

Oberlandesgericht Hamm

BESCHLUSS

§§ 16 Abs. 2, 21 Abs. 2 WEG

- 1. Die Aufrechnung gegenüber Wohngeldforderungen ist grundsätzlich ausgeschlossen. Der Grund für eine weitgehende Aufrechnungsbeschränkung liegt darin, dass das reibungslose Funktionieren der Wohnungseigentümergeinschaft voraussetzt, dass ihr jederzeit ausreichende Mittel zur Tilgung von Verbindlichkeiten zur Verfügung stehen.**
- 2. Eine Ausnahme wird nur anerkannt, wenn die zur Aufrechnung gestellte Forderung von der Wohnungseigentümergeinschaft anerkannt oder gegen diese rechtskräftig festgestellt sind oder auf einer Notgeschäftsführung nach § 21 Abs. 2 WEG in Verbindung mit §§ 683, 680 BGB beruht (KG ZWE 2002, 363; BayObLG WE 1998, 316/317; FGPrax 1996, 98; NZM 1998, 918; OLG Düsseldorf NZM 1999, 573; Senat, Beschluss vom 30.8.2000 - 15 W 212/00 -; Bärman - Merle, WEG, 10. Auflage, § 28 Rn. 159).**

OLG Hamm, Beschluss vom 22.09.2008; Az.. 15 Wx 298/08

Tenor:

Der angefochtene Beschluss wird aufgehoben.

Unter Zurückweisung des weitergehenden Rechtsmittels der Beteiligten zu 2) wird der Beschluss des Amtsgerichts vom 19.12.2006 abgeändert und wie folgt neu gefasst.

Die Beteiligte zu 2) wird verpflichtet, an die Beteiligte zu 1) 9.857,63 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 6.1.2005 zu zahlen.

Der weitergehende Antrag wird zurückgewiesen.

Die Gerichtskosten des Verfahrens erster Instanz werden zu 70 % der Beteiligten zu 2) und zu 30 % der Beteiligten zu 1) auferlegt. Die Gerichtskosten des Verfahrens der sofortigen ersten und weiteren Beschwerde trägt die Beteiligte zu 2).

Die Beteiligte zu 2) hat die der Beteiligten zu 1) entstandenen außergerichtlichen Kosten zu erstatten, und zwar in erster Instanz in Höhe von 70 %, im Verfahren zweiter und dritter Instanz in voller Höhe.

Der Gegenstandswert wird für das amtsgerichtliche Verfahren auf 13.986,52 €, derjenige für das Verfahren der ersten und der weiteren Beschwerde auf 10.200,42 € festgesetzt.

Entscheidungsgründe:

I.

Die Beteiligte zu 1) hat mit Antragsschrift vom 11.2.2005 gegen die Beteiligte zu 2) rückständige Wohngeldvorauszahlungen aus dem Jahre 2005 in Höhe von 13.986,52 € geltend gemacht. Bei der Beteiligten zu 2) handelt es sich um eine GmbH, für die im Zeitpunkt der Einleitung des Verfahrens der nunmehrige Liquidator, Herr I, und der Verfahrensbevollmächtigte RA U als Geschäftsführer bestellt waren. Letzterer hatte sich mit anwaltlichem Schriftsatz vom 4.4.2005 gemeldet und die Vertretung der Beteiligten zu 2) angezeigt.

Die Beteiligte zu 2) hat gegenüber der Hausgeldforderung die Aufrechnung mit streitigen Gegenansprüchen erklärt. Zu diesen hat sie erstinstanzlich vorgetragen:

Sie sei zunächst alleinige Eigentümerin aller Einheiten der Wohnungseigentumsanlage gewesen. In dieser Funktion habe sie mit der W GmbH eine Verwaltungsvereinbarung geschlossen. Im Jahr 2000 seien zwei Wohnungen an die Eheleute C verkauft worden. Im Jahre 2001 sei dann eine weitere Wohnung an Herrn C2 verkauft worden. Im Jahr 2002 hätten dann Herr T und die Eheleute C3 Wohnungseigentum erworben. Sämtliche Neueigentümer hätten von Anfang an keine Wohngeldzahlungen erbracht. Die erforderlichen Zahlungen für Wasser/Abwasser, Abfallentsorgung, Straßenreinigung, Treppenhausbeleuchtung, Gebäudeversicherung, Heizung und Strom, Gartenpflege, Verwaltungskosten und Reparaturen habe daher ausschließlich sie - die Beteiligte zu 2) - geleistet. Die Verwalterin habe die Ausgaben gegenüber den weiteren Wohnungseigentümern abgerechnet, diese hätten aber keine Zahlungen geleistet. Beschlüsse über die Abrechnungen seien nicht gefasst worden. Sie hat wegen der Einzelheiten auf den Inhalt der "Wohngeld-Abrechnung" für die Jahre 2000 - 2004 (Anlagen B 3 - 24 zum Schriftsatz vom 29.8. 2005) Bezug genommen. Aufgrund der von ihr erbrachten Zahlungen stehe ihr ein Aufwendungsersatzanspruch aus Notgeschäftsführung gegen die Wohnungseigentümer bzw. die Wohnungseigentümergeinschaft zu, der sich auf insgesamt 17.769,80 € belaufe.

Die Beteiligte zu 1) hat bestritten, dass die in den "Abrechnungen" angesetzten Leistungen erbracht worden seien und die Beteiligte zu 2) die in Rechnung gestellten Leistungen bezahlt habe.

Das Amtsgericht hat Beweis darüber erhoben, ob die von der Beteiligten zu 2) vorgelegten Rechnungen aus den Jahren 2002 - 2004 von dieser bezahlt worden sind. Danach hat es das Bestehen aufrechnungsfähiger Gegenforderungen in Höhe von 3.786,10 € bejaht und aus diesem Grunde nur einen Betrag von 10.200,42 € zugesprochen. Eine Gegenforderung für die in den Jahren 2000 - 2001 erbrachten Aufwendungen hat das Amtsgericht mit der Begründung verneint, dass insoweit nicht derselbe Haftungsverband bestanden habe, da einige der den Anspruch geltend machenden Wohnungseigentümer erst im Laufe des Jahres 2002 Eigentümer geworden seien. Im Übrigen seien die Zahlungen keine Aufwendungen der Wohnungseigentümer gewesen oder nicht nachgewiesen.

Am 29.11.2006 ist in das beim AG Hamburg geführte Handelsregister HR B# eingetragen worden, dass die Beteiligte zu 2) aufgelöst ist, Rechtsanwalt U nicht mehr Geschäftsführer ist und die Beteiligte zu 2) nunmehr von dem bisherigen Geschäftsführer I als Liquidator vertreten wird.

Der Beschluss des Amtsgerichts vom 19.12.2006 ist dem Verfahrensbevollmächtigten Rechtsanwalt U am 4.1.2007 zugestellt worden. Mit Schriftsatz vom 16.1.2007 hat Rechtsanwalt U für die Beteiligte zu 2) gegen diesen Beschluss sofortige Beschwerde eingelegt, die er mit Schriftsatz vom 30.1.2007 begründet hat.

Nachdem die Beteiligte zu 1) dem Landgericht ein Schreiben des Verfahrensbevollmächtigten der Beteiligten zu 2) aus einem Parallelverfahren übersandt hatte, in dem dieser angegeben hatte, dort noch nicht bevollmächtigt zu sein, hat das Landgericht der Beteiligten zu 2) mit Beschluss vom 27.9.2007 aufgegeben, die Bevollmächtigung des Rechtsanwalts U durch Einreichung einer Vollmacht binnen zwei Wochen nachzuweisen. Die Beteiligte zu 2) hat hierauf nicht reagiert und hat sich auch in der anberaumten mündlichen Verhandlung vom 6.5.2008 nicht vertreten lassen. Durch Beschluss vom 22.9.2008 hat das Landgericht die sofortige Beschwerde als unzulässig verworfen und zur Begründung angeführt, das Rechtsmittel sei mangels Vollmachtsnachweises nicht wirksam eingelegt.

Gegen diesen Beschluss richtet sich die mit Schriftsatz ihres Verfahrensbevollmächtigten vom 7.10.2008 eingelegte sofortige weitere Beschwerde der Beteiligten zu 2). Mit Schriftsatz vom 17.10.2008 hat die Beteiligte zu 2) eine Vollmachtsurkunde mit Datum vom 31.3.2008 vorgelegt, in der ihrem Verfahrensbevollmächtigten Vollmacht zur Prozessführung erteilt wird.

II.

In verfahrensrechtlicher Hinsicht hat der Senat in entsprechender Anwendung des § 319 ZPO das Beschlussrubrum von Amts wegen bezüglich der Bezeichnung der Beteiligten zu 1) berichtigt. Aufgrund der Regelung des § 10 Abs. 6 Satz 1 und 2 WEG n.F. (BGBI 2007 I, 370) ist die Wohnungseigentümergeinschaft und sind nicht mehr die einzelnen Wohnungseigentümer im Rahmen der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gegenüber Dritten und Wohnungseigentümern Inhaber der als Gemeinschaft gesetzlich begründeten und rechtsgeschäftlich erworbenen Rechte und Pflichten. Der Bereich der Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft betrifft nach der Gesetzesbegründung die gesamte Geschäftsführung zugunsten der Wohnungseigentümer in Bezug auf das gemeinschaftliche Eigentum. Auf dieser Grundlage ist die insoweit als rechtsfähig zu behandelnde Wohnungseigentümergeinschaft für die Geltendmachung und Durchsetzung des hier geltend gemachten Anspruchs auf Wohngeldzahlungen gegen den Beteiligten zu 2) alleine zuständig.

Die Zulässigkeit und Erforderlichkeit einer Rubrumsberichtigung auf der Aktivseite ist jedenfalls für die sogenannten "Altfälle" (Verfahren, die vor der am 18.7.2005 erfolgten Veröffentlichung der Entscheidung des BGH zur Teilrechtsfähigkeit von Wohnungseigentümergeinschaften eingeleitet wurden) in der Rechtsprechung anerkannt (vgl. etwa OLG München FGPrax 2005, 206; OLG Frankfurt NJW-RR 2006, 1603).

Die sofortige weitere Beschwerde ist nach §§ 62 Abs. 1 WEG n.F., 45 Abs. 1, 43 Abs. 1 WEG a.F., 27, 29 FGG statthaft sowie frist- und formgerecht eingelegt.

Die Beschwerdebefugnis der Beteiligten zu 2) folgt bereits daraus, dass ihre Erstbeschwerde ohne Erfolg geblieben ist.

Das Rechtsmittel bleibt im Ergebnis weitgehend ohne Erfolg. Zwar hat das Landgericht die erste Beschwerde der Beteiligten zu 2) zu Unrecht als unzulässig verworfen (nachstehend zu 1.). Die anstelle des Landgerichts getroffene Sachentscheidung des Senats führt jedoch weitgehend zur Bestätigung der Zahlungsverpflichtung der Beteiligten zu 2), die das Amtsgericht ausgesprochen hat (zu 2.).

1.

Das Landgericht das Vorliegen einer nach § 45 Abs. 1 WEG zulässigen Erstbeschwerde verneint, weil das Rechtsmittel von der Beteiligten zu 2) nicht wirksam eingelegt worden sei. Aufgrund seines Vortrags in einem Parallelverfahren bestünden Zweifel daran, dass Rechtsanwalt U von der Beteiligten zu 2) wirksam bevollmächtigt worden sei. Dieser sei der Aufforderung zur Vorlage einer Vollmacht nicht nachgekommen.

Das Rechtsbeschwerdegericht hat das Vorliegen der Verfahrensvoraussetzungen von Amts wegen ohne Bindung an die tatsächlichen Feststellungen des Landgerichts zu überprüfen (Keidel/Meyer-Holz, FG, 15. Auflage, § 27 Rn. 15). Diese Prüfung führt abweichend von der Auffassung des Landgerichts zu dem Ergebnis, dass sich bereits aus dem Akteninhalt eine wirksame Bevollmächtigung des Rechtsanwalts U ableiten lässt, die auch die Einlegung der sofortigen Erstbeschwerde für die Beteiligte zu 2) umfasst: Am 4.4.2005, dem Zeitpunkt, in dem sich Rechtsanwalt U als Verfahrensbevollmächtigter der Beteiligten zu 2) zur Akte meldete, war dieser alleinvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer der als GmbH betriebenen Beteiligten zu 2). Eine wirksame Bevollmächtigung des Rechtsanwalts U durch die Beteiligte zu 2) ist somit gegeben.

Eine Prozessvollmacht ermächtigt zur Führung des ganzen Prozesses in allen Instanzen, berechtigt also insbesondere auch zur Einlegung von Rechtsmitteln gegen die erstinstanzliche Entscheidung (Zöller - Vollkommer, ZPO, 26. Auflage, § 81 Rn. 2 und 3). Rechtsanwalt U war somit auch zur Einlegung der sofortigen Beschwerde gegen den Beschluss des Amtsgerichts vom 19.12.2006 bevollmächtigt. Aus der Sicht des Senats bestand deshalb für das Landgericht kein Anlass, sich das Bestehen einer Bevollmächtigung des Rechtsanwalts U erneut nachweisen zu lassen. Jedenfalls vermag die Nichterfüllung der ihr insoweit erteilten Auflage nicht die Verwerfung des Rechtsmittels der Beteiligten zu 2) zu stützen, weil die Vollmacht bereits anderweitig nachgewiesen ist.

2.

Der Senat kann eine abschließende Entscheidung in der Sache treffen, da weitere Ermittlungen (§ 12 FGG) nicht erforderlich sind.

Die sachliche Berechtigung des von der Beteiligten zu 1) geltend gemachten Anspruchs auf Wohngeldvorauszahlungen (§ 16 Abs. 2 WEG) in Höhe von ursprünglich 13.986,52 € ist zwischen den Beteiligten nicht streitig. Die Prüfung

des Senats hatte sich daher darauf zu beschränken, ob der Beteiligten zu 2) über die vom Amtsgericht anerkannten Forderungen hinausgehend weitere Forderungen gegen die Beteiligte zu 1) zustehen, mit denen sie wirksam aufgerechnet hat. Dieses ist - wie nachstehend ausgeführt wird - nur in Höhe von weiteren 342,79 € der Fall. Um diesen Betrag ist der vom Amtsgericht zuerkannte Summe in Höhe von 10.200,42 € zu reduzieren, so dass sich noch eine von der Beteiligten zu 2) auszugleichende Forderung in Höhe von 9.857,63 € ergibt.

Die Aufrechnung gegenüber Wohngeldforderungen ist grundsätzlich ausgeschlossen. Der Grund für eine weitgehende Aufrechnungsbeschränkung liegt darin, dass das reibungslose Funktionieren der Wohnungseigentümergeinschaft voraussetzt, dass ihr jederzeit ausreichende Mittel zur Tilgung von Verbindlichkeiten zur Verfügung stehen. Eine Ausnahme wird nur anerkannt, wenn die zur Aufrechnung gestellte Forderung von der Wohnungseigentümergeinschaft anerkannt oder gegen diese rechtskräftig festgestellt sind oder auf einer Notgeschäftsführung nach § 21 Abs. 2 WEG in Verbindung mit §§ 683, 680 BGB beruht (KG ZWE 2002, 363; BayObLG WE 1998, 316/317; FGPrax 1996, 98; NZM 1998, 918; OLG Düsseldorf NZM 1999, 573; Senat, Beschluss vom 30.8.2000 - 15 W 212/00 -; Bärmann - Merle, WEG, 10. Auflage, § 28 Rn. 159).

Die Entscheidung des Amtsgerichts beruht auf der Auffassung, die Aufrechnung sei über den engen Kreis der Notgeschäftsführung hinausgehend auch mit Aufwendungsersatzansprüchen zulässig, die sich auf das allgemeine Rechtsinstitut der Geschäftsführung ohne Auftrag stützen (§§ 683, 680 BGB). Dieser Auffassung kann der Senat nicht folgen. Die vom Amtsgericht angeführten Entscheidungen des Senats (ZMR 2004, 856) und des OLG Köln (NZM 1999, 972) beziehen sich nicht auf die Zulässigkeit einer Aufrechnung, sondern darauf, unter welchen Voraussetzungen einem Wohnungseigentümer ein Erstattungsanspruch aus Notgeschäftsführung oder Geschäftsführung ohne Auftrag zustehen kann. Allerdings trifft es zu, dass in der vom Amtsgericht angeführten Kommentarliteratur (Weitnauer, WEG, 9. Auflage, § 21 Rn. 8 und 28 und Palandt/Bassenge, 65. Auflage, § 16 WEG Rn. 17) ohne nähere Begründung die Aufrechnung mit Ansprüchen für zulässig erachtet wird, die aus Notgeschäftsführung (§ 21 Abs. 2 WEG) oder aus §§ 680, 683 BGB hergeleitet werden. Zudem hat das OLG Frankfurt in zwei Entscheidungen (NJW-RR 2006, 1603 und Beschluss vom 13.7.2005 - 20 W 327/04) in ähnlicher Formulierung ausgeführt, eine Aufrechnung sei auch mit Ansprüchen aus §§ 680, 683 BGB möglich. Beide Entscheidungen beruhen allerdings nicht auf dieser Rechtsansicht, da es dort letztlich nicht um die Aufrechnung mit Forderungen ging, die nur auf das allgemeine Rechtsinstitut der Geschäftsführung ohne Auftrag hätten gestützt werden können.

Der Senat hält an seiner bisherigen Rechtsprechung fest, dass die Aufrechnung nur mit aus einer Notgeschäftsführung nach § 21 Abs. 2 WEG herrührenden Forderung möglich ist. Eine weitergehende Zulassung von Aufrechnungsmöglichkeiten würde die Sicherstellung der Liquidität der Wohnungseigentümergeinschaft gefährden. Sie könnte letztlich dazu führen, dass jeder Wohnungseigentümer unter Umgehung des Rechnungswesens der Wohnungseigentümergeinschaft diejenigen Verbindlichkeiten der Gemeinschaft erfüllen könnte, deren Begleichung ihm wichtig erscheint, von ihm geschuldete Wohngeldzahlungen indessen durch den Hinweis auf eine von ihm erklärte Aufrechnung mit geltend gemachten Ansprüchen auf Aufwendungsersatz verweigern könnte. Das gesetzlich vorgesehene Rechnungswesen der Gemeinschaft sieht demgegenüber eine gemeinschaftliche Mittelaufbringung der Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums (§ 16 Abs. 2 WEG) durch einen jährlich von dem Verwalter aufzustellenden und von der

Eigentümerversammlung zu genehmigenden Wirtschaftsplan sowie die endgültige Abrechnung und Umlegung der tatsächlich entstandenen Kosten nach den jeweils geltenden Kostenverteilungsschlüsseln durch die ebenfalls von dem Verwalter aufzustellende und von der Eigentümerversammlung zu genehmigende Jahresabrechnung vor (§ 28 Abs. 1, 3 und 5 WEG). Die Verfahrensweise der Beteiligten zu 2) ist hier demgegenüber darauf gerichtet, anstelle des von der früheren Verwalterin nicht geführten ordnungsgemäßen Rechnungswesens der Gemeinschaft ein eigenes Abrechnungssystem zu etablieren, dem nunmehr mit Hilfe der erklärten Aufrechnung zum Durchbruch verholfen werden soll. Gerade in einer solchen Situation kann nur der Aufrechnungsausschluss verhindern, dass dem gemeinschaftlichen Rechnungswesen die Grundlage entzogen und die Gemeinschaft in eine Liquiditätskrise geführt wird.

Die konkreten Aufwendungen der Beteiligten zu 2) können mit der nachstehend behandelten Ausnahme nicht als Notgeschäftsführung qualifiziert werden. Eine Notgeschäftsführung nach § 21 Abs. 2 WEG setzt voraus, dass dem Gemeinschaftseigentum eine unmittelbare Gefahr droht, bei der ein verständiger Wohnungseigentümer nicht länger abwarten würde und bei der er weder den nach § 27 Abs. 1 Ziffern 2 und 3 WEG zuständigen Verwalter noch die anderen Wohnungseigentümer zur Behebung der Notlage heranziehen kann (Bärmann - Merle, a.a.O., § 21 Rn. 8).

Der Anspruch auf Aufwendungsersatz richtet sich gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, weil es sich um Kosten handelt, welche die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums betreffen. In diesem Rahmen ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (teil-)rechtsfähig, da sie insoweit am Rechtsverkehr teilnimmt (BGHZ 163, 154 = NJW 2005, 2061). Der Anspruch ist auf Zahlung in Geld aus gemeinschaftlichen Mitteln gerichtet, wobei sich der antragstellende Wohnungseigentümer einen seinem nach der Gemeinschaftsordnung bzw. § 16 Abs. 2 WEG entsprechenden Anteil anrechnen lassen muss (Senat OLGZ 1994, 134). Soweit das Amtsgericht unter Berufung auf das Kammergericht und Weitnauer (KG WE 1995, 214 und Weitnauer, a.a.o., § 21 WEG Rn. 5) ausgeführt hat, Erstattungsansprüche aus Geschäftsführung in früheren Wirtschaftsperioden (hier aus den Jahren 2000 und 2001) könnten gegen die später anders zusammengesetzte Wohnungseigentümergeinschaft nicht mehr durchgesetzt werden, sondern seien ausschließlich im ursprünglichen Haftungsverband auszugleichen, ist diese Auffassung durch die bereits zitierte Rechtsprechung des BGH zur Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft, die unabhängig ist von dem jeweiligen Bestand ihrer Mitglieder, überholt (Senat ZMR 2008, 228 = WE 2008, 23). Das Kammergericht hatte seine diesbezügliche Rechtsprechung im Übrigen schon mit Beschluss vom 29.4.2002 (FGPrax 2002, 164) aufgegeben.

Unter Berücksichtigung dieser Ausführungen ergibt sich folgendes:

Zahlung der Verwaltungskosten in den Jahren 2000 - 2004 in Höhe von insgesamt 5.159,29 €

Insoweit fehlt es bereits am Vorliegen der Voraussetzungen für eine Notgeschäftsführung durch die Beteiligte zu 2), da bei Nichtzahlung der Verwaltergebühren ein dem gemeinschaftlichen Eigentum unmittelbar drohender Schaden nicht ersichtlich ist. Soweit die Beteiligte zu 2) anführt, dass die Verwalterin bei Nichtzahlung ihrer Gebühren ihre Tätigkeit eingestellt hätte, mag dahin stehen bleiben, ob dieses richtig ist. Jedenfalls hätte dem gemeinschaftlichen Eigentum dadurch kein unmittelbarer Schaden gedroht. Die Verwaltung wäre dann

von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer selbst wahrzunehmen gewesen, und für den Fall, dass sich diese damit überfordert gesehen hätte, durch einen nach § 26 Abs. 3 WEG a.F. durch das Gericht zu bestellenden Verwalter.

Zahlungen der Versicherungskosten in den Jahren 2000 - 2004 in Höhe von insgesamt 1.121,73 €

Auch insoweit fehlt es am Vorliegen der Voraussetzungen für eine Notgeschäftsführung durch die Beteiligte zu 2). Dass dem gemeinschaftlichen Eigentum ein unmittelbarer Schaden gedroht hätte, ist nicht dargelegt. Es fehlt bereits an der Darlegung, dass der Versicherer aufgrund einer ausgebliebenen Prämie eine Frist nach § 38 Abs. 1 VVG unter Androhung der Kündigung des Versicherungsverhältnisses nach § 38 Abs. 3 VVG gesetzt hätte. Zudem hat die Beteiligte zu 2) über Jahre unter Umgehung des Rechnungswesens der Wohnungseigentümergeinschaft Beiträge an den Versicherer gezahlt, die sie nunmehr im Wege der Aufrechnung berücksichtigt wissen will. Dieses ist - wie oben dargelegt - kein gangbarer Weg. Die Beteiligte zu 2) ist vielmehr darauf zu verweisen, ihre diesbezüglichen Aufwendungen in einem eigenständigen Verfahren geltend zu machen.

Zahlungen der Kosten für die Gartenpflege in den Jahren 2000 - 2002 in Höhe von insgesamt 843,74 €

Hier ist nicht erkennbar, welcher unmittelbare Schaden von dem gemeinschaftlichen Eigentum durch die Zahlung der Kosten für die Gartenpflege abgewendet werden sollte. Schlimmstenfalls wäre die weitere Gartenpflege eingestellt worden und die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer hätte sich um eine anderweitige Vergabe dieser Aufgabe kümmern müssen.

Zahlungen der Kosten für Wasser/Abwasser, Treppenhausbeleuchtung, Abfallentsorgung, Straßenreinigung, Heizkosten in den Jahren 2000 und 2001 sowie vom Amtsgericht nicht anerkannte Teilzahlungen für Wasser in 2002 und 2004 in Höhe von insgesamt 2.101,56 €

Auch hier hätte dem gemeinschaftlichen Eigentum kein unmittelbarer Schaden gedroht, wenn die Zahlungen nicht durch die Beteiligte zu 2) vorgenommen worden wären. Es ist Aufgabe der bestellten Verwalterin, durch Einziehung von Wohngeldvorauszahlungen für die Deckung dieser Kosten zu sorgen. Des Tätigwerdens von Wohnungseigentümern anstelle oder neben der Verwaltung bedarf es nicht. Eine dem gemeinschaftlichen Eigentum unmittelbar drohende Gefahr ist weder dargelegt noch ersichtlich.

Soweit die Beteiligte zu 2) aufgrund einer Vereinbarung mit der Verwalterin für sich eine Zinsforderung in Höhe von 2.763,65 € errechnet, sind die Voraussetzungen einer Notgeschäftsführung nicht ansatzweise dargelegt, so dass auch diese Forderung nicht zur Aufrechnung gestellt werden kann.

Soweit die Beteiligte zu 2) allerdings im Jahre 2001 Beträge in Höhe von insgesamt 342,79 € für zwei Noteinsätze des Herrn H2 zur Beseitigung einer Störung im Heizkessel und zur Behebung eines Rohrbruchs aufgewendet hat, kann sie diese im Wege der Aufrechnung gegenüber der Hausgeldforderung verrechnen. Die Vergabe dieser Notfallmaßnahmen durfte die Beteiligte zu 2) für erforderlich halten, um den dem gemeinschaftlichen Eigentum durch Nichtbeheizung bzw. Überschwemmung drohenden unmittelbaren Schaden abzuwenden. Die Bezahlung dieser durch sie in

Auftrag gegebenen Maßnahmen stellt die erforderliche Aufwendung dar. Durch die Bescheinigung des Herrn H2 vom 10.8.2004 hat die Beteiligte zu 2) zur Überzeugung des Senats nachgewiesen, dass sie die ihr in Rechnung gestellten Beträge gezahlt hat.

Die weiteren Aufwendungen in Höhe von 1.082,10 € für die Lieferung und den Einbau eines neuen Heizkessels kann die Beteiligte zu 2) nicht zur Aufrechnung stellen, da nach ihrem eigenen Vortrag insoweit die Voraussetzungen für eine Notgeschäftsführung nicht vorgelegen haben. Der Heizkessel war nach dem Vortrag der Beteiligten zu 2) nicht defekt und sein Austausch daher nicht zwingend zur Abwendung einer Gefahr geboten.

Der Zinsanspruch folgt aus § 286 BGB.

Es entspricht billigem Ermessen nach § 47 Satz 1 WEG, dass die Beteiligten zu 1) und 2) die Gerichtskosten erster Instanz nach dem Anteil ihres Obsiegens und Unterliegens zu tragen haben. Aufgrund der in der Rechtsbeschwerdeinstanz erreichten weiteren Reduzierung der von der Beteiligten zu 1) geltend gemachten Antragssumme war eine geringfügige Anpassung der vom Amtsgericht gebildeten Quoten geboten. Für die Verfahren der ersten und weiteren Beschwerde entspricht es nach § 47 Satz 1 WEG billigem Ermessen die Gerichtskosten der Beteiligten zu 2) aufzuerlegen, da ihre Rechtsmittel nur zu einer geringfügigen Verringerung des zugesprochenen Zahlungsanspruchs um 4 % geführt haben.

Der Beteiligten zu 2) war die Erstattung der der Beteiligten zu 1) entstandenen außergerichtlichen Auslagen aufzuerlegen - für die erste Instanz im Verhältnis ihres Unterliegens und für die Instanzen der ersten und der weiteren Beschwerde im vollen Umfang. In Verfahren auf Zahlung rückständiger Wohngeldforderungen entspricht es regelmäßig der Billigkeit, dass der säumige Wohnungseigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft auch die durch ihn veranlassten außergerichtlichen Kosten zu erstatten hat. Es wäre unbillig, die Wohnungseigentümergeinschaft mit außergerichtlichen Kosten zu belasten, die allein aus dem Zahlungsverzug des unterlegenen Wohnungseigentümers entstanden sind (OLG Köln NZM 1999, 1155). Dementsprechend hat der Senat gleichzeitig die Kostenentscheidung des Amtsgerichts abgeändert, das von der Anordnung der Erstattung außergerichtlicher Kosten für das erstinstanzliche Verfahren abgesehen hat. So zu entscheiden ist der Senat durch das Verbot der Schlechterstellung des Beschwerdeführers im Rechtsmittelverfahren nicht gehindert, weil dieses sich nach anerkannter Auffassung nicht auf die Kostenentscheidung erstreckt (vgl. Keidel / Kahl, a.a.O., § 19 Rn. 116 m.w.N.).

Die Wertfestsetzung beruht auf § 48 Abs. 3 WEG.