

Die Bedeutung des neuen § 16 Abs. 8 WEG
und die Zwickmühle des Verwalters bei der Streitwertvereinbarung

Rechtsanwalt Dr. Wolfgang Gottschalg

Vorsitzender Richter am Oberlandesgericht a.D.

JHL Rechtsanwälte

- I. **Die Verteilung der Kosten eines Rechtsstreits gem. § 43 WEG**

- II. **Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 15.03.2007 – V ZB 1/06 -**

- III. **Mehrkosten als Kosten der Verwaltung im Sinne des § 16 Abs. 2 WEG**
 - 1. Gesetzliche Vertretungsmacht des Verwalters
 - 2. Beschränkungen des Verwalters im Innenverhältnis

- IV. **Fazit**

I. Die Verteilung der Kosten eines Rechtsstreits gem. § 43 WEG

Nach der Neufassung gem. § 16 Abs. 8 WEG gehören Kosten eines Rechtsstreits gem. § 43 nur dann zu den Kosten der Verwaltung im Sinne des Abs. 2, wenn es sich um **Mehrkosten** gegenüber der gesetzlichen Vergütung eines Rechtsanwalts aufgrund einer Vereinbarung über die Vergütung (§ 27 Abs. 2 Nr. 4, Abs. 3 Nr. 6) handelt. Diese Mehrkosten werden nach dem jeweils geltenden Verteilungsschlüssel auf alle Wohnungseigentümer verteilt. Im übrigen gilt die gerichtliche Kostenentscheidung. Diese Kostenregelung entspricht der früheren Rechtslage (§ 16 Abs. 5 WEG a.F.).

Streitig war und ist die Frage der Kostenhaftung mehrerer Beteiligter, die nach der gerichtlichen Entscheidung mit Kosten belastet sind, im Innenverhältnis (vgl. hierzu Bärman/Pick/Merle, WEG, 9. Aufl., § 47 Rdnr. 9 und 10; Weitnauer-Gottschalg, WEG, 9. Aufl., § 16 Rdnr. 60).

II. Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 15.03.2007 – V ZB 1/06 -

Hierzu hat der Bundesgerichtshof in seiner auf Vorlage des Kammergerichts Berlin ergangenen Entscheidung vom 15.03.2007 grundlegend Stellung genommen (NZM 2007, 358). Der Beschluss ist zwar zur alten Rechtslage (§ 47 WEG a.F.) ergangen, aber auch für die Kostenverteilung im Rahmen des § 16 Abs. 8 WEG n.F. maßgebend.

Der BGH hat klargestellt, dass § 47 WEG a.F. – ebenso wie die §§ 91 f. ZPO – nur die Erstattungspflicht im Prozessrechtsverhältnis der beteiligten Parteien, nicht aber die Kostenverteilung im Innenverhältnis der Eigentümergemeinschaft regelt. Die Kosten eines Verfahrens nach § 43 WEG dürfen nur auf diejenigen Wohnungseigentümer umgelegt werden, die sie nach der gerichtlichen Kostenentscheidung zu tragen haben.

§ 16 Abs. 5 WEG a.F. nimmt Rechtsverfolgungskosten, die aus Binnenstreitigkeiten zwischen den Wohnungseigentümern entstanden sind, von den nach § 16 Abs. 2

WEG umzulegenden Kosten der Verwaltung aus. Die Norm soll verhindern, dass Konflikte innerhalb der Eigentümergemeinschaft auf Kosten aller Wohnungseigentümer ausgetragen werden. Dies gilt auch für die Rechtslage nach dem neuen § 16 Abs. 8 WEG.

Das hat aber nach Ansicht des BGH nicht zur Folge, dass solche Rechtsverfolgungskosten unter den kostenpflichtigen Wohnungseigentümern gem. § 426 Abs. 1 Satz 1 BGB nach Kopfteilen aufzuteilen wären. Vielmehr sind sie nach dem in § 16 Abs. 2 WEG zum Ausdruck gekommenen natürlichen Maßstab für den Ausgleich unter Wohnungseigentümern, also nach Miteigentumsanteilen, umzulegen. Dieser Übernahme des Ausgleichsmaßstabs steht § 16 Abs. 5 a.F. nach der BGH-Entscheidung nicht entgegen. Auch diese Feststellung kann ohne weiteres auf den neuen § 16 Abs. 8 WEG übertragen werden. Der BGH hat insofern darauf abgestellt, dass sich bei der Bruchteilsgemeinschaft aus den gesetzlichen Bestimmungen der §§ 748, 755 BGB der allgemeine Grundsatz ableiten lässt, dass die Teilhaber für Verbindlichkeiten, die sie in Bezug auf den gemeinschaftlichen Gegenstand eingegangen sind, im Innenverhältnis nach dem Verhältnis ihrer Anteile haften, wenn sich nicht aus einer Vereinbarung oder besonderen Umständen des Falles etwas anderes ergibt (vgl. S. 15 der BGH-Entscheidung). Entsprechendes gilt – so der BGH – für die Wohnungseigentümergemeinschaft. Der in § 16 Abs. 2 WEG vorgesehene Umlageschlüssel ist derselbe wie in § 748 BGB. Danach ist das Verhältnis der Miteigentumsanteile im Zweifel – von Regelungen in der Gemeinschaftsordnung abgesehen – auch für den **Innenausgleich** derjenigen Wohnungseigentümer maßgebend, die in einer Binnenstreitigkeit gemeinsam, wenn auch nicht notwendig als Gesamtschuldner, zur Kostenerstattung verpflichtet werden oder eigene Kosten – etwa aus der Vertretung durch denselben Rechtsanwalt – gemeinsam zu tragen haben. Haben die Wohnungseigentümer in der Gemeinschaftsordnung bestimmt – wie im entschiedenen Fall – dass "Verwaltungskosten" nach Eigentumseinheiten umzulegen sind, so gilt dieser Umlegungsmaßstab auch für die Verteilung der Rechtsverfolgungskosten aus Binnenstreitigkeiten. Dieser vereinbarte Verteilungsmaßstab geht, wie der BGH näher ausgeführt hat, dem natürlichen Ausgleichsmaßstab, der in § 16 Abs. 2 WEG Ausdruck gefunden hat, vor.

III. Mehrkosten als Kosten der Verwaltung im Sinne des § 16 Abs. 2 WEG

1. Gesetzliche Vertretungsmacht des Verwalters

Neu ist gegenüber § 16 Abs. 5 a.F., dass § 16 Abs. 8 Mehrkosten gegenüber der gesetzlichen Vergütung eines Rechtsanwalts erwähnt und diese als Verwaltungskosten im Sinne des § 16 Abs. 2 WEG behandelt. Diese Mehrkosten sind Kosten, die über die gesetzliche Vergütung eines Rechtsanwalts hinaus aufgrund einer von dem Verwalter für die Wohnungseigentümer bzw. für die teilrechtsfähige Gemeinschaft nach § 27 Abs. 2 Nr. 4, 27 Abs. 3 Nr. 6 getroffenen Vereinbarung mit gebührenrechtlicher Wirkung entstehen. Nach den genannten Vorschriften wird dem Verwalter die Vertretungsmacht für die Wohnungseigentümer und für die Gemeinschaft eingeräumt, mit einem Rechtsanwalt wegen eines näher bezeichneten Rechtsstreits zu vereinbaren, dass sich die Gebühren nach einem höheren als dem gesetzlichen Streitwert, höchstens nach einem gem. § 49 a Abs. 1 Satz 1 GKG bestimmten Wert bemessen.

Diese Bestimmung knüpft an die Neuregelung des Streitwertes an. Nach § 49 a GKG ist der Streitwert in Wohnungseigentumssachen auf 50 % des Interesses der Parteien und aller Beigeladenen an der Entscheidung festzusetzen. Er darf das Interesse des Klägers und der auf seiner Seite Beigetretenen an der Entscheidung nicht unterschreiten und das fünffache des Wertes ihres Interesses nicht überschreiten. Der Wert darf in keinem Fall den Verkehrswert der Miteigentumsanteile des Klägers und der auf seiner Seite Beigetretenen übersteigen. Nach § 49 a Abs. 2 GKG darf der Streitwert im Falle einer Klage gegen einzelne Wohnungseigentümer das fünffache des Wertes ihres Interesses sowie des Interesses der auf ihrer Seite Beigetretenen nicht übersteigen. Mit dieser **Streitwertreduzierung** soll dem Justizgewährungsanspruch einzelner Wohnungseigentümer – insbesondere bei Anfechtungsklagen gegen Beschlüsse größerer Gemeinschaften – Rechnung getragen werden. Ist etwa der Beschluss einer Wohnungseigentümergeinschaft mit 100 Eigentümern über eine Sanierungsmaßnahme, die Kosten von 100.000,00 € verursacht, von einem Miteigentümer angefochten, auf den durch die Sanierung Kosten in

Höhe von 1.000,00 € zukämen, beträgt der Streitwert nach der zu § 49 a GKG getroffenen Regelung 5.000,00 €, nämlich das fünffache seines Interesses von 1.000,00 €. Dieser Streitwert würde auch für den Rechtsanwalt gelten, der die übrigen, die Sanierungsmaßnahme bejahenden Miteigentümer vertritt, obwohl deren Interesse an der gerichtlichen Entscheidung 100.000,00 € entspricht. Der Verwalter ist daher gesetzlich ermächtigt worden, wegen eines Rechtsstreits über Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer untereinander und wegen eines Rechtsstreits über die Rechte und Pflichten zwischen der Gemeinschaft und den Wohnungseigentümern sowie wegen eines Rechtsstreits über die Gültigkeit von Beschlüssen der Wohnungseigentümer eine Vergütung mit einem Rechtsanwalt für die übrigen Wohnungseigentümer zu vereinbaren. Die Höhe der vereinbarten Vergütung soll auf das begrenzt werden, was der Rechtsanwalt nach dem regelmäßig festzusetzenden Streitwert in Höhe von 50 % des Wertes des Interesses aller Beteiligten erhalten würde. Im genannten Beispielsfall könnte der Verwalter eine Vergütung auf der Basis eines Streitwerts von bis zu 50.000,00 € mit dem Rechtsanwalt vereinbaren.

Diese Regelung bringt den Verwalter in einen erheblichen Konflikt. Die gesetzliche Vertretungsbefugnis ist ein "vergiftetes Geschenk" des Gesetzgebers an den Verwalter. Ist der Verwalter in dem Bestreben, einen geeigneten Rechtsanwalt zu finden, bei der Gebührenvereinbarung zu großzügig, kann er sich den Vorwurf eines Verstoßes gegen die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung und damit einem Schadensersatzrisiko aussetzen. Weigert er sich, einen höheren Streitwert zu akzeptieren, riskiert er, keinen Rechtsanwalt oder nur einen fachlich ungeeigneten und/oder unerfahrenen Anwalt zu finden.

2. Beschränkungen des Verwalters im Innenverhältnis

Die dem Verwalter eingeräumte Vertretungsbefugnis im Hinblick auf Streitwertvereinbarungen mit einem Rechtsanwalt kann nach § 27 Abs. 4 WEG durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden. Erst recht besteht keine diesbezügliche Beschlusskom-

petenz der Wohnungseigentümer. Eine Beschränkung der Geschäftsführung des Verwalters ist dagegen im Innenverhältnis der Wohnungseigentümer zum Verwalter möglich, sei es im Verwaltervertrag, sei es durch (sonstigen) Eigentümerbeschluss. Eine solche Beschränkung, die den Rahmen vorgibt, innerhalb dessen der Verwalter befugt ist, eine gebührenwirksame Streitwertvereinbarung mit dem Rechtsanwalt zu treffen, liegt meines Erachtens insbesondere im Interesse des Verwalters. Dieser kann im Regelfall davon ausgehen, dass er ordnungsgemäß handelt und sich keinem Haftungsrisiko aussetzt, wenn er die intern gezogenen Grenzen einhält.

IV. Fazit

Zur Verteilung der Kosten eines Rechtsstreits gem. § 43 WEG äußert sich der Gesetzgeber in § 16 Abs. 8 n.F. nicht näher. Insofern ist gegenüber dem alten § 16 Abs. 5 WEG keine größere Transparenz geschaffen worden. Die vor Inkrafttreten des Reformgesetzes ergangene Entscheidung des BGH vom 15.03.2007 wird daher ihre Bedeutung behalten. Der Verwalter wird durch die Sonderbehandlung der Mehrkosten, die durch von ihm getroffene gebührenwirksame Vereinbarungen mit einem Rechtsanwalt entstehen, mit zusätzlichen Risiken belastet.