

die Eigentümergemeinschaft gesetzliche Aufgaben zu erfüllen, deren Wahrnehmung sichergestellt werden musste.

Eine Äquivalenzstörung i.S.d. § 138 BGB liegt nicht vor. Äquivalent für die vereinbarte Vergütung ist nicht die Höhe der konkurrierenden Angebote, sondern die Verwalterleistung. (...)

Einsender: RA Thomas D. Janssen, Starnberg

Mehrere Anwälte der Berufungsbeklagten nach Obsiegen der Anfechtenden in 1. Instanz

40. WEG §§ 12, 43 Nr. 4, 50

Wenn die in 1. Instanz obsiegenden Anfechtungskläger nach Zustellung der Berufungsschrift ausreichend Zeit hatten sich auf einen Prozessbevollmächtigten zu verständigen und eine Prozessvertretung durch mehrere Anwälte nicht geboten war, weil alle Anfechtungskläger dasselbe Interesse (hier: Aufrechterhaltung des amtsgerichtlichen Urteils) hatten, dann sind deren Anwaltskosten bei mehreren Anwälten auch in 2. Instanz quotale nach Köpfen (nicht Einheiten) zu verteilen.

Dies gilt auch wenn Streitgegenstand ein Eigentümerbeschluss über die verweigerte Zustimmung zur Veräußerung des Sondereigentums nur eines Anfechtungsklägers war.

Der von der verweigerten Verwalterzustimmung wirtschaftlich allein Betroffene muss mit den anderen Anfechtungsklägern wenigstens versuchen, sich auf einen Anwalt zu verständigen. Nur wenn sich die Mehrheit der Berufungsbeklagten auf einen Anwalt verständigt, sind dessen Kosten vorrangig zu erstatten.

LG München I, Beschl. v. 11.09.2019 – 1 T 10828/19

Sachverhalt

Das Amtsgericht hatte zwei Beschlussanfechtungsklagen verbunden, wobei einmal ein einzelner Eigentümer und zum anderen zwei Miteigentümer einen eigenen Prozessbevollmächtigten beauftragt hatten. Gegenstand der Anfechtungen war die Zustimmung zum Verkauf der Wohnung des Klägers zu 1.

Mit Endurteil vom 28.09.2017 war die Klage zugesprochen und der angegriffene Beschluss für unwirksam erklärt worden, wogegen sich die Berufung der Beklagten gerichtet hatte. Diese wurde nach Hinweis der Berufungskammer zurückgenommen.

Mit Beschluss vom 06.05.2019 setzte das Amtsgericht die dem Kläger zu 1 durch die Beklagten zu erstattende Kosten für die 2. Instanz auf 1.542,08 € fest, einem Drittel aus 4.626,24 € mit der Begründung, § 50 WEG komme zur Anwendung. Beantragt waren 3.371,03 €.

Aus den Gründen

Eine Verbindung zwingt zunächst keinen Kläger, wegen § 50 WEG das Mandatsverhältnis zu seinem Rechtsanwalt für die Zukunft zu beenden und an dessen Stelle einen Rechtsanwalt zu beauftragen, der bereits einen oder mehrere andere Anfechtungskläger vertritt (BGH, NZM 2010, 789 Rn. 18). Im Berufungsverfahren kann etwas anderes gelten (Hügel/Elzer, 2. Aufl. 2018, WEG § 50 Rn. 16), die Gebotenheit ist für jede Instanz gesondert zu prüfen (Bärmann/Roth, 14. Aufl. 2018, WEG § 50 Rn. 15). Als Grundsatz gilt, dass jede Prozesspartei verpflichtet ist, die Kosten ihrer Prozessführung, die sie im

Falle ihres Sieges vom Gegner erstattet verlangen will, so niedrig zu halten, wie sich dies mit der Wahrung ihrer berechtigten Belange vereinbaren lässt (LG Düsseldorf, Beschl. v. 01.10.2009 – 25 T 525–528/09, ZWE 2010, 220). Normzweck des § 50 WEG ist es gerade, die aus dem Rechtsstaatsprinzip folgende Justizgewährungspflicht so sicherzustellen, dass der Zugang zu den Gerichten nicht durch ein unverhältnismäßiges Kostenrisiko erschwert wird (Bärmann/Roth, 14. Aufl. 2018, WEG § 50 Rn. 2).

Der Wortlaut des § 50 WEG spricht dabei ausdrücklich von Rechtsverfolgung und Rechtsverteidigung, so dass seine Anwendung nur auf die Fälle der beklagten übrigen Eigentümer, von welcher die Beschwerde ausgeht, von diesem nicht gedeckt ist. Jedenfalls dann, wenn die Kläger erstinstanzlich obsiegen haben und im Berufungsverfahren die Prozessrolle als Berufungsbeklagte wahrnehmen, kann es geboten sein, in Anwendung von § 50 WEG nur die Kosten der Vertretung durch einen Prozessbevollmächtigten zu erstatten (LG Stuttgart, Beschl. v. 29.11.2016 – 10 T 524/16, Rn. 41).

Es treten nämlich im Berufungsverfahren nicht dieselben Schwierigkeiten auf wie bei Erhebung der Anfechtungsklage:

Es ist allen Klägern bekannt, dass in der ersten Instanz mehrere Kläger mit mehreren Prozessbevollmächtigten beteiligt werden. Name und Adresse der übrigen Streitgenossen sind ebenso bekannt wie die Prozessbevollmächtigten. Die Kläger werden durch Zustellung der Berufungsschrift automatisch zu Beteiligten des Berufungsverfahrens. Dabei löst die bloße Inempfangnahme von Rechtsmittelschriften und ihre Mitteilung an den Auftraggeber gem. § 19 Abs. 1 Satz 2 Nr. 9 RVG keine gesonderten Gebühren aus, da diese Tätigkeit dem erstinstanzlichen Verfahren zuzuordnen ist. Auch wird die Beratung des Auftraggebers über die Frage, welchen Rechtsanwalt er in dem Rechtsmittelverfahren beauftragen soll, durch die Gebühren für die untere Instanz abgegolten. Die Berufungsbeklagten sind zudem für ihre Verteidigung nicht an gesetzliche Fristen gebunden, sondern der Vorsitzende oder das Berufungsgericht kann gem. § 521 Abs. 2 Satz 1 ZPO eine Frist zur schriftlichen Berufungserwidern setzen (LG Stuttgart, Beschl. v. 29.11.2016 – 10 T 524/16, Rn. 42–44). Auch im vorliegenden Fall hätten die Kläger nach Zustellung der „Klage“ ausreichend Zeit gehabt, sich auf einen Prozessbevollmächtigten zu verständigen: nach Zustellung der Rechtsmittelschrift am 05.01.2018 und 08.01.2018 wurde erst mit Verfügung vom 06.03.2018 Frist zur Berufungserwidern bis zum 03.04.2018 gesetzt.

Im konkreten Fall war auch nicht aus Gründen, die mit dem Gegenstand des Rechtsstreits zusammenhängen, eine Vertretung durch mehrere bevollmächtigte Rechtsanwälte geboten. Das Interesse der Kläger, welches erstinstanzlich zumindest noch unterschiedliche Motive gehabt haben mag, ist jedenfalls in der Berufung einheitlich auf die Aufrechterhaltung des Urteils des Amtsgerichts gerichtet.

Welche Rechtsanwaltskosten zu erstatten sind, wenn sich die Wohnungseigentümer durch mehrere Rechtsanwälte haben vertreten lassen, ohne dass dies geboten war, ist dem Gesetz nicht ausdrücklich zu entnehmen. In Betracht

kommt die vorrangige Erstattung eines „Hauptanwalts“ oder eine Quotelung des Erstattungsanspruchs. Eine vorrangige Kostenerstattung ist gerechtfertigt, wenn der Verwalter einen Rechtsanwalt für die beklagten Wohnungseigentümer aufgrund der gesetzlichen Befugnis nach § 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG beauftragt hat. Entsprechend kann es sich verhalten, wenn sich die beklagten Wohnungseigentümer mehrheitlich auf die Beauftragung eines bestimmten Anwalts einigen. Das setzt allerdings voraus, dass zumindest der Versuch unternommen worden ist, eine Verständigung über einen gemeinsamen Rechtsanwalt mit sämtlichen beklagten Wohnungseigentümern herbeizuführen. Ist einem Wohnungseigentümer, der einen eigenen Anwalt mandatiert nicht Gelegenheit gegeben worden, sich an der Willensbildung zu beteiligen, ist der Kostenerstattungsanspruch zu quoteln (BGH, Beschl. v. 14.07.2011 – V ZB 171/10, ZMR 2012, 28 Rn. 9). Diese Quotelung nach Kopfteilen vorzunehmen begegnet keinen Bedenken.

*Einsenderin: Rechtsanwältin Brigitte Schmolke,
München*

Anmerkung:

Die Anwendung des § 50 WEG muss geradezu Kopfzerbrechen bereiten. Wie soll die hier angeordnete Begrenzung der Kostenerstattung auf die „Kosten eines bevollmächtigten Anwalts“ funktionieren? Der sonst für die Gesetzesanwendung oft hilfreiche Blick in die Gesetzgebungsmaterialien hilft hier nicht weiter. § 50 WEG fand erst in den letzten Zügen der WEG-Reform Eingang in das Gesetz. Die Bestimmung geht auf einen entspr. Vorschlag des Rechtsausschusses zurück und wird von diesem im Kern nur mit dem Satz begründet, dass die Regelung „der Begrenzung des Kostenrisikos für den anfechtenden Wohnungseigentümer“ diene (BT-Drucks. 16/3843, 28). Wie geht man mit einer gesetzlichen Vorschrift um, die man nur „als wenig durchdachten ‚Schnellschuss‘“ (Bärman/Roth, WEG, § 50 Rn. 2) bezeichnen kann? Findet der Beschluss des Einzelrichters am LG München I, der inhaltlich einer Entscheidung des LG Stuttgart vom 29.11.2016 (ZMR 2017, 209) folgt, einen überzeugenden Ausweg aus dem vom Gesetzgeber eingebrockten Dilemma? Leider Nein, wie nachfolgend kurz dargestellt sei.

Trotz § 50 WEG erhalten mehrere Wohnungseigentümer, die unabhängig voneinander gegen denselben Beschluss klagen und hierfür verschiedene Anwälte beauftragen, bei einem Erfolg der Klage volle Kostenerstattung. Der hierfür maßgebliche Beschluss des BGH vom 08.07.2010 (V ZB 153/09, ZMR 2011, 50) ist überzeugend wie folgt begründet: „Die Beauftragung eines Rechtsanwalts mit der Erhebung der Klage ist Vertrauenssache. Die Beurteilung der Kompetenz des Rechtsanwalts ist den zur Klage entschlossenen einzelnen Wohnungseigentümern i.d.R. nicht möglich. Ein Auswahlverfahren oder die Bestimmung der Art und Weise, wie bei Meinungsdivergenzen um die Frage, welchem Rechtsanwalt das Mandat angetragen werden soll, sieht das Wohnungseigentumsgesetz nicht vor. Jeder Wohnungseigentümer, der sich zur Anfechtung entschlossen hat, muss jedoch die Klage innerhalb der von § 46 WEG bestimmten Frist erheben und innerhalb eines weiteren Monats begründen, um eine Abweisung

zu vermeiden. Das schließt es grds. aus, einen Wohnungseigentümer unter dem Gesichtspunkt, die Kosten des Verfahrens im Interesse der beklagten übrigen Wohnungseigentümer gering zu halten, für verpflichtet anzusehen, sich vor der Erhebung der Klage zu vergewissern, ob weitere Wohnungseigentümer denselben Beschluss anfechten wollen, und sich mit diesem auf einen Rechtsanwalt zu einigen, der alle Anfechtungskläger vertreten soll. Die hierdurch begründeten Kosten jedes Rechtsanwalts haben die unterlegenen übrigen Wohnungseigentümer jedem Anfechtungskläger als zur zweckentspr. Rechtsverfolgung notwendig ebenso wie die vorgelegten Gerichtskosten zu erstatten.“ Das Ergebnis widerspricht dem Wortlaut und der Zielsetzung des § 50 WEG, ist aber richtig. Dabei soll die Zulässigkeit bzw. Notwendigkeit einer Rechtsanwendung präter bzw. contra legem, wie sie bei Anwendung unzulänglicher Normen zwecks Vermeidung von Wertungswidersprüchen manchmal unvermeidlich ist, hier nicht problematisiert und vertieft werden.

Wie geht es weiter, wenn – so im besprochenen Fall – die beklagten Wohnungseigentümer in die Berufung gehen? Ein wesentlicher vom BGH angeführter Grund dafür, den klagenden Wohnungseigentümern die Beauftragung je eigener Anwälte (bzw. – was faktisch entscheidend ist – die volle Kostenerstattung) zu ermöglichen, gilt in der Berufung genauso. Denn „ein Auswahlverfahren oder die Bestimmung der Art und Weise, wie bei Meinungsdivergenzen um die Frage, welchem Rechtsanwalt das Mandat angetragen werden soll, sieht das Wohnungseigentumsgesetz nicht vor.“ Tatsächlich ist es dem Verfasser schleierhaft, wie man ernsthaft von Klägern, die sich je nach Fall nicht persönlich kennen oder womöglich zwar kennen, aber nicht mögen, die Verständigung auf einen gemeinsamen Anwalt erwarten kann. Keinem Kläger (m/w) wird es einleuchten, weshalb er sich in zweiter Instanz von seinem erfolgreichen Anwalt (m/w) trennen und einem anderen Anwalt anvertrauen soll. Im Normalfall wird jeder Kläger seinen Anwalt für den besten halten (und jeder Anwalt sich selbst auch). Man kann also davon ausgehen, dass die Kläger und ihre Anwälte (letztere auch aus Gebühreninteresse) gerne dazu bereit sind, andere Kläger als Mitmandanten aufzunehmen, nicht aber dazu, den bislang erfolgreich geführten Fall abzugeben. Wenn aber jeder Kläger bzw. Klägeranwalt (nur) die Mitvertretung anderer Kläger anbietet, wird die Verständigung auf einen gemeinsamen Anwalt scheitern. Was folgt daraus? Salopp gesprochen: Wer A sagt muss auch B sagen. Wer in erster Instanz mit Anspruch auf Kostenerstattung unabhängig von anderen Klägern einen Rechtsanwalt beauftragen durfte, kann in zweiter Instanz nicht (über den Geldbeutel) dazu gezwungen werden, sich von diesem Anwalt zu trennen.

Anders entschied das LG München I. Demnach soll die „Gebotenheit“ der Anwaltsbeauftragung in der zweiten Instanz nochmals gesondert überprüft werden. Jetzt soll es den Klägern zuzumuten sein, sich auf einen gemeinsamen Anwalt zu verständigen. Dies aus zwei Gründen: Es gebe keinen bzw. keinen so drängenden Zeitdruck mit der Mandatierung, wie er bei der Einreichung der Beschlussanfechtungsklage bestehe. Und es gebe keine „unterschiedlichen Motive“ mehr, sondern das gleichgerichtete

Interesse an der Zurückweisung der Berufung der Beklagten bzw. der Aufrechterhaltung des AG-Urteils. Das ist nicht überzeugend. Das Argument mit dem Zeitdruck ist relativ. Normalerweise möchte ein Kläger schon aus „Sicherheitsgründen“ (und seien es nur „gefühlte“), dass sich sein Anwalt nach Erhalt der Berufungsschrift unverzüglich bei Gericht legitimiert und der Berufung entgegentritt. Das Argument der „Motive“ zieht auch nicht, denn die Motive und Interessen der Kläger sind auch in erster Instanz insofern gleichgerichtet, als stets die Ungültigerklärung der angefochtenen Beschlüsse angestrebt wird.

Dem LG München I ist mithin zu attestieren, dass es die Regelung des § 50 WEG im Sinne des Gesetzgebers zur Anwendung bringt und das Kostenrisiko der Beklagten begrenzt. Die Entscheidung ist aber der Sache nach nicht mit der Entscheidung des BGH zur „freien Anwaltswahl“ mehrerer Kläger in erster Instanz zu vereinbaren. Der BGH-Entscheidung ist zuzustimmen, der LG-München-I-Entscheidung hingegen nicht.

Dr. David Greiner, RA, FA für Miet- und WEG-Recht, FA für Bau- und Architektenrecht, Tübingen

Modernisierung des bereits verlegten Kabelanschlusses

41. WEG §§ 21 Abs. 3, 22 Abs. 1 und 2, 43 Nr. 4

Ein Beschluss über die Modernisierung des bereits verlegten Kabelanschlusses ist keine Modernisierung i.S.d. § 22 Abs. 2 WEG und auch keine bauliche Veränderung i.S.d. § 22 Abs. 1 WEG.

Zum Bestimmtheitsgebot bei Eigentümerbeschlüssen.

Die Wohnungseigentümer können auch bei der Kabel-TV-Versorgung und -nutzung eine „verbrauchsabhängige“ Abrechnung beschließen.

AG Bad Homburg v.d.H., Urt. v. 05.12.2018 – 2 C 1230/18

Sachverhalt

Die Parteien sind Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft.

Im Zuge der außerordentlichen Versammlung am 23.04.2018 haben die Eigentümer u.a. unter TOP 3 mehrheitlich beschlossen, dass für eine Laufzeit von fünf Jahren erneut ein Gemeinschaftsvertrag mit dem Anbieter U über die Bereitstellung von Leistungen zum TV-Empfang und Internet geschlossen wird. Den Eigentümern wurde die Möglichkeit eingeräumt, bis zum 24.05.2018 schriftlich zu erklären, ob sie diesem Vertrag beitreten wollen. Die monatlichen Gebühren für die Nutzung der angebotenen Leistungen wurden je Eigentümer mit 74,03 € beziffert. Die Gesamtkosten betragen hiernach für 32 Einheiten 5.387,52 €.

Unter TOP 4 haben die Eigentümer mehrheitlich beschlossen, zunächst den TOP 4 zur Eigentümersammlung vom 12.12.2017 aufzuheben. Ferner wurde mehrheitlich beschlossen, die WEG als Verband zur Geltendmachung von Einzelansprüchen der Eigentümer auf Auskunft und Rechnungslegung für das Jahr 2013 und Schadensersatz für die Jahre 2011 – 2013 gegen die frühere Verwalterin zu ermächtigen. Diese Ansprüche sollen im Wege der Klageerweiterung in das laufende Verfahren vor dem Amtsgericht Bad Homburg v.d.H. mit dem Az. 2 C 3023115 (15) eingeführt werden. Die hierdurch entstehenden Verfahrenskosten sollen aus dem laufenden Wirtschaftsplan getragen werden.

Schließlich haben die Eigentümer mehrheitlich unter TOP 5 beschlossen, den Kostenrahmen für die Untersuchungen des Sachverständigen S. im Rahmen des Gerichtsverfahrens vor dem Amtsgericht Bad Homburg v.d.H. mit dem Az. 2 C 3023/15 um 4.500,- € inkl. MwSt. zu erweitern. Auch diese Kosten sollen aus dem Wirtschaftsplan getragen werden.

Die Kläger sind der Auffassung, dass alle drei Beschlüsse nicht aus sich heraus verständlich seien. Bei der Beschlussfassung zu TOP 3 seien die konkreten Kosten des einzelnen Eigentümers für die Nutzung der Leistungen des Anbieters U nicht klar erkennbar. Dies gelte insb. für den Fall, dass einzelne Eigentümer dem Gemeinschaftsvertrag nicht beitreten und sich möglicherweise die Einzelkosten dann erhöhen. Es sei auch nicht klar, wer den Vertrag abschließe. Den Eigentümern fehle ohnehin die Beschlusskompetenz. Schließlich bedürfe diese Maßnahme der Modernisierung eine qualifizierte Mehrheit der Eigentümer nach §§ 22 Abs. 2 WEG, die vorliegend nicht gegeben sei. Die Beschlussfassung zu TOP 4 sei unverständlich. Es erschließe sich nicht, was die Eigentümer beschlossen hätten. Der Beschlusstext sei so verschachtelt und unverständlich, dass sich aus ihm kein nachvollziehbarer Beschlussinhalt ergebe. Auch die Beschlussfassung zu TOP 5 leide an Verständlichkeit. Es bleibe bereits offen, welche Untersuchungen der Sachverständige in einem Gerichtsverfahren durchführen soll.

Aus den Gründen

I. Der unter TOP 3 gefasste Beschluss zur Beauftragung von U und Kostenverteilung ist hinreichend verständlich, von der Beschlusskompetenz der Eigentümer gedeckt und als Maßnahme der ordnungsgemäßen Verwaltung nicht zu beanstanden.

Der angefochtene Beschluss unter TOP 3 ist hinreichend bestimmt, enthält durchführbare Regelungen und weist auch keine inneren Widersprüche auf. Die Eigentümer haben durch diesen Beschluss mehrheitlich entschieden, dass ein (wirtschaftlich wegen der gestaffelten Kabelgebühren günstigeren) gemeinschaftlicher Kabelanschlussvertrag für die Nutzung des Kabelsignals mit einer Laufzeit von fünf Jahren abgeschlossen wird. Hierbei haben sie zugleich jedem einzelnen Miteigentümer die Möglichkeit eingeräumt, von einer Teilnahme an diesem Gemeinschaftsvertrag mit entspr. Kostenbefreiung abzusehen. Laufzeit des Vertrages sowie monatliche Belastung der Eigentümer, die dem Gemeinschaftsvertrag beitreten, sind dem Beschluss unmissverständlich zu entnehmen.

Nach der Entscheidung des BGH zur Kaltwasserversorgung (vgl. BGH, NJW 2003, 3476) ist auch eine Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümergeinschaft anzunehmen, bei oder nach Abschluss des Kabelvertrages die interne Umlage der Kabelgebühren in angemessener Weise zu regeln. Dabei liegt es nahe, die Gesamtgebühren etwa nach der Zahl der vorhandenen Anschlüsse zu verteilen. Dann wird auch ein Wohnungs- oder Teileigentümer, der selbst keinen Kabelanschluss wünscht, nicht mit Beiträgen belastet.

Der Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer steht es auch nicht entgegen, dass die Kabelnutzung (insofern vergleichbar mit der Kaltwasserversorgung) lediglich individuell innerhalb des mit einem Kabelanschluss versehenen Sondereigentums erfolgt. Denn durch den mehrheitlichen Eigentümerbeschluss zum Abschluss eines gemeinsamen Kabelvertrages haben die Wohnungseigentümer in wirtschaftlich vernünftiger Weise die Kabelnutzung zu einer gemeinschaftlichen Angelegenheit gemacht. Wegen des gemeinsamen Vertrages der nutzungswilligen Wohnungseigentümer mit entspr. Haftung für die Kabelgebühren hat der Verwalter zwar grds. die insgesamt gezahlten Kabelgebühren der Gemeinschaftskasse zu entnehmen und diese Ausgabe in den Wirtschaftsplan und in die Jahresabrechnung einzustellen. Damit sind die Kabelgebühren Kosten der Bewirtschaftung des gemeinschaftlichen Eigentums, für die mangels einer Spezialregelung