

Landgericht Karlsruhe

BESCHLUSS

§§ 21 Abs. 2 und 5, 27 WEG; 637, 669 BGB

- 1. Die Instandhaltung und Instandsetzung von Gemeinschaftseigentum ist aber gemäß §§ 21 Absatz 5 Ziffer 2, 27 Absatz 1 Ziffer 2 WEG Angelegenheit und Aufgabe der Gemeinschaft sowie Aufgabe des Verwalters.**
- 2. Unterlassen die Gemeinschaft oder der Verwalter erforderliche Maßnahmen der Instandsetzung und Instandhaltung, sind einzelne Wohnungseigentümer grundsätzlich nicht zur Selbstvornahme berechtigt, sondern müssen ihren Anspruch auf ordnungsmäßige Verwaltung vor Gericht durchsetzen (vgl. BGH, Urteil vom 17. Oktober 2014 - V ZR 9/14 -, BGHZ 202, 375).**
- 3. Lediglich im Rahmen der Notgeschäftsführung gemäß § 21 Absatz 2 WEG können sie sogleich das Erforderliche veranlassen und den Ersatz ihrer Aufwendungen verlangen.**
- 4. Eine spezielle Vorschrift für eine Selbstvornahme und einen Kostenvorschussanspruch wie im Werkvertragsrecht in § 637 Absatz 3 BGB gibt es nicht. Die Vorschrift aus § 669 BGB ist nicht auf die Geschäftsführung ohne Auftrag anzuwenden.**

LG Karlsruhe, Beschluss vom 14.03.2016; Az.: 11 T 635/14

Tenor

1. Auf die sofortige Beschwerde der Beklagten wird der Beschluss des Amtsgerichts Pforzheim vom 09.10.2014, Az. 12 C 80/14, teilweise abgeändert und in Ziffer 1 wie folgt gefasst:

Die Kosten des Rechtsstreits trägt der Kläger.

2. Die Anschlussbeschwerde des Klägers wird zurückgewiesen.

3. Der Kläger trägt die Kosten des Beschwerdeverfahrens.

4. Der Wert des Beschwerdeverfahrens wird auf 2.800,00 EUR festgesetzt.

Gründe.

1. Die sofortige Beschwerde der Beklagten ist zulässig und begründet. Zu

Unrecht hat das Amtsgericht in dem angegriffenen Beschluss die Kosten des Rechtsstreits nach übereinstimmender Erledigungserklärung gegeneinander aufgehoben.

Grundsätzlich hat nach übereinstimmender Erledigungserklärung diejenige Partei die Kosten des Verfahrens zu tragen, die bei dem ohne die Erledigung zu erwartenden Verfahrensausgang die Kosten zu tragen gehabt hätte. Dabei ist eine summarische Prüfung der Erfolgsaussichten der Klage zum Zeitpunkt der übereinstimmenden Erledigungserklärung ausreichend (OLG Celle, Beschluss vom 15. Oktober 2012 - 13 U 60/12 - WRP 2013, 212; Zöller/Vollkommer, ZPO 31. Auflage 2016 § 91a Rn. 24).

Diese summarische Prüfung ergibt im vorliegenden Fall, dass die Klage sehr wahrscheinlich in vollem Umfang erfolglos geblieben wäre. Zutreffend weist die Beklagte darauf hin, dass es bereits keine Anspruchsgrundlage für das Zahlungsverlangen des Klägers gibt. Der Kläger verlangt explizit einen Vorschuss für die Selbstvornahme einer Reparatur an Gemeinschaftseigentum (für die Leckbeseitigung an einem Frischwasserrohr). Die Instandhaltung und Instandsetzung von Gemeinschaftseigentum ist aber gemäß §§ 21 Absatz 5 Ziffer 2, 27 Absatz 1 Ziffer 2 WEG Angelegenheit und Aufgabe der Gemeinschaft sowie Aufgabe des Verwalters. Unterlassen die Gemeinschaft oder der Verwalter erforderliche Maßnahmen der Instandsetzung und Instandhaltung, sind einzelne Wohnungseigentümer grundsätzlich nicht zur Selbstvornahme berechtigt, sondern müssen ihren Anspruch auf ordnungsmäßige Verwaltung vor Gericht durchsetzen (vgl. BGH, Urteil vom 17. Oktober 2014 - V ZR 9/14 -, BGHZ 202, 375). Lediglich im Rahmen der Notgeschäftsführung gemäß § 21 Absatz 2 WEG können sie sogleich das Erforderliche veranlassen und den Ersatz ihrer Aufwendungen verlangen. Die Notgeschäftsführung gibt ebenso wie die Geschäftsführung ohne Auftrag gemäß §§ 683, 670 BGB dem einzelnen Wohnungseigentümer aber nur einen Anspruch auf Ersatz bereits getätigter Aufwendungen, nicht jedoch einen Anspruch auf Vorschuss für die voraussichtlichen Aufwendungen. Eine spezielle Vorschrift für eine Selbstvornahme und einen Kostenvorschussanspruch wie im Werkvertragsrecht in § 637 Absatz 3 BGB gibt es nicht. Die Vorschrift aus § 669 BGB ist nicht auf die Geschäftsführung ohne Auftrag anzuwenden (Hönn in: jurisPK-BGB, 7. Auflage 2014, § 669 Rn. 11; MüKoBGB/Seiler 6. Auflage 2012 § 669 Rn. 10). Zudem kann der Vorschuss gemäß § 669 BGB nicht eingeklagt werden, sondern ist eine Obliegenheit des Auftraggebers und führt allenfalls dazu, dass die Ausführung des Geschäfts verweigert werden darf (BGH, Urteil vom 27. März 1980 - VII ZR 214/79 -, BGHZ 77, 60; Staudinger/Michael Martinek (2006) BGB § 669 Rn. 5). Es ist also keine Rechtsgrundlage für einen Vorschussanspruch ersichtlich. Es erscheint auch richtig, keinen Vorschussanspruch zu gewähren, denn es ist der Gemeinschaft nicht zuzumuten, einzelnen Mitgliedern der Gemeinschaft Geldmittel zur Verfügung stellen zu müssen, auf deren ordnungsmäßige Verwendung sie keinen Einfluss hat, und dies zudem für Maßnahmen, über deren Durchführung sie selbst zu entscheiden hat.

Die Klage war bei summarischer Prüfung folglich unschlüssig und wäre deshalb ohne weitere Beweisaufnahme abzuweisen gewesen. Daher ist es allein billig,

dem Kläger die Kosten des Verfahrens aufzuerlegen.

2. Die Anschlussbeschwerde des Klägers ist zulässig, aber aus den genannten Gründen unbegründet und daher zurückzuweisen.

3. Die Entscheidung zu den Kosten des Beschwerdeverfahrens beruht auf § 91 ZPO. Der Streitwert einer Entscheidung gemäß § 91a ZPO richtet sich nach dem Kosteninteresse der Parteien (Zöller/Vollkommer ZPO 30. Auflage 2014 § 91a Rn. 48). Dabei wurde als Streitwert der plausible Betrag von 3.000,00 EUR zugrunde gelegt, den das Amtsgericht in Anwendung von § 49a GKG festgesetzt hat. Daraus ergeben sich Gesamtkosten von etwa 1.600 EUR. Hinzu kommen die Kosten des selbständigen Beweisverfahrens, die mangels Angaben auf 1.200,00 EUR geschätzt wurden.

Die Rechtsbeschwerde ist nicht zuzulassen, da eine Frage von grundsätzlicher Bedeutung nicht zur Entscheidung steht und auch die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Rechtsbeschwerdegerichts nicht erfordert (§ 574 Absatz 2, 3 ZPO).