

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [511]

Drei Angebote und nachträgliche Genehmigungen von Handlungen des Verwalters

a) 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.

b) 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.

BGH, Versäumnisurteil vom 18. Juli 2025 - V ZR 76/24

Der Fall:

Eine Wohnungseigentümergeinschaft (GdWE) ließ ohne vorherigen Beschluss durch die Verwalterin Gutachter und eine Rechtsanwaltskanzlei beauftragen, um Baumängel am Gemeinschaftseigentum zu prüfen und Ansprüche gegen den Bauträger (zugleich Eigentümerin) vorzubereiten.

Die Kosten beliefen sich auf knapp 50.000 € für Gutachten und es stand ein möglicher Schadensbetrag von rund 470.000 € im Raum.

Die Eigentümerversammlung genehmigte nachträglich die Aufträge und beschloss weitere Mandatierung des Rechtsanwaltes samt Honorarvereinbarung (Stundensätze bis 300 €). Die Beschlüsse wurden angefochten.

Das Problem:

1. Müssen vor der Beauftragung von Rechtsanwälten oder Gutachtern Alternativangebote eingeholt werden?
2. Darf die Eigentümerversammlung Maßnahmen des Verwalters nachträglich genehmigen?

Die Entscheidung des Gerichts:

- Keine Pflicht zu Alternativangeboten: Bei Rechtsanwälten (und Gutachtern) sind Vergleichsangebote nicht erforderlich – auch nicht bei Honorarvereinbarungen. Grund: Preisvergleich wenig aussagekräftig, da Kosten vom Verfahrensverlauf abhängen; Qualität, Fachkenntnis und Vertrauensverhältnis stehen im Vordergrund
- Nachträgliche Genehmigung zulässig: Eigentümer können Maßnahmen des Verwalters, die ohne Beschluss ergriffen wurden, im Nachhinein genehmigen, sofern diese selbst ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen. Das schafft Rechtssicherheit im Innenverhältnis, auch wenn der Verwalter außenvertretungsberechtigt war.
- Wirtschaftlichkeitsgebot: Eigentümer müssen Kosten und Nutzen abwägen, haben aber einen weiten Ermessensspielraum. Ein Stundensatz von 300 € für Anwälte und 150 € für Sekretariatsstunden kann in komplexen Bau-/WEG-Sachen mit hohem Streitwert zulässig sein.

Praxis-Tipp:

In Rd. 17 merkt der BGH an: „Inwiefern überhaupt vor einer Beschlussfassung über die Vergabe von Aufträgen Alternativangebote vorgelegt werden müssen, ist höchstrichterlich nicht geklärt. (...)“

Es bleibt zu hoffen, dass der BGH die Frage, ob, wann und wie Alternativangebote für Handwerkerleistungen eingeholt werden müssen, höchstrichterlich klären kann.

Hinweis:

Bereits in seiner Entscheidung vom 05.07.2024, Az. V ZR 241/23 wies der BGH auf Folgendes hin:

„Zwar ist der Verwalter nicht notwendig verpflichtet, das billigste oder das technisch hochwertigste Angebot anzunehmen (...); er muss aber unter mehreren sich bietenden Optionen unter Beachtung des Gebots der Wirtschaftlichkeit nach pflichtgemäßem Ermessen diejenige wählen, die dem Interesse der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen gerecht wird.“

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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