

Dokumentnummer: 15w340_02
letzte Aktualisierung: 31.05.2005

OLG Hamm, 03.12.2002 - 15 W 340/02

WEG §§ 1, 16; BGB § 242

Werden der Wohnungseigentümer; Abnahmeverweigerung eines einzelnen Wohnungseigentümers

1. Der Begriff des werdenden Wohnungseigentümers setzt unabdingbar voraus, dass – neben der Sicherung des Erwerbs durch Eintragung einer Vormerkung - der Besitz und die Nutzungen auf den Erwerber des einzelnen Wohnungseigentums übergegangen sind.
2. Der Abnahmeverweigerung des einzelnen Erwerbers können die übrigen (werdenden) Wohnungseigentümer auch unter dem Gesichtspunkt von Treu und Glauben (§ 242 BGB) nicht entgegenhalten, der von ihm geschlossene schuldrechtliche Erwerbsvertrag sei unter Berücksichtigung der Vorschriften der MaBV vollzugsfähig.

Gründe:

I.

Die Beteiligte zu 16) hat in notarieller Urkunde vom 12.05.1998 (UR-Nr. 1998 Notar Dr. das Grundstück Gemarkung H Flur 7, Flurstück 232 in insgesamt 57 Miteigentumsanteile verbunden mit dem Sondereigentum an 32 Wohnungen und 27 Tiefgaragenstellplätzen geteilt (Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher von H Blatt 5016 bis 5071). Diese Miteigentumsanteile hat sie in notariell beurkundeten Bauträgerverträgen an einzelne Erwerber mit der Verpflichtung zur Bauwerksherstellung veräußert, darunter mit notariell beurkundetem Vertrag vom 28.04.1999 (UR-Nr. 68/1999 Notar Dr. die in den Grundbüchern von H Blatt 5015 bis 5022 und 5047 bis 5054 eingetragenen Wohnungs- bzw. Teileigentumsrechte an den Beteiligten zu 15), der gleichzeitig als bauleitender Architekt bei der Errichtung der Anlage tätig war. In den genannten Grundbüchern sind für den Beteiligten zu 15) Auflassungsvormerkungen eingetragen. In den übrigen Grundbüchern sind zwischenzeitlich die Beteiligten zu 1) bis 14) als Eigentümer eingetragen.

Das Bauvorhaben wurde von der Beteiligten zu 16) nicht fertig gestellt. Es fehlten die Außenanlage, die Tiefgaragenzufahrt und die Zufahrt über zwei Grundstücke, ferner die Anlage der überirdischen Parkplätze sowie die Begrünung des Tiefgaragendaches. Darüber hinaus wurde eine Vielzahl von Mängeln festgestellt. Die in der Teilungserklärung zur ersten Verwalterin bestellte Firma E H berief für den 24.10.2000 zu einer „Erwerberversammlung“ ein, zu der auch der Beteiligte zu 15) geladen wurde. In dieser Versammlung wurde zu Tagesordnungspunkt 5 beschlossen, das Bauvorhaben zu einem veranschlagten Kostenbetrag von 550.000,00 DM fertig zu stellen. Diese Kosten sollten durch eine auf ein Treuhandkonto einzuzahlende Sonderumlage in Höhe von 225,00 DM pro qm Wohnfläche aufgebracht werden. Ferner wurde zu Tagesordnungspunkt 2 d ein Wirtschaftsplan für den Zeitraum vom 15.10.2000 bis zum 31.12.2001 beschlossen. Diese Beschlüsse sind nicht angefochten worden.

Die Beteiligten zu 1) bis 14) haben in dem vorliegenden Verfahren die Beteiligten zu 15) und 16) gesamtschuldnerisch auf Zahlung eines Betrages von 83.764,28 Euro nebst 5 % Zinsen über dem Basiszinssatz nach § 1 DÜG seit Zustellung des Schriftsatzes vom 24.07.2001 in Anspruch genommen. Dieser Betrag setzt sich nach Maßgabe einer näheren Berechnung aus der Sonderumlage und den Wohngeldvorauszahlungen für Oktober 2000 zusammen, die auf die Wohnungs- und Teileigentumseinheiten entfallen, die Gegenstand des notariellen Vertrages vorn 28.04.1999 sind. Die Antragsteller haben dazu die Auffassung vertreten, für diese Zahlungen hafte neben der Beteiligten zu 16) als eingetragener Eigentümerin auch der Beteiligte zu 15) persönlich, weil er als sog. werdender Wohnungseigentümer anzusehen sei. Ihrer Auffassung nach sei die Begründung der Rechtsstellung eines werdenden Wohnungseigentümers nicht zwingend von der Besitzerlangung an den veräußerten Wohnungs- bzw. Teileigentumsrechten abhängig. Jedenfalls müsse der Beteiligte zu 15) sich als bauleitender Architekt den Besitz an den Räumen zurechnen lassen. Auch nach Treu und Glauben sei er verpflichtet, sich wie ein werdender Wohnungseigentümer behandeln zu lassen, nachdem zwischenzeitlich jedenfalls die Voraussetzungen für die Bezugsfertigkeit gegeben seien.

Der Beteiligte zu 15) ist dem Antrag entgegengetreten und hat geltend gemacht, eine Besitzübergabe der in dem notariellen Vertrag vom 28.04.1999 veräußerten Wohnungs- und Teileigentumsrechte habe nicht stattgefunden, weil die Voraussetzungen der Bezugsfertigkeit nicht vorgelegen hätten.

Das Amtsgericht hat durch Beschluss vom 05.11.2001 dem Antrag voll stattgegeben.

Gegen diesen Beschluss hat der Beteiligte zu 15) mit Schriftsatz seiner Verfahrensbevollmächtigten vom 23.11.2001 rechtzeitig sofortige Beschwerde eingelegt und zur Begründung vorgebracht, weder eine Abnahme noch eine Besitzübergabe habe wegen der umfangreichen Mängel der Anlage bislang stattgefunden.

Die Beteiligten zu 1) bis 14) haben im Erstbeschwerdeverfahren mit Schriftsatz ihrer Verfahrensbevollmächtigten vom 25.04.2002 vorgetragen, die Hauptforderung sei durch Zahlungen einer Hypothekenbank vom 26. bzw. 27.11.2001 auf das Konto des Verwalters erfüllt worden. Sie haben dementsprechend beantragt festzustellen, dass die Hauptforderung in der Hauptsache erledigt sei und ihren Zahlungsantrag auf den geltend gemachten Zinsanspruch beschränkt. Der Beteiligte zu 15) hat einer Erledigungserklärung widersprochen.

Das Landgericht hat in öffentlicher Sitzung vom 19.06.2002 vor der vollbesetzten Zivilkammer mit den Beteiligten mündlich verhandelt. Durch den am Schluss der Sitzung verkündeten Beschluss hat das Landgericht in teilweiser Abänderung der Entscheidung des Amtsgerichts den gegen den Beteiligten zu 15) gerichteten Antrag zurückgewiesen.

Gegen diese Entscheidung richtet sich die sofortige weitere Beschwerde der Beteiligten zu 1) bis 14), die sie mit einem bei dem Landgericht am 05.08.2002 eingegangenen Schriftsatz ihrer Verfahrensbevollmächtigten vom 02.08.2002 eingelegt haben. Während des Verfahrens dritter Instanz haben sie klargestellt, dass die von der Hypothekenbank geleisteten Zahlungen sich insgesamt lediglich auf 69.144,79 Euro belaufen, und beantragen nunmehr, den Beteiligten zu 15) zur Zahlung von 83.764,28 Euro nebst den genannten Zinsen abzüglich am 27.11.2001 gezahlter 69.144,79 Euro zu verpflichten.

Der Beteiligte zu 15) tritt dem Rechtsmittel entgegen.

II.

Die sofortige weitere Beschwerde ist nach den §§ 45 Abs. 1, 43 Abs. 1 WEG, 27, 29 FGG statthaft sowie form- und fristgerecht eingelegt. Die Beschwerdebefugnis der Beteiligten zu 1) bis 14) folgt daraus, dass das Landgericht die Entscheidung des Amtsgerichts zu ihrem Nachteil abgeändert hat.

In der Sache ist das Rechtsmittel unbegründet, weil die Entscheidung des Landgerichts nicht auf einer Verletzung des Rechts beruht (§ 27 Abs. 1 S. 1 FGG). Der Senat hat lediglich Veranlassung gesehen, auch unter Berücksichtigung der geänderten Erledigungserklärung den Tenor der landgerichtlichen Entscheidung klarstellend neu zu fassen.

In verfahrensrechtlicher Hinsicht ist das Landgericht zutreffend von einer zulässigen sofortigen Erstbeschwerde des Beteiligten zu 15) ausgegangen. Im Laufe des Erstbeschwerdeverfahrens ist eine Änderung des Verfahrensgegenstandes dadurch eingetreten, dass die Beteiligten zu 1) bis 14) den gegen den Beteiligten zu 15) geltend gemachten Hauptanspruch im Hinblick auf die von der ... Hyp AG geleisteten Zahlungen einseitig für erledigt erklärt haben, während der Beteiligte zu 15) dieser Erledigungserklärung widersprochen hat. Das Landgericht ist in diesem Zusammenhang davon ausgegangen, dass in dieser Verfahrenssituation wie im Zivilprozess eine feststellende Streitentscheidung über die Erledigung der Hauptsache zu treffen ist, die voraussetzt, dass ein ursprünglich begründeter Anspruch infolge eines während des Verfahrens eingetretenen Erledigungsereignisses weggefallen ist. Dementsprechend hat das Landgericht auf der Grundlage seiner Auffassung, der geltend gemachte Anspruch sei gegenüber dem Be-

teiligten zu 15) nicht begründet, den ihm gegenüber gestellten Antrag einschließlich des anhängig gebliebenen Zinsanspruchs insgesamt abgewiesen und durch Neufassung des Tenors der amtsgerichtlichen Entscheidung lediglich die gegenüber der Beteiligten zu 16) ausgesprochene, mit einem Rechtsmittel nicht angefochtene Zahlungsverpflichtung aufrechterhalten.

Einen anderen Standpunkt zur verfahrensrechtlichen Behandlung einer einseitigen Erledigungserklärung im Verfahren nach dem WEG hat demgegenüber der Senat in seinem Beschluss vom 05.12.1998 (FGPrax 1999, 48) eingenommen und dazu ausgeführt:

„Im Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit tritt eine Erledigung der Hauptsache bereits dann ein, wenn nach Einleitung des Verfahrens (zur Maßgeblichkeit dieses Zeitpunktes siehe BayObLG NJWE-MietR 1997, 15) ein Ereignis eintritt, das eine Änderung der Sach- und Rechtslage herbeiführt, so dass der Verfahrensgegenstand fortfällt und die Weiterführung des Verfahrens mit dem Ziel einer Sachentscheidung keinen Sinn mehr hätte (vgl. BGH NJW 1982, 2505 = FamRZ 1982, 156, 157; BayObLGZ 1979, 117, 120; 1987, 348, 349; 1990, 130, 131; Keidel/Kahl, FG, 13).

Aufl., § 19 Rdnr. 88). Diese Begriffsbildung gilt auch für echte Streitsachen der freiwilligen Gerichtsbarkeit. Sie führt dazu, dass die Feststellung der Erledigung der Hauptsache insbesondere nicht voraussetzt, dass der Antrag bei Anhängigkeit zulässig und begründet war (BayObLG WuM 1992, 568, 569; WE 1994, 153; NJWE-MietR 1997, 15; NZM 1998, 488, 489). Der Eintritt der Erledigung der Hauptsache ist daher in allen Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit von dem Gericht in jeder Lage des Verfahrens, auch noch im Verfahren dritter Instanz, von Amts wegen ohne Rücksicht auf eine Erledigungserklärung des Antragstellers zu beachten (BayObLG WE 1995, 347, 348; WuM 1995, 504; Senat ZMR 1998, 720). Grundlage der Entscheidung über den Feststellungsantrag des Antragstellers nach einseitiger Erledigungserklärung kann deshalb nur die Feststellung sein, ob ein nach Anhängigkeit des Verfahrens eingetretenes Ereignis eine Sachentscheidung über den Antrag ausschließt. Eine der materiellen Rechtskraft' fähige Entscheidung über das Bestehen eines Anspruchs ergeht nicht. Die abweichende Auffassung des OLG Stuttgart (OLGZ 1985, 395, 396), im Falle einer einseitigen Erledigung der Hauptsache habe das Gericht zu prüfen, ob der Anspruch von Anfang an unbegründet war, gibt dem Senat keinen Anlass zu einer abweichenden Beurteilung. Diese Ausführungen weichen von der sonst einhelligen Beurteilung des Erledigungsbegriffs im Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit ab. Sie können sich insbesondere nicht auf die herangezogene Entscheidung des BGH (NJW 1982, 2505 = FamRZ 1982, 156 f.) stützen, die in dieser Richtung keine Aussage enthält und auch nicht enthalten konnte, weil sie sich ohnehin auf ein Amtsverfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit bezieht. Der Senat ist in diesem Zusammenhang zu einer Vorlage gern. § 28 Abs. 2 FGG nicht verpflichtet, weil die von dem OLG Stuttgart vertretene Auffassung für seine Entscheidung nicht von tragender Bedeutung ist. Denn das OLG Stuttgart hat in dem dort entschiedenen Fall das Rechtsmittel bereits deshalb für unzulässig erachtet, weil es sich nur gegen die als Nebenentscheidung zur Hauptsache getroffene Kostenentscheidung richtete (§ 20 a Abs. 1 S. 1 FGG).“

Aus diesem verfahrensrechtlichen Ansatz, an dem der Senat festhält, folgt, dass im Verfahren nach dem WEG nach einseitiger Erledigungserklärung des Antragstellers bereits dann die Erledigung des Verfahrens in der Hauptsache festzustellen ist, wenn infolge eines Erledigungsergebnisses eine Sachentscheidung über den gestellten Antrag nicht mehr ergehen kann. Dementsprechend beschränkt sich das Interesse

des Antragstellers an seinem Feststellungsantrag nach einseitiger Erledigungserklärung der Hauptsache darauf, gegenüber einem sich der Erledigung widersetzen Verfahrensbeteiligten eine ihm günstige Entscheidung über die bisherigen Kosten des Verfahrens herbeizuführen; dieser Gesichtspunkt ist bei der Wertfestsetzung entsprechend zu berücksichtigen. Die Frage der ursprünglichen Begründetheit des geltend gemachten Anspruchs kann lediglich bei der nach § 47 S. 1 und 2 WEG zu treffenden Kostenentscheidung berücksichtigt werden.

Der abweichende verfahrensrechtliche Ansatzpunkt des Senats führt indessen lediglich zu einer klarstellenden Neufassung des Tenors der Entscheidung des Landgerichts. Der Senat hat festgestellt, dass im Laufe des Erstbeschwerdeverfahrens hinsichtlich des ursprünglich mit 83.764,28 Euro geltend gemachten Hauptanspruchs eine Erledigung der Hauptsache in Höhe eines Teilbetrages von 69.144,79 Euro eingetreten ist. In diesem Umfang ist durch eine Drittleistung (§ 267 Abs. 1 BGB) die Erfüllung des geltend gemachten Anspruchs auf Beitragsleistung zu den Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums (§ 16 Abs. 2 WEG) eingetreten. Die von der ... Hyp AG ... geleisteten Zahlungen in Höhe von 33.354,36 Euro und 35.790,43 Euro sind nach dem durch Vorlage von Kontoauszügen belegten Vorbringen der Beteiligten zu 1) bis 14) mit einer eindeutigen Leistungszweckbestimmung zur Erfüllung der durch die Beschlüsse der Eigentümerversammlung begründeten Beitragsschuld erbracht worden. Der Eintritt der Erfüllungswirkung ist nach § 267 Abs. 1 S. 2 BGB nicht von der Zustimmung des Schuldners abhängig. Dementsprechend ist die Beitragspflicht unabhängig davon erloschen, ob neben der Beteiligten zu 16) als eingetragener Eigentümerin entsprechend dem Verfahrensziel der Antragsteller auch der Beteiligte zu 15) für die Forderung einzustehen hat.

Über den Antrag ist danach vom Senat wegen einer restlichen Hauptforderung von 14.619,49 Euro sowie der auf den Gesamtbetrag geltend gemachten Zinsen zu entscheiden. Die Beteiligten zu 1) bis 14) haben zwar im Erstbeschwerdeverfahren einseitig die Hauptsache auch wegen der restlichen Hauptforderung von 14.619,49 Euro für erledigt erklärt. Sie haben jedoch insoweit im Verfahren dritter Instanz mit Schriftsatz vom 06.11.2002 ihren ursprünglichen Hauptantrag wiederaufgegriffen. Dies ist verfahrensrechtlich unbedenklich, weil die Antragsteller an ihre einseitig gebliebene Erledigungserklärung nicht gebunden sind (vgl. ZöllerNollkommer, ZPO, 23. Aufl., § 91 a, Rdnr. 35).

Verfahrensrechtliche Beschränkungen des Rechtsbeschwerdeverfahrens stehen einer Sachentscheidung über diesen Antrag nicht entgegen. Es handelt sich zwar im Sinne der §§ 27 Abs. 1 S. 2 FGG, 559 ZPO um einen neuen Antrag, weil er nicht Gegenstand der Entscheidung des Landgerichts gewesen ist. Dieser Antrag ist jedoch jedenfalls aus verfahrensökonomischen Gründen zuzulassen, weil die Beteiligten zu 1) bis 14) aus einem unstreitigen Vorgang lediglich eine von ihrer Antragstellung im Erstbeschwerdeverfahren abweichende verfahrensrechtliche Konsequenz ziehen.

In der Sache hat das Landgericht zur Begründung ausgeführt, der Beteiligte zu 15) hafte nicht für die durch die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 24.11.2000 begründeten Beitragsleistungen, weil er weder Eigentümer von Sondereigentumseinheiten der Anlage geworden noch die Rechtsstellung eines werdenden Wohnungs- bzw. Teileigentümers erlangt habe. Die in der Rechtsprechung entwickelte Rechtsfigur der werdenden Wohnungseigentümergemeinschaft setze neben einer Sicherung des Auflassungsanspruchs durch Eintragung einer Auflassungsvormerkung den Übergang des Besitzes an dem jeweiligen Sondereigentum an den einzelnen Erwerber voraus. Ein Besitzübergang auf den Beteiligten zu 15) hinsichtlich der Sondereigentumseinheiten, die ihm mit notariellem Vertrag vom 28.04.1999 von der Beteiligten zu 16) übertragen werden sollen, lasse sich indessen nicht feststellen. Eine Besitzererwerb nach §

854 Abs. 1 BGB liege nicht vor, weil ein nach außen erkennbarer Besitzbegründungswille des Beteiligten zu 15) nicht festgestellt werden könne, zumal er die Sondereigentumsräume tatsächlich nicht nutze. Sein Schlüsselbesitz in seiner Eigenschaft als bauleitender Architekt sei als Besitzdienerschaft (§ 855 BGB) lediglich seinem Auftraggeber zuzurechnen. Die in dem notariellen Vertrag getroffene Einigung über den Besitzerwerb sei durch die Abnahme der werkvertraglichen Leistungen bedingt; eine solche Abnahme sei jedoch nicht erfolgt. Im übrigen ergebe sich aus dem Protokoll der Eigentümerversammlung vom 24.11.2000 zu Tagesordnungspunkt 6, dass zum damaligen Zeitpunkt noch Bauschlösser eingebaut gewesen seien, die von der Fa. ... gegen normale Schließzylinder ausgetauscht werden sollten. Auf dieser Grundlage könne nicht angenommen werden, dass die Beteiligte zu 16) ihre Sachherrschaft an den Sondereigentumseinheiten habe aufgeben wollen.

Diese Ausführungen halten rechtlicher Nachprüfung stand.

Es entspricht einhelliger Auffassung in Rechtsprechung und Schrifttum, dass einem dringenden praktischen Bedürfnis folgend auf die werdende Wohnungseigentümergemeinschaft die Vorschriften des WEG weitgehend entsprechend anwendbar sind; dies gilt insbesondere für die Vorschriften über die gemeinschaftliche Verwaltung nach den §§ 21 ff. WEG und das gerichtliche Verfahren nach den §§ 43 ff. WEG. Eine werdende Wohnungseigentümergemeinschaft liegt vor, wenn bei einer Vorratsteilung nach § 8 WEG wirksame schuldrechtliche Erwerbsverträge mit den Wohnungseigentumsanwärtern geschlossen worden sind und diese ihre Eigentumswohnung nicht nur in Besitz genommen haben, sondern für sie auch eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen ist. Weitgehend wird darüber hinaus verlangt, dass die Wohnungsgrundbücher bereits angelegt sind. Demgegenüber wird die Wohnungseigentümergemeinschaft rechtlich in Vollzug gesetzt, wenn mindestens zwei Wohnungseigentümer im Grundbuch eingetragen sind (vgl. die grundlegende Entscheidung des BayObLG in Bay-ObLGZ 1990). 101 = NJW 1990, 3216; ferner BayObLGZ 1991, 150, 152 = NJW-RR 1991, 997; NJW-RR 1997, 1443; WuM 1998, 178; OLG Frankfurt DWE 1998, 48; OLG Düsseldorf NJW-RR 1999, 163; OLG Karlsruhe WE 1998, 500; ebenso Staudinger/Kreuzer, BGB, 12. Bearbeitung, § 10 WEG, Rdnr. 11; MK/BGB-Röll, 3. Aufl., § 16 WEG Rdnr. 24; Weitnauer/Lüke, WEG, 8. Aufl., § 10 Anhang Rdnr. 4, 5; Bärmann/Pick/Merle, WEG, B. Aufl., vor § 43 Rdnr. 5).

Der Senat hat sich bereits mehrfach dieser Rechtsprechung angeschlossen (vgl. etwa OLGZ 1994, 519 = NJW-RR 1994, 975, 977; FGPrax 2000, 11). Das Vorbringen der Beteiligten zu 1) bis 14) gibt dem Senat keinen Anlass, von dem Merkmal des Besitzübergangs als konstitutive Voraussetzung dafür abzurücken, den künftigen Erwerber eines Wohnungs- bzw. Teileigentums als werdenden Wohnungseigentümer behandeln zu können. Das Gemeinschaftsverhältnis der Wohnungs- bzw. Teileigentümer ist rechtlich von den schuldrechtlichen Erwerbsverträgen zwischen dem teilenden Eigentümer und den einzelnen Erwerbern streng zu unterscheiden. Das WEG knüpft die Begründung der Rechte und Pflichten aus dem Gemeinschaftsverhältnis der Wohnungseigentümer an die Entstehung des gemeinschaftlichen Eigentums an, setzt also die rechtliche Invollzugsetzung der Eigentümergemeinschaft durch Eintragung mindestens zweier Wohnungseigentümer im Grundbuch voraus (siehe oben). Die zeitliche Vorverlagerung der Geltung der Vorschriften des WEG über das Gemeinschaftsverhältnis durch die Anerkennung der Rechtsfigur der werdenden Wohnungseigentümergemeinschaft dient im Kern maßgebend dazu, einen rechtlichen Rahmen für eine von den Wohnungseigentumserwerbern vor Eigentumsübergang praktizierte gemeinschaftliche Nutzung des Objekts zur Verfügung zu stellen, für die die schuldrechtlichen Erwerbsverträge keine geeignete Grundlage geben können. Der Zeitraum bis zur rechtlichen Invollzugsetzung der Eigentümergemeinschaft kann sich unter

Umständen über viele Jahre erstrecken, wenn sich die Eigentumsumschreibung auf die einzelnen Erwerber aufgrund der mit dem Bauträger geschlossenen schuldrechtlichen Verträge wegen rechtlicher Auseinandersetzungen über Gewährleistungsansprüche hinauszögert. Die tatsächliche gemeinschaftliche Nutzung verursacht jedoch insbesondere Kosten und Lasten, die im Verhältnis der Nutzer zueinander verteilt werden müssen (vgl. dazu den von den Beteiligten zu 1) bis 14) selbst herangezogenen Senatsbeschluss vom 27.01.2000 -15 W 318/00). Aus diesem Zusammenhang folgt, dass werdender Wohnungseigentümer nur derjenige Erwerber sein kann, der durch Inbesitznahme die Nutzung seines (künftigen) Sondereigentums aufgenommen hat. Die Rechte und Pflichten aus dem Gemeinschaftsverhältnis hinsichtlich der jeweiligen Wohnungs- bzw. Teileigentumsrechte können entgegen der Auffassung der Beteiligten zu 1) bis 14) in dem Zeitraum bis zur Eigentümereintragung des Ersterwerbers nur entweder den teilenden Eigentümer oder an seiner Stelle den werdenden Wohnungs- bzw. Teileigentümer treffen; eine gesamtschuldnerische Haftung ist insoweit nicht denkbar. Solange ein Besitzübergang nicht stattgefunden hat, verbleibt es deshalb dabei, dass allein der teilende Eigentümer aus dem Gemeinschaftsverhältnis verpflichtet ist.

Zu Recht hat das Landgericht einen Besitzübergang auf den Beteiligten zu 15) hinsichtlich der von dem notariellen Vertrag vom 28.04.1999 erfassten Wohnungs- und Teileigentumsrechte verneint. Einen für die Übertragung des unmittelbaren Besitzes erforderlichen, nach außen erkennbaren Besitzbegründungswillen hat die Kammer zutreffend nicht feststellen können, nachdem die Beteiligten zu 1) bis 14) selbst nicht vortragen, dass der Beteiligte zu 15) die betreffenden Räume tatsächlich nutzt. Der Hinweis der Beteiligten zu 1) bis 14) darauf, dass der Beteiligte zu 15) in seiner Eigenschaft als bauleitender Architekt Schlüssel in Besitz habe, mit denen er sich jederzeit den Zugang zu den Räumen verschaffen könne, ändert an diesem Ergebnis nach der rechtlichen zutreffenden Beurteilung des Landgerichts nichts, weil es sich insoweit lediglich um eine Form der Besitzdienerschaft (§ 855 BGB) handelt, die jedoch nicht auf den Willen hindeutet, den hier maßgeblichen Eigenbesitz begründen zu wollen. Die Vereinbarung in Ziff. V des notariellen Vertrages vom 28.04.1999 enthält nach Auffassung des Senats keine Einigung über einen Besitzübergang im Sinne des § 854 Abs. 2 BGB, weil die „Übergabe“, d.h. der Übergang des unmittelbaren Besitzes (§ 854 Abs. 1 BGB) etwa durch Aushändigung von Schlüsseln, erst nach Eintritt bestimmter Voraussetzungen, wie der Bezugsfertigkeit und der Abnahme der werkvertraglichen Leistungen, erfolgen sollte. Der Beteiligte zu 15) hat vorgetragen, eine Übergabe sei bislang wegen fehlender Bezugsfertigkeit des Sondereigentums nicht erfolgt. Die Beteiligten zu 1) bis 14) haben ihrerseits keine konkreten Tatsachen dafür vorgebracht, dass eine Besitzübergabe gleichwohl erfolgt sei, so dass das Landgericht keinen Anlass zu weiteren tatsächlichen Ermittlungen (§ 12 FGG) hatte.

Entgegen der Auffassung der weiteren Beschwerde muss sich der Beteiligte zu 15) auch nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) nicht so behandeln lassen, als hätte er die Rechtsstellung eines werdenden Wohnungseigentümers erlangt. Mit ihrer Auffassung vermengen die Beteiligten zu 1) bis 14) in unzulässiger Weise das Gemeinschaftsverhältnis der Wohnungseigentümer mit dem Vollzug des schuldrechtlichen Erwerbsvertrages. Aus dem Gemeinschaftsverhältnis steht den (werdenden) Wohnungseigentümern kein Anspruch gegen einen Dritten darauf zu, dass dieser als weiterer (werdender) Wohnungseigentümer in die Gemeinschaft eintritt und damit persönlich für beschlossene Beitragsleistungen einsteht. Der notarielle Vertrag vom 28.04.1999 über den Erwerb der Wohnungs- und Teileigentumsrechte begründet aufgrund seines schuldrechtlichen Charakters Rechtswirkungen ausschließlich im Verhältnis der Vertragsparteien untereinander. Dementsprechend berührt auch der Zeitpunkt des Vollzugs dieses Vertrages allein das Verhältnis der Vertragsparteien untereinander. Es kommt deshalb nicht darauf an, ob der Vertrag unter Berücksichtigung der Vorschriften der MaBV zum Zeitpunkt des Beschlusses der

Eigentümerversammlung vom 24.11.2000 bereits soweit vollzugsfähig gewesen wäre, dass eine Besitzübergabe hätte vorgenommen werden können. Ebenso wie die Vertragsparteien nicht gehindert wären, den Vertrag insgesamt aufzuheben, stünde es ihnen frei, eine von den Bestimmungen der notariellen Urkunde abweichende Vollziehung des Vertrages vorzunehmen. Rechte und Pflichten aus dem Gemeinschaftsverhältnis können jeweils nur gegenüber den aktuell der Gemeinschaft angehörenden Wohnungs- bzw. Teileigentümern begründet werden. Das wirtschaftliche Interesse einer bestehenden Gemeinschaft an dem Vollzug eines schuldrechtlichen Vertrages, der zu einem Eigentümerwechsel und damit zu einem Hinzutritt eines vermeintlich solventeren Schuldners für Beitragsverpflichtungen führt, liegt nach dem Zusammenhang der gesetzlichen Regelung des WEG außerhalb des Wirkungsbereiches der Eigentümergemeinschaft, ist deshalb rechtlich nicht geschützt und kann damit nicht Grundlage einer Anwendung des § 242 BGB sein.

Aus demselben Grund kann nach den zutreffenden Ausführungen der landgerichtlichen Entscheidung die Beschlussfassung der Eigentümerversammlung vom 24.11.2000 gegenüber dem Beteiligten zu 15) keine Wirkungen entfalten, weil er weder Miteigentümer noch werdender Wohnungseigentümer in dem oben beschriebenen Sinne ist. Dies gilt unabhängig davon, dass nach dem Inhalt der Beschlussfassung erkennbar eine Beitragsverpflichtung des Beteiligten zu 15) persönlich begründet werden sollte. Denn die Regelungskompetenz der Eigentümerversammlung ist auf das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander begrenzt (BGH NJW 2000, 3500, 3502). Für Regelungen gegenüber Dritten fehlt der Eigentümergemeinschaft jegliche Beschlusskompetenz; eine gleichwohl erfolgte Beschlussfassung ist nichtig (BGH a.a.O.).

Da die sofortige weitere Beschwerde ohne Erfolg bleibt, entspricht es der Billigkeit, dass die Beteiligten zu 1) bis 14) die Gerichtskosten des Verfahrens dritter Instanz zu tragen haben (§ 47 S. 1 WEG). Dies gilt auch insoweit, als eine Teilerledigung des Verfahrensgegenstandes eingetreten ist.

Hinsichtlich der außergerichtlichen Kosten hat es hingegen bei dem Grundsatz zu verbleiben, dass die Beteiligten im Verfahren nach dem WEG ihre außergerichtlichen Kosten selbst zu tragen haben. Besondere Gründe, die eine Ausnahme von diesem Grundsatz rechtfertigen könnten, sind nicht ersichtlich, zumal in den Vorinstanzen divergierende Sachentscheidungen getroffen worden sind.

Die Wertfestsetzung für das Verfahren dritter Instanz beruht auf § 48 Abs. 3 WEG. Sie berücksichtigt neben dem wieder aufgegriffenen Hauptsachebetrag von 14.619,49 DM anteilige Zinsen und Kosten für den erledigten Teil des Verfahrensgegenstandes.