

WEGnews

Ausgabe Juni 2015

» Mietrecht « RA Rüdiger Fritsch

Finanzierung von Prozesskosten

Bei den Prozesskosten der beklagten übrigen Eigentümer im Beschlussanfechtungsprozess handelt es sich nicht um Verwaltungskosten der Gemeinschaft. Das bedeutet aber nicht, dass die Wohnungseigentümer die Bereitstellung von Mitteln für die Bezahlung der Prozesskosten nicht gem. § 10 Abs. 6 S. 3 Alt. 2 WEG durch Mehrheitsbeschluss zu einer Gemeinschaftsangelegenheit machen dürften. Solche Kosten können sogar prophylaktisch in den Wirtschaftsplan eingestellt bzw. der Verwalter allgemein ermächtigt werden, diese aus Gemeinschaftsmitteln zu bestreiten.

BGH, Urt. v. 17.10.2014 – V ZR 26/14

Der Fall:

Die Eigentümergemeinschaft befürchtet, dass Beschlussanfechtungsklagen zu erwarten sind. Die Eigentümerversammlung beschließt daraufhin einen Wirtschaftsplan, in den eine Position „Kosten Rechtsstreit“ aufgenommen wird, wobei eine anteilige Belastung sämtlicher Eigentümer vorgenommen wird. Der anfechtungswillige Eigentümer Q ficht den Beschluss mit der Begründung an, dass es nicht angehen könne, dass er die Prozesskosten seiner zukünftigen Gegner mitfinanziere.

Das Problem:

Einerseits gehören gem. § 16 Abs. 8 WEG die Kosten eines Anfechtungsprozesses nicht zu den Verwaltungskosten der Wohnungseigentümergemeinschaft. Andererseits muss der Verwalter, der gem. § 27 Abs. 2 Nr. 2 u. 4 WEG für die beklagten Eigentümer fristwährend einen Rechtsanwalt zu beauftragen hat, in der Lage sein, dessen Kosten zu bezahlen.

Die bisherige h. M. ging davon aus, dass deswegen der Verwalter berechtigt sei, die auf Seiten der beklagten Eigentümer anfallenden Kosten aus dem Verwaltungsvermögen der Gemeinschaft zu bestreiten (LG Köln, Urt. v. 23.11.2008 – 29 S 65/08). Nach anderer Auffassung sollte sich eine solche Entnahme verbieten, weil der Verband der Wohnungseigentümer am Prozess überhaupt nicht beteiligt sei (OLG München, Beschl. v. 16.11.2006 – 32 Wx 125/06).

Die Entscheidung des BGH:

Der BGH führt aus, dass der Verwalter grundsätzlich nicht berechtigt sei, Entnahmen vom Gemeinschaftskonto für Prozesskosten der Beklagten im Anfechtungsprozess zu tätigen. Dies bedeute aber nicht, dass es den Wohnungseigentümern nicht möglich sei, dem Verwalter durch Beschluss gem. § 10 Abs. 6 S. 3 WEG solche Entnahmen zu gestatten. Denn, so der BGH, die Verteidigung gefasster Beschlüsse einer Eigentümerversammlung gegen eine Beschlussanfechtungsklage diene dem Interesse der gesamten Wohnungseigentümergemeinschaft. Die Ermächtigung des Verwalters könne insbesondere durch Aufnahme einer entsprechenden Kostenposition in den Wirtschaftsplan geschehen. Seien Beschlussanfechtungen nicht konkret abzusehen, können die Wohnungseigentümer den Verwalter auch vorsorglich durch Mehrheitsbeschluss ermächtigen, für solche Prozesskosten Gemeinschaftsmittel einzusetzen.

Wichtig ist dabei, wie solche Kosten innerhalb der Wohnungseigentümergemeinschaft umzulegen sind, denn der klagende Eigentümer hat kein Interesse daran, die

Prozesskosten seiner Gegner mitzufinanzieren.

Der BGH führt hierzu aus, dass dann, wenn die Partierollen feststehen, also klar ist, wer Kläger und wer Beklagter ist (so im Falle einer bereits eingereichten oder angekündigten Anfechtungsklage), der Kläger im Rahmen der internen Kostenverteilung auszunehmen ist.

Wird demnach rein prophylaktisch eine Aufnahme einer Position „Prozesskosten“ in den Wirtschaftsplan beschlossen, sind sämtliche Eigentümer mit den Kosten anteilig zu belasten.

Praxis-Tipp:

Wohnungseigentümergeinschaften und Verwalter sind somit gut beraten, in den anstehenden Eigentümerversammlungen einen allgemeinen „Vorratsbeschluss“ zu fassen, der es dem Verwalter gestattet, im Falle einer Beschlussanfechtung die Prozesskosten dem Gemeinschaftskonto zu entnehmen. ■

Fachautor:



**Rechtsanwalt
Rüdiger Fritsch**

- Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
- Schwerpunkt: Wohnungseigentums- und Mietrecht sowie Makler und Bauzögerrecht