

# Landgericht Frankfurt/Main

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§ 16 Abs. 2 WEG

- 1. Die Kosten eines Rechtsstreits, den die rechts- und parteifähige Gemeinschaft im Rahmen der Verwaltung gegen einzelne Wohnungseigentümer führt, gehören zu den Kosten der Verwaltung gem. § 16 Abs. 2 WEG, die sämtliche Wohnungseigentümer im Innenverhältnis anteilig zu tragen haben, so dass diese Kosten auch in die Jahresabrechnung einzustellen sind (vgl. Bärmann/Becker § 16 Rn 171 m. w. N.).**
- 2. Dies führt allerdings nur dazu, dass derartige Kosten auf die einzelnen Wohnungseigentümer anteilig gem. § 16 Abs. 2 WEG zu verteilen sind.**
- 3. Sind unter dieser Kostenposition sämtliche Prozesskosten, die der Wohnungseigentümergeinschaft entstanden sind, den Eigentümern insoweit auferlegt worden, als diese Rechtsstreitigkeiten gegen die Wohnungseigentümergeinschaft verloren haben, ist dies nicht zulässig.**
- 4. Diesen Anspruch muss die Eigentümergeinschaft jedoch im Kostenerstattungsverfahren nach § 103 ff. ZPO geltend machen (vgl. Bärmann/Becker § 16 Rn 172).**
- 5. Denn anders als im Kostenfestsetzungsverfahren kann im Rahmen der Abrechnung nicht geprüft werden, ob die abzurechnenden Kosten notwendig im Sinne von § 91 ZPO waren, sondern nur, ob entsprechende Ausgaben getätigt worden sind.**

LG Frankfurt/Main, Urteil vom 12.12.2013; Az.: 2-13 S 75/13

## **Tenor:**

Auf die Berufung der Kläger wird das Urteil des Amtsgerichts Langen (Hessen) vom 18. März 2013 im Kostenpunkt und insoweit abgeändert, als die Klage abgewiesen worden ist.

Der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 9. Mai 2012 zu TOP 3 (Abrechnung 2010) wird auch hinsichtlich der Position "Rechtskosten Eigentümer" für ungültig erklärt.

Die Beklagten tragen die Kosten des Rechtsstreits.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Revision wird nicht zugelassen.

### **Entscheidungsgründe:**

I.

Von der Darstellung der tatsächlichen Feststellungen wird gemäß § 540 Abs. 2 ZPO i.V.m. § 313a Abs. 1 Satz 1 ZPO abgesehen.

II.

Die zulässige Berufung hat Erfolg.

Auf die Anfechtungsklage war die Abrechnung 2010, die zu Tagesordnungspunkt 3 der Eigentümerversammlung vom 9. Mai 2012 beschlossen worden ist, auch hinsichtlich der Position "Rechtskosten Eigentümer" für ungültig zu erklären.

Denn unter der Position "Rechtskosten Eigentümer" wurden zum einen Anwaltskosten auf die Kläger verlagert, welche der Wohnungseigentümergeinschaft von den von ihnen beauftragten Rechtsanwälten für die für sie vorgenommene Prozessführung gegen die Kläger in Rechnung gestellt worden sind. Zum anderen wurden Kosten der Verwaltung für die Prozessführung auf die Kläger verlagert. Beides ist nicht zulässig.

1. Zwar ist es - wie das Amtsgericht ausgeführt hat - zutreffend, dass die Kosten eines Rechtsstreits, den die rechts- und parteifähige Gemeinschaft im Rahmen der Verwaltung gegen einzelne Wohnungseigentümer führt, zu den Kosten der Verwaltung gem. § 16 Abs. 2 WEG gehören, die sämtliche Wohnungseigentümer im Innenverhältnis anteilig zu tragen haben, so dass diese Kosten auch in die Jahresabrechnung einzustellen sind (vgl. Bärmann/Becker § 16 Rn 171 m. w. N.). Dies führt allerdings nur dazu, dass derartige Kosten auf die einzelnen Wohnungseigentümer anteilig gem. § 16 Abs. 2 WEG zu verteilen sind (Bärmann/Becker a. a. O.).

Dieses ist im vorliegenden Fall jedoch nicht geschehen. Wie sich aus der von den Beklagten vorgelegten Erläuterungen zu den "Rechtskosten Eigentümer" ergibt, sind unter dieser Kostenposition sämtliche Prozesskosten, die der Wohnungseigentümergeinschaft entstanden sind, den Klägern insoweit auferlegt worden, als diese Rechtsstreitigkeiten gegen die Wohnungseigentümergeinschaft verloren haben, wobei sich die genaue Berechnung allerdings weder den Klägern noch der Kammer erschließt. Zwar ist im Grundsatz zutreffend, dass, insoweit die Gemeinschaft im Prozess gegen einen einzelnen Wohnungseigentümer obsiegt, der Gemeinschaft im Prozessrechtsverhältnis nach Maßgabe der gerichtlichen Kostenentscheidung ein Kostenerstattungsanspruch gegen den Beklagten zusteht. Diesen Anspruch muss sie jedoch im Kostenerstattungsverfahren nach § 103 ff.

ZPO geltend machen (vgl. Bärmann/Becker § 16 Rn 172). Insoweit die Wohnungseigentümergeinschaft dann Einnahmen erzielt, sind diese in der Jahresabrechnung zu verteilen.

Es ist demgegenüber jedoch nicht zulässig - quasi als Ersatz für das Kostenfestsetzungsverfahren - im Beschlusswege Erstattungsansprüche der Gemeinschaft gegen die einzelnen Eigentümer de facto zu titulieren. Dem steht bereits entgegen, dass anders als im Kostenfestsetzungsverfahren im Rahmen der Abrechnung nicht geprüft werden kann, ob die abzurechnenden Kosten notwendig im Sinne von § 91 ZPO waren; sondern nur entscheidend ist, ob entsprechende Ausgaben getätigt worden sind.

Im Übrigen ist es den Beklagten auch im Berufungsrechtsstreit nicht gelungen schlüssig darzustellen, woraus sich die abgerechneten Forderungen ergeben.

2. Auch die Verlagerung von Kosten der Verwaltung im Zusammenhang mit der Prozessführung auf die Kläger - die sich allerdings mit hinreichender Deutlichkeit aus der Jahresabrechnung bereits nicht ergibt - können nicht auf die Kläger verlagert werden. Denn auch insoweit handelt es sich allenfalls um Kosten der Verwaltung, die grundsätzlich gemäß § 16 Abs. 2 WEG anteilig auf alle Wohnungseigentümer zu verteilen sind, wenn insoweit überhaupt ein Anspruch der Verwaltung gegen die Wohnungseigentümergeinschaft besteht.

3. Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 ZPO.

Die Nebenentscheidungen ergeben sich aus §§ 708 Nr. 10, 711, 713, 544 ZPO, 62 Abs. 2 WEG.

Die Revision war nicht zuzulassen, da der Rechtsstreit die Entscheidung eines Einzelfalls betrifft und daher weder grundsätzliche Bedeutung hat noch die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts erfordert.