

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [0255]

## Wer trägt die Prozesskosten bei der Verwalterzustimmung?

a) Der Verwalter, der verurteilt worden ist, einem Wohnungseigentümer die Zustimmung zur Veräußerung seines Wohnungseigentums gemäß § 12 Abs. 1 WEG zu erteilen, muss die Kosten des Rechtsstreits im Innenverhältnis zu den übrigen Wohnungseigentümern nicht selber tragen.

b) Der Verwalter darf die Kosten eines Verfahrens nach § 12 Abs. 1 WEG jedenfalls dann aus dem Gemeinschaftsvermögen entnehmen, wenn der Verwaltervertrag ihn dazu ermächtigt.

BGH, Urteil vom 18. Oktober 2019  
Az. V ZR 188/18

### Der Fall:

Der Beklagte war bis Ende 2014 Verwalter der klagenden Wohnungseigentümergeinschaft.

Nach der Teilungserklärung bedarf die Veräußerung von Wohnungseigentum der Zustimmung des Verwalters.

Der Beklagte verweigerte drei Wohnungseigentümern die Zustimmung zur Veräußerung ihres Wohnungseigentums.

Auf deren Klagen wurde er zur Erteilung der Zustimmung verurteilt.

Die Kosten der Verfahren wurden ihm auferlegt.

Diese Kosten entnahm der ehemalige Verwalter (Beklagte) zum Ausgleich dieser Kosten Geldbeträge in Höhe von 3.981,13 € im Jahr 2014 und in Höhe von 9.636,78 € im Jahr 2015 vom Konto der WEG. Die WEG verlangte die Beträge zurück.

### Das Problem:

Grundsätzlich wurden dem ehemaligen Verwalter (Beklagte) die Prozesskosten auferlegt. Spannend war nun, ob der ehemalige Verwalter berechtigt war, diese Prozesskosten dem WEG-Konto zu entnehmen.

### Die Entscheidung des Gerichts:

Nach § 12 Abs. 1 WEG kann als Inhalt des Sondereigentums vereinbart werden, dass ein Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums der Zustimmung anderer Wohnungseigentümer oder eines Dritten bedarf.

Ist - wie hier - der Verwalter zustimmungsberechtigte Person, wird er bei der Entscheidung über die Zustimmung zur Veräußerung in aller Regel als Treuhänder und mittelbarer Stellvertreter der Wohnungseigentümer tätig.

Der Verwalter, der verurteilt worden ist, einem Wohnungseigentümer die Zustimmung zur Veräußerung seines Wohnungseigentums gemäß § 12 Abs. 1 WEG zu erteilen, muss die Kosten des Rechtsstreits im Innenverhältnis zu den übrigen Wohnungseigentümern nicht selber tragen.

Er hat, weil er für und im Interesse der übrigen Wohnungseigentümer tätig geworden ist, einen Ersatzanspruch jedenfalls unter dem Gesichtspunkt einer Geschäftsbesorgung (§ 675 Abs. 1, § 670 BGB).

Der Beklagte durfte die Verfahrenskosten dem Gemeinschaftsvermögen entnehmen. Der Verwalter darf die Kosten eines Verfahrens nach § 12 Abs. 1 WEG jedenfalls dann aus dem Gemeinschaftsvermögen entnehmen, wenn der Verwaltervertrag ihn

dazu ermächtigt. Eine solche Ermächtigung ist in Nr. 2.4h) des Verwaltervertrags vom 1. Juli 1997 enthalten und wird auch von der Klägerin nicht in Frage gestellt.

### Praxis-Tipp:

**Unabhängig von möglichen Schadenersatzansprüchen gegen den ehemaligen Verwalter, zeigt die Entscheidung, welche schwierige Stellung der Verwalter bei der Abgabe der Zustimmung hat.**

**Ob der ehemalige Verwalter die Zustimmung zur Veräußerung schuldhaft pflichtwidrig versagt hat und die WEG unter dem Gesichtspunkt nach § 280 Abs. 1 BGB die Rückzahlung der entsprechenden Verfahrenskosten verlangen kann, hat die Vorinstanz nicht geklärt.**

**Die Sache wurde daher zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückgewiesen. ■**

### Fachautor:



Immobilien-  
Ökonom (VWA)  
Massimo  
Füllbeck

- Immobilienverwalter  
- Schwerpunkt:  
WEG-Verwaltung  
- Fachautor und  
Referent beim EBZ