

Bayerisches Oberlandesgericht

BESCHLUSS

§§ 16 Abs. 2 und 4, 18 WEG

- 1. Nach § 16 Abs. 2 WEG ist jeder Wohnungseigentümer den anderen Wohnungseigentümern gegenüber verpflichtet, die Kosten der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils zu tragen.**
- 2. In § 16 Abs. 4 WEG ist bestimmt, daß zu den Kosten der Verwaltung im Sinne des § 16 Abs. 2 WEG insbesondere die Kosten eines Rechtsstreits nach § 18 WEG (Klage auf Entziehung des Wohnungseigentums) gehören.**
- 3. Dies gilt auch bei einer aus zwei Eigentümern bestehende Wohnungseigentümergeinschaft. Denn die Kosten eines Entziehungsrechtsstreits werden durch § 16 Abs. 4 WEG ohne Rücksicht auf die Größe der Eigentümergeinschaft den Verwaltungskosten zugeordnet.**
- 4. Einer mißbräuchlichen Anwendung des § 16 Abs. 4 WEG wird auch bei Zweiergemeinschaften zunächst schon dadurch vorgebeugt, daß auch der Kläger seinen Anteil an den Prozeßkosten zu tragen hat. Bei mißbräuchlicher, querulatorischer Wiederholung von Entziehungsklagen kann auch der Einwand der unzulässigen Rechtsausübung (§ 242 BGB) entgegengehalten werden.**
- 5. Auch die im Richterablehnungsverfahren entstandenen Kosten sind hiervon nicht ausgenommen werden, da auch dieses samt den zur Ablehnung ergangenen gerichtlichen Zwischenentscheidungen als Teil des Entziehungsverfahrens anzusehen ist und die hierdurch entstandenen Kosten daher zu den Kosten des Entziehungsrechtsstreits gerechnet werden müssen.**

BayObLG, Beschluß vom 28.04.1983; Az.: BReg. 2 Z 44/82

Tatbestand:

I.

1. Dem Antragsteller gehören zwei Wohnungen, der Antragsgegner ist Eigentümer einer Wohnung in der aus drei Wohnungen bestehenden Wohnungseigentumsanlage. Der Miteigentumsanteil des Antragsgegners beträgt 3/9.

Eine Klage des Antragstellers gegen den Antragsgegner nach §§ 18, 51 WEG auf Entziehung des Wohnungseigentums wurde durch Urteil des Amtsgerichts F.

abgewiesen, wobei dem Kläger die Kosten des Rechtsstreits auferlegt wurden. Das Landgericht wies die Berufung des Klägers „auf seine Kosten“ als unbegründet zurück. Ein im ersten Rechtszug gestelltes Richterablehnungsgesuch des Klägers und seine Beschwerde insoweit blieben ohne Erfolg; das Oberlandesgericht überbürdete dem Kläger dabei die Kosten des Beschwerdeverfahrens. Der Beklagte erwirkte gegen den Kläger hinsichtlich des Richterablehnungsverfahrens einen rechtskräftigen Kostenfestsetzungsbeschuß in Höhe von 798,75 DM nebst 4% Zinsen seit 14.03.1980 und bezüglich der übrigen dem Beklagten für den ersten Rechtszug zu erstattenden Kosten einen ebenfalls rechtskräftigen Kostenfestsetzungsbeschuß in Höhe von 3.933,52 DM nebst 4% Zinsen seit 03.07.1980. Der Kläger zahlte die Beträge alsbald an den Beklagten; den zuletzt genannten Betrag überwies er nebst 8,75 DM Zinsen am 25.07.1980.

2. Gemäß § 16 Abs. 2 u. 4 WEG verlangt der Antragsteller im vorliegenden Verfahren vom Antragsgegner die Rückerstattung eines Drittels der vom Antragsteller auf Grund der Kostenfestsetzungsbeschlüsse geleisteten Beträge. Der Antragsteller beantragte daher im ersten Rechtszug, den Antragsgegner zur Zahlung von 1.580,33 DM nebst 4% Zinsen seit Zustellung des Mahnbescheids (03.09.1980) zu verpflichten.

Das Amtsgericht F. hielt den Antrag hinsichtlich der durch das Richterablehnungsverfahren entstandenen Kosten für unbegründet, im übrigen aber für sachlich gerechtfertigt. Es erließ daher am 15.06.1981 folgenden Beschluß:

„I. Der Antragsgegner hat an den Antragsteller 1.314,09 DM nebst 4% Zinsen hieraus seit dem 3. September 1980 zu bezahlen.

II. Der weitergehende Antrag wird zurückgewiesen.

III. Von den Gerichtskosten treffen den Antragsteller 15 % , den Antragsgegner 85 %. Außergerichtliche Kosten werden nicht erstattet.“

Beide Beteiligte legten sofortige Beschwerde ein. Der Antragsteller erweiterte dabei seinen Zinsantrag dahin, daß Verzugszinsen aus 1.580,33 DM in Höhe von 9,5% für die Zeit vom 03.09.1980 bis zum 30.03.1981, von 10% für die Zeit vom 01.04.1981 bis zum 09.06.1981 und von 11% ab 10.06.1981 verlangt würden.

Das Landgericht N. erließ am 30.03.1982 folgenden Beschluß:

„I. Auf die sofortige Beschwerde des Antragsgegners wird der Beschluß des Amtsgerichts F. vom 15.06.1981 abgeändert.

II. Der Antrag des Antragstellers wird zurückgewiesen.

III. Die sofortige Beschwerde des Antragstellers wird zurückgewiesen.

IV. Der Antragsteller hat die Gerichtskosten des Verfahrens – beider Instanzen – zu tragen. Außergerichtliche Kosten sind nicht zu erstatten.“

Gegen den landgerichtlichen Beschluß hat der Antragsteller sofortige weitere Beschwerde eingelegt.

Entscheidungsgründe:

II.

Die sofortige weitere Beschwerde ist zulässig (§ 45 Abs. 1 WEG, §§ 21, F 22, 27, 29 FGG) und im Wesentlichen auch begründet.

1. Das Landgericht hat ausgeführt:

§ 16 Abs. 2 WEG bestimme zwar, daß jeder Wohnungseigentümer den anderen Wohnungseigentümern gegenüber verpflichtet sei, die Kosten der Verwaltung nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils zu tragen; nach § 16 Abs. 4 WEG gehörten die Kosten eines Rechtsstreits gemäß § 18 WEG zu den Verwaltungskosten. An sich müsse daher der auf Entziehung seines Wohnungseigentums verklagte Wohnungseigentümer auch im Falle seines Obsiegens die Prozeßkosten im Innenverhältnis anteilig mittragen. Dies könne aber bei aus nur zwei Wohnungseigentümern bestehenden Eigentümergemeinschaften nicht gelten, denn dann handle es sich bei der Klage eines Eigentümers gegen den anderen nicht um eine Verwaltungsmaßnahme der Eigentümergemeinschaft, sondern nur um eine rein persönliche Maßnahme eines Wohnungseigentümers.

Jede andere Betrachtungsweise würde zu einer unerträglichen, der Eigentumsgarantie des Art. 14 GG widersprechenden Belastung des in einem Verfahren nach § 18 WEG obsiegenden Wohnungseigentümers führen. Der Streitwert einer Klage auf Entziehung des Wohnungseigentums bemesse sich grundsätzlich nach dem Verkehrswert der Wohnung ohne Berücksichtigung von Belastungen. Dies könne bei Führung des Rechtsstreits durch zwei Instanzen zu Prozeßkosten von „mehreren 10.000 DM“ führen.

Eine anteilige Überbürdung der Prozeßkosten auf die Eigentümer, die der Klageerhebung nicht zugestimmt hätten, und insbesondere auf die obsiegenden Wohnungseigentümer sei nur im Hinblick auf die in § 18 Abs. 3 WEG getroffene Regelung gerechtfertigt, wonach zur Entziehungsklage ein mit den Stimmen der Mehrheit der stimmberechtigten Wohnungseigentümer gefaßter Eigentümerbeschuß erforderlich sei. Dieser unterliege dann auf Anfechtung hin der richterlichen Nachprüfung in formeller und materieller Hinsicht. Als eine Maßnahme der ordnungsmäßigen Verwaltung werde eine beabsichtigte Entziehungsklage dabei nur im Fall ihrer Schlüssigkeit anzusehen sein. Bei einer nur zweigliedrigen Eigentümergemeinschaft fehle dem Beklagten der Schutz des § 18 Abs. 3 WEG. Denn da hier jeweils nur ein stimmberechtigter Wohnungseigentümer vorhanden sei (§ 25 Abs. 5 WEG), stehe jedem der beiden Wohnungseigentümer der Weg der Entziehungsklage unmittelbar offen. Müßte sich dann der obsiegende Beklagte zur Hälfte an den gesamten Prozeßkosten beteiligen, so könnte dies dazu führen, daß ein wirtschaftlich schwacher Beklagter allein deshalb sein Wohnungseigentum verliere, weil er die auf ihn entfallenden Kosten nicht aufbringen könne. Der klagende Wohnungseigentümer könnte in einem solchen Fall, auch wenn kein Entziehungsgrund vorliege, über den Anspruch aus § 16 Abs. 4 WEG den Ausschluß des anderen Wohnungseigentümers aus der Eigentümergemeinschaft erreichen. Um dieses unbillige Ergebnis zu vermeiden, müsse § 16 Abs. 4 WEG dahin ausgelegt werden, daß bei zweigliedrigen Eigentümergemeinschaften die Kosten eines Rechtsstreits nach § 18 WEG nicht zu den Verwaltungskosten zu zählen seien und jeder Beteiligte die ihm durch das Prozeßgericht auferlegten Kosten auch im Innenverhältnis selbst zu tragen habe.

2. Diese Darlegungen halten der rechtlichen Nachprüfung nicht stand.

a) Nach § 16 Abs. 2 WEG ist jeder Wohnungseigentümer den anderen Wohnungseigentümern gegenüber verpflichtet, die Kosten der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils zu tragen. In § 16 Abs. 4 WEG ist bestimmt, daß zu den Kosten der Verwaltung im Sinne des § 16 Abs. 2 WEG insbesondere die Kosten eines Rechtsstreits nach § 18 WEG (Klage auf Entziehung des Wohnungseigentums) gehören.

Angesichts der positiven gesetzlichen Regelung in § 16 Abs. 4 WEG kommt es nicht darauf an, ob solche Prozeßkosten sonst zu den Kosten der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gerechnet werden könnten. Daß § 16 Abs. 4 WEG bei zweigliedrigen Eigentümergemeinschaften – wie hier – nicht gelte, da es sich dann, wie das Landgericht meint, bei der Entziehungsklage nicht um eine Verwaltungsmaßnahme einer Eigentümergemeinschaft handle, läßt sich dem Gesetz nicht entnehmen. Denn die Kosten eines Entziehungsrechtsstreits werden durch § 16 Abs. 4 WEG ohne Rücksicht auf die Größe der Eigentümergemeinschaft den Verwaltungskosten zugeordnet (vgl. auch Bärmann/Pick/Merle WEG 4. Aufl. RdNr. 62, Palandt BGB 42. Aufl. Anm. 3 a bb, Weitnauer WEG 6. Aufl. RdNr. 14, je zu § 16 WEG).

b) Auch die übrigen Erwägungen des Landgerichts, die zur Nichtanwendbarkeit des § 16 Abs. 4 WEG im vorliegenden Fall führen sollen, greifen nicht durch.

Es bedarf keiner Entscheidung der Frage, ob bei einer Zweiergemeinschaft – wie hier – als Verfahrensvoraussetzung für eine Klage nach §§ 18, 51 WEG auf Entziehung des Wohnungseigentums ein Eigentümerbeschuß nach § 18 Abs. 3 WEG erforderlich ist, obwohl der Wohnungseigentümer, gegen den geklagt werden soll, hierbei nach § 25 Abs. 5 WEG nicht stimmberechtigt (allerdings anhörungs- und diskussionsbefugt sowie anfechtungsberechtigt nach § 23 Abs. 4, § 43 Abs. 1 Nr. 4 WEG) wäre (Entbehrlichkeit einer Beschußfassung wird u. a. angenommen von Bärmann/Pick/Merle RdNr. 37, Palandt Anm. 5 a, Weitnauer RdNr. 8, je zu § 18 WEG; in dem hier durchgeführten Entziehungsverfahren hat das Amtsgericht einen vorherigen Eigentümerbeschuß für erforderlich gehalten, während das Landgericht dies in seinem Berufungsurteil verneint hat). Denn die in dem hier zwischen den Beteiligten geführten Entziehungsprozeß entstandenen Kosten sind in jedem Fall als „Kosten eines Rechtsstreits gemäß § 18 WEG“ im Sinn des § 16 Abs. 4 WEG anzusehen.

Ebenso bedarf es keiner Untersuchung der vom Landgericht bejahten Frage, ob der Richter der freiwilligen Gerichtsbarkeit einen nach § 18 Abs. 3 WEG ergangenen, angefochtenen Eigentümerbeschuß nicht nur auf seine formelle, sondern auch auf seine sachliche Richtigkeit (Schlüssigkeit, Erfolgsaussicht der Klage) zu überprüfen hat (verneint von KG OLGZ 1967, 462/365, Palandt aaO, Weitnauer § 18 RdNr. 8 a; widersprüchlich Bärmann/Pick/Merle § 18 RdNr. 37 und 43 unter unzutreffender Zitierung von KG OLGZ 1967, 462). Denn auch wenn eine solche materielle Prüfung stattzufinden hätte und bei einer Zweiergemeinschaft ein solcher Schutz des künftigen Beklagten entfiel, könnte dies nicht zu der vom Landgericht vorgenommenen einengenden Auslegung des § 16 Abs. 4 WEG führen. Der mit keiner Einschränkung versehene Wortlaut des § 16 Abs. 4 WEG läßt eine solche Auslegung nicht zu.

Es besteht auch kein Anhalt dafür, daß § 16 Abs. 4 WEG in seinen Auswirkungen auf Zweiergemeinschaften gegen die Eigentumsgarantie des Art. 14 GG verstoße,

mag die Regelung in solchen Fällen auch zu gewissen Unbilligkeiten führen. Eine verfassungskonforme Auslegung des § 16 Abs. 4 WEG dahin, daß diese Bestimmung entgegen ihrem klaren Wortlaut für Zweiergemeinschaften nicht gelte, ist weder zulässig noch erforderlich.

Einer mißbräuchlichen Anwendung des § 16 Abs. 4 WEG wird auch bei Zweiergemeinschaften zunächst schon dadurch vorgebeugt, daß auch der Kläger seinen Anteil an den Prozeßkosten – im vorliegenden Fall zwei Drittel – zu tragen hat. Dies gilt auch jeweils im Wiederholungsfall. Im übrigen kann einem Anspruch aus § 16 Abs. 2, 4 WEG je nach Sachlage – etwa bei mißbräuchlicher, querulatorischer Wiederholung von Entziehungsklagen – auch der Einwand der unzulässigen Rechtsausübung (§ 242 BGB) entgegengehalten werden. Im konkreten Fall läßt sich den Begründungen der im Entziehungsprozeß ergangenen Urteile ein solcher Rechtsmißbrauch noch nicht entnehmen.

3. Nach allem hat der Antragsgegner dem Antragsteller ein Drittel – die Quote ist unstrittig – der von diesem auf Grund der Kostenfestsetzungsbeschlüsse im Entziehungsrechtsstreit gezahlten Beträge – mit Ausnahme der Zinsen (8,75 DM), die nicht zu den Kosten des Rechtsstreits gehören – zu erstatten. Entgegen der Ansicht des Amtsgerichts können auch die im Richterablehnungsverfahren entstandenen Kosten hiervon nicht ausgenommen werden, da auch dieses samt den zur Ablehnung ergangenen gerichtlichen Zwischenentscheidungen als Teil des Entziehungsverfahrens anzusehen ist und die hierdurch entstandenen Kosten daher zu den Kosten des Entziehungsrechtsstreits gerechnet werden müssen.

Es ergibt sich sonach ein vom Antragsgegner zu zahlender Betrag von 1.577,42 DM $[(798,75 \text{ DM} + 3.933,52 \text{ DM}) : 3]$. Auch der in der Erstbeschwerdeinstanz in zulässiger Weise (BayObLGZ 1975, 53/57) erweiterte Zinsantrag des Antragstellers ist – unter dem Gesichtspunkt des Verzugsschadens – begründet (§ 284 Abs. 1 Satz 2, § 286 Abs. 1 BGB). Der Antragsgegner hat den Vortrag des Antragstellers, daß dieser einen Bankkredit in entsprechender Höhe und zu den behaupteten Zinssätzen in Anspruch genommen habe und nehme, nicht bestritten.