
Datum: 21.02.2000
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: 16. Zivilsenat
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: 16 WX 25/2000
ECLI: ECLI:DE:OLGK:2000:0221.16WX25.2000.00

Normen: BGB § 670;

Leitsätze:

Ausgleichsanspruch für verauslagte Hauslasten;
Aufrechnungsverbot

BGB § 670 In der Zwei- Personen- WEG kann derjenige, der Hauslasten verauslagt hat, auch ohne ermächtigenden Beschluß der Eigentümerversammlung den anderen Miteigentümer unmittelbar auf Zahlung seines Anteils in Anspruch nehmen. Die Teilungserklärung kann für diesen Fall ein ausdrückliches Aufrechnungsverbot vorsehen.

16 Wx 25/00 29 T 198/99 - LG Köln - 6 II 1/98 - AG Wipperfürth -

OBERLANDESGERICHT KÖLN B E S C H L U S S

In der Wohnungseigentumssache

pp.

hat der 16. Zivilsenat des Oberlandesgerichts Köln durch seine Mitglieder Dr. Schuschke, Jennissen und Dr. Ahn-Roth

am 21.02.2000

-

Rechtskraft: unanfechtbar

Tenor:

Die sofortige weitere Beschwerde der Antragsgegnerin gegen den Beschluss der 29. Zivilkammer des Landgerichts Köln vom 17.01.2000 - 29 T 198/99 - wird zurückgewiesen.

Die Antragsgegnerin hat die Gerichtskosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens zu tragen.

Eine Erstattung außergerichtlicher Kosten wird nicht angeordnet.

Der Geschäftswert für das Rechtsbeschwerdeverfahren wird auf 2.523,75 DM festgesetzt.

G r ü n d e	1
Die form- und fristgerecht eingelegte sofortige weitere Beschwerde ist zulässig (§§ 22 Abs. 1, 27, 29 FGG, § 45 Abs. 1 WEG), jedoch nicht begründet.	2
Die Entscheidung des Landgerichts hält einer Rechtsprüfung, die nur Gegenstand des Rechtsbeschwerdeverfahrens sein kann (§ 27 FGG, § 550 ZPO), stand.	3
1. In jeder Hinsicht zutreffend ist die jeweils näher begründete Auffassung der Vorinstanzen, dass in dem hier gegebenen Fall einer Zwei-Personen-WEG derjenige, der Hauslasten verauslagt hat, auch ohne ermächtigenden Beschluss der Eigentümerversammlung die andere Miteigentümerin unmittelbar auf Zahlung ihres Anteils in Anspruch nehmen kann. Auf die entsprechenden Ausführungen, die in Einklang stehen, mit einer gefestigten Rechtsprechung auch des Bundesgerichtshofs nimmt der Senat Bezug, ohne dass das Beschwerdevorbringen Anlass für ergänzende Ausführungen gibt. Darauf, ob der Antragsteller eventuell faktischer Verwalter der Anlage war, kommt es nicht an.	4
2. Mit Recht hat das Landgericht auch die Zulässigkeit der (Hilfs-) Aufrechnung verneint.	5
a) Gegenstand der Aufrechnung waren anders als noch in erster Instanz, in der die Antragsgegnerin eine angebliche Darlehensforderung zur Aufrechnung gestellt hatte, Forderungen wegen - so ihre Darstellung - der Erneuerung einer Antennenanlage und einer Fassadenverfliesung, die sie jeweils nach Abstimmung mit dem Antragsteller veranlasst habe, sowie wegen des Ausgleichs einer Stromrechnung, die alle bereits dem Grunde nach streitig waren. Auch insofern hat das Landgericht im Einklang mit einhelliger Rechtsprechung und Literatur zutreffend entschieden, dass eine Aufrechnung grundsätzlich nicht möglich ist. Hierzu ist lediglich ergänzend anzumerken, dass eine Aufrechnung mit streitigen Forderungen vorliegend schon deshalb ausscheidet, weil Ziff. 11 Abs. 2 der Teilungserklärung ein ausdrückliches Aufrechnungsverbot enthält. Ein derartiges Verbot greift auch ein gegenüber Ansprüchen eines Wohnungseigentümers, der Verwalter ist oder war, aus seiner Verwaltungstätigkeit (vgl. Pick in Bärmann/Pick/Merle, WEG 8. Auflage, § 16 Rd. 99), so dass es auch insoweit offen bleiben kann, wie es rechtlich zu bewerten ist, dass der Antragsteller seinerzeit ohne förmliche Bestellung als Verwalter der Anlage aufgetreten ist.	6
b) Auch die Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulässigkeit der Aufrechnung liegen - jedenfalls gegenüber den Ansprüchen, die Gegenstand des Beschwerdeverfahrens sind - nicht vor.	7

Die Gegenforderungen sind weder unstreitig, noch titulierte, noch beruhen sie auf einer Notgeschäftsführung, auch wenn - bei unterstellter Richtigkeit des Sachvortrags der Antragsgegnerin - die Aufwendungen für die Gemeinschaft nützlich gewesen sein mögen, also ggfls. - anteilige - Ansprüche aus Geschäftsführung ohne Auftrag bestehen können. Diese hätte die Antragsgegnerin - was sie bei ihrer Meinung zu einer angeblichen Inkonsequenz des Landgerichts, dass ihr etwas versagt werde, was dem Antragsteller ermöglicht werde, verkennt - durchaus auch schon im vorliegenden Verfahren in einer der Tatsacheninstanzen geltend machen können. Die entsprechende prozessuale Möglichkeit aufzuzeigen, ist indes im WEG-Verfahren als echtem Streitverfahren der Freiwilligen Gerichtsbarkeit nicht Aufgabe des Senats.

Eine weitere Ausnahme von dem Aufrechnungsverbot kann gem. § 242 BGB dann in Betracht kommen, wenn die Wohngeldforderung und die Gegenforderung in untrennbarem Zusammenhang stehen und die Aufrechnungsforderung zugleich mit der Entscheidung über die Wohngeldforderung nach Grund und Höhe feststeht, also Entscheidungsreife hinsichtlich der Gegenforderung besteht (vgl. BGH NJW 1986, 1757; Senatsbeschluss vom 13.05.1998 - 16 Wx 4/98 -).

9

Eine derartige Entscheidungsreife scheidet ersichtlich aus wegen der geltend gemachten Aufwendungen für die Antennenanlage und der Schornstein- bzw. Fassadenverschieferung, da über deren Berechtigung nicht ohne Sachaufklärung entschieden werden kann. Bezüglich des Erstattungsanspruchs wegen der Stromrechnung spricht zwar viel dafür, dass diese trotz des Bestreitens durch den Antragsteller begründet sein wird, da die Zählernummer auf der von der Antragsgegnerin vorgelegten Abschlagsrechnung (GA 199) identisch ist mit derjenigen auf der von dem Antragsteller eingereichten Schlussrechnung vom 19.12.1989 (GA 209 f.) und auf der Schlussrechnung exakt der von der Antragsgegnerin geltend gemachte Betrag von 216,00 DM als Abschlagszahlung berücksichtigt ist. Der Ausgleichsanspruch des Antragstellers wegen der für die Gemeinschaft beglichenen Stromkosten ist indes noch in erster Instanz anhängig. Nur mit diesem Anspruch könnte ein untrennbarer Zusammenhang in dem dargestellten Sinne bestehen, und die Antragsgegnerin mag ggfls. ihren Ausgleichsanspruch ebenfalls in erster Instanz weiterverfolgen.

10

3. Die Kostenentscheidung beruht auf § 47 WEG. Es entspricht billigem Ermessen, der unterlegenen Antragsgegnerin die Gerichtskosten des Verfahrens dritter Instanz aufzuerlegen. Für eine Anordnung der Erstattung außergerichtlicher Kosten bestand keine Veranlassung, weil der Senat den Antragsteller angesichts der eindeutigen Sach- und Rechtslage am Rechtsbeschwerdeverfahren nicht beteiligt hat.

11

Die Festsetzung des Geschäftswerts folgt aus § 48 WEG und trägt dem Umstand Rechnung, dass keine der Rechtskraft fähige Entscheidung über die Gegenforderungen ergangen ist.

12

Dr. Schuschke Dr. Ahn-Roth Jennissen

13

- - - 5 -

14