

Eine Beschlusskompetenz, mit der Jahresabrechnung eine Novation der Forderungen aus dem Wirtschaftsplan zu beschließen, besteht nicht.

LG Frankfurt am Main, Urt. v. 04.02.2021 – 2–13 S 61/20

Sachverhalt

Die Parteien streiten um rückständige Wohngeldzahlungen. Streitgegenständlich in der Berufung ist nur das Jahr 2015. (...) Der nicht angefochtene Tatbestand des Amtsgerichts enthält insoweit die Feststellung, dass die Klägerin „den Beklagten aus Rückständen der Abrechnung für die Jahre 2013, 2014 und 2015 in Anspruch“ nimmt. Der Beschluss über die Jahresabrechnung enthält den Passus, dass beschlossen werde, „hier nicht nur über die Genehmigung der Abrechnungsspitzen (...) sondern (über das) ausgewiesene Abrechnungssaldo, also eingeschlossen eventuelle Hausgeldrückstände und Rückstände aus Sonderumlagen als Novation (Neubegründung) der Forderungen aus den zugrunde gelegten und beschlossenen Einzelwirtschaftsplanen und Beschlüssen zu Sonderumlagen“.

Der Abrechnungsbeschluss ist später insgesamt für ungültig erklärt worden. In der Berufungsinstanz meint jetzt die Klägerin, die Abrechnung sei eine „Novation“ es „lebe“ nun der alte Wirtschaftsplan wieder auf. (...)

Aus den Gründen

Die Klageforderung kann nach der rechtskräftigen Ungültigerklärung der Jahresabrechnung 2015 nicht mehr auf den Beschluss über die Genehmigung der Abrechnung gestützt werden (§ 23 Abs. 4 WEG). Allerdings kann die Klageforderung auch nicht auf den Wirtschaftsplan für 2015 gestützt werden.

Die Klägerin kann nun nicht erstmals in der Berufungsinstanz ihre Forderungen betreffend dieser Abrechnungszeiträume auf die Beschlussfassung über die Wirtschaftsplanen bzgl. dieses Abrechnungsjahres stützen (Kammer, ZWE 2019, 142). Eine andere Rechtsgrundlage, also die Heranziehung der Wirtschaftsplanen als Anspruchsgrundlage kann nicht erfolgen. Die Klägerin hat selbst keine Berufung eingelegt und kann daher nicht den Streitgegenstand (neuer Lebenssachverhalt, da es sich um einen neuen Schuldgrund handelt) ändern.

Will der Berufungsgegner über den Streitgegenstand disponieren, muss er (zumindest) Anschlussberufung einlegen, dies ist nicht geschehen. Bei dem Anspruch aus einem Wirtschaftsplan und aus der Jahresabrechnung handelt es sich jedoch um unterschiedliche Schuldgründe, denn verschiedene Lebenssachverhalte (Beschlüsse) begründen die jeweilige Zahlungsverpflichtung. Damit liegen auch unterschiedliche Streitgegenstände vor (vgl. OLG Düsseldorf, NZM 2007, 690). Zudem würde bei einer anderen Auffassung die Ansicht des BGH zur Verjährung der Forderungen aus dem Wirtschaftsplan unterlaufen, denn nach Ansicht des BGH bleiben von den Beschlüssen über die Abrechnungsspitze bestehende Forderungen aus den Wirtschaftsplanen unberührt, bei denen es sich eben nicht – wie bei anderen Vorauszahlungen – um unselbstständige Rechnungsposten handelt, sondern um Forderungen, die auch nach Beschlussfassung über die Jahresabrechnung in voller Höhe bestehen bleiben (BGH, NJW 2012, 2797 = ZWE 2012, 373).

Insoweit kann die Klägerin sich auch nicht darauf stützen, dass § 264 Nr. 3 ZPO hier eine Klageänderung erlauben würde. Allerdings ist zutreffend, dass eine Änderung der Klage, die unter § 264 Nr. 3 ZPO fällt, eine Anschlussberufung nicht erfordert (BGH, NJW 2015, 2812). Dies

setzt aber voraus, dass aufgrund einer nach Rechtshängigkeit eintretenden Veränderung eine Änderung des Klageantrages bei gleichem Klagegrund erforderlich wird.

Dies ist hier nicht gegeben. Der Beschluss über die Genehmigung der Jahresabrechnung 2015 war – was die Kammer in dem Urteil vom 30.07.2020 nicht tenorieren musste, da die Anfechtungsfrist gewahrt war (BGH, NJW 2009, 3655) – nichtig, insoweit eine Novation beschlossen wurde. Eine Beschlusskompetenz besteht im Rahmen von § 28 WEG im Rahmen der Einzelabrechnung nur für einen Beschluss über die so genannte Abrechnungsspitze – also den Nachzahlungsbetrag der Ist-Ausgaben über die Soll-Vorauszahlungen (BGH, ZWE 2014, 261). Insofern wird durch Beschlussfassung über die Jahresabrechnung nur hinsichtlich der Abrechnungsspitze eine neue Schuld begründet (vgl. nur BGH, NJW 2012, 2797 Rn. 20 = ZWE 2012, 373; st. Rspr.). Die Hausgeldvorschüsse finden ihre Rechtsgrundlage in dem jeweiligen Wirtschaftsplan, wobei die spätere Beschlussfassung über eine denselben Abrechnungszeitraum betreffende Jahresabrechnung hierauf grds. keine unmittelbare Auswirkung hat. Durch die Beschlussfassung über die Jahresabrechnung wird insbes. keine neue Anspruchsgrundlage hinsichtlich etwaiger Hausgeldrückstände begründet (BGH, ZWE 2014, 261). Insofern fehlt den Eigentümern die Beschlusskompetenz. Etwaige Beschlüsse, die eine derartige Schuld erneut begründen wollen, sind nichtig (BGH, NJW 2012, 2796 f.). Demzufolge bestand von Vorhererein keine Beschlusskompetenz für eine derartige Novation. Durch den Beschluss über die Jahresabrechnung konnte die Forderung aus dem Wirtschaftsplan von Vorhererein nicht tangiert werden, sie bestand vielmehr unverändert fort (BGH, ZWE 2020, 347). Demzufolge liegt schon keine nach Eintritt der Rechtshängigkeit eingetretene Ereignis vor, dass zu einer Klageänderung Veranlassung bot. Dass insoweit durch das Urteil der Kammer der Beschluss über die Abrechnung für ungültig erklärt wurde, genügt bei dieser Sachlage nicht.

Darüber hinaus bleibt es aber auch dabei, dass die Forderungen einen anderen Schuldgrund haben und damit der Klagegrund nicht, wie es für § 264 Nr. 3 ZPO erforderlich wäre (dazu MüKoZPO/Becker-Eberhard, 6. Aufl. 2020, ZPO § 264 Rn. 25), identisch geblieben ist. Zwar geht es untechnisch stets um das „Hausgeld“, Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung haben aber – wie ausgeführt – völlig unterschiedliche Schuldgründe, die auf unterschiedlichen Lebenssachverhalten beruhen (nämlich unterschiedlichen Beschlüssen). Die Rechtslage sonstiger Abschlagszahlungen ist insoweit nicht übertragbar. (...)

*Einsender: Vors. RiLG Dr. Frank Zschieschack,
Frankfurt am Main*

Kostenerstattung bei Wahrnehmung eines Gerichtstermins für die WEG durch deren Verwalter

24. WEG a.F. § 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2; JVEG § 22; ZPO §§ 104 Abs. 3, 567 ff.

Nimmt der Verwalter für die WEG einen Gerichtstermin wahr, ist im Rahmen der Kostenfestsetzung die

Entschädigung unabhängig von Regelungen im Verwaltervertrag auf den Höchstbetrag des § 22 JVEG begrenzt.

LG Frankfurt am Main, Beschl. v. 04.01.2021 – 2–13 T 52/20

Sachverhalt

Die Beschwerdeführerin ist eine WEG, die im Rechtsstreit von einem ihrer Mitglieder auf Schadensersatz in Anspruch genommen wurde. Zum Gerichtstermin vor dem Amtsgericht war das persönliche Erscheinen des Verwalters der Beschwerdeführerin angeordnet worden. Die Klage wurde abgewiesen und der Beschwerdegegnerin die Kosten des Rechtsstreits auferlegt. Im Kostenfestsetzungsverfahren beehrte die Beschwerdeführerin unter Verweis auf die im Verwaltervertrag vereinbarte Stundenvergütung von 55,- €/Std. u.a. Festsetzung von 467,50 € zzgl. Mehrwertsteuer für die Zeit der Terminwahrnehmung. Das Amtsgericht hat für die begehrte Zeitdauer die Entschädigung auf den Höchstsatz des § 22 JVEG damit für die beantragte Zeit auf 178,50 € festgesetzt. Hiergegen richtet sich die Beschwerde, mit der unter Verweis auf die Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 07.05.2014 – V ZB 102/13, ZMR 2015, 236 begehrt wird, die Verwaltergebühren von 55,- €/Std. für 8,5 Std. festzusetzen.

Aus den Gründen

Die sofortige Beschwerde ist allerdings unbegründet. Der Verwalter ist vorliegend im hier relevanten Passivprozess Vertreter der beklagten WEG gewesen (§ 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 WEG a.F.). Insofern steht der Beschwerdeführerin gem. § 91 Abs. 1 Satz 2 ZPO im Rahmen der Kostenfestsetzung ein Kostenerstattungsanspruch zu (vgl. nur BGH, NJW 2014, 3247 Rn. 6). § 91 Abs. 1 Satz 2 ZPO verweist insoweit jedoch auf das JVEG, das in §§ 19 ff. JVEG insoweit abschließende Entschädigungsregelungen enthält (vgl. Musielak/Voit/Flockenhaus, 17. Aufl. 2020, Rn. 10, ZPO § 91 Rn. 10; MüKo-ZPO/Schulz, 6. Aufl. 2020, ZPO § 91 Rn. 178). Ein danach bestehender Anspruch für die Teilnahme an der Wahrnehmung von Terminen steht zwar auch juristischen Personen zu, die im Termin von ihren gesetzlichen Vertretern vertreten werden (BGH, NJW 20019, 1001 Rn. 7), die Höhe der Entschädigung ist aber auch dann nach § 22 JVEG begrenzt (KG, MDR 2007, 920; OLG Stuttgart, NJW-RR 1990, 1341; JVEG/Schneider, 3. Aufl. 2018, JVEG § 22 Rn. 28). Jedenfalls insoweit kann für die WEG, die im Passivprozess von ihrem Verwalter vertreten wird, nichts anderes gelten. Der Verweis des § 91 Abs. 1 Satz 2 ZPO auf das JVEG ist jedoch abschließend, die dortigen Höchstsätze können auch dann nicht überschritten werden, wenn der tatsächliche Verdienstaufschlag höher ist, dies gilt auch, wenn der Verdienstaufschlag nicht bei einer natürlichen Person als Partei, sondern einem Verband eintritt, der im Termin von einem Vertreter vertreten wird. Dass es sich bei dem beanspruchten Betrag nicht um ein Zeitversäumnis, sondern um eine Zusatzvergütung handelt, ändert nichts. § 91 Abs. 1 Satz 2 ZPO soll den Prozessgegner für den terminsbedingten Zeitaufwand von den Nachteilen freigestellt werden, die ihm aufgrund seiner Teilnahme am Rechtsstreit entstanden sind, begrenzt diese aber auch der Höhe nach (BGH, NJW 2009, 1001 Rn. 10). Insofern macht es allerdings keinen Unterschied, ob durch die Teilnahme am Termin bei einer festen Vergütung eine Tätigkeit für andere Zwecke nicht möglich ist, oder aber – wie hier – bei einer zeitanteiligen Vergütung diese gerade deshalb anfällt, weil der Vertreter den Gerichts-

termin wahrnimmt. Insoweit ist zu berücksichtigen, dass § 91 ZPO die erstattungsfähigen Kosten abschließend regelt und im Hinblick auf das Kostenschonungsgebot begrenzt (instr. dazu MüKo-ZPO/Schulz, § 91 Rn. 48 f.). Dem entspricht neben der Begrenzung der Rechtsanwaltsgebühren auf die gesetzlichen Gebühren in § 92 Abs. 1 Satz 1 ZPO auch die hier einschlägige Begrenzung der Entschädigung der Partei in § 91 Abs. 1 Satz 2 ZPO.

Zutreffend ist, dass der BGH in der von der Beschwerdeführerin angeführten Entscheidung (V ZB 102/13, a.a.O.) eine Stundenvergütung von 75,- € netto ohne Bezugnahme auf das JVEG festgesetzt hat. Der Entscheidung lag allerdings ein Fall zugrunde, in welcher die Klage nicht gegen den Verband, sondern die übrigen Wohnungseigentümer gerichtet war, die sich im Prozess von dem Verwalter vertreten ließen, dies mag es rechtfertigen hier die Vergütung des Verwalters nicht als von § 91a Abs. 1 Satz 2 ZPO erfasst anzusehen.

Die Rechtsbeschwerde nach §§ 574 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 2 und 3 ZPO war zuzulassen, da zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Zulassung erforderlich ist, denn die Entscheidung weicht möglicherweise von dem Beschluss des BGH vom 07.05.2014 – V ZB 102/13 (a.a.O.) ab.

*Einsender: Vors. RiLG Dr. Frank Zschieschack,
Frankfurt am Main*

Anmerkung:

1. Eine Wohnungseigentümergeinschaft kommt normalerweise nicht daran vorbei, im Laufe der Zeit den einen oder anderen Rechtsstreit führen zu müssen, sei es eine Hausgeldklage, eine Beschlussanfechtung oder ein Streit über Baumängel. Für den Verwalter bedeutet jeder Prozess einen erheblichen Zusatzaufwand. Der Zusatzaufwand kann darin bestehen, dass der Verwalter den Prozess selbst (ohne Beauftragung einer Anwaltskanzlei) führt; diese Möglichkeit besteht zumindest vor dem Amtsgericht, weil dort kein Anwaltszwang existiert. § 79 Abs. 1 ZPO erlaubt es den Parteien ausdrücklich, den Rechtsstreit selbst zu führen, soweit eine Vertretung durch Rechtsanwälte nicht geboten ist. Und wenn der Verwalter „seine“ Gemeinschaft vor Gericht vertritt, führt diese im Rechtssinne den Rechtsstreit selbst, da sie durch ihr Organ, den Verwalter, handelt, dem die gerichtliche Vertretung der Gemeinschaft gem. § 9b Abs. 1 Satz 1 WEG obliegt. Allerdings kommt eine Prozessvertretung durch Verwalter in der Praxis selten vor; sie ist auch nicht anzuraten, denn dafür sind Verwalter – im Gegensatz zu Rechtsanwälten – nicht speziell ausgebildet. Im Normalfall wird ein Verwalter also eine Rechtsanwaltskanzlei mit der prozessualen Vertretung der Gemeinschaft beauftragen. Wie aber jeder weiß, der schon einmal vor Gericht ziehen musste, kann die Prozessführung auch bei Beauftragung einer Rechtsanwaltskanzlei viel Zeit und Nerven kosten. Der Verwalter, der für „seine“ Gemeinschaft einen Prozess führt, muss jegliche darauf bezogene Korrespondenz (Schreiben, Schriftsätze, gerichtliche Verfügungen usw.) entgegennehmen und verarbeiten, dem Rechtsanwalt ggf. Weisungen zur Prozessführung erteilen, Bespre-

chungen mit ihm und mit den Verwaltungsbeiräten oder mit allen Eigentümern führen usw. Nicht zuletzt muss der Verwalter an Orts- und Gerichtsterminen teilnehmen.

2. Für den durch die Prozessführung entstehenden Zusatzaufwand vereinbaren Verwalter üblicherweise in ihrem Verwaltervertrag eine Extravergütung, meistens nach Aufwand (Zeit), manchmal als Pauschale oder auch als Kombination aus beidem. Bspw. der Vorschlag des Verf. für eine Sondervergütungsklausel lautet so:¹⁾

„Vorbereitung und Bearbeitung gerichtlicher Verfahren, z.B. Beschlussanfechtung, Hausgeldklagen, Durchsetzung von Mängel-, Beseitigungs- oder Unterlassungsansprüchen usw. unter Hinzuziehung einer Rechtsanwaltskanzlei: Je Gerichtsinstanz pauschal 238,- € (= 200,- € zzgl. USt.). Zusätzlich wird die Wahrnehmung von Gerichts- und Ortsterminen sowie der Aufwand für die Information der Eigentümer nach den Verrechnungssätzen [Verweis auf eine andere Klausel, die allgemein Stundensatz, Fahrkosten und Auslagen beinhaltet] berechnet.“

Die Zulässigkeit (Ordnungsmäßigkeit bzw. Wirksamkeit) solcher Sondervergütungsvereinbarungen in Verwalterverträgen war bis 2019 streitig. Die Rechtsprechung hielt sie vielfach mit der Begründung für unwirksam, dass es sich bei der Prozessführung um eine Pflichtaufgabe der Verwaltung handele, die mit der „Grundgebühr“ abgedeckt sein müsse. Mit dieser Auffassung hat der BGH im Urteil vom 05.07.2019²⁾ gründlich aufgeräumt. Nach dem BGH ist es grundsätzlich zulässig, im Vertrag nach Art eines „Baukastensystems“ eine Kombination aus Grund- und Extravergütungen vorzusehen. Erforderlich ist nur eine klare und transparente Abgrenzung derjenigen Aufgaben, die von einer vorgesehenen Grundvergütung erfasst sein sollen, von denen, die gesondert zu vergüten sind. Der BGH entschied in dem genannten Urteil außerdem, dass der Inhalt des Verwaltervertrags (inklusive Vergütungsregelung) nicht im Wege der Anfechtungsklage auf seine Ordnungsmäßigkeit überprüft werden kann, sofern der Verwaltervertrag – wie fast immer – der AGB-Inhaltskontrolle unterliegt. Dann findet eine Inhaltskontrolle nur nach den Vorschriften der §§ 307 ff. BGB statt. Als Preisvereinbarung unterliegt die Höhe einer vereinbarten Vergütung aber von vornherein keiner AGB-Inhaltskontrolle. Sofern eine Vergütungsregelung also ausreichend transparent ist (sonst ist sie gem. § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB unwirksam) ist sie kontrollfrei und wirksam.

3. Höchst praxisrelevant ist die Frage, ob und wie eine Gemeinschaft vom Verursacher die Erstattung einer an ihren Verwalter im Zuge der Prozessführung gezahlten Sondervergütung verlangen kann. Dabei ist die Frage, ob die Verwaltersondervergütung vom jeweiligen Prozessgegner als materieller Schaden zu ersetzen ist (aufgrund Verzugs oder aufgrund eines entsprechenden Beschlusses gem. § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG)³⁾ von der vorliegend zu erörternden Frage zu unterscheiden, ob und in welchem Umfang sie im Kostenfestsetzungsverfahren gem. §§ 103 ff. ZPO als „Kosten des Rechtsstreits“ i.S.v § 91 ZPO zu berücksichtigen ist. Geht man laienhaft unbefangen an die Frage heran, könnte man meinen, dass eine Gemeinschaft die Kosten, die ihr vom Prozessgegner ja gewissermaßen aufgezwungen wurden, zur Gänze im

Kostenfestsetzungsverfahren anmelden könne. Aber weit gefehlt! Denn die von einer Partei für die Vertretung in eigenen Angelegenheit aufgewandte Zeit ist grundsätzlich (abgesehen von Terminen, dazu sogleich) nicht ersatzfähig, sondern gehört zum allgemeinen Lebensrisiko der Partei. Und für den prozessbedingten Zeitaufwand des Vertreters einer juristischen Person (bzw. einer WEG als eines „Verbands sui generis“) gilt das Gleiche: der Zeitaufwand ist im Kostenfestsetzungsverfahren grundsätzlich nicht ersatzfähig. Das ergibt sich aus § 91 Abs. 1 Satz 2 ZPO. Nach dieser Norm umfasst die Kostenerstattung „die Entschädigung des Gegners für die durch notwendige Reisen oder durch die notwendige Wahrnehmung von Terminen entstandene Zeitversäumnis; die für die Entschädigung von Zeugen geltenden Vorschriften [also das JVEG] sind entsprechend anzuwenden.“

Einschlägig ist in den hier interessierenden Fällen der § 22 Satz 1 JVEG, der eine „Entschädigung für Verdienstaustausfall“ vorsieht. Man fragt sich, ob eine WEG einen Verdienstaustausfall erleidet, wenn ihr Verwalter einen Termin wahrnimmt. Betrachten wir zum Vergleich zunächst einen in der Gerichtspraxis häufiger auftretenden Fall, nämlich die Prozessführung durch eine GmbH. Muss eine GmbH nachweisen, dass sie in der Zeit, die ihr Geschäftsführer auf die Wahrnehmung gerichtlicher Termine verwandt hat, einen Verdienstaustausfall erlitt, ggf. in welcher Höhe? Nein, denn die Rechtsprechung hat diesbezüglich Erleichterungen eingeführt. Man geht einfach davon aus, dass die GmbH durch die Zeitversäumnis ihres Geschäftsführers einen Verdienstaustausfall erleidet, weil der Geschäftsführer während der Wahrnehmung von Gerichtsterminen nicht seiner eigentlichen Geschäftstätigkeit nachgehen kann. Eine GmbH kann für die Terminswahrnehmung durch ihren Geschäftsführer deshalb ohne konkreten Nachweis des Verdienstaustausfalls Ersatz verlangen. „Für einen Anspruch auf Entschädigung ist es nicht erforderlich, dass ein konkreter Verdienstaustausfall nachgewiesen ist. Es reicht vielmehr aus, wenn die Zeitversäumnis einen messbaren Nachteil für die Partei mit sich bringt, was bei wirtschaftlicher Betrachtung für die Teilnahme eines Geschäftsführers an einem Gerichtstermin regelmäßig anzunehmen ist. Es ist nämlich zu berücksichtigen, dass es einem Wirtschaftsunternehmen schwerlich möglich sein wird, die durch Abwesenheit des Geschäftsführers entstehenden konkreten finanziellen Nachteile im Einzelnen zu quantifizieren. Für die Zwecke des Kostenfestsetzungsverfahrens reicht es daher im Regelfall aus, sich – wie in § 22 JVEG vorgesehen – am regelmäßigen Bruttoverdienst zu orientieren.“⁴⁾ Eine WEG hat zwar – anders als ein Wirtschaftsunternehmen (GmbH) – keinen Verdienstaustausfall, wenn ihr Verwalter Gerichtstermine wahrnimmt. Sie hat dadurch aber – nicht anders als eine GmbH – einen messbaren Nachteil; jedenfalls dann, wenn sie ihrem Verwalter für seine prozessuale Tätigkeit, insbesondere für die

1) BeckOGK/Greiner, 01.12.2020, WEG § 26 Rn. 151.

2) BGH v. 05.07.2019 – V ZR 278/17, ZMR 2020, 206 mit Anm. des Verf. ZMR 2020, 211.

3) Siehe dazu z.B. BeckOGK/Greiner, 01.12.2020, WEG § 26 Rn. 151, Rn. 220.

4) BGH v. 02.12.2008 – VI ZB 63/07, NJW 2009, 1001; OLG Brandenburg v. 16.04.2019 – 6 W 158/18, JurBüro 2019, 305.

Wahrnehmung von Terminen, eine Sondervergütung bezahlt. Es geht also wohlgerneht nicht um einen Verdienstaussfall des Verwalters, sondern um eine Entschädigung der WEG für die Kosten, die ihr dadurch entstanden, dass ihr organschaftlicher Vertreter (der Verwalter) Gerichtstermine wahrnahm. Diese Kosten sind einem Verdienstaussfall gleichzustellen und i.R.d. §§ 91, 103 ff. ZPO zu erstatten, wie der BGH in einem Grundsatzurteil 2014 entschieden hat.⁵⁾ Man muss die Zeiten aber sehr genau erfassen, denn der BGH betont, dass der berücksichtigungsfähige Zeitaufwand nur den eigentlichen Gerichtstermin umfasst (und, so ist zu ergänzen, auch den Zeitaufwand für die Reise zum Termin),⁶⁾ nicht aber die Vorbereitung auf den Termin und nicht die Abfassung eines Berichts an die jeweiligen Auftraggeber über den Termin.

Dem schließt sich das LG Frankfurt am Main in der besprochenen Entscheidung zu Recht an. Eine WEG kann die ihr durch die Teilnahme ihres Verwalters an Terminen entstandenen Kosten im Kostenfestsetzungsverfahren nach Maßgabe des § 22 Satz 1 JVEG anmelden. Dabei ist es für die WEG offensichtlich nützlich, wenn die Kosten der Terminswahrnehmung separat berechnet und damit problemlos glaubhaft gemacht werden können. Ob eine Entschädigung auch dann nach den Sätzen des § 22 Satz 1 JVEG verlangt werden kann, wenn als Extravergütung für die Prozessführung eine Pauschale ohne gesonderte Berechnung von Terminen vereinbart ist, ist gerichtlich noch nicht entschieden, m.E. aber zu bejahen. Denn nach den oben geschilderten Grundsätzen ist es jedenfalls bei einer GmbH nicht nötig, die finanziellen Nachteile im Einzelnen zu quantifizieren; bei einer WEG kann nichts anderes gelten.

4. Es bleibt nur noch die Frage nach der Höhe der Entschädigung. Insoweit kann man leicht in die Irre geführt werden, ist doch in der Rechtsprechung stets die Rede davon, es genüge im Regelfall, sich am regelmäßigen Bruttoverdienst (des Geschäftsführers) zu orientieren. Daraus könnte man schließen, dass der regelmäßige Bruttoverdienst des Geschäftsführers eine praktische Rolle spiele. Tatsächlich wird mit dem Abstellen auf den regelmäßigen Bruttoverdienst des Geschäftsführers nur der Wortlaut des § 22 Satz 1 JVEG aufgegriffen. Demnach erhalten Zeugen (bzw. in den hier interessierenden Fällen die Parteien) „eine Entschädigung, die sich nach dem regelmäßigen Bruttoverdienst richtet und für jede Stunde höchstens 25,- € beträgt“. In der Praxis wird es bei der Beteiligung einer GmbH oder einer WEG stets auf diesen Höchstsatz hinauslaufen, denn welcher GmbH-Geschäftsführer und welcher WEG-Verwalter wird zu einem geringeren Stundensatz als 25,- € tätig sein? Die Begrenzung ist übrigens nach § 22 Satz 1 JVEG ebenso eindeutig wie zwingend. Für Fahrtkosten können gem. § 5 JVEG 0,35 €/km geltend gemacht werden.

Das führt zum letzten Punkt der vorliegenden Betrachtung, nämlich erneut zu dem oben schon erwähnten Grundsatzbeschluss des BGH aus 2014,⁷⁾ dessen konkretes Ergebnis unerklärlich ist. Worum ging es? Der BGH entschied im Verfahren der Rechtsbeschwerde über den Kostenfestsetzungsantrag der Beklagten eines Beschlussanfechtungsverfahrens. Beklagte waren seinerzeit noch gem. § 46 WEG a.F. die übrigen Eigentümer, die gem. § 27

Abs. 2 Nr. 2 WEG a.F. vom Verwalter vertreten wurden. Sie machten im Kostenfestsetzungsverfahren den Zeitaufwand des Verwalters mit einem Stundensatz von 89,25 € (75,- € zzgl. USt) geltend; das war laut Sachverhalt der im Verwaltervertrag vereinbarte Stundensatz des Verwalters für seine prozessbezogenen Extratätigkeiten. Der BGH entschied, wie oben erwähnt, zum einen grundsätzlich, dass (nur) die Kosten der Wahrnehmung von Terminen ersatzfähig seien; zum anderen setzte er – ganz konkret – für den Zeitaufwand 89,25 € pro Stunde fest. Normalerweise müssten die Instanzgerichte dem BGH folgen und deshalb seit dieser BGH-Entscheidung stets den konkreten, im Verwaltervertrag vereinbarten Stundensatz festsetzen. Jedoch folgt das LG Frankfurt am Main in der besprochenen Entscheidung dem BGH insofern nicht; auch das OLG Stuttgart versagte dem BGH 2016 die Gefolgschaft.⁸⁾ Und das ist richtig. Denn der BGH hat offensichtlich die Begrenzung des § 22 Satz 1 JVEG übersehen, jedenfalls nicht beachtet. Das Übergehen des § 22 Satz 1 JVEG hat auch nichts damit zu tun, dass der BGH-Entscheidung „ein Fall zugrundelag, in welcher die Klage nicht gegen den Verband, sondern die übrigen Wohnungseigentümer gerichtet war, die sich im Prozess von dem Verwalter vertreten ließen, dies mag es rechtfertigen hier die Vergütung des Verwalters nicht als von § 91a Abs. 1 Satz 2 ZPO erfasst anzusehen“, wie das LG Frankfurt am Main schreibt (wobei es ersichtlich nicht § 91a ZPO, sondern § 91 ZPO meint). Denn § 91 ZPO gilt für alle der ZPO unterfallenden Prozesse.

Als Fazit ist also dem Leitsatz des LG Frankfurt am Main zuzustimmen: Nimmt der Verwalter für die WEG einen Gerichtstermin wahr, erhält die WEG im Rahmen der Kostenfestsetzung eine Entschädigung im Rahmen des Höchstbetrags des § 22 Satz 1 JVEG (sowie Fahrtkosten gem. § 5 JVEG).

Dr. David Greiner, RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht sowie für Bau- und Architektenrecht, Tübingen

5) BGH v. 07.05.2014 – V ZB 102/13, ZMR 2015, 236, Rn. 7. A.A. Elzer, NZM 2014, 695: Seiner Meinung nach kommt nur eine Festsetzung von (aktuell) 4,- €/Stunde gem. § 20 JVEG in Betracht.

6) Zutr. Musielak/Voit/Musielak/Flockenhaus, ZPO, 17. Aufl. 2020, § 91 Rn. 10. Die übrigen Kommentare schweigen sich, soweit ersichtlich, zur Frage der Ersatzfähigkeit der Zeitversäumnis durch Reisen aus.

7) BGH v. 07.05.2014 – V ZB 102/13, ZMR 2015, 236, Rn. 6; ebenso AG Nürnberg, ZMR 2017, 202.

8) OLG Stuttgart v. 30.05.2016 – 8 W 167/16, ZMR 2016, 719. Der Verf. hat die Entscheidung in einer Anmerkung in ZMR 2016, 720 kritisiert; zu Unrecht, wie der Verf. jetzt erkennt.

Jahresabrechnung; teilweise ergänzt durch den Beirat; Streitwert

25. WEG n.F. § 48 Abs. 5; WEG a.F. §§ 28, 29, 43 Nr. 4; GKG a.F. § 49a

Aus § 48 Abs. 5 WEG n.F. ist für die Streitwertbestimmung abzuleiten, dass der ab 01.12.2020 aufgehobene § 49a GKG weiterhin für Altverfahren aus der Zeit vor dem 01.12.2020 gelten soll.

Für die Beschlussanfechtung kommt es auf das z.Zt. der Beschlussfassung geltende materielle Recht an.