

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Martin Metzger

Sondervergütung des Verwalters für die Prozessbegleitung – wer ist Kostenträger?

„Entsteht aufgrund einer Vereinbarung im Verwaltervertrag für die Prozessbegleitung durch den Verwalter ein besonderer Verwaltungsaufwand, so können diese Kosten qua Beschluss nach § 21 Abs. 7 WEG auf den Verursacher umgelegt werden, § 16 Absatz 8 WEG steht dem nicht entgegen.“

Auszug aus LG Dortmund, 1 S 437/15 vom 19.04.2016

Das Problem:

Die übrigen Wohnungseigentümer obsiegen im Rechtsstreit. Für den zusätzlichen Verwaltungsaufwand aufgrund der Auseinandersetzung nach WEG berechnet die Verwalterin auf Basis des abgeschlossenen Verwaltervertrages der Eigentümergemeinschaft eine Sondervergütung. Die übrigen Eigentümer fassen nach Beendigung des Rechtsstreits Beschluss, dass die zusätzlich entstandenen Kosten für den Mehraufwand der Verwalterin den verursachenden Eigentümern, in diesem Fall der Klägerin und einem Miteigentümer, weiter zu belasten. Die Verwalterin wurde angewiesen, die Kosten in die zu erstellende Jahresabrechnung einzustellen und diesen beiden Miteigentümern im Rahmen deren Miteigentumsanteile zu belasten. Hiergegen wendet sich die Klägerin. Das Amtsgericht weist das Anliegen der Klägerin ab und erteilt der Jahresabrechnung keine Absage. In der Folge legt die Klägerin gegen das Urteil des Amtsgerichtes Berufung ein.

Die Entscheidung des LG Dortmund:

Die Berufung der Klägerin im Hinblick auf die Anfechtung der Jahresabrechnung hat keinen Erfolg. Dass die Kosten

anlässlich eines Rechtsstreits entstanden sind, an dem die Klägerin und der Eigentümer K beteiligt waren, welche im Rechtsstreit unterlegen sind und die die Kosten damit verursacht haben, ist zwischen den Parteien unstreitig, weswegen es auch ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, jenen diese Kosten aufzuerlegen. Es folgt nichts anderes aus § 16 Abs. 8 WEG. Diese Norm bestimmt nicht, dass die Kosten, die im Rahmen eines Rechtsstreits entstehen, keine der Verwaltung sind, sondern nur, dass diese Kosten nicht solche Verwaltungskosten sind, die nach § 16 Abs. 2 WEG umzulegen sind. Die Auferlegung der Kosten im Beschlusswege führt auch nicht dazu, dass die prozessuale Kostenregelung umgangen wird. Die prozessualen Kostenerstattungsregelungen ließen eine gemeinschaftsinterne Regelung darüber, wer die Kosten eines besonderen Verwaltungsaufwandes zu tragen hat, der anlässlich eines Rechtsstreits entsteht, unberührt.

Praxis-Tipp:

Das LG Dortmund befindet sich in guter Gesellschaft – relativ zeitgleich hat das LG Gera mit Urteil vom 23.02.2016 (5 S 225/15) mit ähnlichem Tenor entschieden. Es stellt sich jedoch nicht die Frage nach obsiegen oder verlieren. Der zusätzliche Verwaltungsaufwand ist durch die Einreichung der Klage schon entstanden, ob berechtigt oder unberechtigt, ist nicht erheblich. So ist es nach Auffassung der Richter auch möglich, der obsiegenden Partei die Kosten des zusätzlichen Verwaltungsaufwandes beschlussweise zu übertragen. Erfreulicherweise ist – als Nebeneffekt – klargestellt, dass es absolut üblich ist, zusätzlichen Mehraufwand der Verwalterin für Rechtsstreitigkeiten per Beschluss oder Verwaltervertrag anzuerkennen. Gerade dann, wenn sogar die

Weiterbelastung dieser Kosten beschlussweise möglich ist, werden sich hierfür stets Mehrheiten in Gemeinschaften finden. So bleibt ein dringlicher Appell an die Verwalterlandschaft, diese beiden obergerichtlichen Rechtsprechungen weidlich zu nutzen. Für die Eigentümergemeinschaften hat das ausschließlich Vorteile – Prozesse sind wertmindernd und immer ein Imageverlust. Und nur ganz selten geht es um wichtige sachliche Gründe, die einer juristischen Klärung bedürfen. Geschätzt 75% aller prozessualen Auseinandersetzungen entstehen aus Emotions- und Prinzipfragen, verbunden mit formalbürokratischen Befindlichkeiten. Wie schön ist es da, unabhängig der gerichtlichen Entscheidung, den Verursachern die Sonderkosten der Verwaltung beschlussweise zu überbürden. Besonderer Verwaltungsaufwand als Kosten des Sondereigentümers hat Charme. Und wetten, die nächste Anfechtung wird – so noch ansatzweise sachliche Erwägungen beim Kläger eine Rolle spielen – dann vielleicht doch nicht eingeleitet. Den querulatorisch agierenden Eigentümer bremst auch nur der Griff ins Portemonnaie. Die Gemeinschaft ist der Gewinner. ■

Fachautor:



Martin Metzger

- Mitglied im Autorenteam Elzer-Fritsch-Meier, WEG 2. Aufl. 2014
- Fachreferent