
Datum: 08.10.2007
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 15. Zivilsenat
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: 15 W 385/06
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2007:1008.15W385.06.00

Vorinstanz: Landgericht Bochum, 7 T 233/06

Tenor:

Die sofortige weitere Beschwerde wird zurückgewiesen.

Die Gerichtskosten des Verfahrens der weitem Beschwerde werden dem Beteiligten zu 1) auferlegt, der auch der Be-teiligten zu 2) die ihr in dieser Instanz entstandenen außergerichtlichen Auslagen zu erstatten hat.

Der Geschäftswert wird auf 8.435 € festgesetzt.

Gründe:

I.

Der Antragsteller war bis zum 18.04.2005 Miteigentümer der eingangs genannten Anlage, die er von deren Entstehung im Jahr 1997 bis zum 31.12.2000 verwaltet hatte. Verwalterin der Anlage ist seit dem 14.04.2004 Frau Rechtsanwältin S.

Ursprünglich waren der Antragsteller und Frau T2 gemeinschaftliche Eigentümer der Grundbesitzung I-Straße. Am 02.12.1996 teilten sie ihr Eigentum in sechs Miteigentumsanteile auf, die jeweils mit dem Sondereigentum an einer Wohnung verbunden waren. In der in § 3 der Teilungserklärung niedergelegten Gemeinschaftsordnung heißt es unter Nr. 5:

1

2

3

4

5

"Abschlagszahlungen"

Der Wohnungseigentümer hat auf die Bewirtschaftungskosten angemessene monatliche Abschlagszahlungen zu leisten. ... 6

Der Verwalter ist verpflichtet, nach Schluss eines jeden Geschäftsjahres, das vom 1. Januar bis zum 31. Dezember läuft, jedem Wohnungseigentümer eine Abrechnung über die von diesem zu erbringenden Geldleistungen und die Abschlagszahlungen vorzulegen. Soweit sich danach die Abschlagszahlungen als nicht ausreichend erweisen, ist der Wohnungseigentümer zur unverzüglichen Nachzahlung verpflichtet; soweit die Abrechnung einen Überschuss ausweist, ist dieser auf das nächste Geschäftsjahr anzurechnen."

Jeder der teilenden Eigentümer verfügte zunächst über drei Eigentumswohnungen, wobei dem Antragsteller 505/1.000 und der Miteigentümern T2 495/1000 Miteigentumsanteile gehörten. Der Antragsteller veräußerte im Jahr 1999 zwei seiner Wohnungen an Herrn T und Frau N und im Jahr 2003 die letzte ihm verbliebene Wohnung an Frau R, die am 18.04.2005 im Grundbuch als Eigentümerin eingetragen worden ist. Zwei der drei Wohnungen der Miteigentümerin T2 wurden im August 2003 und die letzte im Januar 2005 versteigert, Ersteher war in allen drei Fällen Herr Prof. Dr. K. 8

Mit seinem am 18.12.2005 bei dem Amtsgericht eingegangenen Antrag hat der Antragsteller die damaligen Eigentümer der Wohnanlage auf Zahlung von 8.435,54 € in Anspruch genommen. Diesen Antrag hat er mit Schreiben vom 25.02.2006 dahin umgestellt, dass er anstelle der Wohnungseigentümer nunmehr die Wohnungseigentümergeinschaft in Anspruch nimmt. Er hat geltend gemacht, ihm stehe der geltend gemachte Betrag als Guthaben aus den Jahresabrechnungen 1997 bis 2000 sowie als Ersatz für Aufwendungen zu, die er in Jahren 2001 bis 2003 für die Gemeinschaft geleistet habe. Im Einzelnen errechne sich dieser Betrag wie folgt: 9

1. Die von ihm erstellte Jahresabrechnung 1997 wies eine Forderung der Gemeinschaft gegen ihn in Höhe von 1.794,94 DM aus. 10
2. Die von ihm erstellte Jahresabrechnung 1998 wies eine Forderung zu seinen Gunsten gegen die Gemeinschaft in Höhe von 4.749,21 DM aus.
3. Die von ihm erstellte Jahresabrechnung 1999 wies eine Forderung zu seinen Gunsten gegen die Gemeinschaft in Höhe von 4.494,60 DM aus.
4. Die von ihm am 26.10.2003 erstellte, von der Gemeinschaft aber in der Versammlung vom 04.03.2005 nicht beschlossene Jahresabrechnung 2000 wies eine Forderung zu seinen Gunsten gegen die Gemeinschaft in Höhe von 507,94 € aus. Die von der Verwalterin erstellte und am 04.03.2005 beschlossene Abrechnung für 2003 sei nicht ordnungsgemäß gewesen und deshalb gerichtlich für ungültig erklärt worden.
5. Im Jahr 2001 habe er für die Wohnungseigentümergeinschaft 3.770,15 € gezahlt, die nicht in der ebenfalls am 04.03.2005 beschlossenen, später aber für ungültig erklärten Jahresabrechnung 2001 berücksichtigt und ihm nicht erstattet worden seien. Im Einzelnen handele es sich um - an die Stadt Z1 gezahlte Entwässerungskosten in Höhe von 191,43 €, - an die Stadtwerke gezahlte 3.041,29 €, - Schornsteinfegergebühren in Höhe von 54,55 €, - an die Fa. X Wärmemessung GmbH gezahlte "Datensicherungskosten" in Höhe von 205,65 €, - Kabelgebühren in Höhe von 277,23 €.
6. Im Jahr 2002 habe er für die Wohnungseigentümergeinschaft 194,49 € an die Stadt Z1 für Entwässerungskosten gezahlt.
7. Im Jahr 2003 habe er für die Wohnungseigentümergeinschaft 154,41 € an die Stadt Z1 für Entwässerungskosten gezahlt. Für das Jahr 2003 habe es keinen Wirtschaftsplan gegeben,

so dass er auch keine Vorauszahlungen geleistet habe.

Eine Genehmigung der vom Antragsteller erstellten Jahresabrechnungen 1997 bis 1999 lehnten die Eigentümer in der Versammlung vom 11.06.2002 mehrheitlich ab. Auf die hiergegen eingelegte Beschlussanfechtung hat das Amtsgericht Z1 in dem Verfahren 71 II 126/02 mit Beschluss vom 10.10.2002 festgestellt, dass die Abrechnungen ordnungsgemäß seien. 11

Dem mit Fax vom 27.03.2003 gestellten Antrag des Antragstellers, in der Eigentümerversammlung vom 30.03.2002 darüber beschließen zu lassen, dass an ihn der Guthabenbetrag aus den Abrechnungen 1997 bis 1999 ausgezahlt werde, ist die damalige Verwalterin nicht nachgekommen. 12

Die Antragsgegnerin ist den Anträgen entgegengetreten. Sie hat bestritten, dass der Antragsteller die behaupteten Zahlungen in den Jahren 2001 bis 2003 geleistet hat, und hat behauptet, der Antragsteller habe in seiner Forderungsaufstellung Leistungen anderer Wohnungseigentümer an ihn unberücksichtigt gelassen, so dass er keine Überschüsse verlangen könne, sondern Nachzahlungen zu leisten habe. Sie hat die Einrede der Verjährung erhoben und eingewandt, der Antragsteller handele arglistig, weil er entgegen seiner Verpflichtung als damaliger Verwalter aus § 3 Ziffer 5 der Teilungserklärung vom 02.12.1996 nicht monatliche Abschlagsleistungen der einzelnen Wohnungseigentümer festgesetzt und die Jahresabrechnungen verspätet erstellt habe, nämlich erst nach dem Ausscheiden aus dem Verwalteramt im Jahr 2001. 13

Das Amtsgericht hat mit Beschluss vom 24.05.2006 die Antragsgegnerin "aufgrund der bestandskräftigen Jahresabrechnungen 1997 bis 1999" zur Zahlung von 3.808,55 € nebst Zinsen verpflichtet und im Übrigen den Antrag zurückgewiesen. 14

Gegen diese Entscheidung haben der Antragsteller und die Antragsgegnerin rechtzeitig sofortige Beschwerde eingelegt, mit der sie ihre erstinstanzlichen Anträge weiterverfolgt haben. Der Antragsteller hat mit Schriftsatz vom 29.09.2006 15

hilfsweise beantragt, 1. die Antragsgegnerin zu verpflichten, 16

auf einer einzuberufenden Wohnungseigentümerversammlung einen Beschluss dahin zu fassen, dass aufgrund des rechtskräftig festgestellten Abrechnungszeitraums 1997 bis 1999 an ihn 3.808,55 € zu zahlen sind, 17

2. die Jahresabrechnungen 2001 bis 2003 auf der Basis prüfbarer Belege zu erstellen und auf einer einzuberufenden Wohnungseigentümerversammlung über die Jahresabrechnungen jeweils einen Beschluss zu fassen, 18

3. einen Beschluss dahin zu fassen, dass die sich aus den Jahresabrechnungen für die Abrechnungszeiträume 2001 bis 2003 jährlich ergebenden Zahlungsansprüche des Antragstellers durch Auszahlung an den Antragsteller zu erfüllen sind, 19

4. jeweils einen Beschluss dahin zu fassen, dass 20

a) die Jahresabrechnung für das Jahr 2000 ordnungsgemäß erstellt worden ist und 21

b) der sich für den Antragsteller ergebende Rückerstattungsbetrag aus der Jahresabrechnung 2000 an diesen ausgezahlt wird. 22

23

Die Beschwerdekammer hat mit Beschluss vom 04.08.2006 das Verfahren dem Berichterstatter als Einzelrichter zur Entscheidung übertragen. Der Einzelrichter hat mit Beschluss vom 05.10.2006 die Entscheidung des Amtsgerichts abgeändert und die Anträge des Beteiligten zu 1) insgesamt zurückgewiesen.

Gegen diese Entscheidung richtet sich die mit Anwaltsschriftsatz vom 21.10.2006 eingelegte sofortige weitere Beschwerde des Beteiligten zu 1), mit der er seine erstinstanzlich gestellten Anträge sowie die mit Schriftsatz vom 29.09.2006 gestellten Hilfsanträge weiterverfolgt. Mit Schriftsatz vom 09.05.2007 hat er die fehlende Vertretungs- und Prozessführungsbefugnis der für die Gemeinschaft auftretenden Verwalterin gerügt. 24

II. 25

Die sofortige weitere Beschwerde des Antragstellers ist gemäß §§ 27, 29 FGG, 45 WEG statthaft sowie form- und fristgerecht eingelegt worden. Er ist auch zur Einlegung der weiteren Beschwerde befugt, weil das Landgericht den ihm günstigen Teil der Entscheidung des Amtsgerichts zu seinem Nachteil abgeändert hat und er im Übrigen mit seinem Rechtsmittel die schon in erster Instanz abgewiesenen und die in zweiter Instanz abgewiesenen hilfsweise gestellten Anträge weiterverfolgt. 26

In verfahrensrechtlicher Hinsicht ist das Landgericht zutreffend von einer zulässigen sofortigen Erstbeschwerde der Beteiligten zu 2) ausgegangen. Die erst in dritter Instanz erhobene Rüge des Beteiligten zu 1), die Beteiligte zu 2) habe nicht wirksam die Erstbeschwerde eingelegt, weil die Verwalterin hierzu nicht befugt gewesen sei, bleibt im Ergebnis ohne Erfolg, weil der Verwalterin aufgrund des § 27 Abs. 2 Nr. 4 WEG a.F. eine gesetzliche Vertretungsmacht zur Einlegung des Rechtsmittels zustand. Die genannte Vorschrift regelt ein gesetzliches Notverwaltungsrecht des Verwalters, in dessen Rahmen er Maßnahmen treffen kann, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind. Eine nach dieser Vorschrift zulässige Maßnahme kann im Einzelfall auch die Einlegung eines Rechtsmittels namens der Wohnungseigentümer sein (Senat ZMR 2004, 856 = OLGR Hamm 2004, 373; BayObLG WE 1994, 375; Bärmann/Pick/Merle, WEG, 9. Aufl., § 27, Rn. 133). Diese Vorschrift muss entsprechend angewandt werden, soweit nach der neueren Rechtsprechung des BGH (BGHZ 163, 154 = NJW 2005, 2061) nunmehr die als teilrechtsfähig zu behandelnde Wohnungseigentümergeinschaft Beteiligte des Verfahrens ist, zumal die ab dem 01.07.2007 geltende Vorschrift des § 27 Abs. 3 Nr. 2 WEG n.F. eine entsprechende Regelung ausdrücklich vorsieht, die inhaltlich nunmehr sogar die gesamte Passivvertretung der Gemeinschaft in gerichtlichen Verfahren durch den Verwalter ohne jede sachliche Einschränkung umfasst. Zwar berechtigte nach § 27 Abs. 2 Nr. 4 WEG a.F. ein drohender Fristablauf nicht allein den Verwalter zu Notmaßnahmen, sondern die Maßnahme konnte nur dann als erforderlich angesehen werden, wenn im Einzelfall den Wohnungseigentümern gerade durch den Fristablauf Rechtsnachteile drohten (Senat, BayObLG sowie Bärmann/Pick/Merle jeweils a.a.O.). Eine gegenteilige Auffassung hätte im Hinblick auf die kurze Beschwerdefrist des § 45 Abs. 1 WEG dazu geführt, dass der Verwalter jedenfalls bei größeren Anlagen praktisch einschränkungslos zur Einlegung von Rechtsmitteln für die Wohnungseigentümer berechtigt gewesen wäre. Dieses Ergebnis war jedoch, wie der Zusammenhang mit § 27 Abs. 2 Nr. 5 WEG a.F. zeigt, der eine Vertretung der Wohnungseigentümer in einem gerichtlichen Verfahren durch den Verwalter regelmäßig von einer besonderen Ermächtigung durch die Eigentümerversammlung abhängig machte, gesetzlich gerade nicht gewollt. Konnte demnach der Verwalter auch bei der Einlegung eines Rechtsmittels nur zur Abwendung von Rechtsnachteilen für die Wohnungseigentümer tätig 27

werden, so hing seine Vertretungsmacht im Einzelfall davon ab, ob den Wohnungseigentümern unter Berücksichtigung des Inhalts der anzufechtenden Entscheidung Nachteile durch deren Fortbestand drohten. Das war hier erkennbar der Fall, weil die Wohnungseigentümergeinschaft vom Amtsgericht zur Zahlung von 3.808,55 € nebst Zinsen verpflichtet worden ist, so dass der Wohnungseigentümergeinschaft bei einem Bestehenbleiben der Entscheidung des Amtsgerichts ein Rechtsnachteil entstehen konnte. Die Verwalterin war daher am 15.06.2005 jedenfalls im Außenverhältnis zur Einlegung der ersten Beschwerde aufgrund ihrer gesetzlichen Vertretungsmacht berechtigt. Ob sie zu der Einlegung im Innenverhältnis befugt war, braucht nicht entschieden zu werden, weil es hier nur auf das Außenverhältnis ankommt.

Das Verfahren des Landgerichts gibt im Hinblick auf die vom Antragsteller vergeblich erstrebte Rückübertragung der Sache vom Einzelrichter an die Kammer zu Beanstandungen keinen Anlass. Denn nach § 30 Abs. 1 S. 3 FGG, 526 Abs. 3 ZPO kann ein Rechtsmittel u.a. nicht auf eine unterbliebene (Rück-) Übernahme der Sache durch den gesamten Spruchkörper gestützt werden. 28

Von der Zuständigkeit des Wohnungseigentumsgerichts für ein Verfahren zwischen den Miteigentümern und einem ehemaligen Miteigentümer sind die Vorinstanzen zutreffend ausgegangen, weil nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes die Zuständigkeit nach § 43 Abs. 1 Nr. 1 WEG für alle aus dem Gemeinschaftsverhältnis herrührenden Ansprüche gilt, auch wenn, wie hier, der Antragsteller bereits vor Rechtshängigkeit aus der Gemeinschaft ausgeschieden ist (BGHZ 152, 136 = NJW 2002, 3709). 29

In der Sache ist das Rechtsmittel jedoch unbegründet. Die Entscheidung des Landgerichts ist zwar nicht in allen Punkten rechtsfehlerfrei, erweist sich jedoch aus anderen Gründen als im Ergebnis richtig (§§ 27 Abs. 1 S. 2 FGG, 561 ZPO). 30

1) 31

Dem Antragsteller stehen unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt gegen die Antragsgegnerin 32

- die mit dem Hauptantrag geltend gemachten Ansprüche auf Auszahlung eingezahlter Beitragsvorschüsse für die Jahre 1997 bis 1999 in Höhe von 3.808,44 € und für das Jahr 2000 in Höhe von 507,94 €, 33
- der mit dem Hilfsantrag zu Ziffer 1) geltend gemachte Anspruch auf eine Beschlussfassung über die Auszahlung von Guthabenbeträgen aus den Jahresabrechnungen für 1997 bis 1999 und
- die mit den Hilfsanträgen zu Ziffern 2) bis 4) geltend gemachten Verpflichtungsansprüche auf Abrechnung für die Jahre 2000 bis 2003 und Beschlussfassung über die Abrechnungen zu.

Nach dem sich aus den §§ 16, 28 WEG ergebenden Finanzsystem der Wohnungseigentümergeinschaft und deren Rechnungswesen, das die Vorschriften des BGB über den Bereicherungsanspruch nach § 812 BGB wegen rechtsgrundloser Zahlung von Wohngeldvorschüssen ebenso wie den Ausgleichsanspruch nach § 426 BGB solcher Miteigentümer, die über das Gemeinschaftsvermögen für andere in Vorlage getreten sind, verdrängt (BGH NJW 1988, 1910; Senat FGPrax 2004, 269, 271 = NJW-RR 2005, 238 = ZMR 2005, 398), stehen einem Wohnungseigentümer nach dem Ausscheiden aus der Eigentümergeinschaft nachwirkende Ansprüche auf Abrechnung eingezahlter Beitragsvorschüsse und Auszahlung von Guthaben nicht zu. Die Wohnungseigentümer untereinander haben nur während der Dauer ihrer Mitgliedschaft in der 34

Eigentümergeinschaft einen Anspruch auf jährliche Abrechnung der monatlich eingezahlten Beitragsvorschüsse und Auszahlung von Abrechnungsüberschüssen beziehungsweise auf Nachzahlung von Fehlbeträgen. Dieser Anspruch auf Abrechnung eingezahlter Beitragsvorschüsse und Auszahlung von Guthaben geht mit dem Ausscheiden eines Wohnungseigentümers auf dessen Nachfolger über und kann daher von dem früheren Eigentümer nicht mehr geltend gemacht werden. Dieser Rechtsübergang hinsichtlich eines möglichen Abrechnungsguthabens entspricht spiegelbildlich der Haftung des Erwerbers für mögliche Rückstände aus der Abrechnung in Form sogenannter Abrechnungsspitzen (Senat a.a.O.; Wenzel WE 1997, 124, 128; Drasdo DWE 1996, 46, 51).

Das Kammergericht hat hierzu in seiner Entscheidung vom 28.04.2000 (FGPrax 2000, 94, 95 = ZWE 2000, 224) zutreffend ausgeführt, eine "Enteignung" sei darin nicht zu sehen, weil das Verwaltungsvermögen insgesamt zweckgebunden sei und auch nicht anteilig herausverlangt werden könne. Der Vorschusscharakter der Beitragszahlungen stehe dem Rechtsverlust des ausgeschiedenen Wohnungseigentümers nicht entgegen. Mit seinen Einzahlungen in die Gemeinschaftskasse habe er sein Alleinbestimmungsrecht über die eingezahlten Gelder bereits verloren; geblieben sei ihm nur der Anspruch auf Abrechnung und Ausgleich während seiner Mitgliedschaft, jedoch nicht mehr danach. 35

a. 36

Nach diesen Grundsätzen ist zunächst der geltend gemachte Anspruch auf Auszahlung eines Guthabens für das Jahr 2000 schon deshalb nicht gegeben, weil über die Jahresabrechnung 2000 während der Zeit, als der Beteiligte zu 1) noch Miteigentümer der Anlage war, keine Beschlussfassung der Gemeinschaft und auch keine sie ersetzende gerichtliche Entscheidung ergangen ist. Da der Beteiligte zu 1) als ausgeschiedenes Mitglied keinen Anspruch mehr auf Beschlussfassungen der Gemeinschaft geltend machen kann, sind auch sämtliche hilfsweise zu Ziffern 1) bis 4) geltend gemachten Ansprüche unbegründet. 37

b. 38

Was die beanspruchten Abrechnungssalden betreffend die Jahre 1997 bis 1999 anbelangt, liegt zwar eine gerichtliche Entscheidung des Amtsgerichts vom 10.10.2002 vor, nach der die negativen Beschlussfassungen der Gemeinschaft über die von dem Beteiligten zu 1) erstellten Jahresabrechnungen und die Entlastungen ungültig sind (71 II AG Bochum). Ein Anspruch des Beteiligten zu 1) auf Erstattung eines Saldos aus diesen Jahresabrechnungen ist aber gleichwohl nicht gegeben, weil § 3 Ziffer 5 der Teilungserklärung ausdrücklich vorsieht, dass überschüssige Abschlagszahlungen auf das nächste Geschäftsjahr anzurechnen und damit gerade nicht auszuzahlen sind. 39

Die teilenden Eigentümer, zu denen auch der Antragsteller gehörte, haben mit dieser Bestimmung in der Gemeinschaftsordnung die aus dem dispositiven gesetzlichen Abrechnungssystem der §§ 16, 28 WEG sich ergebende Rechtsfolge eines Zahlungsanspruchs der einzelnen Wohnungseigentümer aus einem Überschuss aus der Abrechnung wirksam ausgeschlossen. Diese Regelung unterliegt als Teil des Grundbuchinhalts der selbständigen Auslegung durch das Rechtsbeschwerdegericht. Diese Auslegung hat allein nach dem objektiven Sinn zu erfolgen, wie er sich für den unbefangenen Betrachter als nächstliegende Bedeutung aus dem Wortlaut der Teilungserklärung ergibt (vgl. BGHZ 139, 289 = NJW 1998, 3713). Danach ist Ziffer 5 der Teilungserklärung für einen unbefangenen Leser dahin zu verstehen, dass die Gemeinschaft etwaige Guthabenbeträge aus den Abrechnungen nicht bar auszahlen soll, sondern dass sie im nächsten Geschäftsjahr verrechnet werden sollen, sei es mit den Abschlagszahlungen oder mit etwaigen noch 40

auszugleichenden Abrechnungsspitzen. Daraus folgt für den vorliegenden Fall, dass dem Beteiligten zu 1) die Guthaben aus den eingezahlten Beitragsvorschüssen für die Jahre 1998 und 1999, die er mit dem Guthaben der Wohnungseigentümergeinschaft aus dem Jahr 1997 verrechnen will, nicht ausbezahlen sind.

2)

41

Dem Antragsteller stehen schließlich keine Aufwendungsersatzansprüche gegen die Antragsgegnerin zu, die daraus herrühren, dass er – wie er behauptet - in den Jahren 2001 bis 2003 unmittelbar im Außenverhältnis über seinen Anteil hinaus für die damaligen Wohnungseigentümer in Vorlage getreten ist, nachdem ihn die Stadt Z1, die Stadtwerke, der Schornsteinfeger, die Firma X und das Kabelunternehmen unmittelbar in Anspruch genommen hatten.

42

Im Ansatz geht der Antragsteller zwar zutreffend davon aus, dass ein Wohnungseigentümer, soweit ihm im Zusammenhang mit der Begleichung von Rechnungen an die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Kosten entstanden sind, einen Anspruch auf Aufwendungsersatz nach den §§ 683 S. 1, 670 BGB hat. Dieser 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). Im Unterschied zu dem oben behandelten Fall der Rückforderung eingezahlter Vorschüsse, die in die Kasse der Gemeinschaft geflossen sind und über die erst nach §§ 16 Abs. 2, 28 Abs. 5 WEG abgerechnet werden muss, ehe etwaige Überschüsse ausgezahlt werden können, geht es hier nämlich um Forderungen gegen die Gemeinschaft, die diese erst noch erfüllen muss, um sie in die Jahresabrechnung aufnehmen zu können. Denn die Gelder, mit denen Verbindlichkeiten der Gemeinschaft beglichen worden sind, sind direkt an außenstehende Dritte bezahlt worden und stammen nicht aus der Gemeinschaftskasse. Eine Auszahlung kann daher nicht unter dem Vorbehalt einer Abrechnung durch die Wohnungseigentümer stehen, vielmehr kann nach dem sich aus den §§ 16, 28 WEG ergebenden Finanzsystem der Wohnungseigentümergeinschaft und deren Rechnungswesen erst abgerechnet werden, wenn die Forderung beglichen worden ist. Der Senat hat daher schon in seiner bereits genannten Entscheidung (FGPrax 2004, 269, 270 = NJW-RR 2005, 238) ausgeführt, dass der Vorrang der §§ 16, 28 WEG vom Regelfall der Begleichung gemeinschaftlicher Verpflichtungen aus dem Gemeinschaftsvermögen ausgeht (vgl. BGHZ 111, 148 = NJW 1990, 2386), der hier eben nicht vorliegt. Der Beteiligte zu 1) ist somit im Ergebnis so zu behandeln, wie wenn ein außenstehender Nichtwohnungseigentümer die Schuld der Gemeinschaft beglichen hätte. Der Aufwendungsersatzanspruch steht ihm daher im Grundsatz auch nach seinem Ausscheiden noch zu. Soweit das Kammergericht und ihm folgend das Landgericht ausgeführt haben, Erstattungsansprüche aus Geschäftsführung in früheren Wirtschaftsperioden 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. Die Entscheidung des Landgerichts erweist sich insoweit aber aus anderen Gründen als im Ergebnis richtig.

43

a.	44
Der Antragsteller hat weder nach den §§ 683, 670 BGB noch nach § 812 BGB einen Erstattungsanspruch gegen die Antragsgegnerin, soweit es die Zahlung der von der Stadt Z1 in den Heranziehungsbescheiden vom 31.01.2001, 22.01.2002 und 21.01.2003 berechneten "Wasserkosten" anbelangt. Denn insoweit hat er nicht ein Geschäft der Gemeinschaft besorgt oder eine Leistung für die Gemeinschaft erbracht, sondern in Erfüllung einer ihm vertraglich obliegenden Verpflichtung gehandelt. Die Bescheide der Stadt sind an ihn als Wohnungseigentümer gerichtet und für seine Wohnung Nr. 6 berechnet. Sie umfassen neben den Kosten für Regenwasser auch die sonstigen Grundbesitzabgaben. Diese Handhabung entsprach einer Abrede der Wohnungseigentümer mit der Stadt, wonach diese ab dem 2. Quartal 1999 direkt bei jedem Wohnungseigentümer einzeln die Grundbesitzabgaben veranlagt, und zwar in Höhe des auf ihn entfallenden Miteigentumsanteils. Es versteht sich von selbst, dass die Wohnungseigentümer diese ihnen in Rechnung gestellten und von ihnen an die Stadt gezahlten Gebühren nicht aus der Gemeinschaftskasse erstattet bekommen können, weil für diese Kosten nicht zuvor Vorschüsse in die Gemeinschaftskasse geflossen sind. Die Wohnungseigentümer haben mit ihrer von der Gemeinschaftsordnung abweichenden Handhabung der Abrechnung der Kommunalabgaben diese Kosten faktisch dem Abrechnungssystem der §§ 16, 28 WEG entzogen. Denn diese Kosten könnten erst dann intern einheitlich nach dem für die Gemeinschaft geltenden Verteilungsschlüssel abgerechnet werden, wenn alle Kosten beglichen worden sind. Eine eigenmächtige Abrechnung jedes einzelnen Wohnungseigentümers, der sich an die interne Absprache der Abrechnung mit der Stadt gehalten hat, ist jedenfalls nicht möglich. Dessen ungeachtet besteht hier hinsichtlich dieser Kostenpositionen keine von den Regelungen der Gemeinschaftsordnung abweichende Berechnung, weil die Höhe der städtischen Gebühren unabhängig von dem Wasserverbrauch des einzelnen Wohnungseigentümers ist.	45
b.	46
Der Beteiligte zu 1) hat auch keinen durchsetzbaren Anspruch auf Erstattung der nach seiner Behauptung von ihm an die Stadtwerke Z1 im Jahr 2001 gezahlten 5.948,24 DM (umgerechnet 3.041,29 €). Dabei kann es dahinstehen, ob dieser Anspruch überhaupt dem Grunde nach gegeben ist. Denn die Beteiligte zu 2) kann sich insoweit jedenfalls erfolgreich auf die von der Verwalterin für sie erhobene Einrede der Verjährung berufen.	47
Der von dem Beteiligten zu 1) geltend gemachte Anspruch unterliegt der regelmäßigen Verjährungsfrist. Diese betrug ursprünglich 30 Jahre, ist jedoch durch § 195 BGB in der Fassung durch das SchuModG auf 3 Jahre verkürzt worden. Die Frist beginnt gemäß §§ 199 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BGB mit dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden und der Gläubiger von den den Anspruch begründenden Umständen und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt oder ohne grobe Fahrlässigkeit erlangen musste. Aus der Übergangsvorschrift des Art. 229 § 6 Abs. 4 S. 1 EGBGB ergibt sich, dass die kürzere Verjährungsfrist des § 195 BGB n.F. am 01.01.2002 für alle Ansprüche in Lauf gesetzt worden ist, für die die subjektiven Voraussetzungen des Verjährungsbeginns nach neuem Recht zu diesem Zeitpunkt bereits vorgelegen haben (vgl. Palandt/Heinrichs, BGB, 66. Aufl., Art. 229 EGBGB § 6, Rdnr. 1).	48
Der Anspruch betrifft nach dem Vorbringen des Beteiligten zu 1) Ersatzansprüche für von ihm im Jahr 2001 geleistete Zahlungen. Er ist daher im Jahr 2001 entstanden. Der Beteiligte zu 1) kannte im Jahr 2001 die Person des Schuldners, für die er in Vorlage getreten ist. Zwar war ihm im Jahr 2001 nicht bekannt, dass sich im Jahr 2005 die höchstrichterliche Rechtsprechung zur Frage der Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft	49

ändern würde. Dies ist aber nicht entscheidend. Denn im Rahmen des § 199 Abs. 1 Nr. 2 BGB ist maßgeblich darauf abzustellen, ab wann der Gläubiger eine derart konkrete Kenntnis von der Person des Schuldners hat, dass ein gerichtliches Verfahren mit hinreichender Aussicht auf Erfolg anhängig gemacht werden könnte (vgl. BGHZ 102, 246 = NJW 1988, 1146; NJW 1999, 2734; Bamberger/Roth/Henrich/Spindler, BGB, 2. Aufl., § 199 Rn. 31). Diese Voraussetzung war zweifellos im Jahr 2001 gegeben. Denn zu diesem Zeitpunkt konnte der Beteiligte zu 1) etwaige Erstattungsansprüche gegen die einzelnen Wohnungseigentümer gerichtlich geltend machen, ohne dass ihm entgegengehalten worden wäre, der Anspruch müsse gegen den rechtsfähigen Verband der Wohnungseigentümer gerichtet werden. Die höchstrichterliche Rechtsprechung zur Frage der Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft änderte sich erst Mitte des Jahres 2005. Zu diesem Zeitpunkt war aber der Anspruch bereits verjährt, da die am 01.01.2002 begonnene Verjährungsfrist am 31.12.2004 endete.

Die Änderung der Rechtsprechung hat nicht dazu geführt, dass die Ansprüche gegen die Wohnungseigentümergeinschaft geltend gemacht werden könnten, ohne dass ihnen gegenüber die Verjährungseinrede erhoben werden könnte. Die rechtliche Situation ist vergleichbar mit der Rechtslage bei einer Rechtsnachfolge: Dort ist von dem Grundsatz auszugehen, dass die Rechtsnachfolge auf den Lauf der Verjährung eines Anspruchs keine Auswirkungen hat und die Frist daher weiter läuft (Staudinger/Peters, BGB [2004], § 198 Rdnr. 1). Die Kenntnis der Person des Schuldners erfordert also nicht die Kenntnis der Person des Rechtsnachfolgers, auf den die Schuld nach ihrer Entstehung übergegangen ist, so dass sich an einer bereits laufenden Verjährung durch einen Rechtsübergang auf Seiten des Schuldners nichts ändert (MünchKomm/Grothe, 5. Aufl., § 199 Rdnr. 27). 50

Die Verjährungsfrist begann daher am 01.01.2002 und endete am 31.12.2004. Der Anspruch ist aber erst im Dezember 2005 und damit verspätet gerichtlich geltend gemacht worden. 51

Hinsichtlich der Gerichtskosten entspricht es billigem Ermessen, diese dem mit dem Rechtsmittel erfolglos gebliebenen Beteiligten zu 1) aufzuerlegen (§ 47 S. 1 WEG). Hinsichtlich der außergerichtlichen Auslagen ist zwar von dem Grundsatz auszugehen, dass jeder Beteiligte seine eigenen Auslagen selbst zu tragen hat (§ 47 S. 2 WEG). Diese Bewertung hat ihren maßgebenden Grund in dem Gemeinschaftsverhältnis der Wohnungseigentümer (MünchKomm/Engelhardt, BGB, 4. Aufl., § 47 Rn. 6). Dieser Gesichtspunkt kommt hier nicht mehr zum Tragen, weil der Beteiligte zu 1) bereits bei Einleitung des Verfahrens aus der Gemeinschaft ausgeschieden war. Es entspricht daher hier der Billigkeit, dem Antragsteller die außergerichtlichen Auslagen der Antragsgegnerin aufzuerlegen. 52

Die Festsetzung des Gegenstandswerts beruht auf § 48 Abs. 3 WEG. 53