

Pfälzisches Oberlandesgericht

Zweibrücken

BESCHLUSS

§§ 28 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2, Abs. 2 und Abs. 5 WEG

- 1. Eine Vorschussforderung aus dem Wirtschaftsplan wird nicht durch eine Jahresabrechnung überholt.**
- 2. Die Jahresabrechnung begründet nur insoweit eine neue und originäre Verbindlichkeit, als sie über die Vorauszahlung nach dem Wirtschaftsplan hinausgeht. Nur für diesen überschießenden Teil entsteht ein neuer Schuldgrund. Im Übrigen kommt dem Beschluss über die Jahresabrechnung grundsätzlich nur bestätigende Wirkung zu.**
- 3. Ergibt sich jedoch aus der Jahresabrechnung ein geringerer Schuldsaldo, begrenzt dieser die Forderung aufgrund des Wirtschaftsplans (BayObLG ZMR 2000, 111).**

OLG Zweibrücken; Beschluss vom 05.06.2002; Az.: 3 W 46/02

In dem Verfahren

betreffend die Wohnungseigentumsanlage...

hat der 3. Zivilsenat des Pfälzischen Oberlandesgerichts Zweibrücken

durch die Richter am Oberlandesgericht Hengesbach und Cierniak sowie die Richterin am Oberlandesgericht Simon-Bach

auf die sofortige weitere Beschwerde des Beteiligten zu 1) vom 30. Januar 2002

gegen den ihm am 23. Januar 2002 zugestellten Beschluss der 2. Zivilkammer des Landgerichts Koblenz vom 14. Januar 2002

ohne mündliche Verhandlung

am 5. Juni 2002

beschlossen:

I. Auf die sofortige weitere Beschwerde wird der angefochtene Beschluss des Landgerichts Koblenz vom 14. Januar 2002 teilweise geändert und wie folgt neu gefasst:

1. Auf die sofortige Beschwerde wird der angefochtene Beschluss des Amtsgerichts Lahnstein vom 19. September 2001 teilweise geändert und wie folgt neu gefasst:

a) Der Antragsgegner wird verurteilt, an die Wohnungseigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft....., zu Händen der Verwalterin V..... W.....,, 7.012,78 DM (= 3.585,58 €) nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz nach § 1 des Diskontsatz-Überleitungs-Gesetzes vom 9. Juni 1998 (BGBl. I S. 1242) – seit dem 1. Januar 2002 in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz des Bürgerlichen Gesetzbuches – aus je 470,00 DM (= 240,31 €) seit dem 6. Oktober 2000, 6. November 2000, 6. Dezember 2000, 6. Januar 2001, 6. Februar 2001, 6. März 2001, 6. April 2001, 6. Mai 2001, 6. Juni 2001, 6. Juli 2001, 6. August 2001 und 6. September 2001, aus 432,78 DM (= 221,28 €) seit dem 6. Oktober 2001 sowie aus je 470,00 DM (= 240,31 €) seit dem 6. November 2001 und 6. Dezember 2001 zu zahlen.

b) Der weiter gehende Antrag wird zurückgewiesen.

c) Der Antragsgegner trägt die Kosten des Verfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Antragsteller.

2. Im Übrigen wird die Erstbeschwerde zurückgewiesen.

3. Die Kosten des (Erstbeschwerde-)Verfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Beschwerdegegner trägt der Beschwerdeführer.

4. Der Gegenstandswert des Beschwerdeverfahrens beträgt 7.050,00 DM (= 3.604,61 €).

II. Der Beteiligte zu 1) hat die Gerichtskosten des Verfahrens der sofortigen weiteren Beschwerde zu tragen und den Beteiligten zu 2) ihre außergerichtlichen Kosten zu erstatten.

III. Der Gegenstandswert für das Verfahren der sofortigen weiteren Beschwerde wird auf 3.604,61 € (= 7.050,00 DM) festgesetzt.

Entscheidungsgründe:

Die sofortige weitere Beschwerde ist in verfahrensrechtlicher Hinsicht nicht zu beanstanden (§§ 43 Abs. 1 Nr. 1, 45 Abs. 1 WEG, 29 Abs. 1 Satz 1 und 2, Abs. 4, 22 Abs. 1 FGG). In der Sache bleibt das Rechtsmittel jedoch im Wesentlichen ohne Erfolg; es führt sowohl bei der Haupt- als auch bei der Nebenforderung lediglich zu einer geringfügigen Herabsetzung der zuerkannten Beträge. Im Übrigen beruht die angefochtene Entscheidung nicht auf einer Verletzung des Rechts (§§ 43 Abs. 1 WEG, 27 Abs. 1 FGG, 546 ZPO).

1. Amts- und Landgericht haben dem Zahlungsbegehren der Beteiligten zu 2) in der Hauptsache weitgehend mit Recht stattgegeben.

a) Ohne Rechtsfehler sind die Vorinstanzen davon ausgegangen, dass sich die Zahlungsverpflichtung des Beteiligten zu 1) aus dem Wirtschaftsplan für das Jahr 2000 ergibt, den die Beteiligten auf der Wohnungseigentümerversammlung vom 30. September 2000 mehrheitlich beschlossen haben.

Wohnungseigentümer sind einander zur Tragung der Lasten des Gemeinschaftseigentums sowie der Kosten seiner Verwaltung und seines gemeinschaftlichen Gebrauchs nach dem Verhältnis ihrer Anteile verpflichtet (§ 16 Abs. 2 WEG, hier in Verbindung mit den den Kostenverteilungsschlüssel betreffenden Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung). Die anteilmäßige Verpflichtung der Wohnungseigentümer zur Tragung der Lasten und Kosten – sogenanntes Wohn- oder Hausgeld – hat der Verwalter in dem von ihm für ein Kalenderjahr aufzustellenden Wirtschaftsplan aufzunehmen (§ 28 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 WEG). Dabei sind die Wohnungseigentümer nach § 28 Abs. 2 WEG verpflichtet, entsprechende Vorschüsse zu leisten. Über den Wirtschaftsplan und die Abrechnung beschließen die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit (§ 28 Abs. 5 WEG). Ein dahingehender Beschluss bildet die Grundlage für die Verpflichtung der Wohnungseigentümer. Erst durch ihn entsteht die in § 28 Abs. 2 WEG normierte Zahlungsverpflichtung des einzelnen Wohnungseigentümers (vgl. BGH NJW 1994, 1867; Senat, Beschluss vom 18. Januar 2002 – 3 W 303/01 –; Bärmann/Pick/Merle, WEG 8. Aufl. § 28 Rdnr. 31; Staudinger/Bub, BGB 12. Aufl. § 28 WEG Rdnr. 153 ff.).

Der danach vorausgesetzte Beschluss der Wohnungseigentümer liegt hier vor. Er gilt ab dem 1. Oktober 2000 und bleibt bis zur Genehmigung eines neuen Wirtschaftsplanes gültig. Aus den der Prüfung des Rechtsbeschwerdegerichts zugrunde zu legenden Feststellungen des Landgerichts (§§ 27 Abs. 1 Satz 2 FGG, 559 ZPO) ergibt sich nicht, dass die Wohnungseigentümer zwischenzeitlich einen neuen Wirtschaftsplan, der den Vorangegangenen ablösen würde, beschlossen hätten. Solches haben die Beteiligten in den Tatsacheninstanzen dieses Verfahrens auch nicht vorgetragen, so dass dem Landgericht insoweit kein Verstoß gegen § 12 FGG unterlaufen ist (vgl. zur

begrenzten Amtsermittlungspflicht in sog. echten Streitsachen der freiwilligen Gerichtsbarkeit BGH NJW 2001, 1212, 1214).

b) Soweit der Beteiligte zu 1) gegen das Zahlungsbegehren einwendet, der Wirtschaftsplan für das Jahr 2000 sei nichtig oder jedenfalls unter Verstoß gegen die Grundsätze einer ordnungsgemäßen Verwaltung (§ 21 Abs. 4 WEG) zustande gekommen und daher anfechtbar, kann er damit in diesem Verfahren nicht mehr gehört werden. Durch den Beschluss des Senats vom 25. April 2002 – 3 W 53/02 – ist das von ihm gegen die Genehmigung des Wirtschaftsplans angestrebte Beschlussanfechtungsverfahren rechtskräftig abgeschlossen worden. Die in diesem Verfahren ergangenen gerichtlichen Beschlüsse sind für alle Beteiligten bindend (§ 45 Abs. 2 Satz 2 WEG). Da der Anfechtungsantrag des Beteiligten zu 1) erfolglos blieb, steht rechtskräftig fest, dass der Beschluss der Wohnungseigentümer, mit dem sie den Wirtschaftsplan für das Jahr 2000 genehmigt haben, gültig ist (vgl. BayObLG ZMR 1980, 381, 383; NJW-RR 1994, 1425; Bärman/Pick/Merle aaO § 45 Rdnr. 115). Das gilt auch, soweit der Beteiligte zu 1) sich auf Nichtigkeitsgründe beruft. Denn im Beschlussanfechtungsverfahren bilden Anfechtungs- und Nichtigkeitsgründe denselben Verfahrensgegenstand (BayObLGZ 1980, 29, 36; BayObLG WE 1990, 178; Staudinger/Wenzel aaO § 45 WEG Rdnr. 55-57).

c) Für die Entscheidung über die Hauptforderung kommt es nicht auf die vom Beteiligten zu 1) erhobenen Einwendungen gegen die Verfallklausel in dem Beschluss der Wohnungseigentümersammlung vom 30. September 2000 zu TOP 2 an. Denn der angefochtene Beschluss des Landgerichts ist erst nach Ablauf des Abrechnungszeitraums ergangen, so dass die geltend gemachten Monatsbeträge auch dann fällig sind, wenn der Verzug mit zwei Hausgeldraten nicht sogleich die Fälligkeit des gesamten Jahresrestbetrags begründet hätte.

d) Allerdings sind von der geltend gemachten Hauptsumme 10,66 DM (für die Wohnung 008) und 26,56 DM (für die Wohnung 014) abzuziehen. Dies folgt aus der von den Beteiligten zu 2) mit Schriftsatz vom 18. April 2002 vorgelegten Abrechnung für den Zeitraum vom 1. Oktober 2000 bis 31. Dezember 2000. Danach ergeben sich die vorgenannten Differenzen zwischen dem Abrechnungsbetrag und dem Vorausleistungsbetrag. Der Senat kann diesen Vortrag im Rechtsbeschwerdeverfahren verwerten, weil er sich ohne weiteres aus dem vorgelegten Schriftstück ergibt (vgl. Senat, Beschluss vom 23. Oktober 2001 – 3 W 253/01 -).

Zwar wird eine Vorschussforderung, wie sie die Beteiligten zu 2) hier geltend machen, nicht durch eine Jahresabrechnung überholt. Zum Verhältnis von Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung werden in Literatur und Rechtsprechung unterschiedliche Auffassungen vertreten. Während früher vorherrschend angenommen wurde, dass die Jahresabrechnung den Wirtschaftsplan ersetze und deshalb alleinige Grundlage für die Ansprüche der Gemeinschaft gegen Miteigentümer auf Zahlung von Hausgeld bilde, vertritt der Senat in Übereinstimmung mit dem Bundesgerichtshof und anderen Oberlandesgerichten die Ansicht, dass die Jahresabrechnung nur insoweit eine

neue und originäre Verbindlichkeit begründet, als sie über die Vorauszahlung nach dem Wirtschaftsplan hinausgeht. Nur für diesen überschießenden Teil entsteht ein neuer Schuldgrund. Im Übrigen kommt dem Beschluss über die Jahresabrechnung grundsätzlich nur bestätigende Wirkung zu (vgl. Senat, Beschluss vom 18. Januar 2002 – 3 W 303/01 -; Senat in OLG 1999, 147, 148 = NZM 1999, 322, 323 m. w. N. zu Rechtsprechung und Literatur). Ergibt sich jedoch – wie hier - aus der Jahresabrechnung ein geringerer Schuldsaldo, begrenzt dieser die Forderung aufgrund des Wirtschaftsplans (BayObLG ZMR 2000, 111; DemharterFG-Prax 1996, 50; Wenzel WE 1997, 124, 128; Bärman/Pick/MerleaaO § 28 Rdnr. 43 f.).

Auf die Frage, ob der Beschluss der Wohnungseigentümer über die Abrechnung angefochten worden ist, kommt es nicht an (vgl. Staudinger/Bub aaO § 28 WEG Rdnr. 423). Der Senat hat daher die Hauptforderung entsprechend gekürzt.

2. Die Zinsforderung war wie im Tenor ausgesprochen zu reduzieren. Zwar ergibt sich der Beginn des Verzugs jeweils am 6. eines jeden Monats aus der Gemeinschaftsordnung vom 3. Juni 1998 (Seite 24 oben; vgl. auch Palandt/Heinrichs, BGB 61. Aufl. § 284 Rdnr. 10, 30 m.w.N.). Dort ist auch die von den Vorinstanzen angenommene Höhe des Verzugszinses geregelt (vgl. hierzu auch Art. 229 § 7 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, Abs. 2 EGBGB; BayObLG ZMR 2000, 111, 112; Bärman/Pick/MerleaaO § 28 Rdnr. 135). Der Beteiligte zu 1) ist aber nicht verpflichtet, Verzugszinsen aus 5.170,-- DM seit dem 6. Februar 2001 zu zahlen. Denn in der Gemeinschaftsordnung, die

allerdings nur auszugsweise vorgelegt worden ist, ist – soweit ersichtlich - nicht geregelt, dass ein Eigentümer, der mit zwei Hausgeldraten in Verzug gerät, den gesamten Jahresrestbetrag sofort zu zahlen hat. Eine solche Regelung haben die Wohnungseigentümer lediglich in der Versammlung vom 30. September 2000 zu TOP 2 einstimmig beschlossen, wobei in der Versammlung 5.469 von 10.000 Miteigentumsanteilen vertreten waren. Diese Verfallklausel ist jedoch unwirksam. Zwar hat der Beteiligte zu 1) den Beschluss zu TOP 2 nicht angefochten. Dieser ist aber nach Maßgabe der vom Bundesgerichtshof aufgestellten Grundsätze (NJW 2000, 3500 ff.) nichtig. Denn eine solche Regelung kann nicht – wie hier geschehen – von der Mehrheit der Wohnungseigentümer beschlossen werden. Vielmehr ist dies nur durch Vereinbarung aller Wohnungseigentümer möglich. Der Senat schließt sich insoweit der vom OLG Hamm (WE 1996, 33, 37) näher begründeten Rechtsansicht an (ebenso AG Bergheim WuM 1998, 749; Staudinger/Bub aaO § 28 WEG Rdnr. 73; Bärman/Pick/MerleaaO § 16 Rdnr. 114; a. A. Niedenführ/Schulze, WEG 4. Aufl. § 28 Rdnr. 8 a; vgl. die weiteren Nachweise bei Staudinger/Bub aaO). Von der danach anzunehmenden Nichtigkeit einer durch Beschluss bestimmten Verfallklausel ist auch im hier gegebenen Fall auszugehen. Der Beschluss des OLG Düsseldorf vom 10. April 1987 - 3 Wx 85/87 – (Der Wohnungseigentümer 1987, 101) gibt dem Senat keinen Anlass zu einer Vorlage an den Bundesgerichtshof gemäß § 28 Abs. 2 FGG (im Erg. übereinstimmend OLG Hamm aaO).

Somit hat der Beteiligte zu 1) lediglich Zinsen aus dem jeweiligen Monatsbetrag zu zahlen. Die nach der Jahresabrechnung abzuziehenden Beträge (s.o. Ziff. 1 d) hat der Senat bei der Wohngeldrate für den Monat Oktober 2001

berücksichtigt; dem stehen weder die Teilungserklärung (S. 24, dort § 6 Abs. 2) noch der Abs. 3 des Beschlusses der Wohnungseigentümer vom 30. September 2000 zu TOP 2 entgegen.

3. Der Senat hat – unter Abänderung des angefochtenen Beschlusses - den Tenor der vom Landgericht bestätigten Entscheidung des Amtsgerichts entsprechend geändert. Zu einer Änderung der Kostenentscheidungen der Vorinstanzen sah der Senat keinen Anlass.

4. Die Kostenentscheidung für das Verfahren der sofortigen weiteren Beschwerde beruht auf § 47 WEG. Es ist angemessen, dem Beteiligten zu 1), dessen Rechtsmittel zur Hauptsache nur in ganz geringem Umfang Erfolg hatte und dessen Vertreter in der Eigentümerversammlung vom 30. September 2000 der Verfallklausel zugestimmt hatte, auch die den Beteiligten zu 2) im Rechtsbeschwerdeverfahren entstandenen außergerichtlichen Kosten aufzuerlegen.

Der Senat hat den Gegenstandswert des Rechtsbeschwerdeverfahrens gemäß § 48 Abs. 3 WEG - unter Berücksichtigung der Übergangsvorschrift des § 161 KostO – nach der Höhe des streitigen Betrages bestimmt.

Hengesbach

Cierniak

Simon-Bach