

(Winkler, BeurkG, 17. Aufl., § 40 Rn. 81; siehe auch LG Kassel MittBayNot 2002, 526; DNotI-Gutachten vom 05.11.2013 zu III. 3.). Sollte eine entsprechende Ergänzung nicht beigebracht werden können, ist die Unterschrift durch den Vorsitzenden des Beirats oder seinen Vertreter in notariell beglaubigter Form nachzuholen (vgl. § 26 Abs. 3 i.V.m. § 24 Abs. 6 Satz 2 WEG).

3. Im Übrigen braucht die Insolvenzverwalterbestellung des Beteiligten zu 1 im gegebenen Fall nicht durch weiteren förmlichen Urkundennachweis belegt zu werden. (...)

*Keine Festsetzung von Verdienstaussfall des Verwalters für die Wahrnehmung von Gerichtsterminen*

#### 21. WEG § 26; ZPO § 91; JVEG §§ 20, 21

Für die Geschäftsführerin einer GmbH, die gewerblich mit der Verwaltung einer klagenden Wohnungseigentumsgemeinschaft beauftragt ist, kann kein Verdienstaussfall für die Wahrnehmung von Terminen im Rahmen eines Gerichtsverfahrens gem. § 91 Abs. 1 Satz 2 ZPO i.V.m. §§ 20, 22 JVEG im Rahmen des Kostenfestsetzungsverfahrens geltend gemacht werden.

OLG Naumburg, Beschl. v. 06.11.2015 – 12 W 31/15

#### Sachverhalt

Die WEG-Verwalterin nahm an 7 Gerichts- und Ortsterminen teil. Die WEG meldete im Zuge des Kostenfestsetzungsverfahrens wegen dieser Termine Verdienstaussfall ihrer Verwalterin i.H.v. 569,50 € an. Das OLG Sachsen-Anhalt lehnte die Festsetzung der Verwaltervergütung komplett ab.

#### Aus den Gründen

Außerdem hat das Landgericht im Ergebnis zutreffend keinen Verdienstaussfall der Geschäftsführerin der Verwaltergesellschaft (I. GmbH Immobilien-Hausverwaltung) der Klägerin berücksichtigt. Zwar kann grundsätzlich einer juristischen Person gem. § 91 Abs. 1 Satz 2 ZPO i.V.m. §§ 20, 22 JVEG eine Entschädigung für Zeitversäumnis jedenfalls dann zugebilligt werden, wenn das Gericht zu einem Verhandlungstermin das persönliche Erscheinen eines ihrer Organe oder eines sachkundigen Mitarbeiters angeordnet und die Partei eine solche Person zu dem Termin entsandt hat. Die Aufgabe des gesetzlichen Vertreters einer juristischen Person ist es nämlich in erster Linie, die Erzielung des erstrebten Unternehmensgewinns durch entsprechende Betätigung im Rahmen des Gegenstands zu fördern, nicht aber Unternehmensgewinne dadurch zu verdienen, dass ein Prozess geführt wird (z.B. BGH MDR 2009, 230). Dieser Grundsatz ist allerdings nicht auf den vorliegenden Fall eines WEG-Verwalters zu übertragen. Hier ist die I. GmbH Immobilien-Hausverwaltung als Verwalterin der klagenden Wohnungseigentumsgemeinschaft zwar im Zweifel auch deren Vertreterin, die ihrerseits durch die Geschäftsführerin B. vertreten wird. Der maßgebliche Unterschied zu dem Vertreter einer juristischen Person im Sinne eines Wirtschaftsunternehmens liegt aber darin, dass es der Verwalter einer Wohnungseigentumsgemeinschaft während der Wahrnehmung gerichtlicher Termine gerade nicht versäumt, an sich vorrangige Aufgaben zum

Nutzen der vertretenen WEG zu erfüllen. Jedenfalls eine Gesellschaft, die gegen monatliche Entgelte für eine – hier nicht bekannte – Mehrzahl von Immobilien gewerblich die Hausverwaltung durch Vertrag übernimmt, wird zwar anstreben, ihren vertraglichen Verpflichtungen nachzukommen und damit auch ihre gesetzlichen Befugnisse nach § 27 WEG für die jeweilige betroffene Wohnungseigentumsgemeinschaft wahrzunehmen, wozu es auch stets gehört, erforderlichenfalls nach Ermächtigung der Wohnungseigentümer gem. § 27 Abs. 2 Nr. 3 WEG außergerichtlich und gerichtlich Ansprüche geltend zu machen. Diese Tätigkeit ist aber mit der Vergütung für die Verwaltertätigkeit abgegolten. Der Wohnungseigentumsgemeinschaft entstehen keine Kosten und auch sonst keine Nachteile dadurch, dass die Geschäftsführerin der Verwalterin Gerichtstermine wahrnimmt.

Einsender: RA Dr. David Greiner, Tübingen

*Keine Festsetzung von Verdienstaussfall des Verwalters für die Wahrnehmung von Gerichtsterminen*

#### 22. WEG § 26; ZPO § 91; JVEG §§ 20, 21

Für den Geschäftsführer einer GmbH, die gewerblich mit der Verwaltung einer klagenden Wohnungseigentumsgemeinschaft beauftragt ist, kann kein Verdienstaussfall für die Wahrnehmung von Terminen im Rahmen eines Gerichtsverfahrens gem. § 91 Abs. 1 Satz 2 ZPO i.V.m. §§ 20, 22 JVEG im Rahmen des Kostenfestsetzungsverfahrens geltend gemacht werden. (Leitsatz des Einsenders)

OLG Stuttgart, Beschl. v. 30.05.2016 – 8 W 167/16

#### Sachverhalt

Die WEG-Verwalterin nahm an 3 Gerichts- und Ortsterminen teil. Die WEG meldete im Zuge des Kostenfestsetzungsverfahrens wegen dieser Termine 677 € als eigenen Verdienstaussfall an. Die WEG trug vor, dass sie nach dem Verwaltervertrag verpflichtet war, ihrer Verwalterin für die Teilnahme an Gerichts- und Ortsterminen einen Stundensatz von brutto 77,35 € zu zahlen. Das OLG Stuttgart sprach 21 €/Stunde zu.

#### Aus den Gründen

Die Kostenfestsetzung der Rechtspflegerin ist nicht zu beanstanden. Sie hat die von der Klägerin geltend gemachten Parteiauslagen für die Wahrnehmung von Orts- und Gerichtsterminen durch die Vertreter der WEG-Verwalterin antragsgemäß berücksichtigt, allerdings den geltend gemachten Stundensatz für die entstandene Zeitversäumnis (Verdienstaussfall) gem. § 91 Abs. 1 Satz 2 ZPO i.V.m. § 22 JVEG auf den jeweils zulässigen Höchstsatz von 17 € gem. § 22 JVEG a.F. bzw. 21 € gem. § 22 JVEG n.F. reduziert.

Eine Überprüfung der Notwendigkeit der Terminswahrnehmungen durch die Vertreter der WEG-Verwalterin bedarf es vorliegend nicht. Denn bei dem aus der Vereinbarung einer Sondervergütung geltend gemachten höheren Stundensatz als dem gesetzlich vorgesehenen von höchstens 17 € bzw. 21 € handelt es sich allenfalls um einen darüber hinausgehenden materiellen Kostenerstattungsanspruch, der nur dann im Kostenfestsetzungsver-

fahren zu berücksichtigen ist, wenn über dessen Bestand und Höhe kein Streit besteht – wie aber vorliegend. Ansonsten ist er in diesem Verfahren nicht zu prüfen (BGH ZMR 2015, 236 = NJW 2014, 3247, m.w.N.).

Im Übrigen wird ausdrücklich verwiesen auf die Entscheidung des OLG Naumburg vom 06.11.2015 – 12 W 31/15 (ZMR 2016, 219 – in diesem Heft), wonach für den Geschäftsführer einer GmbH, die gewerblich mit der Verwaltung einer klagenden Wohnungseigentümergemeinschaft beauftragt ist, kein Verdienstausschlag für die Wahrnehmung von Terminen eines Gerichtsverfahrens gem. § 91 Abs. 1 Satz 2 ZPO i.V.m. §§ 20, 22 JVEG im Rahmen des Kostenfestsetzungsverfahrens geltend gemacht werden kann.

### Anmerkung

Die Entscheidungen des OLG Stuttgart und des OLG Naumburg befassen sich mit der Frage, ob und in welcher Höhe eine WEG nach ganz oder teilweise siegreichem Abschluss eines Gerichtsverfahrens im Kostenfestsetzungsverfahren Kosten anmelden kann, die der Verwalter ihr als „Sondervergütung“ für seine Tätigkeit im Zuge des gerichtlichen Verfahrens berechnete. Diese Frage ist von großer Bedeutung für die Praxis. Denn aus gutem Grund vereinbaren WEG-Verwalter für ihre prozessbegleitende Tätigkeit regelmäßig eine Sondervergütung, sodass sich die Frage nach deren Erstattungsfähigkeit in Verfahren mit Beteiligung einer WEG fast immer stellt. Darüber hinaus spielt die Erstattungsfähigkeit nicht nur in den Fällen eine Rolle, in denen eine WEG (als Verband) Klägerin oder Beklagte ist, sondern auch in den WEG-Binnenstreitigkeiten gem. § 43 Nr. 1-4 WEG, also vor allem bei Beschlussanfechtungsverfahren. Dabei ist die Frage, ob die Verwaltersondervergütung vom jeweiligen Prozessgegner als materieller Schaden zu ersetzen ist (aufgrund Verzugs) oder aufgrund eines entsprechenden Beschlusses gem. § 21 Abs. 7 WEG) von der Frage zu unterscheiden, ob und in welchem Umfang die Verwaltersondervergütung im Kostenfestsetzungsverfahren als „Kosten des Rechtsstreits“ i.S.v. § 91 ZPO zu berücksichtigen ist. – Den Entscheidungen des OLG Stuttgart und des OLG Naumburg ist zu widersprechen.

Es geht im vorliegenden Zusammenhang um „Partei-kosten“, für die § 91 Abs. 1 Satz 2 ZPO Folgendes vorsieht: „Die Kostenerstattung umfasst auch 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 [Anm.: Diese finden sich im JVEG] sind entsprechend anzuwenden“.

Es geht vorliegend mithin gar nicht um einen Verdienstausschlag des Verwalters, sondern um eine Entschädigung der WEG für die durch die Wahrnehmung von Terminen entstandene Zeitversäumnis, also um die Kosten, die der WEG dadurch entstanden, dass ihr organschaftlicher Vertreter, der WEG-Verwalter, Termine wahrnahm. Die Ausführungen des OLG Naumburg dazu, dass der WEG-Verwalter während der Wahrnehmung gerichtlicher Termine keinen Verdienstausschlag erleide,

weil er – vereinfacht gesprochen – insofern auftragsgemäß im Dienst der WEG tätig sei, gehen an der Sach- und Rechtslage vorbei: Nicht der Verwalter verlangt eine Entschädigung (Verdienstausschlag), sondern die WEG. Und dass die der WEG (bzw. den beklagten Eigentümern im Beschlussmängelprozess, was sachlich auf das Gleiche hinausläuft) durch die Teilnahme ihres Verwalters an Terminen entstehenden Kosten im Kostenfestsetzungsverfahren zu berücksichtigen sind, hat der BGH (mit dem zweiten Satz des nachfolgenden Zitats) ausdrücklich entschieden (Urt. v. 07.05.2014 – V ZB 102/13, ZMR 2015, 236): „Die Kosten der Beauftragung der Verwalterin einer Wohnungseigentümergeinschaft mit der Verteidigung gegen eine Beschlussanfechtungsklage werden als Aufwand für die allgemeine Prozessführung von dem prozessualen Kostenerstattungsanspruch nicht erfasst. Erstattungsfähig sind nur die Kosten der Terminswahrnehmung“. Da die Erstattungsfähigkeit von Kosten der Terminswahrnehmung somit dem Grunde nach fest steht, stellt sich nur noch die Frage nach der Höhe, zu der sich der BGH in dem zitierten Urteil nicht allgemein äußerte. Er setzte einen Verwalterstundensatz von 75,00 € zzgl. USt fest; das war vermutlich der Satz, den die WEG ihrem Verwalter für die Wahrnehmung von Terminen zu zahlen hatte. Das Ergebnis des BGH ist richtig, wie sich aus folgenden Überlegungen ergibt:

Die Ersatzkategorien des Abschnitt 5 des JVEG (§ 20: Entschädigung für Zeitversäumnis; § 21: Entschädigung für Nachteile bei der Haushaltsführung; § 22: Entschädigung für Verdienstausschlag) sind alle nicht auf juristische Personen bzw. Verbände zugeschnitten. Trotzdem gehen juristische Personen nicht leer aus. Juristische Personen (z.B. GmbHs) erleiden durch die Zeitversäumnis ihrer Vertreter (z.B. GmbH-Geschäftsführer) einen Verdienstausschlag, weil die Vertreter während der Wahrnehmung von Gerichtsterminen nicht ihrer eigentlichen Geschäftstätigkeit nachgehen können. Eine GmbH kann für die Terminswahrnehmung durch ihren Geschäftsführer deshalb ohne konkreten Nachweis des Verdienstausschlages Ersatz verlangen, und zwar nicht nur den Höchstsatz des § 22 JVEG (21 €/Stunde), sondern den regelmäßigen Bruttoverdienst ihres Geschäftsführers: „Für einen Anspruch auf Entschädigung ist es nicht erforderlich, dass ein konkreter Verdienstausschlag 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“ (Zitat aus BGH, Beschl. v. 02.12.2008 – VI ZB 63/07, AnwBl 2009, 239; ihm folgend LG Bautzen, Beschl. v. 21.08.2012 – 2 O 291/11). Eine WEG hat zwar – anders als ein Wirtschaftsunternehmen – keinen Verdienstausschlag, wenn ihr Verwalter

Gerichtstermine wahrnimmt. Sie hat dadurch aber – genauso wie eine GmbH – einen messbaren Nachteil, den sie konkret beziffern kann: Es handelt sich um die für die Wahrnehmung von Terminen an den Verwalter zu zahlende Sondervergütung. Diese Vergütung ist – sofern sie glaubhaft gemacht wird – im Kostenfestsetzungsverfahren zu berücksichtigen.

Die Entscheidung des OLG Naumburg, eine Festsetzung von Kosten der Terminswahrnehmung durch den WEG-Verwalter komplett abzulehnen, ist deshalb verfehlt und mit der eindeutigen BGH-Rspr. nicht zu vereinbaren. Der falsche Ansatz des OLG Naumburg, auf den Verdienstausschlag des Verwalters abzustellen, musste zu einem falschen Ergebnis führen: Ob der Verwalter selber einen Verdienstausschlag erleidet (worauf das OLG Naumburg abstellt), ist nicht entscheidend, sondern ob der Verband einen Nachteil erleidet. Die Entscheidung des OLG Stuttgart ist nur im Ergebnis etwas besser, weil hier der WEG für die Terminswahrnehmung durch den Verwalter immerhin der Höchstsatz des § 22 JVEG (21 €) zugesprochen wurde. Die Begründung ist aber widersprüchlich, da sich das OLG Stuttgart auf das Urteil des OLG Naumburg beruft und deshalb konsequenter Weise überhaupt keine Entschädigung für Verdienstausschlag hätte zusprechen dürfen. Soweit das OLG Stuttgart es ablehnt, mehr als den Höchstsatz des § 22 JVEG zuzusprechen, weil darüber hinaus gehende Beträge als materieller Schadensersatzanspruch außerhalb des Kostenfestsetzungsverfahrens geltend zu machen seien, verkennt es die vorstehend dargestellte BGH-Rechtsprechung, wonach sich der im Kostenfestsetzungsverfahren gem. §§ 91 Abs. 1 ZPO, 22 JVEG zu berücksichtigende Verdienstausschlag eines Verbands nach dem Bruttoverdienst seines Vertreters bemisst.

*RA Dr. David Greiner, Tübingen*

*Kostenverteilung nach Quadratmeterfläche,  
Veränderung des Ausschlags, nur der Verurteilung nach  
Anspruch von Belästigungen, Einnahmen aus der  
Rücklage*

### 23. WEG §§ 16, 26; GBO § 47

Soweit Kosten nach Quadratmeterfläche umzulegen sind, kommt es maßgeblich auf die in der Teilungserklärung angegebenen Grundflächen an, nicht auf die tatsächliche Fläche.

Der Verwalter kann durch Beschluss ermächtigt werden, jährlich bis zu 2.000 € bis zu 3/12 des Volumens des Gesamtwirtschaftsplans oder max. 10 % der Rücklage für bis zu 2 Monate aus der Rücklage zu entnehmen.

Wenn der Verwalter allein einen „schwierigen“ Wohnungseigentümer aus der Nutzung seines online-Portals herausnimmt, macht dies eine weitere Zusammenarbeit mit ihm nicht unzumutbar.

LG Dortmund, Beschlüsse v. 22.05.2015 und 03.08.2015 – 1 S 13/15

## Aus den Gründen

### 1. Anfechtung zu TOP 2:

a) Soweit bei der Abrechnung des Jahres 2012 unter anderem die Kosten nach dem Verteilerschlüssel Quadratmeterfläche vorgenommen worden ist, streiten die Parteien nur darum, ob bezüglich einiger Wohneinheiten statt einer in der Teilungserklärung angegebenen Grundfläche von 75,72 m<sup>2</sup> eine Größe von 79,72 m<sup>2</sup> zu berücksichtigen ist.

Abzustellen ist auf die Angabe in der Teilungserklärung und nicht auf die tatsächliche Fläche.

Das Amtsgericht hat sich durch Einsichtnahme in die Grundbuchakte davon überzeugt, dass in der Teilungserklärung 75,72 m<sup>2</sup> angegeben sind, und zwar für die Wohnungen 6, 8 und 10.

Dass die Angaben in der Teilungserklärung maßgebend sind folgt aus dem im WEG-Recht geltenden Publizitätsgedanken. Für einen Sonderrechtsnachfolger muss klar erkennbar sein, welche Größen anzunehmen sind. Dies alleine schon deshalb, weil nach der Grundregelung des § 16 Abs. 2 WEG die Wohnungseigentümer gegenüber den anderen Wohnungseigentümer verpflichtet sind, die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung, der sonstigen Verwaltung und eines gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums nach dem Verhältnis der Anteile zu tragen. Dieser Anteil bemisst sich gem. § 47 GBO nach dem im Grundbuch eingetragenen Verhältnis der Miteigentumsanteile. Soweit gegebenenfalls in einer Bauzeichnung als Anlage etwas anderes angegeben ist und es insoweit eine Widersprüchlichkeit geben mag, ändert dies nichts daran, dass vorrangig auf die zum Grundbuch gereichte Teilungserklärung, und zwar auf den Wortlaut der Teilungserklärung und nicht auf die Bauzeichnung abzustellen ist. Soweit die tatsächliche Größe unzureichend ist, mögen die Kläger – vorbehaltlich eines insoweit etwaig zu prüfenden Rechtsschutzbedürfnisses – versuchen, durch Vereinbarung eine Änderung der Teilungserklärung zu erwirken oder gegebenenfalls auf Berichtigung zu klagen.

b) Soweit bezüglich der Anfechtung zu TOP 2 auch die Bankgebühren angegriffen werden, entspricht die Verteilung nach Miteigentumsanteilen § 16 Abs. 2 WEG. Dass die Wohnungseigentümer etwas anderes beschlossen hätten, ist nicht ersichtlich.

### 2. Anfechtung zu TOP 3:

a) Soweit auch bezüglich der Jahresabrechnung des Jahres 2013 der Ansatz der Quadratmeterzahlen für die Wohnungen 6, 8 und 10 gerügt wird, verweist die Kammer auf die vorstehenden Ausführungen zu I. 1. a).

b) Im Hinblick auf die Nichtteilnahme am Lastschriftverfahren gilt, dass die Jahresabrechnung nur die tatsächlich erzielten Einnahmen und tatsächlich erfolgten Ausgaben enthalten darf, und dass es nicht darauf ankommt, ob eine Ausgabe bzw. eine Belastung von dem Verwalter berech-