

WEGnews

Ausgabe August 2019

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [0222]

Prozesskostenhilfe für eine WEG?

Die Voraussetzungen des § 116 Satz 1 Nr. 2 ZPO für die Bewilligung der Prozesskostenhilfe liegen bei der Wohnungseigentümergeinschaft nur vor, wenn die Kosten des Rechtsstreits weder von ihr noch von den Wohnungseigentümern aufgebracht werden können.

BGH, Beschluss vom 21.03.2019
Az: V ZB 111/18

Der Fall:

Eine Wohnungseigentümergeinschaft hatte für die geplante Durchführung eines Berufungsverfahrens Prozesskostenhilfe beantragt.

Nach Angabe der Wohnungseigentümergeinschaft sei diese nicht in der Lage, die zur Prozessführung anfallenden Kosten aufbringen zu können.

Das Problem:

Gemäß § 10 WEG kann eine Wohnungseigentümergeinschaft vor Gericht klagen und verklagt werden (§ 10 Abs. 6 WEG).

In der Praxis hat man sich bisher allerdings nicht damit beschäftigt, ob der „teilrechtsfähige Verband“ die Möglichkeit hat, wie Privatpersonen auch, Prozesskostenhilfe zu beantragen, wenn die nötigen Geldmittel zur Führung eines Gerichtsprozesses fehlen. Diese interessante Frage konnte der BGH nun klären.

Der Beschluss des BGH:

Der Prozesskostenhilfeantrag der Wohnungseigentümergeinschaft wurde im vorliegenden Fall zurückgewiesen.

Die Wohnungseigentümergeinschaft ist im Umfang ihrer Rechtsfähigkeit eine parteifähige Vereinigung, so dass ihr grundsätzlich Prozesskostenhilfe gewährt werden kann.

Eine Bewilligung der Prozesskostenhilfe kann bei einer Wohnungseigentümergeinschaft allerdings nur erfolgen, wenn die Kosten des Rechtsstreits weder von ihr noch von den Wohnungseigentümern aufgebracht werden können.

Dies resultiert aus der Nachschusspflicht, wonach Finanzierungslücken von den Wohnungseigentümern geschlossen werden müssen.

Auch bei Beantragung von Prozesskostenhilfe haben die Wohnungseigentümer die Finanzierungslücke durch geeignete Maßnahmen zu schließen, indem sie die Wohnungseigentümergeinschaft etwa durch eine Sonderumlage, eine Kreditaufnahme oder in anderer Weise in die Lage versetzen, die Prozesskosten aufzubringen.

Kann die Wohnungseigentümergeinschaft hingegen darlegen, dass ihr ein Kredit in der erforderlichen Höhe nicht gewährt wurde und keiner der Wohnungseigentümer in der Lage ist, die Kosten des Rechtsstreits aufzubringen, liegen die Bewilligungsvoraussetzungen vor.

Nicht ausreichend wäre es hingegen, wenn lediglich einzelne Wohnungseigentümer nicht zur Vorschussleistung in der Lage sein sollten, weil ein durch Zahlungsausfälle einzelner Wohnungseigentümer resultierender Fehlbetrag aufgrund der dargestellten Nachschusspflicht durch eine ergänzende Sonderumlage geschlossen werden könnte und gegebenenfalls geschlossen werden müsste.

Praxis-Tipp:

Darauf, ob den (einzelnen) Wohnungseigentümern die Finanzierung von Rechtsstreitigkeiten der WEG zumutbar ist, kommt es nicht an.

Bevor also ein Antrag für Prozesskostenhilfe gestellt werden kann, müssen alle Mittel (Sonderumlage, Kredit) ausgeschöpft werden.

Nur wenn die WEG kein Kredit bekommt und alle Wohnungseigentümer nicht in der Lage sind, die finanziellen Mittel zur Führung des Prozesses aufzubringen, ist die WEG auch bedürftig. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ