

Verteilung der Gerichts- und Rechtsanwaltsgebühren (Stand 05/07)

Nach 16 Monaten Bearbeitungsdauer hat der Bundesgerichtshof am 15.3.2007 die Rechtsfrage geklärt, nach welchem Umlageschlüssel die Rechtsverfolgungskosten zu verteilen sind.

Bis zu der Entscheidung des Bundesgerichtshofs gab es unterschiedliche Auffassungen der Oberlandesgerichte wie die Gerichtskosten und Rechtsanwaltsgebühren nach einem Anfechtungsverfahren zu verteilen sind.

Das OLG Düsseldorf und das OLG Frankfurt waren der Ansicht, dass die Kosten des Rechtsstreits nach dem „Kopfprinzip“ verteilt werden müssen. Dies hat dazu geführt, dass Eheleute als gemeinsame Eigentümer einer Wohneinheit zwei Anteile der Kosten zu tragen hatten, während beispielsweise der ehemalige Bauträger der noch 10 Einheiten hält, nur einen Kostenanteil zu tragen hatte.

Das Kammergericht Berlin war dagegen der Auffassung, dass die Rechtsverfolgungskosten gemäß § 16 Abs. 2 WEG nach Miteigentumsanteilen umzulegen wären.

Mit der Entscheidung vom 15.3.2007 (Az V ZB 1/06) hat der Bundesgerichtshof nun klargestellt, dass die Rechtsverfolgungskosten nach Miteigentumsanteilen umzulegen sind.

Damit ist geklärt, wie diese Kosten zukünftig zu verteilen sind und zudem erleichtert es die Arbeit des Verwalters und reduziert dessen Haftung. Bislang mussten nämlich die Vorschüsse, die im Laufe eines Verfahrens gezahlt wurden, nach Miteigentumsanteilen umgelegt werden und am Ende eines Verfahrens musste die Schlussabrechnung nach Köpfen vorgenommen werden. Dies führte häufig zu Fehlern und zog neue Anfechtungsverfahren nach sich.

In dieser Entscheidung hat der Bundesgerichtshof aber auch entschieden, dass Rechtsverfolgungskosten nach Anzahl der Wohneinheiten umgelegt werden können, sofern in der Teilungserklärung bestimmt ist, dass die „Verwaltungskosten“ nach Wohneinheiten umgelegt werden. In diesem Fall wären die Rechtsverfolgungskosten gleich zu behandeln und mit entsprechendem Verteilungsschlüssel umzulegen.

Praxis-Tipp:

Am Ende eines Anfechtungsverfahrens vor der Kostenverteilung überprüfen, ob die Gemeinschaftsordnung einen bestimmten Verteilungsschlüssel für Verwaltungskosten vorsieht. Ist dies der Fall, werden die Rechtsverfolgungskosten entsprechend diesem Schlüssel verteilt. Macht die Teilungserklärung keine Vorgaben, so werden die Gerichtskosten und Rechtsanwaltsgebühren nach Miteigentumsanteilen umgelegt.