

Aus der RECHTSPRECHUNG

Wir weisen darauf hin, dass die Entscheidungskommentierungen (nicht die besprochenen Gerichtsentscheidungen selbst) geistiges Eigentum der jeweiligen Verfasser und damit urheberrechtlich geschützt sind. Eine Verwendung der Kommentierungen hat daher unter Verwendung ordnungsgemäßer Kennzeichnung als Zitat zu erfolgen und den jeweiligen Verfasser der Kommentierung zu benennen.

Beauftragung von Rechtsanwälten und Gutachtern durch den Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft

- Eine Entscheidungskommentierung von Dr. Dietmar Onusseit –

BGH, Urteil vom 18.07.2025 – V ZR 76/24

Allgemeines

Das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz, das mit Wirkung zum 01.12.2020 in Kraft getreten ist, hat den früheren Streit in Rechtsprechung und juristischer Literatur beseitigt, ob die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) rechtsfähig ist, dahin in § 9a des Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (WEG) entschieden, dass der GdWE Rechtsfähigkeit zukommt.

§ 9a Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

(1) Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen, vor Gericht klagen und verklagt werden. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer entsteht mit Anlegung der Wohnungsgrundbücher; dies gilt auch im Fall des § 8. Sie führt die Bezeichnung „Gemeinschaft der Wohnungseigentümer“ oder „Wohnungseigentümergeinschaft“ gefolgt von der bestimmten Angabe des gemeinschaftlichen Grundstücks.

Da die GdWE als solche nicht handeln kann, bedarf sie eines Vertreters. Dies ist nach § 9b WEG der Verwalter, der sie im Außenverhältnis im Grundsatz uneingeschränkt vertritt.

§ 9b Vertretung

(1) Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wird durch den Verwalter gerichtlich und außergerichtlich vertreten, beim Abschluss eines Grundstückskauf- oder Darlehensvertrags aber nur aufgrund eines Beschlusses der Wohnungseigentümer. Hat die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer keinen Verwalter, wird sie durch die Wohnungseigentümer gemeinschaftlich vertreten. Eine Beschränkung des Umfangs der Vertretungsmacht ist Dritten gegenüber unwirksam.

Im Innenverhältnis ist der Verwalter jedoch im Allgemeinen an die Beschlüsse der Versammlung der Wohnungseigentümer gebunden. Diese hat ihrerseits die Regelungen des WEG zu beachten. Soll von der GdWE ein Auftrag an einen Unternehmer ausgelöst werden, ist in der Rechtsprechung der Instanzgerichte und der juristischen Literatur umstritten, ob vor der Beschlussfassung stets Alternativangebote (vertreten wird vor allem drei Angebote) einzuholen sind. Eine abschließende höchstrichterliche Entscheidung dieser Streitfrage ist bislang nicht erfolgt. Sie erfolgt auch in der Besprechungsentscheidung nicht.

Aus der RECHTSPRECHUNG

Wir weisen darauf hin, dass die Entscheidungskommentierungen (nicht die besprochenen Gerichtsentscheidungen selbst) geistiges Eigentum der jeweiligen Verfasser und damit urheberrechtlich geschützt sind. Eine Verwendung der Kommentierungen hat daher unter Verwendung ordnungsgemäßer Kennzeichnung als Zitat zu erfolgen und den jeweiligen Verfasser der Kommentierung zu benennen.

Diese befasst sich nämlich mit dem Sonderfall, dass Rechtsanwälte und/ oder Gutachter für die GdWE bestellt werden sollen, zudem wird problematisiert, wie in einem Fall zu verfahren ist, in dem der Verwalter bereits einen solchen Auftrag erteilt hatte.

Der Bundesgerichtshof (BGH) stellt seinem Urteil folgende Leitsätze voraus:

„1. Bei der Beschlussfassung über die Beauftragung eines Rechtsanwalts müssen keine Alternativangebote anderer Rechtsanwälte vorliegen; dies gilt auch dann, wenn der Abschluss einer Honorarvereinbarung beabsichtigt ist. Entsprechendes gilt bei der Beauftragung von Gutachtern.

2. Es steht im Ermessen der Wohnungseigentümer, im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung eine von dem Verwalter ohne Beschluss veranlasste Maßnahme nachträglich zu genehmigen. Eine derartige Genehmigung ist jedenfalls dann rechtmäßig, wenn die Maßnahme selbst ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht.“

Der zu entscheidende Fall

Die Klägerin errichtete eine Wohnungseigentumsanlage als Bauträgerin. Sie ist auch Mitglied der beklagten GdWE dieser Anlage.- Im Jahr 2020 fand keine Eigentümerversammlung statt.

Ansprüche dieser GdWE wegen Mängeln des Gemeinschaftseigentums gegen die Klägerin drohten im Oktober 2021 zu verjähren. Die Verwalterin beauftragte vor diesem Hintergrund im Frühjahr 2021 drei Sachverständige im Namen der GdWE mit der Begutachtung der Mängel des Gemeinschaftseigentums. Die Sachverständigen stellten Baumängel mit einem Beseitigungsaufwand in Höhe von 469.271,38 € fest und berechneten für ihre Gutachten insgesamt 49.927,74 €. Zudem beauftragte die Verwalterin im Namen der GdWE eine Rechtsanwaltskanzlei. Ein Beschluss der Wohnungseigentümer war den Auftragserteilungen jeweils nicht vorausgegangen.

Eine Eigentümerversammlung fasste im Juli 2021 mehrere Beschlüsse:

TOP 6

Die durch die Verwalterin erfolgte Einschaltung und Vergütung der Gutachter sowie die bisherigen Kosten der Rechtsanwaltskanzlei werden genehmigt.

TOP 7d

Die Rechtsanwaltskanzlei wird beauftragt, gegenüber der Klägerin außergerichtlich und notfalls gerichtlich einen Anspruch auf Kostenvorschuss zur Beseitigung der sich aus den Gutachten ergebenden Mängel geltend zu machen.

TOP 8

Aus der RECHTSPRECHUNG

Wir weisen darauf hin, dass die Entscheidungskommentierungen (nicht die besprochenen Gerichtsentscheidungen selbst) geistiges Eigentum der jeweiligen Verfasser und damit urheberrechtlich geschützt sind. Eine Verwendung der Kommentierungen hat daher unter Verwendung ordnungsgemäßer Kennzeichnung als Zitat zu erfolgen und den jeweiligen Verfasser der Kommentierung zu benennen.

Die Verwaltung wird ermächtigt, mit der Anwaltskanzlei eine Vergütungsvereinbarung abzuschließen, deren Stundensätze 300 € netto je Anwaltsstunde und 150 € netto je Sekretariatsstunde nicht überschreiten dürfen.

Gegen diese Beschlüsse erhob die Klägerin eine Anfechtungsklage, die das Amtsgericht (AG) München abgewiesen hat. Auf ihre Berufung hat das Landgericht (LG) München I die genannten Beschlüsse für ungültig erklärt. Mit der vom BGH zugelassenen Revision möchte die beklagte GdWE die Wiederherstellung des amtsgerichtlichen Urteils erreichen. Der BGH gibt ihr Recht und stellt das Urteil des AG wieder her.

Die Begründung des BGH

Die angefochtenen Beschlüsse unterliegen nach Ansicht des BGH nicht der Anfechtung, sie entsprechen der ordnungsgemäßen Verwaltung.

Zu TOP 7d und TOP 8

Eine getrennte Beschlussfassung über die Beauftragung und die Vergütungsvereinbarung des Rechtsanwalts sei jedenfalls dann nicht zu beanstanden, wenn die Wohnungseigentümer beide Beschlüsse – wie hier – in derselben Versammlung erörterten und fassten.

Allgemein sei umstritten, ob vor der Beauftragung externer Dritter Vergleichsangebote eingeholt werden müssten. Dies sei auch hinsichtlich der Beauftragung von Rechtsanwälten so.

Der BGH hält Vergleichsangebote in letztgenanntem Fall nicht für erforderlich, was auch gelte, wenn der Abschluss einer Honorarvereinbarung beabsichtigt sei. Zur Begründung erläutert der BGH:

Zweck der Einholung von Alternativangeboten sei es, den Wohnungseigentümern die Stärken und Schwächen der Leistungsangebote aufzuzeigen. Könnten Alternativangebote dieses Ziel nicht erreichen, könne es nicht ordnungsmäßiger Verwaltung widersprechen, auf ihre Einholung zu verzichten.

Bei der Beauftragung eines Rechtsanwaltes wären Alternativangebote nicht dazu geeignet, den Wohnungseigentümern einen grundlegenden Erkenntnisgewinn in Bezug auf die Stärken und Schwächen der Angebote zu vermitteln.

Insbesondere ermöglichten derartige Alternativangebote keinen aussagekräftigen Preisvergleich. Bei Abrechnung nach den gesetzlichen Honorartabellen werde es keinen Preisunterschied geben. Zudem stehe selbst dann kein Endpreis fest, weil die Prozessentwicklung, die von vielen Umständen abhängt, Einfluss auch auf die gesetzlichen Kosten nehme.

Aus der RECHTSPRECHUNG

Wir weisen darauf hin, dass die Entscheidungskommentierungen (nicht die besprochenen Gerichtsentscheidungen selbst) geistiges Eigentum der jeweiligen Verfasser und damit urheberrechtlich geschützt sind. Eine Verwendung der Kommentierungen hat daher unter Verwendung ordnungsgemäßer Kennzeichnung als Zitat zu erfolgen und den jeweiligen Verfasser der Kommentierung zu benennen.

Ähnlich verhalte es sich aber auch, wenn – wie vorliegend – nach Stundensätzen abgerechnet werden solle. Denn entscheidend sei nicht nur der Stundensatz, sondern vor allem die Anzahl der geleisteten Stunden, die letztlich in Rechnung gestellt würden. Das endgültige Rechtsanwalts honorar lasse sich deshalb vorab konkret nicht in einer Weise verlässlich beziffern, die einen tragfähigen Vergleich zuließe. Überhöhte Gebührenforderungen könnten zudem gerichtlich überprüft und gegebenenfalls gesenkt werden.

Letztlich könne nicht einmal von vorneherein sicher beurteilt werden, ob eine Abrechnung nach Stundensätzen oder nach der gesetzlichen Vergütung günstiger wäre.

Zudem sei das Honorar nicht der einzige und auch nicht der wichtigste Gesichtspunkt für die Auswahl des Rechtsanwalts. Entscheidend sei insbesondere, ob der in Aussicht genommene Rechtsanwalt seiner Aufgabe gerecht werde, was sich den potentiellen Angeboten ebenso wenig entnehmen lasse wie die Qualifikation des Anwalts. Schließlich sei oft ein bestehendes Vertrauensverhältnis maßgeblich.

Im vorliegenden Fall sprächen auch keine sonstigen Gründe gegen die konkrete Beauftragung. Die Qualifikation der beauftragten Kanzlei ziehe nicht einmal die Klägerin in Zweifel. Die beschlossene Ermächtigung der Verwalterin zum Abschluss einer Vergütungsvereinbarung, deren Stundensätze 300 € netto je Anwaltsstunde und 150 € netto je Sekretariatsstunde nicht überschreiten dürften, erweise sich nicht als unwirtschaftlich. Im Rahmen ihres Beurteilungsspielraums müssten die Wohnungseigentümer zwar das Gebot der Wirtschaftlichkeit beachten und im Grundsatz auf die Leistungsfähigkeit der Wohnungseigentümer Rücksicht nehmen. Sie seien aber berechtigt, Kosten und Nutzen einer Maßnahme gegeneinander abzuwägen. Die Wohnungseigentümer müssten sich nicht auf eine „günstigere“ Vergütungsvereinbarung beschränken, wenn sie sich von der beauftragten Rechtsanwaltskanzlei ein entsprechendes hohes Engagement sowie eine besonders kompetente Leistung versprochen. Selbst dass im Obsiegensfall im Prozess eventuell nicht alle Kosten erstattet würden, spräche nicht von vornherein gegen eine Vereinbarung auf Stundenhonorarbasis.

Angesichts der Sondermaterie (WEG-Recht verknüpft mit Baurecht), der Vorbefassung der Kanzlei mit dem Sachverhalt, der drohenden Verjährung, der erheblichen Gegenwehr der Klägerin und der Höhe des Streitwerts seien auch die Stundensätze als solche nicht zu beanstanden.

Zu TOP 6

Auch die beschlossene Genehmigung der Beauftragung und Vergütung der Gutachter und der Rechtsanwaltskanzlei könne nicht für ungültig erklärt werden.

Zwar sei nach dem neuen Recht ein Beschluss über die nachträgliche Genehmigung nicht (mehr) erforderlich, weil der Verwalter im Außenverhältnis ohnehin wirksam agiere (§ 9b WEG), sie widerspreche damit aber nicht der ordnungsgemäßen Verwaltung.

Aus der RECHTSPRECHUNG

Wir weisen darauf hin, dass die Entscheidungskommentierungen (nicht die besprochenen Gerichtsentscheidungen selbst) geistiges Eigentum der jeweiligen Verfasser und damit urheberrechtlich geschützt sind. Eine Verwendung der Kommentierungen hat daher unter Verwendung ordnungsgemäßer Kennzeichnung als Zitat zu erfolgen und den jeweiligen Verfasser der Kommentierung zu benennen.

Anderes folge auch nicht daraus, dass die Genehmigung einem Entlastungsbeschluss zu Gunsten des Verwalters gleichkäme. Eine Entlastung des Verwalters widerspräche dann ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn Ansprüche gegen den Verwalter erkennbar in Betracht kämen und kein Grund dafür ersichtlich sei, auf diese Ansprüche zu verzichten. Ein Schadensersatzanspruch gegen den Verwalter komme nicht bereits dann erkennbar in Betracht, wenn er ohne nähere Prüfung nicht ausgeschlossen sei. Vielmehr müssten konkrete Tatsachen festgestellt sein, die sein Bestehen nahelegten, wie zum Beispiel eine Vorlage fehlerhafter Abrechnungen.

Allgemein sei die nachträgliche Genehmigung einer vom Verwalter ohne Beschluss veranlassten Maßnahme im Ausgangspunkt nicht schon grundsätzlich zu beanstanden. Es sei bereits zweifelhaft, ob die nachträgliche Genehmigung überhaupt einen Verzicht auf (erkennbare) Ansprüche gegen den Verwalter darstelle oder mit ihr nicht vielmehr lediglich die von dem Verwalter vorgenommene Maßnahme genehmigt werden solle. Jedenfalls wirke sich die nachträgliche Genehmigung nicht nur gegenüber dem Verwalter, sondern auch im Innenverhältnis der Wohnungseigentümer aus. Denn durch eine Genehmigung werde die interne Willensbildung der Wohnungseigentümer nachgeholt und damit die rechtliche Grundlage für die Maßnahme und auch ihre Finanzierung geschaffen.

Die nachträgliche Genehmigung einer ohne Beschlussfassung vom Verwalter veranlassten Maßnahme sei jedenfalls dann rechtmäßig, wenn die Maßnahme selbst ordnungsmäßiger Verwaltung entspreche. Hätten die Wohnungseigentümer die Maßnahmen vor ihrer Durchführung beschließen dürfen, könne die nachträgliche Genehmigung nicht ordnungsmäßiger Verwaltung widersprechen. Eine Haftung des Verwalters scheide dann schon in Ermangelung eines verursachten Schadens von vorneherein aus.

Vorliegend gelte danach, dass angesichts der drohenden Verjährung die Auftragserteilung angezeigt und sinnvoll gewesen sei. Einer Einholung von Alternativangeboten hätte es nicht bedurft. Entsprechendes gelte bei der Beauftragung der Gutachter.

Der Einwand der Klägerin, die vorhandenen Mängel hätten die Einholung von Gutachten für eine Rechnungssumme von knapp 50.000 € nicht gerechtfertigt, verfange nicht. Gutachterkosten in Höhe von ca. 10% der voraussichtlichen Schadenssumme seien nicht ersichtlich unangemessen.