BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZB 1/06

vom

15. März 2007

in der Wohnungseigentumssache

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGHR: ja

WEG §§ 16 Abs. 2, Abs. 5, 43, 47

a) § 47 WEG regelt nur die Erstattungspflicht im Prozessrechtsverhältnis der beteiligten Parteien, nicht die Kostenverteilung im Innenverhältnis der Eigentümergemeinschaft. Die Kosten eines Verfahrens nach§ 43 WEG dürfen allerdings nur auf diejenigen Wohnungseigentümer umgelegt werden, die sie gemäß § 47 WEG zu tragen haben.

b) § 16 Abs. 5 WEG nimmt Rechtsverfolgungskosten, die aus Binnenstreitigkeiten zwischen den Wohnungseigentümern entstanden sind, von den nach § 16 Abs. 2 WEG umzulegenden Kosten der Verwaltung aus. Die Norm soll verhindern, dass Konflikte innerhalb der Eigentümergemeinschaft auf Kosten aller Wohnungseigentümer ausgetragen werden.

c) Das hat aber nicht zur Folge, dass solche Rechtsverfolgungskosten unter den kostenpflichtigen Wohnungseigentümern gemäß § 426 Abs. 1 Satz 1 BGB nach Kopfteilen aufzuteilen wären. Vielmehr sind sie nach dem in § 16 Abs. 2 WEG zum Ausdruck gekommenen natürlichen Maßstab für den Ausgleich unter Wohnungseigentümern, also nach Miteigentumsanteilen, umzulegen. Dieser Übernahme des Ausgleichsmaßstabs steht § 16 Abs. 5 WEG nicht entgegen.

d) Haben die Wohnungseigentümer in der Gemeinschaftsordnung bestimmt, dass "Verwaltungskosten" nach Eigentumseinheiten umzulegen sind, so gilt dieser Umlegungsmaßstab auch für die Verteilung der Rechtsverfolgungskosten aus Binnenstreitigkeiten.

BGH, Beschl. v. 15. März 2007 - V ZB 1/06 - KG Berlin

LG Berlin

AG Charlottenburg

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat am 15. März 2007 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger, den Richter Dr. Klein, die Richterin Dr. Stresemann und die Richter Dr. Czub und Dr. Roth

beschlossen:

Die sofortige weitere Beschwerde gegen den Beschluss der Zivilkammer 85 des Landgerichts Berlin vom 1. Juli 2005 wird auf Kosten der Antragsgegner zurückgewiesen.

Außergerichtliche Kosten werden nicht erstattet.

Der Gegenstandswert des Verfahrens der weiteren Beschwerde beträgt 13.300 €.

Gründe:

I.

1 Die Beteiligten zu I bis III sind die Wohnungseigentümer einer Wohnanlage in Berlin, deren Verwalterin die Beteiligte zu IV ist. Begründet wurde das Wohnungseigentum von der Beteiligten zu III 1, in deren Eigentum sich immer noch 70 der insgesamt 96 Wohneinheiten befinden. Die übrigen Einheiten gehören teils einem, teils aber auch mehreren Wohnungseigentümern gemeinschaftlich. Die in der Teilungserklärung enthaltene Gemeinschaftsordnung sieht vor, dass die Kosten der Verwaltung nach Eigentumseinheiten und die übrigen Bewirtschaftungskosten grundsätzlich im Verhältnis der Miteigentumsanteile

auf die Wohnungseigentümer umgelegt werden. Die Kosten gerichtlicher Verfahren sind nicht gesondert erwähnt.

2 In der Vergangenheit kam es zwischen den Beteiligten zu zahlreichen Streitigkeiten über die Gültigkeit von Eigentümerbeschlüssen und andere Fragen der gemeinschaftlichen Willensbildung und Verwaltung. In den Jahren 1999 und 2000 waren bei den für Wohnungseigentumssachen zuständigen Gerichten erster und zweiter Instanz insgesamt acht Verfahren anhängig, die von den Beteiligten zu I zumeist alleine, teils aber auch gemeinsam mit anderen Wohnungseigentümern betrieben wurden. Antragsgegner waren stets die übrigen Wohnungseigentümer und vereinzelt auch die ehemalige Verwalterin der Wohnanlage, deren Bestellung zum 30. September 1999 endete. Die Anträge blieben überwiegend erfolglos, und die Gerichtskosten wurden ganz oder teilweise den jeweiligen Antragstellern auferlegt. Eine Erstattung außergerichtlicher Kosten wurde nicht angeordnet.

3 In allen acht Verfahren waren die jeweiligen Antragsgegner durch einen gemeinsamen Rechtsanwalt vertreten. Dessen Honorar und den auf die Antragsgegner entfallenden Teil der Gerichtskosten bezahlte die Beteiligte zu IV aus dem Verwaltungsvermögen der Gemeinschaft. Aus diesen Mitteln bestritt sie auch die im Jahr 2000 angefallenen Kosten einer außergerichtlichen Rechtsberatung über verschiedene Aktivitäten der Beteiligten zu I. Die so entstandenen „Rechts- und Beratungskosten“ wurden in die Jahresabrechnungen für 1999 (mit 3.978,80 DM) und 2000 (mit 32.178,07 DM) eingestellt und in den Einzelabrechnungen für jedes Verfahren und für die außergerichtliche Beratung gesondert auf die jeweils beteiligten Wohnungseigentümer umgelegt. Dabei wurden die Beteiligten zu I insgesamt von der Verteilung ausgenommen ebenso wie die weiteren Antragsteller bei den Kosten der von ihnen gemeinsam be-

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

triebenen Verfahren. Im Übrigen wurden die Kosten gleichmäßig nach Kopfteilen verteilt, wobei auch die Beteiligte zu III 1 mit einem solchen Anteil belastet wurde. Soweit die ehemalige Verwalterin als Antragsgegnerin an den Verfahren beteiligt war, wurde sie ebenfalls in die Berechnung der Kopfteile einbezogen, und der auf sie entfallende Anteil wurde nicht auf die Wohnungseigentümer umgelegt. Die Jahresabrechnungen für 1999 und 2000 wurden in der Wohnungseigentümerversammlung vom 13. Dezember 2001 durch Mehrheitsbeschlüsse genehmigt.

4 Die Beteiligten zu I und II haben unabhängig voneinander beantragt, diese Beschlüsse für ungültig zu erklären. Das Amtsgericht hat die beiden Verfahren verbunden und die Anträge zusammen mit anderen Anträgen der Beteiligten zu I durch Teilbeschluss zurückgewiesen. Das Landgericht hat die sofortige Beschwerde der Beteiligten zu I durch rechtskräftigen Teilbeschluss zurückgewiesen. In der Schlussentscheidung hat es der sofortigen Beschwerde der Beteiligten zu II, die diese auf die Verteilung der Rechts- und Beratungskosten beschränkt haben, teilweise stattgegeben und die Beschlüsse über die Genehmigung der Jahresabrechnungen für 1999 und 2000 „hinsichtlich des angewendeten Verteilungsschlüssels bei der Umlage der Rechtskosten in den Einzelabrechnungen“ für ungültig erklärt. Das Kammergericht möchte die hiergegen gerichtete sofortige weitere Beschwerde der Beteiligten zu III zurückweisen. Es sieht sich daran durch den Beschluss des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 18. Oktober 2002 (ZMR 2003, 228) gehindert und hat die Sache deshalb mit Beschluss vom 7. November 2005 (ZMR 2006, 153) dem Bundesgerichtshof zur Entscheidung vorgelegt.

II.

5 Die Vorlage ist statthaft (§§ 43 Abs. 1 Nr. 4, 45 Abs. 1 WEG i.V.m. § 28 Abs. 2 FGG).

6 Das vorlegende Gericht ist in Übereinstimmung mit dem Beschwerdegericht der Ansicht, die in einem Verfahren nach § 43 WEG entstehenden Kosten seien im Verhältnis der Miteigentumsanteile auf die jeweils betroffenen Wohnungseigentümer umzulegen. Dies ergebe sich aus § 16 Abs. 2 WEG. Der dort geregelte Verteilungsschlüssel sei sachnäher und gerechter als die in § 100 Abs. 1 ZPO und § 426 Abs. 1 S. 1 BGB vorgesehene Verteilung nach Kopfteilen. Die Vorschrift des § 16 Abs. 5 WEG stehe seiner Anwendung nicht entgegen. Denn sie wolle nur verhindern, dass die Kosten eines Wohnungseigentumsverfahrens in Umgehung der gerichtlichen Kostenentscheidung auf sämtliche Wohnungseigentümer umgelegt werden.

7 Demgegenüber vertritt das Oberlandesgericht Düsseldorf in der auf weitere Beschwerde ergangenen Entscheidung vom 18. Oktober 2002 die Auffassung, § 16 Abs. 5 WEG schließe eine Kostenverteilung nach dem in § 16 Abs. 2 WEG geregelten Schlüssel aus. Da das Gesetz sonst keinen Maßstab für den Innenausgleich der Wohnungseigentümer vorsehe, seien die Kosten eines Wohnungseigentumsverfahrens grundsätzlich gemäß § 100 Abs. 1 ZPO nach Kopfteilen auf die zur Kostentragung verpflichteten Wohnungseigentümer umzulegen.

8 Das vorlegende Gericht und das Oberlandesgericht Düsseldorf sind somit unterschiedlicher Auffassung über den Schlüssel, nach dem die Kosten eines Verfahrens nach § 43 WEG auf die kostentragungspflichtigen Wohnungs-

eigentümer zu verteilen sind. Diese Divergenz rechtfertigt die Vorlage. An die Auffassung des vorlegenden Gerichts, es könne ohne Beantwortung der streitigen Rechtsfrage zur Auslegung und Anwendung von § 16 Abs. 2 WEG nicht über die sofortige weitere Beschwerde entscheiden, ist der Senat nach seiner ständigen Rechtsprechung (vgl. nur Beschl. v. 2. Juni 2005, V ZB 32/05, NJW 2005, 2061 m.w.N. – insoweit in BGHZ 163, 154 ff. nicht abgedruckt) bei Prüfung der Zulässigkeit der Vorlage gebunden. Dies gilt auch, soweit sich die Vorlage auf die Kosten der außergerichtlichen Beratung erstreckt. Die Vergleichsentscheidung betrifft zwar nur die Kosten gerichtlicher Verfahren, das vorlegende Gericht ist aber ersichtlich der Meinung, die Frage der Kostenverteilung könne in dem einen Fall nicht anders beurteilt werden als in dem anderen. Auch an diesen Rechtsstandpunkt ist der Senat, was die Zulässigkeit der Vorlage betrifft, gebunden (Senat, BGHZ 109, 396, 398).

III.

9 Die sofortige weitere Beschwerde ist zulässig (§§ 45 Abs. 1, 43 Abs. 1 Nr. 4 WEG, 27, 29, 22 Abs. 1 FGG). Die Beteiligten zu III sind nach §§ 29 Abs. 4, 20 Abs. 1 FGG beschwerdeberechtigt. Dies folgt bereits aus ihrem Anspruch auf ordnungsmäßige Verwaltung (§ 21 Abs. 4 WEG). Denn sie wenden sich gegen eine gerichtliche Entscheidung, durch die zwei Beschlüsse der Eigentümerversammlung teilweise für ungültig erklärt worden sind (vgl. Senat, BGHZ 156, 19, 21 ff.). Unerheblich ist daher, dass nur die Beteiligte zu III 1 ein finanzielles Interesse an dem beschlossenen Verteilungsschlüssel hat, während die übrigen Beschwerdeführer durch dessen Wegfall sogar begünstigt würden.

10 In der Sache selbst hat das Rechtsmittel keinen Erfolg. Denn soweit die Entscheidung des Beschwerdegerichts nach §§ 27 Abs. 1, 28 Abs. 3 FGG der rechtlichen Überprüfung durch den Senat unterliegt, beruht sie im Ergebnis nicht auf einer Verletzung des Rechts.

11 1. Gegenstand der sofortigen weiteren Beschwerde ist nur der Teil der angefochtenen Beschlüsse, den das Beschwerdegericht für ungültig erklärt hat. Über den weiteren Inhalt dieser Beschlüsse hat der Senat nicht zu befinden. Denn das Beschwerdegericht hat den von den Beteiligten zu III angegriffenen Ausspruch über ihre Ungültigkeit wirksam beschränkt.

12 Die Genehmigung einer Jahresabrechnung kann teilweise für ungültig erklärt werden (vgl. nur Senat, Beschl. v. 2. Juni 2005, V ZB 32/05, NJW 2005, 2061, 2069 - insoweit in BGHZ 163, 154 ff. nicht abgedruckt; Abramenko, ZMR 2003, 402 ff. m.w.N.). Ihre Bindungswirkung nach §§ 28 Abs. 5, 23 Abs. 4 S. 1 WEG bleibt dann im Übrigen unberührt, so dass die Wohnungseigentümer nicht erneut über die gesamte Abrechnung, sondern nur noch ergänzend über die für ungültig erklärten Teile zu beschließen haben (vgl. BayObLGZ 1987, 86, 92; NJW-RR 1993, 1039; KG, NJW-RR 2006, 383). Die Ungültigerklärung nach §§ 23 Abs. 4 S. 1, 43 Abs. 1 Nr. 4 WEG kann deshalb nur auf rechnerisch selbständige und abgrenzbare Teile der Jahresabrechnung beschränkt werden (vgl. BayObLGZ 1988, 326, 328; WuM 1988, 329, 330; KG, NJW-RR 1991, 1235, 1236; OLG Saarbrücken, NZM 2006, 228; Staudinger/Wenzel, BGB [2005], Vorbem. zu §§ 43 ff. WEG Rdn. 24 und § 43 WEG Rdn. 54; Weitnauer/Lüke, WEG, 9. Aufl., § 23 Rdn. 27; Abramenko, aaO, 404). Andernfalls wäre ihre Beschränkung nicht nur unzulässig, sondern wirkungslos und darum auch nicht geeignet, den Gegenstand des Rechtsmittelverfahrens zu beschränken.

Denn wenn sich nicht bestimmen lässt, welche Teile der Jahresabrechnung Bestand haben, muss das Rechenwerk insgesamt neu beschlossen werden.

13 Gemessen daran kann die Ungültigerklärung auch bei einem fehlerhaften Verteilungsschlüssel wirksam beschränkt werden (BayObLG, WuM 1994, 568, 569 f.; ZMR 2000, 853, 854; KG, WE 1998, 225; WuM 2001, 357; NJW-RR, 2006, 383; OLG Düsseldorf, ZMR 1999, 500, 502; 2003, 228, 229; Staudinger/Bub, BGB [2005], § 28 WEG, Rdn. 553 und 555; Staudinger/Wenzel, BGB [2005], Vorbem. zu §§ 43 ff. WEG Rdn. 24; Weitnauer/Gottschalg, WEG, 9. Aufl., § 28 Rdn. 30a; anders noch KG, NJW-RR 1996, 844, 846; vgl. auch Staudinger/Bub, aaO, § 28 WEG Rdn. 551; Staudinger/Wenzel, aaO, § 43 WEG Rdn. 54; Merle, in Bärmann/Pick/Merle, WEG, 9. Aufl., § 28 Rdn. 115; KK-WEG/Happ, § 28 Rdn. 51; Abramenko, aaO, 404). Eine unzutreffende Kostenverteilung wirkt sich nämlich in der Regel nicht auf die Gesamtabrechnung, sondern nur auf die Einzelabrechnungen aus, und dies auch nur in dem Umfang der betroffenen Positionen (BayObLG, ZMR 2000, 853, 854; KG, NJW-RR, 2006, 383).

14 Auf diesen abgrenzbaren Teil der Jahresabrechnung bezieht sich die Entscheidung des Beschwerdegerichts. Sie beschränkt die Ungültigkeit der beiden Eigentümerbeschlüsse ausdrücklich auf die Genehmigung der Einzelabrechnungen und weiter "hinsichtlich des angewendeten Verteilungsschlüssels bei der Umlage der Rechtskosten", also auf die jeweiligen Anteile an diesen gesondert ausgewiesenen Kosten und die unter ihrem Einschluss errechneten Salden. Nach den nicht angegriffenen Feststellungen des Beschwerdegerichts werden die Gesamtabrechnung und die Verteilung der übrigen Kosten hiervon nicht berührt, so dass die Genehmigung der beiden Jahresabrechnungen insoweit Bestand haben kann.

15 Auch im Übrigen braucht der Senat nicht zu entscheiden, ob und in welchem Umfang die von den Beteiligten zu II hingenommene Beschränkung der Ungültigerklärung berechtigt ist. Auf die - von dem Beschwerdegericht nicht erörterte - Frage, unter welchen Voraussetzungen die Teilunwirksamkeit bei der Genehmigung einer Jahresabrechnung entsprechend § 139 BGB zur Unwirksamkeit des gesamten Beschlusses führt (vgl. dazu Staudinger/Bub, aaO, § 28 WEG Rdn. 552, aber auch Merle, in Bärmann/Pick/Merle, aaO, § 28 Rdn. 115 und allgemein Senat, BGHZ 139, 288, 297 f.; 156, 279, 287), kommt es deshalb nicht mehr an. Aus dem gleichen Grund kann auch offen bleiben, ob der Antrag der Beteiligten zu II nach seiner Beschränkung in der mündlichen Verhandlung noch über den Ausspruch des Beschwerdegerichts hinausging und darum teilweise zurückzuweisen war.

16 2. Zu Recht hält das Beschwerdegericht die mit den angefochtenen Beschlüssen gebilligte Verteilung der Rechts- und Beratungskosten nach Kopfteilen für unzulässig. Es geht auch im Ansatz zutreffend davon aus, dass diese Kosten nach dem für die Verwaltungskosten der Eigentümergemeinschaft geltenden Schlüssel auf die an ihnen beteiligten Wohnungseigentümer umzulegen sind. Entgegen der Auffassung des Beschwerdegerichts führt dies jedoch nicht zu der in § 16 Abs. 2 WEG vorgesehenen Verteilung nach Miteigentumsanteilen, sondern der Gemeinschaftsordnung entsprechend zu einer Verteilung nach Eigentumseinheiten.

17 a) Die Verteilung der in einem Verfahren nach § 43 WEG entstehenden Kosten ist im Gesetz nur unvollständig geregelt. Die Vorschrift des § 16 Abs. 5 WEG nimmt diese Kosten ausdrücklich von den nach § 16 Abs. 2 WEG umzulegenden Kosten der Verwaltung aus. Sie bestimmt aber nicht, wie und in welchem Verhältnis die Wohnungseigentümer stattdessen zu beteiligen sind. Die

in § 47 WEG vorgesehene Kostenentscheidung des Gerichts schließt diese Lücke nur zum Teil. Denn sie regelt nur die Erstattungspflicht im Prozessrechtsverhältnis der beteiligten Streitparteien, und nicht die Kostenverteilung im Innenverhältnis der Eigentümergemeinschaft (vgl. nur Staudinger/Wenzel, aaO, § 47 WEG Rdn. 6). Soweit das Gericht allerdings eine Kostenerstattung zugunsten einzelner Wohnungseigentümer anordnet oder gemäß § 47 S. 2 WEG von einer solchen Anordnung absieht, ist seine Entscheidung auch für das Innenverhältnis der Eigentümergemeinschaft maßgebend. Denn insoweit fehlt wegen § 16 Abs. 5 WEG die Grundlage für eine abweichende Verteilung innerhalb der Gemeinschaft. Aus den gesetzlichen Vorschriften ergibt sich also lediglich, dass die Kosten eines Verfahrens nach § 43 WEG nur auf diejenigen Wohnungseigentümer umgelegt werden dürfen, die sie gemäß § 47 WEG zu tragen haben. Dieser Vorrang der gerichtlichen Kostenentscheidung ist allgemein anerkannt (BayObLGZ 1992, 210, 213 f.; 1995, 103, 107; WE 1994, 118, 119; NZM 1999, 862, 863; NJW-RR 2002, 158, 159; KG, ZMR 1987, 386, 387 f.; NJW-RR 1992, 845; OLG Düsseldorf, ZMR 2003, 228, 229; OLG Frankfurt, NJW-RR 2006, 519, 520; OLG Hamm, OLGZ 1989, 47, 49; OLG Köln, WE 1997, 428, 429; ZfIR 2003, 683; vgl. auch Senat, BGHZ 115, 253, 256 und BGH, Urt. v. 2. Juli 1998, IX ZR 51/97, NJW 1998, 3279 f.; ebenso Staudinger/Bub, aaO, § 16 WEG Rdn. 60, 182; Staudinger/Wenzel, aaO, § 47 WEG Rdn. 6; MünchKomm-BGB/Engelhardt, 4. Aufl., § 16 WEG Rdn. 8; Pick, in Bärmann/Pick/Merle, aaO, § 16 Rdn. 149; Merle, ebenda, § 47 Rdn. 9 und WE 1991, 4, 6; Weitnauer/Gottschalg, aaO, § 16 Rdn. 60; Niedenführ, in Niedenführ/Schulze, WEG, 7. Aufl., § 16 Rdn. 44; Bader, DWE 1991, 86, 90; Becker, MietRB 2004, 25, 28; Drasdo, ZfIR 2002, 1002, 1003; Schmid, ZMR 1989, 361, 362; Schnauder, WE 1992, 30, 36 f.; Sturhahn, NZM 2004, 84, 85) und auch in den hier zu beurteilenden Jahresabrechnungen beachtet worden.

18 b) Gesichert ist ferner, dass die aus den Mitteln der Gemeinschaft verauslagten Kosten in der Jahresabrechnung ausgewiesen werden müssen (BayObLGZ 1992, 210, 213 f.; WE 1994, 118, 119; WuM 1994, 295, 296; ZMR 1996, 43, 46; NZM 1999, 862, 863; ZMR 2004, 598, 600; KG, NJW-RR 1992, 845, 846; OLG Düsseldorf, ZMR 2003, 228, 229; OLG Frankfurt, OLGR 1997, 26 f.; NJW-RR 2006, 519; OLG Köln, ZfIR 2003, 683 f.; Staudinger/Bub, aaO, § 16 WEG Rdn. 182 und § 28 WEG Rdn. 331; Weitnauer/Gottschalg, aaO, § 28 Rdn. 29; Merle, in Bärmann/Pick/Merle, aaO, § 28 Rdn. 77, jew. m.w.N.; a.A. Sauren, WEG, § 16 Rdn. 13 Stichwort Prozesskosten und WE 1995, 272, 274; differenzierend MünchKomm-BGB/Engelhardt, aaO, § 16 WEG Rdn. 8). Die noch nicht hinreichend geklärte Frage, ob und in welchen Fällen § 16 Abs. 5 WEG den Einsatz dieser Mittel überhaupt zulässt (vgl. dazu vor allem Staudinger/Bub, aaO, § 16 WEG Rdn. 181 f.), ist hierfür unerheblich und bedarf darum auch keiner Entscheidung. Denn nach § 28 Abs. 3 WEG sind auch ungerechtfertigte Ausgaben in die Jahresabrechnung einzustellen, so dass die Genehmigung der Abrechnung aus diesem Grund nicht für ungültig erklärt werden kann (BGH, Urt. v. 6. März 1997, III ZR 248/95, NJW 1997, 2106, 2108).

19 c) Die gesetzlich nicht geregelte Frage, in welchem Verhältnis die Wohnungseigentümer an den auf sie entfallenden gerichtlichen und außergerichtlichen Kosten eines Verfahrens nach § 43 WEG zu beteiligen sind, ist in Rechtsprechung und Literatur umstritten. Die herrschende Meinung, der auch das vorlegende Gericht folgen möchte, wendet insoweit den allgemeinen Verteilungsschlüssel der Eigentümergemeinschaft an (OLG Köln, ZfIR 2003, 683; Staudinger/Bub, aaO, § 16 WEG Rdn. 182; Staudinger/Wenzel, aaO, § 47 WEG Rdn. 6, 28; Merle, in Bärmann/Pick/Merle, aaO, § 47 Rdn. 9 f. und WE 1991, 4, 6; KK-WEG/Happ, § 16 Rdn. 20; Niedenführ, in Niedenführ/Schulze, aaO, § 28 Rdn. 50; Schnauder, WE 1992, 30, 36 f.; Schmid, ZMR 1989, 361,

362; 2004, 316, 319; Sturhahn, NZM 2004, 84, 86; Becker, MietRB 2004, 25, 27 f.; vgl. auch KG, NJW-RR 1992, 845 und BayObLGZ 1992, 210, 213; offen dagegen BayObLG, ZMR 2004, 598, 600; differenzierend Köhler, in Köhler/Bassenge, Anwaltshandbuch Wohnungseigentumsrecht, Teil 7 Rdn. 104 ff. und Briesemeister, in Deckert, Die Eigentumswohnung, Gruppe 7 Rdn. 411, 433, 435). Die der Vergleichsentscheidung zugrunde liegende Gegenauffassung hält dies wegen § 16 Abs. 5 WEG für unzulässig und gelangt stattdessen über die Vorschriften der §§ 100 Abs. 1 ZPO und 426 Abs. 1 S. 1 BGB zu einer Verteilung nach Kopfteilen (AG Neuss, WuM 1994, 398 f.; Palandt/Bassenge, BGB, 66. Aufl., § 16 WEG Rdn. 13b; Weitnauer/Gottschalg, aaO, § 16 Rdn. 60; Bielefeld, Der Wohnungseigentümer, 5. Aufl., S. 169 f.; Deckert, Die Eigentumswohnung, Gruppe 4 Rdn. 1303 und WE 1987, 102, 104 [anders jedoch WE 1994, 222, 227]; Jennißen, Die Verwalterabrechnung nach dem WEG, 5. Aufl., Teil V Rdn. 36; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, Rdn. 1077; Drasdo, WuM 1993, 226, 227; ZfIR 2002, 1002 ff.). Der Senat entscheidet die Streitfrage - wenn keine abweichende Vereinbarung vorliegt - im Sinne der herrschenden Meinung.

20 aa) Aus § 100 Abs. 1 ZPO lässt sich für das Verhältnis der kostentragungspflichtigen Wohnungseigentümer untereinander nichts herleiten. Denn diese Norm regelt entsprechend ihrer prozessrechtlichen Funktion nur die Haftung im Außenverhältnis zu den Kostengläubigern, während das Innenverhältnis der Kostenschuldner ausschließlich nach bürgerlichem Recht zu beurteilen ist (vgl. nur Stein/Jonas/Bork, ZPO, 22. Aufl., § 100 Rdn. 6 und für das Verfahren nach § 43 WEG Staudinger/Wenzel, aaO, § 47 WEG Rdn. 28; Staudinger/Bub, aaO, § 16 WEG Rdn. 203a).

21 bb) Das führt zu § 426 Abs. 1 S. 1 BGB. Danach sind die Wohnungseigentümer im Verhältnis zueinander aber nur zu gleichen Anteilen verpflichtet, soweit nicht ein anderes bestimmt ist. Eine solche vom Verteilungsmaßstab des § 426 Abs. 1 Satz 1 BGB abweichende Bestimmung greift hier Platz.

22 (1) Allerdings lässt sich das nicht unmittelbar aus § 16 Abs. 2 WEG herleiten. Denn nach Absatz 5 der Norm gehören Kosten eines Verfahrens nach § 43 WEG gerade nicht zu den Kosten der Verwaltung im Sinne von Absatz 2. Die Regelung zielt auf die Kosten einer - hier vorliegenden - Binnenstreitigkeit zwischen den Wohnungseigentümern. Sie soll verhindern, dass Konflikte innerhalb der Eigentümergemeinschaft auf Kosten aller Wohnungseigentümer ausgetragen werden (BayObLGZ 1976, 223, 225; OLG Hamm, OLGZ 1989, 47, 49; Merle, in Bärmann/Pick/Merle, aaO, § 47 Rdn. 9 und WE 1991, 4 f.; Weitnauer/Gottschalg, aaO, § 16 WEG Rdn. 60; Becker, MietRB 2004, 25; Schmid, ZMR 1989, 361; vgl. auch KG, ZMR 1987, 386, 387; enger Schnauder, WE 1992, 30, 36).

23 (2) Eine von der Hilfsregel des § 426 Abs. 1 BGB abweichende Kostenverteilung kann sich aber aus der Gemeinschaftsordnung ergeben (OLG Köln, ZfIR 2003, 683; vgl. auch Köhler, in Köhler/Bassenge, Anwaltshandbuch Wohnungseigentumsrecht, Teil 7 Rdn. 104; Schmid, ZMR 2004, 316, 319; Elzer, Info M 2006, 90). So ist es hier.

24 (a) Freilich ergibt sich das nicht unmittelbar aus der Gemeinschaftsordnung. Ohnehin regelt sie nicht eigens die Verteilung von Kosten für Wohnungseigentumsverfahren. Die Teilungserklärung sieht allerdings eine Regelung für die gesamten Kosten der Verwaltung vor, und zwar dergestalt, dass sie nicht im Verhältnis der Miteigentumsanteile, sondern nach Eigentumseinheiten um-

zulegen sind. Diese insoweit (anders hinsichtlich der Bewirtschaftungskosten) von § 16 Abs. 2 WEG abweichende Regelung ist wirksam (§§ 10 Abs. 1 S. 2, 8 Abs. 2 S. 1, 5 Abs. 4 WEG).

25 Sie gilt jedoch unmittelbar nur für die Verwaltungskosten der Gemeinschaft und damit für die Kosten derjenigen Wohnungseigentumsverfahren, die trotz § 16 Abs. 5 WEG zu der gemeinschaftlichen Verwaltung gehören. Das sind gerade nicht die hier zu beurteilenden Binnenstreitigkeiten (s. o.), sondern Streitigkeiten mit Dritten, an denen die Eigentümergemeinschaft selbst oder sämtliche Wohnungseigentümer gemeinsam und gleichgerichtet beteiligt sind (vgl. OLG Hamm, OLGZ 1989, 47, 48 f.; OLG Köln, WuM 1996, 245; Staudinger/Bub, aaO, § 16 WEG Rdn. 182; Merle, in Bärmann/Pick/Merle, aaO, § 47 Rdn. 9 und WE 1991, 4 f.; Weitnauer/Gottschalg, aaO, § 16 Rdn. 60; Becker, MietRB 2004, 25 f.; Schnauder, WE 1992, 30, 36), ferner aber auch Streitigkeiten zur Verfolgung von gemeinschaftlichen Beitrags- und Schadensersatzansprüchen gegen einzelne Wohnungseigentümer. Letztere betreffen zwar das Innenverhältnis der Eigentümergemeinschaft, fallen aber in den Bereich der gemeinschaftlichen Verwaltung (Senat, BGHZ 111, 148, 151). Die Kosten sind daher nach § 16 Abs. 2 WEG zu verteilen (BayObLG, ZMR 2004, 763; OLG Düsseldorf, ZMR 2003, 228, 229; Staudinger/Bub, aaO, § 16 WEG Rdn. 182 m.w.N.).

26 (b) Gleichwohl ist der in der Gemeinschaftsordnung für die Verwaltungskosten festgelegte Verteilungsschlüssel, also eine Aufteilung nach Eigentumseinheiten, auch maßgebend für die Umlegung der Kosten der Binnenstreitigkeiten. Das ergibt sich aus folgendem:

27 (aa) Eine besondere und damit § 426 Abs. 1 Satz 1 BGB vorgehende Bestimmung kann sich - neben einer Vereinbarung - auch aus der Natur der Sache oder aus Inhalt und Zweck des in Frage stehenden Rechtsverhältnisses ergeben (st. Rspr.; vgl. nur BGHZ 28, 297, 301; 47, 157, 165; 77, 55, 58; 87, 265, 268).

28 So bildet das Beteiligungsverhältnis einer Gesellschaft den natürlichen Maßstab für den Ausgleich unter den Gesellschaftern, und zwar bei allen Verpflichtungen, die sie in Ansehung der Gesellschaft persönlich übernehmen (RGZ 88, 122, 124; 117, 1, 2 f.; OLG Köln, NJW 1995, 1685 f.; Staudinger/Noack, BGB [2005], § 426 Rdn. 188). Es ist daher im Zweifel nicht nur für den Ausgleichsanspruch persönlich haftender Gesellschafter (vgl. nur BGHZ 103, 72, 76), sondern auch in dem Verhältnis mehrerer - nicht notwendig aller (so schon RG, WarnRspr 1914 Nr. 247) - Mitgesellschafter maßgebend, die sich für eine Verbindlichkeit ihrer GmbH verbürgt haben (BGH, Urt. v. 11. Juli 1973, VIII ZR 178/72, LM § 774 BGB Nr. 9; Urt. v. 19. Dezember 1988, II ZR 101/88, NJW-RR 1989, 685; Staudinger/Noack, aaO, § 426 Rdn. 198). Ähnlich verhält es sich bei der Bruchteilsgemeinschaft. Hier lässt sich aus den gesetzlichen Bestimmungen der §§ 748, 755 BGB der allgemeine Grundsatz ableiten, dass die Teilhaber für Verbindlichkeiten, die sie in Bezug auf den gemeinschaftlichen Gegenstand eingegangen sind, im Innenverhältnis nach dem Verhältnis ihrer Anteile haften, wenn sich nicht aus einer Vereinbarung oder besonderen Umständen des Falles etwas anderes ergibt (BGHZ 87, 265, 269; vgl. auch BGH, Urt. v. 8. März 1975, II ZR 38/73, WM 1975, 196, 197; Urt. v. 9. Oktober 1991, XII ZR 2/90; NJW 1992, 114 f.; Staudinger/Noack, aaO, § 426 Rdn. 56).

29 Entsprechendes gilt für die Wohnungseigentümergemeinschaft (vgl. BayObLG, NJW 1973, 1881, 1882; Staudinger/Noack, aaO, § 426 Rdn. 71). Der in § 16 Abs. 2 WEG vorgesehene Umlageschlüssel ist derselbe wie in § 748 BGB. Er wird also nicht durch die Besonderheiten der Wohnungseigentümergemeinschaft, sondern durch die Teilhabe an dem gemeinschaftlichen Eigentum bestimmt und ist damit ein Beleg für den allgemeinen Grundsatz, dass der Ausgleich zwischen mehreren Teilhabern im Zweifel nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu erfolgen hat. Dieses Verhältnis bildet den natürlichen Ausgleichsmaßstab unter den Wohnungseigentümern.

30 Danach ist das Verhältnis der Miteigentumsanteile im Zweifel - von Regelungen in der Gemeinschaftsordnung abgesehen - auch für den Innenausgleich derjenigen Wohnungseigentümer maßgebend, die in einer Binnenstreitigkeit gemeinsam, wenn auch nicht notwendig als Gesamtschuldner, zur Kostenerstattung verpflichtet werden oder eigene Kosten - etwa aus der Vertretung durch denselben Rechtsanwalt - gemeinsam zu tragen haben. Denn auch diese Verpflichtungen treffen die beteiligten Wohnungseigentümer als Teilhaber an dem gemeinschaftlichen Eigentum. Die in dem Verfahren nach § 43 WEG auszutragenden Binnenstreitigkeiten gehören zwar zu den persönlichen Angelegenheiten der Wohnungseigentümer, sie haben aber die sich aus der Gemeinschaft und aus der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums ergebenden Rechte und Pflichten zum Gegenstand und erwachsen damit aus dem Gemeinschaftsverhältnis (vgl. etwa Senat, BGHZ 130, 159, 164 f.).

31 Die Kostenverteilung nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile ist daher im Zweifel sachgerecht. Dem steht auch § 16 Abs. 5 WEG nicht entgegen. Denn diese Norm stellt nur klar, dass die Kosten einer Binnenstreitigkeit nicht nach § 16 Abs. 2 WEG auf alle Wohnungseigentümer umgelegt werden

dürfen. Sie schließt es aber nicht aus, den Ausgleich unter denjenigen Wohnungseigentümern, die kostentragungspflichtig sind, nach dem Maßstab des § 16 Abs. 2 WEG vorzunehmen. Die Hilfsregel des § 426 Abs. 1 BGB berücksichtigt demgegenüber das unterschiedliche Maß der Beteiligung nicht und kann darum zu unbilligen Ergebnissen führen. Dies zeigen gerade die hier zu beurteilenden Jahresabrechnungen, in denen die Beteiligte zu III 1 als Eigentümerin von 70 der insgesamt 96 Wohneinheiten mit dem gleichen Kostenanteil belastet wurde wie jeder Eigentümer - und jeder Miteigentümer - einer einzelnen Wohneinheit.

32 (bb) Die Gemeinschaftsordnung regelt indes die Kostenverteilung teilweise abweichend von dem Maßstab des § 16 Abs. 2 WEG. Die Kosten der Verwaltung sollen nach Eigentumseinheiten, und nur die Kosten der übrigen Bewirtschaftungskosten im Verhältnis der Miteigentumsanteile umgelegt werden. Dieser vereinbarte Verteilungsmaßstab geht dem natürlichen Ausgleichsmaßstab vor und führt dazu, dass die Kosten der Binnenstreitigkeiten nach Eigentumseinheiten auf diejenigen Wohnungseigentümer, die in die Kostenverteilung einbezogen werden müssen, umzulegen sind. Denn die Kosten der Binnenstreitigkeiten sind Verwaltungskosten, nicht "übrige Bewirtschaftungskosten". Zwar werden sie - wie dargelegt - nicht unmittelbar von § 16 Abs. 2 WEG, und damit auch nicht unmittelbar von der Regelung in der Gemeinschaftsordnung erfasst, die an die Stelle von § 16 Abs. 2 WEG getreten ist. Das steht aber nicht entgegen. Wenn nämlich § 16 Abs. 2 WEG Ausdruck des natürlichen Ausgleichsmaßstabs unter den Wohnungseigentümern ist und damit auch Maß gibt für die Verteilung der Kosten der Binnenstreitigkeiten, so ist es folgerichtig, dieselbe Wirkung auch einer die gesetzliche Regelung ersetzende Vereinbarung zuzusprechen. Die Verwaltungskosten, und damit auch die Kosten der Binnenstreitigkeiten, sind somit nach Eigentumseinheiten umzulegen.

33 Das ist sachgerecht. Die Bestimmung über die Verteilung der Verwaltungskosten trägt dem Umstand Rechnung, dass der Verwaltungsaufwand für jedes Wohnungs- und Teileigentum im Unterschied zu den übrigen Lasten und Kosten nicht von dessen Wert oder Größe abhängt. Aus diesem Grund wird insbesondere die Vergütung des Verwalters häufig in Abänderung der gesetzlichen Regelung nach Eigentumseinheiten umgelegt (vgl. nur BayObLG, ZMR 2001, 827 und Staudinger/Bub, aaO, § 16 WEG Rdn. 31 m.w.N.). Aber auch die übrigen Verwaltungskosten werden von der Größe des Miteigentumsanteils typischerweise nicht beeinflusst. Dies gilt insbesondere für die Kosten eines gerichtlichen Verfahrens, und zwar unabhängig davon, ob sie Verfahren mit Dritten oder Binnenstreitigkeiten betreffen. Dass diese Kosten nach außen nicht - wie bei der Verwaltervergütung üblich - nach Eigentumseinheiten berechnet werden, ist dagegen ohne Bedeutung. Denn für den Innenausgleich der Wohnungseigentümer kommt es grundsätzlich nicht auf die Kostenberechnung im Außenverhältnis an (vgl. nur Staudinger/Bub, § 16 WEG Rdn. 204 m.w.N.), und auch die Teilungserklärung sieht einen einheitlichen Verteilungsschlüssel für sämtliche Verwaltungskosten vor, ohne nach deren Berechnung zu unterscheiden.

34 d) Auf dieser Grundlage sind die in den Jahren 1999 und 2000 verauslagten Kosten der gerichtlichen Rechtsverfolgung nicht im Verhältnis der Miteigentumsanteile, sondern der Teilungserklärung entsprechend nach Eigentumseinheiten auf die jeweils beteiligten Wohnungseigentümer umzulegen. Diese Besonderheit hat das Beschwerdegericht bei seiner im Ansatz zutreffenden Begründung ebenso wenig berücksichtigt wie das vorlegende Gericht. Sie wirkt sich aber im Ergebnis nicht aus, weil die mit den angefochtenen Beschlüssen gebilligte Verteilung nach Kopfteilen ebenso dem Maßstab der Teilungserklä-

rung wie auch dem der Natur des Gemeinschaftsverhältnisses entsprechenden Maßstab widerspricht.

35 e) Ebenso verhält es sich mit Kosten der außergerichtlichen Rechtsberatung über verschiedene Aktivitäten der Beteiligten zu I. Auch insoweit hat das Beschwerdegericht die Genehmigung der in den Einzelabrechnungen vorgenommenen Verteilung nach Kopfteilen im Ergebnis zu Recht für unwirksam erklärt. Auf den nicht näher festgestellten Gegenstand der Beratung kommt es dabei nicht an. Deren Kosten sind aber wiederum nicht - wie das Beschwerdegericht meint - nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile, sondern nach Eigentumseinheiten zu verteilen.

36 Wenn und soweit die anwaltliche Beratung Angelegenheiten der Gemeinschaft betraf, folgt dies unmittelbar aus der Teilungserklärung, die für Verwaltungskosten eine solche von § 16 Abs. 2 WEG abweichende Verteilung vorsieht. Dass die Vergütung einer außergerichtlichen Rechtsberatung zu den Kosten der gemeinschaftlichen Verwaltung gehört, steht außer Zweifel. Dies gilt auch dann, wenn sich die Beratung auf die Rechte und Pflichten einzelner Wohnungseigentümer bezieht oder durch deren Verhalten veranlasst ist (vgl. BayObLG, NZM 2004, 235; OLG Köln, WE 1997, 428, 429; Staudinger/Bub, aaO, § 16 WEG Rdn. 168b; MünchKomm-BGB/Engelhardt, aaO, § 16 WEG Rdn. 8; Niedenführ, in Niedenführ/Schulze, aaO, § 16 Rdn. 44). In einem solchen Fall besteht auch kein Grund, von dem allgemeinen Verteilungsschlüssel abzuweichen. Denn bei einer außergerichtlichen Rechtsverfolgung oder -beratung wird die Kostenverteilung innerhalb der Gemeinschaft weder durch eine gerichtliche Kostenentscheidung noch durch § 16 Abs. 5 WEG beeinflusst. Auf die umstrittene Auslegung dieser Vorschrift kommt es hier schon deshalb nicht an, weil sie nach ihrem eindeutigen Wortlaut nur für die Kosten eines ge-

richtlichen Verfahrens nach § 43 WEG gilt. Der ihr zugrunde liegende Rechtsgedanke lässt sich auch nicht verallgemeinern. Denn der Gesetzgeber hat die weitergehende Regelung in § 15 Abs. 4 des Referentenentwurfs (vom 22. September 1950, veröffentlicht in PiG 8 [1982], 157, 161) nur für die Kosten eines Wohnungseigentumsverfahrens übernommen und in § 16 Abs. 4 WEG ausdrücklich klargestellt, dass sogar die Kosten eines Rechtsstreits gemäß § 18 WEG zu den Kosten der Verwaltung gehören. Für eine besondere Behandlung der außergerichtlichen Rechtsberatung über das Verhältnis der Gemeinschaft zu einzelnen Wohnungseigentümern ist danach kein Raum. Zweifelhaft ist deshalb auch, ob die "gegnerischen" Wohnungseigentümer - wie bei einem Verfahren nach § 43 WEG - von der gemeinschaftsinternen Kostenverteilung auszunehmen sind. Diese Frage braucht hier jedoch nicht abschließend geklärt zu werden, weil das Beschwerdegericht die unterbliebene Einbeziehung der Beteiligten zu I ausdrücklich gebilligt und die Genehmigung der Einzelabrechnungen nur hinsichtlich des auf die übrigen Wohnungseigentümer angewendeten Verteilungsschlüssels für ungültig erklärt hat.

37 Soweit die außergerichtliche Rechtsberatung persönliche Angelegenheiten dieser Wohnungseigentümer zum Gegenstand hatte, ist der in der Teilungserklärung vorgesehene Verteilungsschlüssel aus den gleichen Gründen maßgebend wie bei den Kosten einer Binnenstreitigkeit. Er verändert den natürlichen Ausgleichsmaßstab unter den Mitgliedern der Eigentümergemeinschaft und damit auch unter den Wohnungseigentümern, die als solche an den Kosten einer von ihnen oder für sie eingeholten Rechtsberatung beteiligt sind.

IV.

38 Die Kostenentscheidung findet ihre Grundlage in § 47 WEG. Es entspricht billigem Ermessen, die Gerichtskosten den Beteiligten zu III aufzuerlegen, weil ihre weitere Beschwerde erfolglos geblieben ist. Hingegen besteht kein Anlass, von dem in Wohnungseigentumssachen geltenden Grundsatz nach § 47 S. 2 WEG abzuweichen, wonach die Beteiligten ihre außergerichtlichen Kosten selbst zu tragen haben.

39 Die Festsetzung des Geschäftswerts beruht auf § 48 Abs. 3 S. 1 WEG. Maßgebend ist das volle Interesse der Beteiligten an der Teilungültigerklärung der angefochtenen Beschlüsse durch das Beschwerdegericht. Eine niedrigere Festsetzung nach § 48 Abs. 3 S. 2 WEG (dazu Senat, Beschl. v. 2. Juni 2005, V ZB 32/05, NJW 2005, 2061, 2069 - insoweit in BGHZ 163, 154 ff. nicht abgedruckt) ist nicht geboten, weil das mit der weiteren Beschwerde verfolgte Interesse der Beteiligten zu III 1 dem Gesamtinteresse entspricht. Die Ungültigerklärung hinsichtlich des beschlossenen Verteilungsschlüssels verringert

nämlich die Belastung aller übrigen an der Umlage beteiligten Wohnungseigentümer um rund 13.300 €, während sich der Kostenanteil der Beteiligten zu III 1, die als Eigentümerin von 70 der insgesamt 96 Wohneinheiten mit nur einem Kopfteil belastet war, um denselben Betrag erhöht.

Krüger Klein

Ri'inBGH Dr. Stresemann ist infolge Urlaubs an der Unterschrift gehindert.
Karlsruhe, den 23.03.2007
Der Vorsitzende
Krüger

Czub Roth

Vorinstanzen:
LG Berlin, Entscheidung vom 01.07.2005 - 85 T 534/02 -
KG Berlin, Entscheidung vom 07.11.2005 - 24 W 143/05 -