zu zahlen haben. Es genügt, dass diese Beträge durch die Angabe geeigneter Verteilungsschlüssel im Wirtschaftsplan in Verbindung mit den dem jeweiligen Wohnungseigentümer bekannten Umrechnungsfaktoren durch einfache Rechenvorgänge unschwer ermitteln lassen (BayObLG NJW-RR 1990, 720; 2003, 2323). Hier ergibt sich die Höhe des Vorschusses aus der Multiplikation der Wohnfläche mit dem im Beschluss festgelegten Wert von 2,00 € pro qm Wohnfläche. Beanstandungen gegen diese Berechnung haben auch die Beteiligten zu 2) selbst im Laufe des vorliegenden Verfahrens nicht erhoben.

Dass bei der Beschlussfassung möglicherweise, wie die Beteiligten zu 2) nunmehr erstmals im Rahmen der Rechtsbeschwerde geltend machen, die Vorgaben aus den §§ 10 – 12 und 15 der Teilungserklärung außer acht gelassen worden sind, würde den Beschluss nur materiell unrichtig machen. Die materielle Unrichtigkeit des Beschlusses kann jedoch nur berücksichtigt werden, wenn der Beschluss auf Anfechtung nach § 23 Abs. 4 WEG gerichtlich für ungültig erklärt wird. Daran fehlt es.

Auch im übrigen lässt die Entscheidung des Landgerichts keine Rechtsfehler erkennen. Soweit die Beteiligten zu 2) vortragen, bestimmte Lasten oder Kosten unmittelbar an die Stadt Herne oder sonstige Dritte gezahlt zu haben, kann dies nicht im vorliegenden Verfahren geltend gemacht werden, sondern ist bei der Jahresabrechnung für das Jahr 2003/2004 und der Beschlussfassung darüber zu berücksichtigen. Auch der Umstand, dass die Verwalterin bisher für das Wirtschaftsjahr 2003/2004 noch keine Abrechnung erstellt hat, steht der Wohngeldforderung nicht entgegen. Denn eine mangelhafte Amtsfüh-

rung des Verwalters lässt das substantielle Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer daran, dass die Zahlungsfähigkeit der Gemeinschaft für die laufenden Ausgaben aufrechterhalten bleibt, unberührt (Senat NJW-RR 1989, 1161, Bärmann/Pick, WEG, 16. Aufl., § 28, Rdnr. 9). Auf der Grundlage des Wirtschaftsplanes können ausstehende Vorschusszahlungen auch noch in den folgenden Wirtschaftsjahren eingefordert werden (Bärmann/Prick/Merle, WEG, 9. Aufl., § 45, Rdnr. 45).

Die nach § 47 WEG als Ermessensentscheidung ergangene Kostenentscheidung ist vom Rechtsbeschwerdegericht nur auf Rechtsfehler zu überprüfen. Solche liegen nicht vor. Ist ein Wohnungseigentümer mit der Zahlung fälliger Vorschüsse, Umlagen oder sonstiger Beiträge in Verzug geraten, wird es weithin als angemessene Regelentscheidung angesehen, dass er die außergerichtlichen Kosten der Antragstellerseite zu erstatten hat (Bay-OblG, WE 1993, 144; Staudinger/Wenzel, WEG § 47 Rdnr. 19). Die Wohnungseigentümergeinschaft ist auf eine pünktliche und lückenlose Bezahlung des Wohngelds angewiesen. Gemäß § 47 WEG erscheint es angemessen, dass die in allen Instanzen unterlegenen Beteiligten zu 2) die gerichtlichen und außergerichtlichen Kosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens zu tragen haben.

Soweit sich die Rechtsbeschwerde dagegen wendet, dass den Beteiligten zu 2) im Ergebnis auch die außergerichtlichen Kosten der Miteigentümerin ~~.....~~ auferlegt worden seien, bedarf es nach Richtigstellung des Rubrums im Rahmen des vorliegenden Verfahrens hierzu keiner weiteren Ausführungen.

Die Wertfestsetzung beruht auf § 48 Abs. 3 WEG.

Budde

Engelhardt

Dr. Locher