

»» Wohnungseigentumsrecht «« von RA Rüdiger Fritsch [0147]

Wer bezahlt den Ersatzzustellungsbevollmächtigten?

Das Wohnungseigentumsgesetz regelt aus Gründen der Verfahrensvereinfachung sowie zur Kosteneinsparung, dass der Verwalter der Zustellungsbevollmächtigte der Eigentümer ist, wenn diese verklagt werden. Typischer Fall ist die Beschlussanfechtungsklage. Hier reicht es aus, wenn die Klage dem Verwalter zugestellt wird, der dann die übrigen Eigentümer informiert und für eine anwaltliche Vertretung der Eigentümer sorgt. Was aber, wenn der Verwalter im Ausnahmefall wegen Interessenkollision nicht als Zustellungsbevollmächtigter dienen kann oder ein Verwalter gar fehlt? In diesem Fall übernimmt ein sog. Ersatzzustellungsbevollmächtigter die Aufgaben des Verwalters. Nur – wer erstattet dem Ersatzzustellungsbevollmächtigten seine Kosten? Hierzu hat der Bundesgerichtshof nun in einer Grundsatzentscheidung (Beschl. v. 11.5.2017 – V ZB 52/15) Stellung bezogen.

Der Fall:

Eigentümer Streitbar ist Mitglied einer großen Wohnungseigentümergeinschaft. Da er mit dem Beschluss der letzten Eigentümerversammlung über die Bestellung des Verwalters nicht einverstanden ist, erhebt er Beschlussanfechtungsklage.

Das Gericht ist dabei der Auffassung, dass der Verwalter in diesem Fall befähigt ist und verfügt, dass dem Ersatzzustellungsbevollmächtigten der Wohnungseigentümergeinschaft, Beirat B, die Klageschrift zugestellt wird, welcher nun zur Unterrichtung der übrigen Eigentümer Kopien der Klageschrift fertigt und jedem Eigentümer zuschickt. Hierfür muss Herr B an Kopier- und Portokosten über 1.300,00 EUR aufwenden.

Da Eigentümer Streitbar den Prozess

verliert, hat er die Kosten des Rechtsstreits zu tragen. Streitbar weigert sich nun, auch die dem B entstandenen Kosten zu erstatten.

Das Problem:

Wird eine Partei zur Kostentragung verurteilt, können im Anschluss an den Prozess die anderen Beteiligten die ihnen entstandenen Prozesskosten bei Gericht im Rahmen eines sog. Kostenfestsetzungsverfahrens anmelden. Hierauf ergeht ein sog. Kostenfestsetzungsbeschluss, der als Vollstreckungstitel gegenüber dem im Prozess zur Kostentragung Verurteilten gilt und so dafür sorgt, dass die Kosten mit Blick auf die ansonsten drohende Zwangsvollstreckung üblicherweise zügig gezahlt werden.

Dagegen spricht hier aber, dass zu den „Kosten des Rechtsstreits“ grundsätzlich nur die angefallenen Gerichtskosten, die Anwaltsvergütungen und die Auslagen für Sachverständige sowie Zeugenentschädigungen gerechnet werden. Die dem B als Ersatzzustellungsvertreter entstandenen Auslagen fallen aber nicht unter diese Definition.

Für die Festsetzungsfähigkeit der Unterrichtungsauslagen im Rahmen der Prozesskostenerstattung als wohnungseigentumsrechtlichem Ausnahmefall spricht aber, dass ohne die Tätigkeit des Ersatzzustellungsbevollmächtigten keine Zustellung der Klageschrift und Unterrichtung der Beklagten erfolgen kann, es sich also um Kosten handelt, die eigentlich den Prozesskosten zuzurechnen sein müssten.

Die Entscheidung des BGH:

Der Bundesgerichtshof entscheidet, dass die Auslagen des B nicht zu den im Rahmen

des gerichtlichen Kostenfestsetzungsverfahrens erstattungsfähigen Kosten gehören. Dabei stützt sich der BGH auf eine frühere Entscheidung, in welcher er ausgesprochen hatte, dass es sich bei den beim Verwalter entstehenden Kosten ebenfalls nicht um Prozesskosten handle.

Die aufgewendeten Unterrichtungskosten gehören nach Auffassung des BGH zu den Kosten der „internen“ Verwaltung der Wohnungseigentümergeinschaft, müssen demnach vom Ersatzzustellungsvertreter der Gemeinschaft gegenüber geltend gemacht und von dieser als Auslagenersatz erstattet werden.

Praxis-Tipp:

Formaljuristisch mag der BGH im Recht sein, für die Verwaltungspraxis sind es die üblichen „Steine statt Brot“.

Einen Ausweg bietet hier die Rechtsauffassung, wonach die Eigentümer durch Beschluss gem. § 21 Abs. 7 WEG über eine abweichende Verteilung besonderen Verwaltungsaufwands beschließen und dadurch die Kostenverteilung ändern können. ■

Fachautor:



**Rechtsanwalt
Rüdiger Fritsch**

- Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
- Schwerpunkt: Wohnungseigentums- und Mietrecht sowie Makler und Bauträgerrecht