

8  
c) Der Wert der Beschwer der Kläger aus ihrer Verurteilung zur Räumung und Herausgabe des Kleingartens sowie aus der Abweisung ihrer Feststellungsklage sind nicht zu addieren, weil zwischen der Feststellungsklage und der Räumungswiderklage eine wirtschaftliche Identität besteht; es verbleibt daher insgesamt bei dem Wert des dreieinhalbfachen Jahrespachtzinses (s. dazu BGH, Urteil vom 28.9.1994 – XII ZR 50/94, NJW 1994, 3292 m.w.N.; vgl. auch BGH, Beschluss vom 13.10.2004 – XII ZR 110/02, NJW-RR 2005, 224).

9  
2. Es sind die voraussichtlichen Kosten für die Beseitigung der Bäume nicht hinzuzurechnen.

10  
a) Der Wert der Beschwer bemisst sich bei einer Verurteilung zur Räumung, die den (Wider-)Beklagten auch dazu verpflichtet, die von ihm angebrachten Einrichtungen und Anpflanzungen auf dem verpachteten Grundstück zu entfernen, allein nach § 8 ZPO. Der Kostenaufwand zur Erfüllung der Räumungspflicht ist nach dem Wortlaut des § 8 ZPO ohne Bedeutung; für die Anwendung von § 3 ZPO neben § 8 ZPO ist insoweit kein Raum (s. Senatsbeschluss vom 29.4.2004 – III ZB 72/03, BeckRS 2004, 04908; BGH, Beschlüsse vom 13.10.2004 a.a.O. und vom 16.3.2012 – LwZB 3/11, NJW-RR 2012, 1103 [1104 Rdn. 10], jeweils m.w.N.; s. auch OLG Bremen, Beschluss vom 13.11.2012 – 5 U 18/12 (Lw), BeckRS 2013, 08957).

11  
b) Anders verhält es sich, wenn der (Wider-)Beklagte im Rahmen einer objektiven (Wider-)Klagehäufung (§ 260 ZPO) sowohl zur Herausgabe eines Grundstücks als auch zur Beseitigung von Bauwerken oder Einrichtungen verurteilt wird.

12  
In diesem Fall beruht die Verurteilung auf zwei Klageanträgen mit zwei verschiedenen Streitgegenständen. Hier erfolgt gemäß § 5 ZPO eine Addition des nach § 8 ZPO zu bestimmenden Werts der Beschwer der Verurteilung zur Herausgabe und des nach § 3 ZPO (nach den dafür aufzuwendenden Kosten) zu bemessenden Werts der Beschwer für die Beseitigung (BGH, Beschlüsse vom 15.6.2005 – XII ZR 104/02, WuM 2005, 525 f. und vom 16.3.2012 a.a.O. Rdn. 11, 14; s. auch OLG Bremen a.a.O.; KG, NJOZ 2013, 1260; OLG Rostock, Beschluss vom 2.6.2014 – 3 W 65/14, BeckRS 2014, 13191).

13  
c) Im vorliegenden Fall sind die Kläger indes nicht im Rahmen einer objektiven (Wider-)Klagehäufung neben der Herausgabe und Räumung des Kleingartens zur Beseitigung der Bäume verurteilt worden; vielmehr ist der auf die Beseitigung der Bäume gerichtete Widerklageantrag zu 2 vom Amtsgericht abgewiesen worden.

#### *Streitwert bei Prozess um Veräußerungszustimmung für Verkauf und Schenkung*

32. WEG § 12; GKG § 49a

Beim Streit um die Zustimmung zur entgeltlichen Veräußerung (Kauf) einer Sondereigentumseinheit ist der

volle Kaufpreis anzusetzen; bei einer unentgeltlichen Veräußerung rund 20–25 % des Verkehrswerts.

LG Itzehoe, Beschluss vom 5.10.2015  
11 T 33/15

#### Sachverhalt

– entnommen aus AG Pinneberg, Beschluss vom 2.6.2015 – 60 C 18/15 –

Der Streitwert – von 2150,- € – wurde gemäß § 49a GKG auf 5 % des gerichtsbekanntes Verkaufspreises für eine vergleichbare Wohnung festgesetzt, da als besonderer Umstand zu werten ist, dass es hier um die schenkweise Überlassung von hälftigen Miteigentumsanteilen an zwei Wohnungen an Angehörige des Klägers geht, die zu einer Verschiebung der nach der Teilungserklärung maßgeblichen Kopfstimmrechtsverhältnisse führt.

#### Aus den Gründen

Der Streitwert in Wohnungseigentumsangelegenheiten richtet sich nach § 49a GKG. Danach ist der Streitwert auf 50 % des Interesses der Parteien und aller Beigeladenen an der Entscheidung festzusetzen. Er darf jedoch das Interesse des Klägers und der auf seiner Seite Beigetretene an der Entscheidung nicht unterschreiten und das Fünffache des Wertes ihres Interesses nicht überschreiten.

Steht die Zustimmung zu einer Veräußerung eines Miteigentumsanteils in Streit, weil nach § 12 WEG vereinbart ist, dass die Veräußerung der Zustimmung anderer Wohnungseigentümer oder eines Dritten bedarf, wurde der Streitwert vor der WEG-Reform regelmäßig mit 10–20 % des Kaufpreises bewertet (vgl. OLG Frankfurt, Beschluss vom 12.11.2007 – 20 W 395/07 –; OLG Celle, Beschluss vom 18.8.2010 – 4 W 145/19 –).

Nach der WEG-Reform darf der Streitwert nach § 49a Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 1 GKG das Interesse des Klägers und der auf seiner Seite Beigetretene an der Entscheidung nicht unterschreiten. Das Interesse des veräußernden Wohnungseigentümers auf Erteilung einer Zustimmung gemäß § 12 WEG dürfte dabei regelmäßig dem Verkaufspreis bzw. dem entsprechenden Wert des zu veräußernden Teils seines Sondereigentums entsprechen.

Da ein anderes, insbesondere ein weitergehendes Interesse der übrigen Beteiligten kaum in Betracht kommen dürfte, wird daher nunmehr vertreten, dass im Falle einer Klage auf Zustimmung zu einem Verkauf als Streitwert der volle Kaufpreis (hier: 43 000,- €) anzunehmen ist (vgl. OLG München, Beschluss vom 7.5.2014 – 32 W 681/14).

Vorliegend besteht jedoch die Besonderheit, dass lediglich die Zustimmung zu einer schenkwweisen Überlassung von hälftigen Miteigentumsanteilen an den zwei streitgegenständlichen Wohnungen an Angehörige des Klägers in Streit stand. Vor diesem Hintergrund erachtet das Gericht einen Streitwert in Höhe von 10 000,- € für angemessen.

*Einsender: RA Heiko Ormanschick, Hamburg*

#### Kostenrecht

*Erstattungsfähigkeit der Anwaltskosten für die Vertretung eines als Streithelfer beigetretenen WEG-Verwalters*

33. WEG §§ 48 Abs. 1, 50; ZPO §§ 68, 78, 91

1. Im Beschlussanfechtungsverfahren ist eine eigene Beteiligung der Hausverwaltung unter dem Gesichtspunkt der notwendigen Beiladung grundsätzlich vorge-

schen; der Beigetretene hat grundsätzlich einen Kostenerstattungsanspruch.

2. § 50 WEG, wonach eine Erstattungspflicht für unterschiedliche Anwälte einzelner Streitgenossen dann nicht besteht, wenn kein besonderer sachlicher Grund für die Einschaltung von mehreren Anwälten für die einzelnen Streitgenossen besteht, ist jedoch nur auf Wohnungseigentümer anwendbar.

3. § 50 WEG erfasst aber nicht den Fall, dass der als Streithelfer dem Prozess beigetretene Verwalter neben einem oder mehreren Wohnungseigentümern einen eigenen Rechtsanwalt beauftragt und einen Kostenerstattungsanspruch geltend macht.

4. Die von einem Verwalter aufgewendeten Kosten zur Rechtsverteidigung unterliegen grundsätzlich den Beschränkungen des § 91 Abs. 1 Satz 1 ZPO; ein unbeschränkter Erstattungsanspruch ist nur zu bejahen, wenn die Beauftragung eines eigenen Rechtsanwalts zur Wahrnehmung seiner Interessen überhaupt notwendig gewesen ist.

LG Karlsruhe, Beschluss vom 10.2.2015,  
7 T 63/14

## Sachverhalt

Die Klägerin und Beschwerdeführerin wendet sich mit ihrer Beschwerde gegen den Kostenfestsetzungsbeschluss des AG Konstanz vom 14.2.2014, soweit in diesem für die 1. Instanz eine Rechtsanwaltsvergütung für Rechtsanwalt ... als Vertreter der beigeladenen Hausverwaltung eine Vergütung berücksichtigt ist.

Im Verfahren vor dem AG Konstanz waren sowohl die Klägerin als auch der Beklagte ... explizit durch Rechtsanwälte als Prozessbevollmächtigte vertreten. Hinsichtlich der übrigen Eigentümer der WEG ... hat sich die Eigentümerin ... durch ihre Tochter vertreten lassen, die sonstigen Eigentümer haben sich, mit Ausnahme einer Eingabe der Eigentümerin ..., nicht an dem Verfahren beteiligt. Die Hausverwaltung ... wird durch Herrn ... geführt, welcher zugleich Rechtsanwalt ist. Er führt außerdem gemeinsam mit Rechtsanwalt ..., welcher hier den Beklagten ... vertreten hat, die Kanzlei ...

Der Beitritt der Hausverwaltung ... erfolgt mit Schriftsatz vom 6.10.2011 unter dem Briefkopf „...“, mit der Geschäftsadresse „...“. Unterzeichnet ist der Schriftsatz von Herrn ... für ... unter Hinzufügung seiner Berufsbezeichnung „Rechtsanwalt“ in Klammern.

Gegen das Urteil des AG Konstanz hat die Klägerin Berufung eingelegt, welche vor dem LG Karlsruhe (11 S 241/11) geführt wurde. Die Kanzlei ... meldete sich als Prozessbevollmächtigte der Berufungsbeklagten, der übrigen Wohnungseigentümer der WEG. ...

Unter dem Briefkopf „...“ meldete sich die Hausverwaltung durch ... und erklärte explizit, dass dieser sich als Berufsträger in der Berufungsinstanz „wie bereits erstinstanzlich“ selbst vertreten werde, er beantragte Zurückweisung der Berufung. Weitere eigene Schriftsätze wurden durch ihn nicht eingereicht.

Mit Urteil vom 25.6.2013, berichtigt durch Beschluss vom 22.8.2013, hat das Berufungsgericht im Kostenpunkt wie folgt entschieden: Die Kosten des Rechtsstreits in erster Instanz tragen die Klägerin zu 73 % und die Beklagte zu 27 %. Die Kosten der Nebenintervention in erster Instanz tragen die Klägerin zu 73 %, der Streithelfer zu 27 %. Die Kosten des Berufungsverfahrens tragen die Klägerin zu 71 % und die Beklagten zu 29 %. Die Kosten der Nebenintervention im Berufungsverfahren tragen die Klägerin zu 71 % und der Streithelfer zu 29 %.

Auf der Basis dieser Kostengrundentscheidung erließ das AG Konstanz hernach auf Antrag der Kanzlei ... und der Hausverwaltung ... jeweils gegen die Klägerin den Kostenfestsetzungsbeschluss vom 4.2.2014 (Kosten der Beklagten 1. Instanz) und vom 14.2.2014, As 421 ff (Kosten der Streithelferin 1. Instanz). Es wurden sowohl für die Beklagten im Rahmen der Ausgleichsberechnung als auch für die Streithelferin, Hausverwaltung ..., eigenständige Rechtsanwaltskosten eingesetzt. Diese beliefen sich für die Rechtsanwaltskosten der Hausverwaltung für die 1. Instanz auf 1.072,94 €.

Die Beschwerdeführerin ist der Auffassung, dass eine eigenständige anwaltliche Vertretung der Hausverwaltung, dazu noch unter dem gleichen Dach mit dem Kanzleikollegen ... weder geboten noch erforderlich sei.

## Aus den Gründen

In einem wohnungseigentumsrechtlichen Rechtsstreit, in welchem es um die Anfechtung von Beschlüssen der Eigentümerversammlung geht, § 43 Nr. 4 WEG, ist eine eigene Beteiligung der Hausverwaltung unter dem Gesichtspunkt der notwendigen Beiladung grundsätzlich vorgesehen. Mit Erklärung des Beitritts trifft den Beigeladenen zum einen die Rechtskraftwirkung des § 48 Abs. 3 WEG, zum anderen die Interventionswirkung des § 68 ZPO.

Der Beigetretene hat grundsätzlich einen Kostenerstattungsanspruch, soweit ihm ein solcher im Rahmen der Kostenentscheidung dem Grunde nach zugesprochen wird.

Soweit die Beschwerdeführerin darauf abhebt, dass sodann im Verhältnis des beigetretenen Verwalters zu der unterstützten Hauptpartei die Regelung des § 50 WEG, welche Einschränkungen zur Frage der Erstattungsfähigkeit von Rechtsanwaltskosten in Wohnungseigentumsprozessen trifft, zumindest analog anzuwenden sei, ist dem nicht beizupflichten.

Die Regelung des § 50 WEG will verhindern, dass bei Streitigkeiten, in welchen eine Vielzahl von Wohnungseigentümern beteiligt ist, auch eine Vielzahl von Rechtsanwälten beauftragt wird und damit ein erhebliches Kostenrisiko für die unterlegene Partei besteht. § 50 WEG ist eine Sonderregelung zu § 91 Abs. 2 Satz 2 ZPO, wonach eine Erstattungspflicht für unterschiedliche Anwälte einzelner Streitgenossen dann nicht besteht, wenn kein besonderer sachlicher Grund für die Einschaltung von mehreren Anwälten für die einzelnen Streitgenossen besteht. In persönlicher Hinsicht ist die Regelung des § 50 WEG aber nur auf Wohnungseigentümer anwendbar, sofern diese in Personenmehrheit auf Kläger oder Beklagenseite stehen. Sie greift außerdem ein, wenn nach § 48 Abs. 1 WEG der Beigeladene selbst ein Wohnungseigentümer ist und dieser auf einer Parteiseite als Streithelfer beitrifft. Die Regelung erfasst allerdings bereits nach ihrem Wortlaut, aber auch nach ihrem Sinn und Zweck nicht den Fall, dass der als Streithelfer dem Prozess beigetretene Verwalter neben einem oder mehreren Wohnungseigentümern einen eigenen Rechtsanwalt beauftragt und einen Kostenerstattungsanspruch geltend macht, vgl. *Bärmann/Seuß/Bergerhoff*, Praxis des Wohnungseigentumsrechts, 6. Aufl. 2013, F. Rdn. 296, *Jennifsen/Suilmann*, WEG, 4. Aufl. § 50 WEG, Rdn. 7, *Timme/Elzer* WEG, 2. Aufl. 2014, § 50 Rdn. 10.

Das bedeutet allerdings nicht, dass die von einem Verwalter aufgewendeten Kosten zur Rechtsverteidigung uneingeschränkt erstattungsfähig wären. Auch ein solcher Erstattungsanspruch unterliegt den Beschränkungen des § 91 Abs. 1 Satz 1 ZPO. Ein unbeschränkter Erstattungsanspruch ist nur zu bejahen, wenn die Beauftragung eines eigenen Rechtsanwalts zur Wahrnehmung seiner Interessen überhaupt notwendig gewesen ist. Das ist hier zu bejahen. Der Hausverwalter hatte hier durchaus ein eigenes Interesse an der Rechtsverfolgung, da im Hinblick auf die hier angefochtenen streitgegenständlichen Beschlüsse auch seine eigene Interessen mit im Raume standen: Entlastung der Hausverwaltung gerade in Bezug auf die Jahresabrechnung und Erhöhung der Verwaltergebühr. Aus diesem Grunde war der Verwalter auch kein Zustellungs-

bevollmächtigter der WEG, sondern es bedurfte der Zustellung an die einzelnen anderen Wohnungseigentümer.

Es bestehen vorliegend zunächst auch keine Bedenken, dass die Mitglieder der gemeinschaftlichen Kanzlei ... jeweils ein Mandat für die jeweiligen Verfahrensbeteiligten übernommen haben. Es ist durchaus denkbar, dass zwei Anwälte einer Kanzlei verschiedene Mandanten in einer Angelegenheit vertreten.

Ebenso bestehen keine Bedenken, soweit hier Rechtsanwalt ..., in Personalunion einerseits Verwalter / andererseits Rechtsanwalt, als Rechtsanwalt in eigener Angelegenheit für seine Hausverwaltung auftritt. § 78 Abs. 4 ZPO normiert ausdrücklich das Selbstvertretungsrecht des Anwalts, das nicht nur auf seine anwaltliche Tätigkeit beschränkt ist.

Allerdings ist hier, außer in den Fällen, in welchen der Rechtsanwalt ohnehin als solcher auftritt, sei es, dass es um eigene Angelegenheiten als Rechtsanwalt geht, sei es, dass er in Parteistellung kraft Amtes oder als gesetzlicher Vertreter z.B. als Betreuer etc. auftritt, zu verlangen, dass er kenntlich macht, dass er solcher im Rahmen seines Berufes als Rechtsanwalt auftritt. Hieran fehlt es allerdings vorliegend, soweit die Streithelferin Hausverwaltung ... in erster Instanz sich am Verfahren beteiligt hat. Der Beitritt erfolgte unter der Bezeichnung als Hausverwaltung ohne hinreichende Kennzeichnung, dass hier eine anwaltliche Vertretung vorliegt, vgl. dazu auch LG Bamberg, Beschluss vom 11.11.2009 – 1 T 13/09 WEG. Die Unterzeichnung erfolgte gerade als Hausverwalter, der bloße Zusatz bei der Unterschrift, in Klammern gesetzt „Rechtsanwalt“ genügt als klarstellender Zusatz nicht. Er mag als Hinweis gedacht sein, dass der Inhaber der Hausverwaltung auch Rechtsanwalt ist, das bedeutet aber noch nicht, dass er hier auch als Rechtsanwalt für die Hausverwaltung auftreten will, wenn sich aus den sonstigen Umständen nichts anderes ergibt, zumal vor dem AG auch anwaltliche Vertretung nicht zwingend erforderlich ist. Demgemäß ist auch im Protokoll wie im Rubrum nicht deutlich gemacht, dass für die Hausverwaltung eine anwaltliche Vertretung vorliegt.

Anders und damit klar verdeutlicht wurde dies dagegen im Rahmen des Berufungsverfahrens. Zwar hat die Hausverwaltung hier ebenfalls nur unter ihrem Briefkopf einen Schriftsatz eingereicht, in diesem aber klar ausgesprochen, dass eine anwaltliche Vertretung durch Rechtsanwalt ... vorliegt. Die Bezugnahme auf die 1. Instanz, dass es dort ebenso schon gewesen sei, genügt nicht, das dortige prozessuale Handeln als anwaltliches Handeln klarzustellen. Dies hätte es schon vielmehr deutlich in 1. Instanz bedurft, was allerdings nicht geschehen war.

## Anmerkung

1. Soweit ersichtlich, liegt mit dem vorstehenden Urteil die erste (veröffentlichte) Entscheidung vor, die sich inhaltlich mit der Situation befasst, dass der Verwalter einem Beschlussanfechtungsverfahren auf Seiten der beklagten Wohnungseigentümer beigetreten ist. Dass es dazu kaum Entscheidungen gibt, ist kein Zufall. Denn obwohl der Verwalter bei Anfechtungsklagen gem. § 48 Abs. 1 S. 2 WEG immer beizuladen ist, kommt es kaum jemals zum Beitritt. Die Gründe dafür seien kurz skizziert:

2. Das Rechtsinstitut der Beiladung wurde im Zuge der WEG-Reform 2007 eingeführt. Damit verfolgte der Gesetzgeber das Ziel, im Sinne einer inhaltlichen Fortführung der entsprechenden Regelung in der alten Verfahrensordnung (vor Inkrafttreten der WEG-Reform galt für das gerichtliche Verfahren in WEG-Sachen das FGG) „die Beteiligten im materiellen Sinne, also diejenigen, deren Rechte und Pflichten durch das Verfahren unmittelbar beeinflusst werden können, formell zu beteiligen. Dies ist nicht nur ein Gebot der Sachaufklärung, sondern – wegen der in § 45 Abs. 2 Satz 2 WEG [alter Fassung; jetzt: § 48 Abs. 3 WEG] geregelten Rechtskrafterstreckung – auch des rechtlichen Gehörs.“<sup>1)</sup> Die Beteiligung und Beiladung des Verwalters in Anfechtungsverfahren ist aber überflüssig. Seine Rechtsstellung wird durch eine Beschlussanfechtung nicht unmittelbar beeinflusst.<sup>2)</sup> Deshalb ist es eigentlich unnötig, die Rechtskraft der gerichtlichen Entscheidung auf den Verwalter zu erstrecken. Das entsprach auch der Erkenntnis des Gesetzgebers: „Die Bindung des Verwalters in den übrigen Konstellationen des § 43 WEG [gemeint ist insbesondere § 43 Nr. 4, Streitigkeiten über die Gültigkeit von Beschlüssen] folgt daraus, dass er weisungsgebundener Sachwalter des Gemeinschaftsvermögens und Vollzugsorgan der Gemeinschaft hinsichtlich der von dieser beschlossenen Maßnahmen ist. Soweit ein die Wohnungseigentümer bindendes Urteil reicht, ersetzt dieses die Weisungen und Maßnahmen der Gemeinschaft.“<sup>3)</sup> Vor diesem Hintergrund sind zwei gesetzliche Regelungen unerklärlich und jedenfalls überflüssig: Die Pflicht zur Beiladung des Verwalters in Beschlussanfechtungsverfahren (§ 48 Abs. 1 S. 2 WEG) und die Rechtskrafterstreckung, die gem. § 48 Abs. 3 WEG immer gegen den beigeordneten Verwalter wirkt, also auch in Fällen der Beschlussanfechtung. Die Beiladung ist auch nicht etwa zur Information des Verwalters geboten, damit dieser mitbekommt, was sich in „seiner“ WEG abspielt. Denn der Verwalter ist ja i.d.R. ohnehin der erste, der (als Zustellungsvertreter der Beklagten) von einer Anfechtungsklage Kenntnis erlangt.<sup>4)</sup> In der Praxis ist die Beiladung des Verwalters, die eine ausdrückliche entsprechende Verfügung erfordert,<sup>5)</sup> also nichts als eine lästige Formalität und „Pflichtübung“ für die Amtsgerichte, die in den ersten Jahren nach Inkrafttreten der WEG-Reform regelmäßig vergessen wurde (ohne dass nachteilige Folgen bekannt geworden wären).

3. Als Beigeladener kann der Verwalter dem Rechtsstreit gem. § 48 Abs. 2 WEG beitreten und sich dadurch zum Streithelfer der Beklagten aufschwingen. Das kommt in der Praxis kaum vor, denn warum sollte der Verwalter das tun und dafür auch noch (infolge Anwaltsbeauftragung)

1) BT Drs. 16/887, 39 (rechte Spalte oben).

2) Zugegebenermaßen ist das weniger eindeutig, wenn es um seine Bestellung oder Abberufung geht; das kann hier aus Raumgründen aber nicht vertieft werden.

3) BT Drs. 16/887, 40 (rechte Spalte oben). Auch *Lehmann-Richter*, ZWF 2014, 385 [386] geht davon aus, dass die Bindung des Verwalters aus dem allgemeinen Grundsatz folgt, wonach die Gestaltungswirkung dieser Urteile gegenüber jedermann eintritt. Seiner Ansicht, das sei in einem Nichtigkeitsfeststellungsverfahren anders, kann aber nicht zugestimmt werden, denn Anfechtungs- und Nichtigkeitsklage haben denselben Streitgegenstand (*Hügel/Elzer* § 46 Rdn. 6; *Jennifert/Suilmann* § 46 Rdn. 13 ff.; *Dörsch* ZMR 2008, 433 [435]; *K. Schmidt* JZ 1988, 729).

4) Auch das kann im Einzelfall anders sein, wenn nämlich – wie im Fall des LG Karlsruhe – der Verwalter gem. § 45 Abs. 1 WEG wegen betürchteter Interessenskollision ausscheidet.

5) BGH v. 5.3.2010 – V ZR 62/09, ZMR 2010, 547, Rdn. 13.

Geld ausgeben? Es gibt keinen objektiv beachtlichen Grund, weshalb der Verwalter sich an dem für ihn fremden Prozess beteiligen sollte. Zur Verteidigung des Beschlusses sind die beklagten Wohnungseigentümer berufen, für die der Verwalter einen Rechtsanwalt beauftragen kann; darüber hinaus bedarf es seiner Mitwirkung nicht. Somit kann der Beitritt allenfalls dazu dienen, die Prozesskosten in die Höhe zu treiben, was manche Verwalter mitunter deshalb für sinnvoll erachten, um vielleicht den einen oder anderen Kläger von eventuellen künftigen Klagen abzuhalten. Ein weiterer „Vorteil“ besteht darin, dass der Verwalter seinem Anwalt Gebühreneinnahmen für wenig Arbeit verschafft. Denn der Streithelferanwalt hat, wenn der für die Beklagten tätige Anwalt seine Arbeit ordentlich verrichtet, außer der Fertigung des Beitrittschriftsatzes wenig bis nichts zu tun. Es ist somit sicher kein Zufall, dass im besprochenen Fall des LG Karlsruhe der beigegetretene Verwalter selber Rechtsanwalt war. Seine Beauftragung kostete ihn zunächst kein Geld, verschaffte ihm aber welches, weil er vom unterlegenen Kläger die Rechtsanwaltsgebühren (jedenfalls für die 2. Instanz) erstattet erhielt. Gegen die dadurch eintretende Vermehrung der Rechtsanwälte auf Beklagtenseite und vor allem gegen die dadurch eintretende Kostensteigerung kann sich der unterlegene Kläger nicht wehren. Die Sonderregelung des § 50 WEG, die zum Schutz des Klägers die Erstattungspflicht prinzipiell auf die Kosten eines Rechtsanwalts beschränkt, ist nach ihrem Wortlaut nur auf Wohnungseigentümer anwendbar und gilt nicht für den beigegetretenen Verwalter. Vor diesem Hintergrund könnte der vom Verwalter beauftragte Beklagtenanwalt auf die Idee kommen, sich alleine zwecks Gebührenvermehrung zumindest in den Fällen, in denen die Abweisung der Klage abzusehen ist (und das ist nicht selten der Fall), vom Verwalter auch mit dessen Vertretung beauftragen zu lassen und dem Rechtsstreit für den Verwalter auf Beklagtenseite beizutreten. Aber Achtung: Schon die dem Verwalter eingeräumte gesetzliche Befugnis, für die beklagten Wohnungseigentümer einen Rechtsanwalt zu beauftragen, wird aus guten Gründen in die Nähe der „Anstiftung zum Parteiverrat“ (§ 43a Abs. 4 BRAO, § 3 Abs. 1 BORA, § 356 StGB), gerückt.<sup>6)</sup> Der vom Verwalter (für die Beklagten) beauftragte Rechtsanwalt muss aufpassen, dass er nicht die Interessen seiner Mandanten (beklagte Wohnungseigentümer) denen des Verwalters unterordnet. Denn immer dann, wenn ein Verschulden des Verwalters im Raum steht (was zumindest bei Anfechtungsklagen, die auf Formfehler gestützt werden, zwangsläufig der Fall ist), laufen die Interessen der Wohnungseigentümer und des Verwalters auseinander: Hat die Beschlussanfechtung Erfolg, kommen Ersatzansprüche gegen den Verwalter in Betracht. Der Verwalter strebt danach, ein etwaiges Verschulden an fehlerhaften Beschlüssen „unter den Teppich zu kehren“, die Wohnungseigentümer streben regelmäßig danach, bei einem Erfolg der Klage wenigstens keine Kosten tragen zu müssen, sprich: eine Kostenentscheidung zu Lasten des Verwalters gem. § 49 Abs. 2 WEG zu erwirken. Von der gleichzeitigen Vertretung der beklagten Wohnungseigentümer und des Verwalters durch denselben Rechtsanwalt ist deshalb dringend abzuraten. Im besprochenen Fall lag insofern zwar keine Personalunion vor: Der Beklagtenvertreter war eine andere Person als der Verwalter (der sein eigener Anwalt war); nur: beide waren Mitglieder derselben Sozietät! Von Problembewusstsein

ungetrübt bemerkt das LG Karlsruhe dazu, dieses Vorgehen begegne „keinen Bedenken“. Es sei „durchaus denkbar, dass zwei Anwälte einer Kanzlei verschiedene Mandanten in einer Angelegenheit vertreten.“ Ja, „denkbar“ ist es schon, aber berufsrechtswidrig, wenn die beiden Mandanten – wie im Fall des LG Karlsruhe (in dem ja sogar die Zustellung der Klage an den Verwalter wegen der Gefahr der Interessenskollision unterblieb) – verschiedene Interessen verfolgen. Denn auch innerhalb einer Sozietät dürfen keine widerstreitenden Interessen vertreten werden, wie § 3 Abs. 2 S. 1 BORA ausdrücklich bestimmt: „Das Verbot des Abs. 1 gilt auch für alle mit ihm in derselben Berufsausübungs- oder Bürogemeinschaft gleich welcher Rechts- oder Organisationsform verbundenen Rechtsanwälte.“ Die Berufsrechtswidrigkeit gilt gem. § 3 Abs. 2 S. 2 BORA allerdings nicht ausnahmslos: „Satz 1 gilt nicht, wenn sich im Einzelfall die betroffenen Mandanten in den widerstreitenden Mandaten nach umfassender Information mit der Vertretung ausdrücklich einverstanden erklärt haben und Belange der Rechtspflege nicht entgegenstehen. Information und Einverständniserklärung sollen in Textform erfolgen.“ Nur wenn diese (strengen) Voraussetzungen vorliegen, kommt es berufsrechtlich in Betracht, dass zwei Anwälte einer Sozietät in derselben Beschlussanfechtungssache einmal die beklagten Wohnungseigentümer und einmal den Verwalter, der dem Rechtsstreit beigegetreten ist, vertreten. Es ist freilich schwer vorstellbar, wie die beklagten Miteigentümer davon überzeugt werden sollten, diese Erklärung abzugeben, denn vom Beitritt des Verwalters haben sie letztlich noch weniger Vorteile als dieser selber.

RA Dr. David Greiner, Tübingen

## Zwangsvollstreckung

### *Pfändungsschutz für eigenständig erwirtschaftete Einkünfte des Insolvenzschuldners*

34. InsO §§ 36 Abs. 1 Satz 2; ZPO 850i Abs. 1 Satz 1 Alt. 2

Der Pfändungsschutz für sonstige Einkünfte erfasst alle eigenständig erwirtschafteten Einkünfte.

Miet- und Pachteinnahmen fallen weiterhin unter § 850i Abs. 1 ZPO und daneben bestimmt § 851b ZPO einen ergänzenden Schutz.

BGH, Beschluss vom 26.6.2014  
IX ZB 88/13

1. Im April 2008 erhielt der im Jahr 1940 geborene Schuldner den Nießbrauch an einem Grundstück, woraus er monatlich 800,- € erlöst. Weiter beziehen der Schuldner und seine Ehefrau gesetzliche Altersrenten i.H.v. monatlich 321,39 € und 472,39 €. Das Insolvenzverfahren wurde am 1.10.2008 eröffnet.

2. Der Schuldner hat beantragt, die monatlichen Einnahmen aus dem Nießbrauch pfandfrei zu stellen.

6) Köhler, § 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG – der (all-)tägliche Parteiverrat, MietRB 2013, 371.