

Leseprobe zu



Röll

Handbuch für Wohnungseigentümer und Verwalter

10., neu bearbeitete Auflage, 2018, rd. 330 Seiten, gebunden, Handbuch, 170x240cm

ISBN 978-3-504-45709-9

59,80 €

## H. Gerichtliches Verfahren in Wohnungseigentumssachen

### I. Grundzüge

#### 1. Verfahren nach der ZPO

Gerichtliche Verfahren in Wohnungseigentumssachen werden bereits seit der WEG-Novelle, genauer seit dem **1.7.2007**, nach der Zivilprozessordnung (ZPO) geführt. Der wesentlichste Unterschied zu den früher geltenden Vorschriften des Gesetzes über die Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit (FGG) ist der **Wegfall der Amtsermittlung** durch das Gericht. Jetzt gilt der sog. Beibringungsgrundsatz, nachdem die Parteien die erforderlichen Tatsachen und Beweismittel eigenständig vortragen müssen. Das Gericht ermittelt nicht mehr selbst. Auch im Hinblick auf die Verfahrenskosten tritt eine wesentliche Änderung ein. Nach der ZPO trägt grundsätzlich der Unterliegende sämtliche Kosten des Verfahrens. 1016

#### 2. Örtliche und sachliche Zuständigkeit

Ausschließlich zuständig für die Bearbeitung von Klagen im Bereich des Wohnungseigentumsrechts ist das Gericht, in dessen Bezirk das **Grundstück** liegt, § 43 WEG, sog. örtliche Zuständigkeit. 1017

**Beispiel:** Wohnungseigentümer E aus Hannover schuldet Hausgeld in nicht unbeträchtlicher Höhe für seine beiden Eigentumswohnungen in einer Wohnungseigentümergeinschaft auf Sylt. Will die Wohnungseigentümergeinschaft das Hausgeld einklagen, ist örtlich allein das Amtsgericht Niebüll zuständig, zu dessen Gerichtsbezirk die Insel Sylt gehört.

Eine **Gerichtsstandsvereinbarung**, also eine Vereinbarung darüber, dass ein anderes Gericht an einem anderen Ort als der Ort, an dem sich die Wohnungseigentumsanlage befindet, zuständig sein soll, ist **unwirksam**. 1018

**Beispiel:** Die Wohnungseigentumsanlage befindet sich in Hannover. Damit ist das Amtsgericht Hannover bei einer Anfechtung zuständiges Gericht. Selbst wenn die Wohnungseigentümer es wollten, z.B. weil sie überwiegend Kapitalanleger aus dem Rhein-Main-Gebiet sind, könnten sie kein anderes Gericht als zuständiges Gericht vereinbaren.

Zulässig ist eine **Schiedsvereinbarung** nach §§ 1025 ff. ZPO. Alle in § 43 Nr. 1 bis 5 WEG genannten Verfahrensgegenstände sind schiedsfähig.<sup>1</sup> Damit können die Wohnungseigentümer einvernehmlich, z.B. bereits in der Gemeinschaftsordnung regeln, ob ein Rechtsstreit statt vor den zuständigen staatlichen Gerichten oder aber aufgrund einer Schiedsvereinbarung vor einem privaten **Schiedsgericht** geführt wird. 1019

§ 43 WEG regelt, wofür die (staatlichen) Gerichte in Wohnungseigentumssachen zuständig sind: 1020

---

<sup>1</sup> Jennißen/Suilmann, § 43 WEG Rz. 9.

- gemäß § 43 Nr. 1 und 2 WEG sind sie zuständig für Streitigkeiten der Wohnungseigentümer untereinander oder mit der Gemeinschaft und zwar auch ausgeschiedene Wohnungseigentümer betreffend<sup>2</sup>,
- gemäß § 43 Nr. 3 WEG sind sie zuständig für Streitigkeiten über die Rechte und Pflichten des – auch ausgeschiedenen<sup>3</sup> – Verwalters,
- gemäß § 43 Nr. 4 WEG sind sie zuständig für Streitigkeiten über die Gültigkeit von Beschlüssen (also Anfechtungsklagen) und
- gemäß § 43 Nr. 5 WEG sind sie zuständig für Klagen Dritter,
- gemäß § 43 Nr. 6 WEG sind sie zuständig für Mahnverfahren, wenn die Gemeinschaft Antragstellerin ist.

- 1021 Bei den sog. **Binnenrechtsstreitigkeiten** der Nrn. 1–4 und 6, also den Streitigkeiten zwischen Wohnungseigentümern, der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und der Verwaltung sind sachlich ausschließlich, also ohne Rücksicht auf die Höhe des Streitwerts, die **Amtsgerichte** zuständig, § 23 Nr. 2 c Gerichtsverfahrensgesetz (GVG). Klagen sind also in diesen Fällen stets beim Amtsgericht als erstinstanzlich zuständigem Gericht einzureichen.
- 1022 Bei **Klagen Dritter**, also Verfahren nach § 43 Nr. 5 WEG hängt die **sachliche Zuständigkeit** des erstinstanzlichen Gerichts vom Streitwert ab, §§ 23 Nr. 1, 71 Abs. 1 GVG. Danach sind bei einem Streitwert bis zu 5.000 Euro die Amtsgerichte, bei einem Streitwert ab 5.000,01 Euro die Landgerichte zuständig.

### 3. Instanzen

- 1023 Bei den sog. Binnenrechtsstreitigkeiten lautet der Instanzenzug streitwertunabhängig Amtsgericht, Landgericht und Bundgerichtshof, falls die Revision zugelassen wird.
- 1024 **Hinweis:** Einige Bundesländer haben eine obligatorische Streitschlichtung nach § 15 Abs. 1 Nr. 1 EGZPO für vermögensrechtliche Streitigkeiten mit einem Wert unter 750 Euro eingeführt. In diesem Fall hat vor Erhebung einer Klage vor dem Amtsgericht zunächst ein erfolgloser Schlichtungsversuch vor einer Gütestelle stattzufinden. Wird die Forderung zunächst im Mahnverfahren geltend gemacht, kommt die obligatorische Streitschlichtung nicht zur Anwendung, § 15a Abs. 2 Nr. 5 EGZPO. Gleiches gilt, wenn der Betrag im Urkundsprozess geltend gemacht wird, § 15a Abs. 2 Nr. 4 EGZPO.
- 1025 Bei den für die **Berufung** zuständigen Landgerichte ist § 72 Abs. 2 Satz 1 GVG zu beachten. Nach dieser Vorschrift ist zuständig für die Berufung das Landgericht am Sitz des Oberlandesgerichts. Damit findet eine **Konzentration** der wohnungseigentumsrechtlichen Berufungsverfahren auf dieses Landgericht für den gesamten Bezirk des Oberlandesgerichts statt. Nach § 72 Abs. 2 Satz 3 GVG sind die Landesregierungen ermächtigt, ein anderes Landgericht im Bezirk des Oberlandesgerichts als gemeinsames Berufungsgericht zu bestimmen. Dies ist insbesondere dort notwendig, wo am Sitz des Oberlandesgerichts kein Landgericht vorhanden ist.

---

2 BGH v. 26.9.2002 – V ZB 24/02, MDR 2003, 43.

3 BGH v. 9.12.2010 – V ZB 190/10, NZM 2011, 409.

**Beispiel:** Am Sitz des Oberlandesgerichts Celle, also in Celle, gibt es kein Landgericht. Deshalb hat die Landesregierung hier als gemeinsames Berufungsgericht für den Bezirk des Oberlandesgerichts Celle das Landgericht Lüneburg bestimmt. Damit müssen Berufungsverfahren gegen Urteile des Amtsgerichts Hannover zwingend vor dem Landgericht Lüneburg geführt werden. Das Landgericht Hannover wäre nicht zuständig.<sup>4</sup>

Wird die Berufung beim **falschen**, also nicht zuständigen **Berufungsgericht** eingelegt und wird dies nicht innerhalb der Berufungsfrist bemerkt, ist die Berufung **ein für alle Mal unzulässig**. Eine Wiedereinsetzung in den vorigen Stand kommt nicht in Betracht.<sup>5</sup> Dies gilt nicht, wenn das erstinstanzlich zuständige Amtsgericht eine fehlerhafte Rechtsmittelbelehrung erlässt.<sup>6</sup> 1026

Die Berufung muss durch einen **Anwalt** eingelegt werden, denn beim Landgericht herrscht Anwaltszwang, § 78 Abs. 1 ZPO. Im Zweifel, z.B. – dies kommt leider in der Praxis vor – weil das Amtsgericht in einer fehlerhaften Rechtsmittelbelehrung ein örtlich unzuständiges Landgericht als zuständiges Berufungsgericht benannt hat, kann die Berufung beim zuständigen WEG-Berufungsgericht und beim „normalen“ Berufungsgericht eingelegt werden. Dies führt nicht zu einer Vervielfachung der Berufungsverfahren, sondern nur zu einer zulässigen Berufung, über die nur einheitlich entschieden werden kann.<sup>7</sup> Führt das Amtsgericht die Beklagtenseite fehlerhaft mit „WEG...“ auf, darf die WEG Berufung einlegen.<sup>8</sup> 1027

Bei **Klagen Dritter** hängt der Instanzenzug vom **Streitwert** ab. Beträgt der Streitwert nicht mehr als 5.000 Euro ist zunächst das Amtsgericht, dann das Landgericht und anschließend das Oberlandesgericht zuständig. Bei einem Streitwert ab 5.000,01 Euro ist erstinstanzlich das Landgericht, anschließend das Oberlandesgericht und danach der Bundesgerichtshof zuständig. 1028

Die Berufung ist jedenfalls nur zulässig, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands, genauer: der Wert der Beschwer des Berufungsklägers, **600 Euro** übersteigt oder das Amtsgericht die Berufung zugelassen hat, § 511 Abs. 2 Nr. 1 und 2 ZPO. 1029

Letzte Instanz in Zivilsachen und damit auch in Wohnungseigentumssachen ist die **Revision**. Zuständiges Revisionsgericht ist der **Bundesgerichtshof**. Das Landgericht muss die Revision oder der BGH die Revision auf Nichtzulassungsbeschwerde hin zugelassen haben, § 543 Abs. 1 Nr. 1 und 2 ZPO. Die Revision kann nur von am BGH zugelassenen Rechtsanwälten eingelegt werden, § 78 Abs. 1 S. 3 ZPO. 1030

Die **obligatorische Streitschlichtung** nach § 15a Abs. 1 Nr. 1 EGZPO, die einige Bundesländer für Bagatellrechtsstreit unter einem Wert von 750 Euro eingeführt hat- 1031

4 Gleiches gilt für den Bezirk des OLG Hamm, LG Dortmund, OLG Jena, LG Gera, OLG Naumburg, LG Dessau-Roßlau, OLG Oldenburg, LG Aurich, OLG Schleswig, LG Itzehoe, OLG Zweibrücken, LG Landau.

5 BGH v. 12.11.2015 – V ZB 36/15, MDR 2016, 205.

6 BGH v. 28.9.2017 – V ZB 109/16, MDR 2018, 108.

7 BGH v. 9.7.2015 – V ZB 198/14, MDR 2015, 1172.

8 BGH v. 21.7.2017 – V ZR 72/16, NZM 2017, 853.

ten, ist einheitlich **abgeschafft**. Sie galt bei Anfechtungsklagen wegen der Klagefrist ohnehin nicht.

#### 4. Prozessbeteiligte/Kläger, Beklagte, Beigeladene

- 1032 § 253 ZPO schreibt vor, dass die Parteien des Rechtsstreits genau zu bezeichnen sind. Parteien des Rechtsstreits sind Kläger und Beklagte. Diese sind mit Vor- und Nachnamen sowie ladungsfähiger Adresse (Straße, Hausnummer, Ort) zu bezeichnen.
- 1033 Im Falle einer Anfechtungsklage ist es dem klagenden Wohnungseigentümer in der Kürze der Anfechtungsfrist häufig nicht möglich, eine **aktuelle Eigentümerliste** zu besorgen. Deshalb darf in diesem Falle zunächst die Klage gegen die übrigen Wohnungseigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft gefolgt von der Angabe des gemeinschaftlichen Grundstücks gerichtet werden, § 44 Abs. 1 Satz 1 WEG.
- Beispiel:** Klage  
des Heinz Mustermann, Musterstraße 5, 99999 Musterstadt – Kläger  
gegen  
die übrigen Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft Musterstraße 5, 99999 Musterstadt – Beklagte
- 1034 Allerdings muss die genaue **namentliche Bezeichnung** der beklagten Wohnungseigentümer spätestens bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung **nachgeholt** werden, § 44 Abs. 1 Satz 2 WEG. Der Verwalter ist auf Anforderung des klagenden Eigentümers verpflichtet, eine **aktuelle Eigentümerliste** zur Verfügung zu stellen, da dieser ein Einsichtsrecht in die Verwaltungsunterlagen hat. Ein sich der Herausgabe verweigernder Verwalter kann entsprechend verklagt werden. Zudem kann der anfechtende Kläger das Gericht darum bitten, die aktuelle Eigentümerliste bei der Verwaltung anzufordern.<sup>9</sup>
- 1035 Wird die Klage nur gegen einen einzelnen oder einzelne Wohnungseigentümer oder nur gegen den Verwalter erhoben, so sind die übrigen Wohnungseigentümer beizuladen, wenn nicht ihre rechtlichen Interessen erkennbar nicht betroffen sind, § 48 Abs. 1 Satz 1 WEG. Um die **Beiladung** zu ermöglichen, sind gem. § 44 Abs. 2 WEG auch in dem Fall, in dem nicht alle Wohnungseigentümer Kläger oder Beklagte sind, alle Eigentümer mit Vor- und Nachnamen und ladungsfähiger Anschrift zu benennen. Der Verwalter ist ebenfalls beizuladen, § 48 Abs. 1 Satz 2 WEG.
- 1036 Durch die Beiladung werden auch die Beigeladenen an das Urteil gebunden, § 48 Abs. 3 WEG und es wird vermieden, dass ein und derselbe Sachverhalt unterschiedlich behandelt bzw. entschieden wird. Die Beiladung erfolgt nach § 48 Abs. 2 WEG durch Zustellung der Klageschrift unter Beifügung der prozessleitend getroffenen Verfügung des Gerichts und wird **von Amts wegen**, also vom Gericht veranlasst.

---

<sup>9</sup> BGH v. 14.12.2012 – V ZR 162/11, MDR 2013, 325.

Wechselt während eines Prozesses der Eigentümer, z.B. weil er seine Wohnung verkauft, so hat dies für Kläger und Beklagte keine Auswirkung, § 265 Abs. 2 ZPO. Gleiches gilt sinngemäß für die Beigeladenen, § 48 Abs. 2 Satz 3 WEG. 1037

## 5. Zustellung, Zustellungsvertreter, Ersatzzustellungsvertreter

Der Verwalter ist Zustellungsvertreter der Wohnungseigentümer, § 45 Abs. 1 Satz 1 WEG. Damit ist er zur Entgegennahme sämtlicher, auch gerichtlicher Schriftstücke berechtigt. Das gilt nur dann nicht, wenn der Verwalter selbst Beklagter ist oder wenn die Gefahr einer **Interessenskollision** besteht, so dass der Verwalter die Wohnungseigentümer nicht sachgerecht unterrichtet, § 45 Abs. 1 Satz 1 WEG. 1038

Für den Fall, dass der Verwalter als Zustellungsvertreter ausgeschlossen ist, können die Wohnungseigentümer durch Mehrheitsbeschluss einen **Ersatzzustellungsvertreter** sowie einen Vertreter für den Ersatzzustellungsvertreter bestellen, § 45 Abs. 2 Satz 1 WEG. Der Ersatzzustellungsvertreter tritt dann an die Stelle des Verwalters als Zustellungsvertreter der Wohnungseigentümer, § 45 Abs. 2 Satz 2 WEG. 1039

**Hinweis:** Der als Zustellungsvertreter ermächtigte Wohnungseigentümer hat insoweit alle Aufgaben und Befugnisse des Verwalters und muss damit im Falle einer eingehenden Klage die beklagten Wohnungseigentümer informieren. Dies kann bei einer großen Liegenschaft erhebliche **Portokosten** mit sich bringen, wenn nicht auf die zulässige Übersendung per E-Mail zugegriffen wird. Um Eigentümer zu motivieren, als Ersatzzustellungsvertreter zu fungieren, kann es sinnvoll sein, ergänzend zu deren Bestellung einen Anspruch des Ersatzzustellungsverreters auf **Aufwendungsersatz** z.B. bezüglich etwaiger Portokosten zu beschließen. 1040

Hat die Wohnungseigentümergeinschaft beschlossen, dem Ersatzzustellungsvertreter seinen Aufwand zu ersetzen, so handelt es sich bei diesen Kosten um **Kosten der Verwaltung** des gemeinschaftlichen Eigentums, die nach § 16 Abs. 2 WEG umzulegen sind, wenn nicht in der Gemeinschaftsordnung ein anderer Verteilerschlüssel für Verwaltungskosten vorgesehen ist. Der obsiegende Wohnungseigentümer ist an diesen Kosten nicht zu beteiligen.<sup>10</sup> Die dem Zustellungsvertreter bei der Wahrnehmung seiner Aufgaben entstehenden Kosten, insbesondere die Kosten für die Information der Wohnungseigentümer über den anhängigen Rechtsstreit, gehören zu den **prozessbezogenen Kosten** und sind nach § 91 Abs. 1 Satz 1 ZPO **erstattungsfähig**.<sup>11</sup> 1041

Haben die Wohnungseigentümer keinen Ersatzzustellungsvertreter bestellt oder ist die Zustellung an diesen z.B. wegen **Interessenskollision** nicht ausführbar, kann das **Gericht** einen Ersatzzustellungsvertreter bestellen, § 45 Abs. 3 WEG. Damit das Recht auf Gewährung rechtlichen Gehörs gewahrt bleibt, hat sich das Gericht bei dem vorgesehenen Ersatzzustellungsvertreter nach dessen Bereitschaft zu erkundigen, die Aufgabe wahrzunehmen. Das Gericht sollte dem angedachten Zustellungsvertreter rechtliches Gehör gewähren. Dies ist allerdings nicht zwingend und wird häufig von den Gerichten nicht beachtet. Das Gericht darf keinen Zustellungsver- 1042

<sup>10</sup> Jennißen/Suilmann, § 45 WEG Rz. 47.

<sup>11</sup> LG Karlsruhe v. 13.3.2015 – 7 T 78/14, ZWE 2015, 226.

ter bestimmen, der nicht bereit ist, die damit verbundenen Aufgaben zu übernehmen.<sup>12</sup> Außerdem ist den Wohnungseigentümern vor der gerichtlichen Entscheidung rechtliches Gehör zu gewähren.<sup>13</sup> Das Gericht sollte durch Beschluss entscheiden. Der betroffenen Wohnungseigentümer hat jedoch kein Beschwerderecht aus § 45 Abs. 3 WEG. Wird in dem Beschluss die Bestellung eines Ersatzzustellungsvertraters abgelehnt, wäre hier gegen die sofortige Beschwerde nach §§ 567 ff. ZPO zulässig.

## 6. Die gerichtliche Entscheidung

### a) Urteil

- 1043 Das gerichtliche Verfahren endet regelmäßig durch ein Urteil. Der Klage kann ganz oder zum Teil stattgegeben oder sie kann ganz oder zum Teil abgewiesen werden. Zudem kann auch ein Versäumnis- oder Anerkenntnisurteil ergehen. Ein Versäumnisurteil kann ergehen, wenn sich der Beklagte nicht gegen die Klage verteidigt oder eine der Parteien nicht zum Gerichtstermin erscheint und die andere Partei den Erlass eines Versäumnisurteils beantragt, §§ 330 ff. ZPO. Ein Anerkenntnisurteil ergeht, wenn die beklagte Partei den Anspruch anerkennt, § 307 ZPO.

### b) Verbindung/Bindungswirkung

- 1044 Um im Falle der durch verschiedene Wohnungseigentümer erhobenen Anfechtungsklagen nicht unterschiedliche Urteile zu erhalten, sieht das Gesetz in § 47 WEG vor, dass bei **mehreren Klagen** gegen denselben Beschluss diese Prozesse **zwingend zu verbinden** sind. Die Kläger solchermaßen verbundener Prozesse werden notwendige Streitgenossen in dem durch die Verbindung entstandenen einheitlichen Prozess. Die Fristen des § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG müssen von jedem Kläger gewahrt werden. Wahrt einer der Kläger diese Frist nicht, wird dessen Klage schon aus diesem Grunde abgewiesen.<sup>14</sup> Gewinnt einer der nicht säumigen Kläger und wird deshalb ein angefochtener Beschluss für ungültig erklärt, wirkt dies auch gegen den Säumigen, § 48 Abs. 3 WEG. Unterbleibt erstinstanzlich die Verbindung mehrerer Anfechtungsklagen - etwa wegen eines Versehens des Gerichts oder weil mehrere Klagen erstinstanzlich in verschiedenen Abteilungen anhängig waren - so bleiben die Verfahren gleichwohl bis zu ihrer Verbindung prozessual selbständig, d. h. dass gegen mehrere - und ggf. divergierende - erstinstanzliche Urteile jeweils einzeln Berufung eingelegt werden muss. Eine Verbindung der Anfechtungsklagen nach § 47 WEG ist auch noch im Berufungsverfahren zulässig.
- 1045 Überhaupt bewirkt § 48 Abs. 3 WEG, dass ein Urteil nicht nur für und gegen die Prozessparteien, also Kläger und Beklagte wirkt, sondern **Bindungswirkung** auch für und gegen alle beigeladenen Wohnungseigentümer und ihre Rechtsnachfolger sowie die beigeladene Verwaltung hat.

---

12 LG Nürnberg v. 6.4.2009 – 14 T 2 512/09, NJW 2009, 1890.

13 LG Hamburg v. 11.2.2009 – 318 S 88/08, ZMR 2009, 794.

14 Palandt/Wicke, § 47 WEG Rz. 2.

**Hinweis:** Urteile sind gem. §§ 708f. ZPO grundsätzlich vorläufig vollstreckbar. Im Falle einer Hausgeldklage kann dann umgehend auch aus erstinstanzlichen Urteilen vollstreckt werden. Die Rechtskraft muss nicht abgewartet werden. Im Falle einer in erster Instanz gewonnenen Anfechtungsklage gilt dies aber nur eingeschränkt, denn gem. § 23 Abs. 4 Satz 2 WEG ist ein Beschluss so lange gültig – und damit auch von der Verwaltung umzusetzen – bis das erstinstanzliche Urteil rechtskräftig wird, also keine Berufung eingelegt wird oder der Prozess durch alle Instanzen durch entschieden ist. 1046

### c) Kostentragung/Kostenverteilung/Kostenerstattung

#### aa) Kostentragung

Grundsätzlich wird in dem Urteil auch über die Kosten des Rechtsstreits entschieden, sog. Kostengrundentscheidung. Nach §§ 91 f. ZPO haben entweder Kläger oder Beklagter die Kosten des Rechtsstreits zu tragen, je nachdem, wer gewinnt oder verliert. Auch eine **Quotelung** der Kosten kommt in Betracht, wenn einer Klage nur zum Teil stattgegeben wurde. 1047

Nach § 49 Abs. 2 WEG können jedoch auch dem **Verwalter** die Kosten des Rechtsstreits auferlegt werden, wenn durch ihn die Tätigkeit des Gerichts veranlasst wurde und ihn ein grobes Verschulden trifft. Das gilt selbst dann, wenn der Verwalter nicht Partei des Rechtsstreits ist.<sup>15</sup> 1048

Ein **grobes Verschulden** des Verwalters ist immer bei vorsätzlichem oder grob fahrlässigem Verhalten anzunehmen. Grobe Fahrlässigkeit ist gegeben, wenn der Verwalter die im Verkehr erforderliche Sorgfalt in ungewöhnlich hohem Maß verletzt, indem er ganz nahe liegende Überlegungen nicht anstellt oder beiseitegeschoben hat und dasjenige unbeachtet lässt, was im gegebenen Fall jedem hätte einleuchten oder sich hätte aufdrängen müssen. 1049

**Beispiel:** Der Verwalter erstellt eine Jahresabrechnung und berücksichtigt dabei nicht die sich aus der Gemeinschaftsordnung ergebenden Kostenverteilerschlüssel, protokolliert Beschlussgegenstände fehlerhaft oder stellt als Versammlungsleiter Abstimmungsergebnisse fehlerhaft fest und verkündet diese.

Die **Pflichtverletzung** muss nicht nur objektiv unentschuldbar, sondern es muss zusätzlich in subjektiver Hinsicht ein **schweres Verschulden** vorliegen.<sup>16</sup> Dabei kommt es auf die vorhandenen bzw. zu erwartenden Kenntnisse des Verwalters an. Ein sog. „Hobbyverwalter“, der sein Amt unentgeltlich ausübt ist anders zu beurteilen, als ein auf die Verwaltung von Wohnungseigentum spezialisiertes Unternehmen.<sup>17</sup> 1050

Liegen die Voraussetzungen des § 49 Abs. 2 WEG vor, steht es im Ermessen des Gerichts, dem Verwalter die Kosten aufzuerlegen.<sup>18</sup> Ein entsprechender Antrag muss also gar nicht gestellt und kann von den Parteien auch nicht erzwungen werden. 1051

<sup>15</sup> Palandt/Wicke, § 49 WEG Rz. 4.

<sup>16</sup> Jennißen/Suilmann, § 49 WEG Rz. 25.

<sup>17</sup> LG Berlin v. 17.2.2009 – 56 T 34/08, NJW 2009, 2544.

<sup>18</sup> BGH v. 18.8.2010 – V ZB 164/09, MDR 2010, 1209.