

Oberlandesgericht Düsseldorf

BESCHLUSS

§§ 16 Abs. 4, 18, 51 WEG; Art 14 GG

- 1. Die Regelung des § 16 Abs. 4 WEG, auf welche in § 2 der Teilungserklärung Bezug genommen ist, betrifft die Verteilung der Kosten eines Rechtsstreits nach § 18 WEG im Innenverhältnis der Wohnungseigentümer zueinander.**
- 2. Für den Fall, daß die Entziehungsklage erfolglos war, besagt die Regelung, daß die Prozeßkosten von allen Wohnungseigentümern einschließlich des im Entziehungsprozeß obsiegenden Miteigentümers anteilig zu tragen sind (vgl. BayObLGZ 1983, 109ff.; OLG Stuttgart in OLGZ 1986, 32ff. = WM 1986, 152).**
- 3. Dies gilt nicht nur für die Gerichtskosten und die außergerichtlichen Kosten der klagenden Miteigentümer, sondern auch für den Kostenerstattungsanspruch des obsiegenden Miteigentümers.**
- 4. Die Vorschrift des § 16 Abs. 4 WEG hat im Ergebnis lediglich zur Folge, daß der von dem Entziehungsprozeß betroffene Miteigentümer im Innenverhältnis trotz Obsiegens einen Teil der Kosten selbst zu tragen hat, und zwar normalerweise (falls nichts anderes vereinbart ist) nach dem Verhältnis seines Anteils an der Eigentümergemeinschaft.**
- 5. In der Rechtsprechung zu § 16 Abs. 4 WEG ist anerkannt, daß nach § 242 BGB eine Korrektur der Kostenhaftung nach § 16 Abs. 4 WEG stattfinden kann. Dies gilt insbesondere dann, wenn der betroffene Eigentümer keinerlei ausreichend begründeten Anlaß zu der Erhebung der Entziehungsklage gegeben hat.**

OLG Düsseldorf, Beschluss vom 03.05.1996; Az.: 3 Wx 356/93

Tenor:

Das Rechtsmittel wird zurückgewiesen.

Der Beteiligte zu 1. trägt die Gerichtskosten der weiteren Beschwerde; er hat außerdem den übrigen Beteiligten die im Verfahren der weiteren Beschwerde entstandenen außergerichtlichen Kosten zu erstatten.

Der Geschäftswert des Verfahrens (alle 3 Instanzen) wird auf bis 9.000,- DM festgesetzt. Die abweichenden Wertfestsetzungen der Vorinstanzen werden insoweit abgeändert.

Tatbestand:

Die Beteiligten zu 1. bis 4. sind die Miteigentümer der Wohnanlage. Es handelt sich um ein Mehrfamilienhaus nebst Garagen.

Der Beteiligte zu 1. hat Miteigentumsanteile in Höhe von 3357/10000, die u. a. verbunden sind mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 8 des Aufteilungsplans. Die genannte Wohnung wird von dem Beteiligten zu 1. vermietet.

In der Eigentümerversammlung vom 21.02.1990 wurde mit den Stimmen der Beteiligten zu 2. bis 4. beschlossen, von dem Beteiligten zu 1. nach § 18 Abs. 1 WEG wegen fortgesetzter Prostitution in der ihm gehörenden Wohnung die Veräußerung seines Wohnungseigentums Nr. 8 der Teilungserklärung zu verlangen.

Die Anfechtung dieses Beschlusses durch den Beteiligten zu 1. hatte keinen Erfolg. Es wird insoweit wegen der Einzelheiten auf den Senatsbeschuß vom 18.12.1991 in der Sache 3 Wx 476/91 verwiesen.

Bereits vor bestandskräftigem Abschluß des Anfechtungsverfahrens haben die Beteiligten zu 2. bis 4. Klage gegen den Beteiligten zu 1. auf Veräußerung des Wohnungseigentums erhoben. Die unter dem 07.03.1990 eingereichte Klage wurde durch Urteil des Amtsgerichts v. 27.06.1991 abgewiesen. Die Kosten des Prozesses wurden den Beteiligten zu 2. bis 4. auferlegt. Eine zunächst von den Beteiligten zu 2. bis 4. gegen das Urteil des Amtsgerichts eingelegte Berufung wurde zurückgenommen.

In der Eigentümerversammlung vom 07.11.1991 wurde mehrheitlich beschlossen, daß die Kosten des Entziehungsverfahrens nach § 16 Abs. 4 WEG abgerechnet werden.

Der Beteiligte zu 1. hat diesen Beschluß rechtzeitig angefochten.

Das Amtsgericht hat den Anfechtungsantrag zurückgewiesen. Die sofortige Beschwerde des Beteiligten zu 1. gegen die Entscheidung des Amtsgerichts hatte keinen Erfolg. Der Beteiligte zu 1. hat sofortige weitere Beschwerde eingelegt.

Entscheidungsgründe:

II. Die weitere Beschwerde des Beteiligten zu 1. ist zurückzuweisen, weil die Entscheidung des Landgerichts nicht auf einer Verletzung des Gesetzes im Sinne des § 27 FGG beruht.

1. Das Landgericht ist zu Recht davon ausgegangen, daß der von den Eigentümern am 07.11.1991 gefaßte Beschluß nur das bekräftigt, was ohnehin in § 2 der Teilungserklärung v. 23.09.1981 und in § 16 Abs. 4 WEG geregelt ist.

Die Regelung des § 16 Abs. 4 WEG, auf welche in § 2 der Teilungserklärung Bezug genommen ist, betrifft die Verteilung der Kosten eines Rechtsstreits nach § 18 WEG im Innenverhältnis der Wohnungseigentümer zueinander. Für den Fall, daß - wie hier - die Entziehungsklage erfolglos war, besagt die Regelung, daß die

Prozeßkosten von allen Wohnungseigentümern einschließlich des im Entziehungsprozeß obsiegenden Miteigentümers anteilig zu tragen sind (vgl. BayObLGZ 1983, 109ff.; OLG Stuttgart in OLGZ 1986, 32ff. (=WM 1986, 152)). Dies gilt nicht nur für die Gerichtskosten und die außergerichtlichen Kosten der klagenden Miteigentümer, sondern auch für den Kostenerstattungsanspruch des obsiegenden Miteigentümers (vgl. BayObLGZ a. a. O.).

Die Auffassung des Beteiligten zu 1., die Regelung des § 16 Abs. 4 WEG sei im Wege teleologischer Reduktion insbesondere im Hinblick auf § 91 ZPO dahin auszulegen, daß die Kosten nur auf die im Entziehungsprozeß unterlegenen Eigentümer aufzuteilen seien, vermag der Senat nicht zu teilen. Aus der gesetzlichen Regelung ergibt sich vielmehr eindeutig, daß die Kosten eines Entziehungsprozesses zu den gemeinschaftlichen Lasten, an denen alle Miteigentümer zu beteiligen sind, gehören sollen. Die Regelung des § 91 ZPO kann zur Auslegung des § 16 Abs. 4 WEG nichts beitragen, weil die Kostenverteilung im Zivilprozeß nichts darüber besagt, ob und inwieweit die Kosten eines verlorenen Prozesses aufgrund Vereinbarung oder aufgrund eines gesetzlichen Schuldverhältnisses im Rahmen einer Miteigentümergeinschaft im Innenverhältnis auszugleichen sind (vgl. auch OLG Karlsruhe in Die Justiz 1983, 416).

2. Auch die verfassungsrechtlichen Bedenken des Beteiligten zu 1. hält der Senat für unbegründet.

Zunächst ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, daß in § 2 der Teilungserklärung die Bestimmungen der §§ 10 bis 29 WEG zum Inhalt des Sondereigentums gemacht sind, so daß die Regelung des § 16 Abs. 4 WEG hier nicht nur kraft Gesetzes, sondern auch kraft Vereinbarung anzuwenden ist.

Selbst wenn man jedoch hiervon absieht, ist ein Verstoß insbesondere gegen Art. 14 Abs. 1 GG, wie der Beteiligte zu 1. meint, nicht festzustellen, so daß auch eine Vorlage nach Art. 100 GG nicht in Betracht kommt.

Die Vorschrift des § 16 Abs. 4 WEG hat im Ergebnis lediglich zur Folge, daß der von dem Entziehungsprozeß betroffene Miteigentümer im Innenverhältnis trotz Obsiegens einen Teil der Kosten selbst zu tragen hat, und zwar normalerweise (falls nichts anderes vereinbart ist) nach dem Verhältnis seines Anteils an der Eigentümergeinschaft. Die Vorschrift entspricht damit zumindest inhaltlich der auch sonst bei Streitigkeiten zwischen Wohnungseigentümern geltenden Regelung, daß eine vollständige Kostenerstattung auch für die obsiegende Partei nur in Ausnahmefällen in Betracht kommt (vgl. § 47 WEG und die Rechtsprechung hierzu). Zwar kennt § 16 Abs. 4 WEG anders als § 47 WEG keine ausdrückliche Billigkeitsregelung. Dies ist aber insbesondere unter verfassungsrechtlichen Gesichtspunkten unschädlich, weil auch in der Rechtsprechung zu § 16 Abs. 4 WEG anerkannt ist, daß nach § 242 BGB eine Korrektur der Kostenhaftung nach § 16 Abs. 4 WEG stattfinden kann (vgl. BayObLGZ 1983, 109, 113; OLG Stuttgart in OLGZ 1986, 32, 34 (=WM 1986, 152)). Dies gilt insbesondere dann, wenn der betroffene Eigentümer keinerlei ausreichend begründeten Anlaß zu der Erhebung der Entziehungsklage gegeben hat.

Soweit sich der Beteiligte zu 1. zur Stützung seiner verfassungsrechtlichen Argumentation darauf beruft, daß die Regelung des § 16 Abs. 4 WEG in Fällen, in denen keine Korrektur der Haftung nach § 242 BGB möglich sei, dazu führen könne, daß der betroffene Eigentümer trotz seines Obsiegens im Entziehungsprozeß den überwiegenden Teil der Kosten selbst zu tragen habe, wenn sein Anteil an der

Eigentümergeinschaft entsprechend groß sei, ist auch dies nach Auffassung des Senats verfassungsrechtlich nicht zu beanstanden. Die hohe Beteiligung an den Lasten der Gemeinschaft rechtfertigt sich daraus, daß auch die Beteiligung an den Nutzungen der Gemeinschaft in solchen Fällen entsprechend hoch ist. Im übrigen kann der Verteilungsschlüssel auch bezüglich einzelner Lasten durch Vereinbarung korrigiert und eine solche Korrektur im Falle grober Unbilligkeit notfalls auch gerichtlich erzwungen werden (vgl. z. B. BayObLGZ 1991, 396, 398 (=WM 1992, 83); BayObLG in NJW-RR 1996, 12, 13 (=WM 1995, 500)).

3. Das Landgericht hat auch zu Recht im vorliegenden Fall eine Korrektur der Kostenbelastung nach § 242 BGB abgelehnt. Der Umstand, daß nach der Auffassung des Amtsgerichts im Entziehungsprozeß schon nach dem unstreitigen Vorbringen der Parteien eine grobe Pflichtverletzung des Beteiligten zu 1. nicht vorgelegen habe, kann für die Beurteilung der Frage des Rechtsmißbrauchs nicht allein entscheidend sein. Das Landgericht hat bereits zutreffend darauf hingewiesen, daß der Beteiligte zu 1. die Verfahrenseinleitung durch sein zögerliches Verhalten selbst verursacht hat. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß die Eigentümergeinschaft den Beteiligten zu 1. schon seit April 1986 ergebnislos bedrängt hatte, die Prostitution in der ihm gehörenden Wohnung abzustellen, und daß das Verhalten des Beteiligten zu 1. in der Folgezeit kein entschiedenes Vorgehen gegen den Mieter erwarten ließ. Es kann hierzu auf die Schreiben des Beteiligten zu 1. vom 18.11.1988 und vom 10.11.1989 verwiesen werden, in welchen der Beteiligte zu 1. der Eigentümergeinschaft u. a. entgegenhielt, daß die Wohnung schon immer "gewerblich", und zwar als Arztpraxis benutzt worden sei, und daß die Eigentümer die jetzt beanstandete Nutzung selbst geduldet hätten. Zwar hat der Beteiligte zu 1. sodann aufgrund des Eigentümerbeschlusses vom 17.10.1989 dem Mieter mit Schreiben vom 10.11.1989 zum 31.12.1989 fristlos gekündigt. Er hat jedoch nach fruchtlosem Ablauf der Frist nicht - wie es zu erwarten gewesen wäre - alsbald Räumungsklage gegen den Mieter erhoben, sondern weitere Zeit verstreichen lassen und sodann mit Schreiben vom 07.02.1990 nochmals fristlos gekündigt. Es ist unter diesen Umständen nur zu verständlich, daß die Beteiligten zu 2. bis 4. ein weiteres Zuwarten nicht hinnehmen wollten und deshalb unverzüglich am 21.02.1990 die Entziehung beschlossen und alsbald die Entziehungsklage unter dem 07.03.1990 eingereicht haben, auch wenn der Beteiligte zu 1. in der Eigentümerversammlung vom 21.02.1990 darüber unterrichtet hat, daß gekündigt sei und in den nächsten Tagen Räumungsklage eingereicht werde, was dann mit Schriftsatz vom 08.03.1990 in etwa zeitgleich mit der Entziehungsklage geschehen ist (die Räumungsklage war erfolgreich).

III. Die Kostenentscheidung beruht auf § 47 WEG. Die Belastung des Beteiligten zu 1. mit den außergerichtlichen Kosten der weiteren Beschwerde ist hier aus Billigkeitsgründen geboten, weil bereits beide Vorinstanzen die maßgeblichen rechtlichen Fragen zutreffend abgehandelt haben und auch mit der weiteren Beschwerde keine neuen Gesichtspunkte aufgezeigt worden sind.

IV. Bei der Wertfestsetzung nach § 48 WEG ist zu berücksichtigen, daß es in dem vorliegenden Streit ausschließlich um die Frage geht, ob der Beteiligte zu 1. an den Kosten des Entziehungsprozesses zu beteiligen ist. Daß ein wesentlicher Teil der Kosten ohnehin bei den Beteiligten zu 2. bis 4. verbleibt, ist nicht in Streit. Es ist deshalb nicht richtig, als Geschäftswert den vollen Betrag der von der Eigentümergeinschaft verauslagten Kosten, wie sie in der Eigentümerversammlung vom 07.10.1991 genannt wurden, anzusetzen. Das Interesse aller Beteiligten bezieht sich vielmehr nur auf die Regelung des auf den Beteiligten zu 1. entfallenden Anteils, so daß unter Einbeziehung der Gesamtkosten

des damaligen Prozesses (alle Beteiligten) der Wert auf bis 9000,- DM festzusetzen ist. Die Entscheidungen der Vorinstanzen sind von Amts wegen entsprechend abzuändern