

Bundesgerichtshof

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 12 WEG, 280 BGB

- 1. Der Verwalter, der verurteilt worden ist, einem Wohnungseigentümer die Zustimmung zur Veräußerung seines Wohnungseigentums gemäß § 12 Abs. 1 WEG zu erteilen, muss die Kosten des Rechtsstreits im Verhältnis zu den übrigen Wohnungseigentümern nicht selber tragen.**
- 2. Er hat, weil er für und im Interesse der übrigen Wohnungseigentümer tätig geworden ist, einen Ersatzanspruch jedenfalls unter dem Gesichtspunkt einer Geschäftsbesorgung (§ 675 Abs. 1, § 670 BGB).**
- 3. Der Verwalter darf die Kosten eines Verfahrens nach § 12 Abs. 1 WEG jedenfalls dann aus dem Gemeinschaftsvermögen entnehmen, wenn der Verwaltervertrag ihn dazu ermächtigt.**
- 4. Nach § 12 Abs. 1 WEG kann vereinbart werden, dass ein Eigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums der Zustimmung bedarf. Ist der Verwalter zustimmungsberechtigte Person, wird er bei der Entscheidung über die Zustimmung zur Veräußerung in aller Regel als Treuhänder und mittelbarer Stellvertreter der Wohnungseigentümer tätig.**
- 5. Die Entnahme der Verfahrenskosten aus dem Gemeinschaftsvermögen ist nicht deshalb im Sinne des § 280 Abs. 1 BGB pflichtwidrig, weil der Verwalter den Prozess verloren hat. Der Umstand, dass er zur Erteilung der Zustimmung gemäß § 12 Abs. 1 WEG verurteilt worden ist, bedeutet nicht ohne weiteres, dass er bei deren Verweigerung pflichtwidrig gehandelt hat.**
- 6. Das Risiko einer abweichenden Beurteilung durch das Prozessgericht ist dem Verwalter nicht zuzuweisen, weil er nicht im eigenen, sondern im Interesse der anderen Wohnungseigentümer tätig wird und zudem einen Beurteilungsspielraum bei der Einschätzung hat, ob ein wichtiger Grund im Sinne von § 12 Abs. 2 Satz 1 WEG gegeben ist.**
- 7. Verweigert oder erteilt der Verwalter die Zustimmung schuldhaft pflichtwidrig, kann er ggf. für einen entstehenden Schaden ersatzpflichtig sein (§ 280 Abs. 1, §§ 249 ff. BGB. An das Vorliegen einer schuldhaft pflichtwidrigen Zustimmungsversagung sind aber hohe Anforderungen zu stellen**
- 8. Der Verwalter ist grundsätzlich auch nicht verpflichtet, eine Weisung der Wohnungseigentümer darüber einzuholen, ob er die Zustimmung nach § 12 WEG erteilen oder versagen soll.**

Tatbestand:

Der Beklagte war bis Ende 2014 Verwalter der klagenden Wohnungseigentümergeinschaft. Nach der Teilungserklärung bedarf die Veräußerung von Wohnungseigentum der Zustimmung des Verwalters. Der Beklagte verweigerte drei Wohnungseigentümern die Zustimmung zur Veräußerung ihres Wohnungseigentums. Auf deren Klagen wurde er zur Erteilung der Zustimmung verurteilt. Die Kosten der Verfahren wurden ihm auferlegt. Der Beklagte entnahm zum Ausgleich dieser Kosten Geldbeträge in Höhe von 3.981,13 € im Jahr 2014 und in Höhe von 9.636,78 € im Jahr 2015 aus dem Gemeinschaftsvermögen.

Das Amtsgericht hat der auf Rückzahlung dieser Beträge gerichteten Klage der Wohnungseigentümergeinschaft stattgegeben. Die Berufung des Beklagten hat keinen Erfolg gehabt. Mit der von dem Senat zugelassenen Revision will der Beklagte die Klageabweisung erreichen. Die Klägerin beantragt die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht meint, die Klägerin könne von dem Beklagten die Rückzahlung der aus dem Gemeinschaftsvermögen entnommenen Geldbeträge in Höhe von insgesamt 13.617,91 € verlangen, weil die Entnahme zu Unrecht erfolgt sei. Der Verwalter dürfe zwar die Kosten eines Rechtsstreits aus dem Verwaltungsvermögen bezahlen, soweit es sich dabei um Kosten der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums im Sinne von § 16 Abs. 2 WEG handle. So liege es aber nur, wenn die Eigentümergeinschaft selbst oder sämtliche Wohnungseigentümer gemeinsam und gleichberechtigt an einem Rechtsstreit mit Dritten beteiligt seien. Wie sich aus § 16 Abs. 8 WEG ergebe, seien dagegen Kosten eines Rechtsstreits gemäß § 43 WEG - von der in der Vorschrift genannten Ausnahme abgesehen - keine Kosten der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums. In diesen Fällen seien die Kosten grundsätzlich von den Parteien selbst zu tragen. Das gelte erst Recht für Streitigkeiten zwischen einzelnen Wohnungseigentümern und dem Verwalter, sofern dieser, wie hier, persönlich in Anspruch genommen werde. Selbst wenn, wie der Beklagte vorgetragen habe, die Wohnungseigentümer in einer Eigentümerversammlung den Antrag eines veräußernden Wohnungseigentümers auf Erteilung der Zustimmung abgelehnt haben sollten, ändere dies an der grundsätzlichen Kostentragungspflicht des Beklagten nichts. Darin liege keine Kostenübernahmeerklärung der Gemeinschaft.

II.

Das hält revisionsrechtlicher Nachprüfung nicht stand. Mit der von dem Berufungsgericht gegebenen Begründung lässt sich ein Rückzahlungsanspruch der Klägerin aus § 280 Abs. 1 Satz 1 BGB nicht bejahen.

1. Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts stellt die Entnahme der Geldbeträge aus dem Gemeinschaftsvermögen nicht schon deswegen eine Pflichtverletzung nach § 280 Abs. 1 Satz 1 BGB dar, weil der Beklagte von vorneherein keine Erstattung der Verfahrenskosten verlangen könnte.

a) Nach § 12 Abs. 1 WEG kann als Inhalt des Sondereigentums vereinbart werden, dass ein Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums der Zustimmung anderer Wohnungseigentümer oder eines Dritten bedarf. Ist - wie hier - der Verwalter zustimmungsberechtigte Person, wird er bei der Entscheidung über die Zustimmung zur Veräußerung in aller Regel als Treuhänder und mittelbarer Stellvertreter der Wohnungseigentümer tätig (Senat, Urteil vom 20. Juli 2012 - V ZR 241/11, NJW 2012, 3232 Rn. 13; Urteil vom 13. Mai 2011 - V ZR 166/10, NJW-RR 2011, 1453 Rn. 9; BGH, Urteil vom 26. September 1990 - IV ZR 226/89, BGHZ 112, 240, 242). Daran ändert sich regelmäßig auch dann nichts, wenn die Wohnungseigentümer nach der Teilungserklärung ausnahmsweise nicht die Entscheidung über die Zustimmung an sich ziehen und selbst treffen können (vgl. dazu Senat, Urteil vom 13. Mai 2011 - V ZR 166/10, NJW-RR 2011, 1453 Rn. 9 mwN). Auch dann wird der Verwalter im Interesse der übrigen Wohnungseigentümer tätig.

b) Der Verwalter, der verurteilt worden ist, einem Wohnungseigentümer die Zustimmung zur Veräußerung seines Wohnungseigentums gemäß § 12 Abs. 1 WEG zu erteilen, muss die Kosten des Rechtsstreits im Innenverhältnis zu den übrigen Wohnungseigentümern nicht selber tragen. Er hat, weil er für und im Interesse der übrigen Wohnungseigentümer tätig geworden ist, einen Ersatzanspruch jedenfalls unter dem Gesichtspunkt einer Geschäftsbesorgung (§ 675 Abs. 1, § 670 BGB).

c) Anders als das Berufungsgericht meint, schließt § 16 Abs. 8 WEG den Ersatzanspruch nicht aus. Zweck der Vorschrift ist es, den Vorrang der gerichtlichen Kostenentscheidung zu sichern. Sie soll verhindern, dass Binnenstreitigkeiten zwischen den Wohnungseigentümern untereinander auf Kosten aller Wohnungseigentümer ohne Rücksicht auf die jeweilige Parteistellung und die gerichtliche Kostenentscheidung ausgetragen werden (vgl. Senat, Urteil vom 4. April 2014 - V ZR 168/13, ZWE 2014, 261 Rn. 15; zu § 16 Abs. 5 WEG aF vgl. Senat, Beschluss vom 15. März 2007 - V ZB 1/06, BGHZ 171, 335 Rn. 22). Die Regelung schließt nicht aus, dass der Verwalter, der - wie hier - für die Wohnungseigentümer tätig wird, einen Anspruch auf Ersatz seiner in einer Streitigkeit nach § 43 Nr. 3 WEG entstandenen Aufwendungen aus Geschäftsbesorgung hat (§ 675 Abs. 1, § 670 BGB). Aus ihr folgt nur, dass im Innenverhältnis zwischen veräußernden und verbleibenden Wohnungseigentümern der veräußernde Wohnungseigentümer nicht entgegen der Entscheidung des Gerichts mit Kosten belastet werden darf.

d) Der Beklagte durfte die Verfahrenskosten dem Gemeinschaftsvermögen entnehmen. Der Verwalter darf die Kosten eines Verfahrens nach § 12 Abs. 1 WEG jedenfalls dann aus dem Gemeinschaftsvermögen entnehmen, wenn der Verwaltervertrag ihn dazu ermächtigt. Eine solche Ermächtigung ist in Nr. 2.4h)

des Verwaltervertrags vom 1. Juli 1997 enthalten und wird auch von der Klägerin nicht in Frage gestellt.

2. Die Entnahme der Verfahrenskosten aus dem Gemeinschaftsvermögen war entgegen der Ansicht der Klägerin auch nicht deshalb im Sinne des § 280 Abs. 1 BGB pflichtwidrig, weil der Beklagte die gegen ihn geführten Prozesse verloren hat. Der Umstand, dass er zur Erteilung der Zustimmung gemäß § 12 Abs. 1 WEG verurteilt worden ist, bedeutet nicht ohne weiteres, dass er bei deren Verweigerung pflichtwidrig gehandelt hat. Dies schließt nämlich nicht aus, dass der Verwalter aus der maßgeblichen ex-ante-Sicht im Zeitpunkt seiner Entscheidung nach sorgfältiger Prüfung der Umstände zu der Auffassung gelangen durfte, dass ein wichtiger Grund zur Versagung der Zustimmung nach § 12 Abs. 2 WEG vorliegt. Das Risiko einer abweichenden Beurteilung durch das Prozessgericht ist dem Verwalter nicht zuzuweisen, weil er nicht im eigenen, sondern im Interesse der anderen Wohnungseigentümer tätig wird und zudem einen Beurteilungsspielraum bei der Einschätzung hat, ob ein wichtiger Grund im Sinne von § 12 Abs. 2 Satz 1 WEG gegeben ist (vgl. dazu Rn. 14).

III.

Das Berufungsurteil kann deshalb keinen Bestand haben und ist gemäß § 562 Abs. 1 ZPO aufzuheben. Eine eigene Sachentscheidung ist dem Senat nicht möglich; vielmehr bedarf es weiterer Feststellungen durch das Berufungsgericht (§ 563 Abs. 3 ZPO).

1. Auf der Grundlage des von der Prozessbevollmächtigten der Klägerin in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat mit der Gegenrüge aufgezeigten Vorbringens der Klägerin kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Gemeinschaft aus anderen Gründen ein auf Rückzahlung der entnommenen Verfahrenskosten gerichteter Schadensersatzanspruch aus § 280 Abs. 1 BGB zusteht. Die Klage ist nämlich auch darauf gestützt, dass der Beklagte die Zustimmung zur Veräußerung gemäß § 12 WEG schuldhaft pflichtwidrig versagt hat.

a) Nach § 12 Abs. 2 Satz 1 WEG darf die Zustimmung zur Veräußerung des Wohnungseigentums nur aus einem wichtigen Grund versagt werden. Durch das Erfordernis der Zustimmung sollen sich die übrigen Wohnungseigentümer dagegen schützen können, dass Wohnungseigentum in die Hand eines persönlich oder finanziell unzuverlässigen Erwerbers gerät (Senat, Beschluss vom 11. Oktober 2012 - V ZB 2/12, BGHZ 195, 120 Rn. 13). Verweigert oder erteilt der Verwalter die Zustimmung schuldhaft pflichtwidrig, kann er ggf. für einen entstehenden Schaden ersatzpflichtig sein (§ 280 Abs. 1, §§ 249 ff. BGB; vgl. dazu BayObLG, NJW-RR 1993, 280; OLG Hamburg, ZMR 2004, 850 f.; OLG Düsseldorf, NZM 2005, 787; Hügel/Elzer, WEG, 2. Aufl., § 12 Rn. 75 ff.; Staudinger/Kreuzer, BGB [2018], § 12 WEG Rn. 77, 78).

b) An das Vorliegen einer schuldhaft pflichtwidrigen Zustimmungsversagung sind aber hohe Anforderungen zu stellen (so auch Gottschalg, Die Haftung von Verwalter und Beirat, 3. Aufl., Rn. 252). Nicht ausreichend ist, dass die Beurteilung der

Sache zweifelhaft ist und sowohl für die Erteilung als auch für die Versagung der Zustimmung gute Gründe sprechen. Die Einschätzung des Verwalters über das Vorliegen eines wichtigen Grundes unterliegt einem Beurteilungsspielraum (vgl. Senat, Beschluss vom 21. Dezember 1995 - V ZB 4/94, BGHZ 131, 347, 354 zur Zustimmung zu einer baulichen Veränderung des Wohnungseigentums; Staudinger/Kreuzer, BGB [2018], § 12 WEG Rn. 55; Gottschalg, aaO). Die Grenzen des Beurteilungsspielraums sind erst überschritten, wenn die Entscheidung des Verwalters offensichtlich unvertretbar und nicht nachvollziehbar ist. Dem Verwalter, der seine Bewertung, die rechtlichen Voraussetzungen der Zustimmung seien nicht erfüllt, mit Sorgfalt gebildet hat, kann nicht angelastet werden, wenn er sich gleichwohl irrt und aus diesem Grund die Zustimmung verweigert. Weil er bei der Entscheidung über die Zustimmung die Interessen der anderen Wohnungseigentümer wahrnimmt, kann er bei zweifelhafter Rechtslage einer Verletzung seiner Pflicht nämlich nicht dadurch vorbeugen, dass er die Zustimmung erteilt. Denn ebenso wie er bei Nichtvorliegen eines wichtigen Grundes die Zustimmung zu erteilen hat, hat er sie, wenn ein solcher wichtiger Grund doch vorhanden ist, zu versagen. Einem solchen, nicht lösbaren Pflichtenwiderstreit ist der Verwalter nicht auszusetzen (vgl. Senat, Beschluss vom 21. Dezember 1995 - V ZB 4/94, BGHZ 131, 347, 354 f.).

c) Der Verwalter ist grundsätzlich auch nicht verpflichtet, eine Weisung der Wohnungseigentümer darüber einzuholen, ob er die Zustimmung nach § 12 WEG erteilen oder versagen soll. Er ist dazu aber jedenfalls in Zweifelsfällen befugt (vgl. Senat, Beschluss vom 21. Dezember 1995 - V ZB 4/94, BGHZ 131, 346, 353). Er hat sie dann umfassend über den Sachverhalt sowie die tatsächlichen und rechtlichen Zweifelsfragen aufzuklären. Die übrigen Wohnungseigentümer müssen in der Lage sein, das Risiko, das sie mit der Zustimmung zu der Veräußerung des Wohnungseigentums oder mit deren Versagung eingehen, zutreffend abzuschätzen. Unterlässt der Verwalter schuldhaft eine solche Aufklärung, so kann er schadensersatzpflichtig sein, weil er den Wohnungseigentümern keine ordnungsgemäße Grundlage für die zu treffende Entscheidung verschafft hat (vgl. Senat, Beschluss vom 21. Dezember 1995 - V ZB 4/94, BGHZ 131, 346, 353).

2. Wie es sich hier verhält, hat das Berufungsgericht nicht festgestellt. Mit der Frage, ob der Beklagte die Zustimmung zur Veräußerung des Wohnungseigentums gemäß § 12 WEG schuldhaft pflichtwidrig versagt hat und die Klägerin unter diesem Gesichtspunkt nach § 280 Abs. 1 BGB die Rückzahlung der entnommenen Verfahrenskosten verlangen kann, hat es sich nicht befasst.

IV.

Infolgedessen ist die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 ZPO).

Für das weitere Verfahren weist der Senat darauf hin, dass das Berufungsgericht die Frage, ob die Versagung der Zustimmung durch den Beklagten schuldhaft pflichtwidrig war, eigenständig zu prüfen hat. Es ist dabei nicht an die Beurteilung

durch die rechtskräftigen Urteile in den Zustimmungsverfahren gebunden. Zum einen erwachsen die Gründe eines Urteils nicht in Rechtskraft. Zum anderen gilt für die Frage, ob der Beklagte die Zustimmung zur Veräußerung des Wohnungseigentums gemäß § 12 WEG schuldhaft pflichtwidrig versagt hat, im Hinblick auf den Beurteilungsspielraum des Verwalters bei der Einschätzung über das Vorliegen eines wichtigen Grundes im Sinne des § 12 Abs. 2 Satz 1 WEG ein anderer Maßstab (vgl. Rn. 14). Dabei wird auch dem Vortrag des Beklagten nachzugehen sein, die Wohnungseigentümer hätten in der Eigentümerversammlung vom 13. Oktober 2014 den Antrag der veräußernden Wohnungseigentümer auf Erteilung der Zustimmung zur Veräußerung des Wohnungseigentums abgelehnt.