

Titel:

Zur Vorbefassung der Wohnungseigentümersversammlung bei der Beauftragung eines Rechtsanwalts

Normenkette:

WEG § 44, § 45

Leitsätze:

1. Eine ausreichende Vorbefassung liegt nicht vor, wenn beantragt war, einen bestimmten Rechtsanwalt mit der Anspruchsverfolgung zu beauftragen, der Klageantrag aber dahin geht, „einen Rechtsanwalt“ zu mandatieren. Das ist ein wesentlicher Unterschied. (Rn. 33) (redaktioneller Leitsatz)
2. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer hat bei der Verfolgung unklarer Ansprüche ein weites Ermessen. (Rn. 36) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Schadensersatz, Ersatzvornahme, Dienstleistungen, Jahresabrechnung, Vergleich, Quartal, Erstattung, Verwaltungsbeirat, Ermessensreduzierung, Versammlung, Schaden, Verwalter, Verwaltervertrag, Streitwert, Ermessensreduzierung auf Null, Unzulässigkeit der Klage, Binnenstreitigkeit, Vertretung durch Verwalter, Vorbefassung, Ermessensspielraum, Beschlussanfechtung, Streitwertfestsetzung, Wohnungseigentum, Beschlussersetzung, Beauftragung Rechtsanwalt

Rechtsmittelinstanz:

LG München I, Endurteil vom 30.07.2025 – 1 S 14732/24

Fundstellen:

ZMR 2025, 175

LSK 2024, 41099

Tenor

- I. Die Klage wird abgewiesen.
- II. Der Kläger trägt die Kosten des Rechtsstreits und die Kosten der Streitverkündeten
- III. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des vollstreckbaren Betrages
- IV. Der Streitwert wird auf 5000,00 € festgesetzt

Tatbestand

1

Die Hausverwaltung Zeitraum vom 1. November 2017 bis 31. Dezember 2022 Verwalter der Beklagten. Hinsichtlich der Einzelheiten wird auf den Verwaltervertrag Anlage K 1, verwiesen.

2

Der Verwaltervertrag wurde zum 31. Dezember 2022 beendet mit Beschluss der Beklagten vom 23.06.2020, hier wurde die Verlängerung bis 31. Dezember 2022 beschlossen, eine Neubestellung danach erfolgte nicht mehr. Hinsichtlich der Einzelheiten wird auf das Protokoll der ETV vom 23.06.2020, Anlage K 2, verwiesen Während der Ausübung des Verwalteramts durch die Vorverwalterin kam es angeblich zu erheblichen Pflichtverletzungen der Hausverwaltung,, wie dies der Kläger behauptete.

3

Der Verwaltungsbeirat der Beklagten, hier insbesondere der Kläger, hatte in der Versammlung vom 07.12.2023 einen Beschluss vorgeschlagen, in welchem die angeblichen Pflichtverletzungen aufgedeckt und ggf. Schadensersatzansprüche gegen den Vorverwalter geltend gemacht werden sollten. Der genaue Beschlusswortlaut lautete wie folgt:

„Die Gemeinschaft beschließt Rechtsanwältin mit der außergerichtlichen Verfolgung folgender Ansprüche gegen den Vorverwalter), zu beauftragen. Die Kosten für die Beauftragung der Rechtsanwältin im außergerichtlichen Bereich dürfen 750 € zuzgl. MwSt nicht überschreiten, bei € 250 Stunde. Nach Ergebnis der außergerichtlichen Geltendmachung beschließt die Gemeinschaft das weitere Vorgehen.

Pflichtverletzungen:

1. Nicht eingezogene Miete im 4. Quartal 2019 und im 1. Quartal 2020 für Abstellräume von Miteigentümern in Höhe von € 220,00 €

2. In 2018 doppelt gezahlte Gebühr zu Lasten der GdWE von € 2.303,19 für Zählermiete in der Jahresabrechnung 2018. Die laut von zugesagte Gutschrift in Höhe von € 2.303,19 wurde von Herrn nicht eingefordert.

3. In 2019 doppelt gezahlte Gebühr zu Lasten der GdWE von € 577,09 für Warm- und Kaltwasserzähler in der Jahresabrechnung 2019

4. Ansprüche wegen einer nicht vom Verwalter geltend gemachten Reduzierung einer Rechnung der Firma M. in Höhe von € 185,05

5. Schadensersatzansprüche wegen des vom Vorverwalter angenommenen Vergleichs ohne Rücksprache und Beschlussfassung der Gemeinschaft mit dem Aktenzeichen 122 C 13079121, Ggf. Schaden durch die Überweisung des Vergleichsbetrages in Höhe von € 3.487, 1, Anwaltskosten in Höhe von € 367,23 € und schließlich Gerichtskosten in Höhe von € 59,00 €.

6. Ggf. Ansprüche gegen wegen des Abschlusses des Gerätemietvertrags mit der in Zusammenhang mit einer Ersatzvornahme für unterbliebene Dienstleistungen der (siehe Gerichtvergleich Aktenzeichen 122 C 13079121.

7 Versäumnis zur Sicherstellung einer gesetzeskonformen Aufteilung des Energieverbrauchs für Heizung und Warmwasseraufbereitung (seit 11/2014 gemäß Heizkostenverordnung gesetzlich verpflichtend).

B. Erstattung der Gerätemiete in noch zu berechnender Höhe für Funkmodule, die von den Abrechnungsdienstleistern nie genutzt wurden.“

4

Der Beschluss wurde mit 324 Ja-Stimmen und 363 Nein -Stimmen abgelehnt.

5

Hinsichtlich der Einzelheiten der Beschlussfassung wird auf die Niederschrift der Versammlung vom 07.12.2023, Anlage K 3, verwiesen.

6

Der Kläger macht gelten, dass er gravierende Vermögensschäden während der gesamten Dauer des Vertrags mit der Hausverwaltung Eder aufgedeckt habe und ein durchaus legitimes Interesse besteht, den Vorverwalter in Regress zu nehmen. Es hätte eine Verfolgung, zumindest durch eine zunächst beauftragte anwaltliche Klärung, welche Vermögensschäden entstanden sind, ordnungsmäßiger Verwaltung entsprochen. Es wäre eine positive Beschlussfassung sicher angemessen gewesen, wenngleich auch das Ermessen hier nicht auf Null reduziert war. Es wäre auch eine andere Handlungsweise, z.B. eine sofortige Klageeinreichung oder eine Prüfung erst durch die aktuelle Verwaltung oder die Beauftragung eines anderen Anwalts möglich gewesen bei der Beschlussfassung. Eine Vorbefassung der Wohnungseigentümer liegt vor. Eine Beschlussersetzung nach § 21 Abs. 8 WEG ist daher gerechtfertigt.

7

Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung am 7.12.2023 waren der Gemeinschaft 8 Tatbestände zur Begutachtung mitgeteilt worden, bei welchem für die Gemeinschaft ein erheblicher Schaden entstand, nämlich folgende:

8

1. Der Vorverwalter hatte die Miete aus einem Mietvertrag der Gemeinschaft mit Miteigentümern im 4. Quartal 2019 und im 1. Quartal 2020 für Abstellräume von Miteigentümern in Höhe von € 220,00 € nicht eingezogen, war mehrfach darauf hingewiesen worden.

9

2. In 2018 doppelt gezahlte Gebühr zu Lasten der GdWE von € 2.303,19 für Zählermiete in der Jahresabrechnung 2018. Die laut zugesagte Gutschrift in Höhe von € 2.303,19 wurde von nicht eingefordert.

10

3. Er hatte in 2019 doppelt gezahlte Gebühr zu Lasten der GdWE von € 577,09 für Warm- und Kaltwasserzähler in der Jahresabrechnung 2019 eingestellt, war auch nicht entlastet worden.

11

4. Der Vorverwalter hatte eine von der Firma angekündigte Reduzierung einer Rechnung in Höhe von € 185,05 nicht geltend gemacht.

12

5. Der Verwalter hatte ohne Kenntnis der Miteigentümer einen gerichtlichen Vergleich für die Gemeinschaft angenommen, in welchem der dortigen Klägerin ein Vergleichsbetrag in Höhe von 3.487,10 € und Anwaltskosten in Höhe von 367,23 € und schließlich Gerichtskosten in Höhe von 59,00 € überwiesen wurde. Die GdWE hätte, als der Vergleich bekannt wurde, nie zugestimmt. Hinzukommt, dass der dann vom Vorverwalter an die Gegenseite bezahlte Betrag (nur) zur Hälfte in die Jahresabrechnung 2022 vom Vorverwalter eingestellt wurde.

13

6. hatte einen Vermögensschaden wegen des Abschlusses eines Gerätemietvertrags mit der Firma in Zusammenhang mit einer Ersatzvornahme für unterbliebene Dienstleistungen der (siehe gerichtlichen Vergleich aus Aktenzeichen 122 C 13079121) verursacht.

14

7. Der Vorverwalter hatte versäumt, eine gesetzeskonforme Aufteilung des Energieverbrauchs für Heizung und Warmwasseraufbereitung (seit 11/2014 gemäß Heizkostenverordnung gesetzlich verpflichtend) zu empfehlen und umzusetzen.

15

B. Der Verwalter hatte sodann Funkmodule bestellt, die zwar eingebaut wurden, wegen der nicht vom Verwalter nicht angepassten Umsetzung der funkbasierten Ablesung Kosten in noch zu berechnender Höhe verursacht hatten, aber nie genutzt werden konnten.

4. Weitere Fehler/Hilfsanträge

16

Nach der Beendigung der Versammlung hat der Verwaltungsbeirat, auch und gerade bei der Übergabe der Verwaltung und der Unterlagen an den Nachverwalter, erneut Fehler aufgedeckt. Hier entspräche es ordnungsmäßiger Verwaltung auch diese Fehler (gleich mit-) zu ermitteln und anwaltlich, ggf. gerichtlich durchzusetzen.

17

Der Verwaltungsbeirat hatte sodann nur bei erheblichem Arbeitsaufwand überhaupt dem Nachverwalter die Grundlagen der Ausgaben, der für die finanzielle Verwaltung wichtige Schritte und die Buchhaltung vermitteln können, was zu erhöhten Kosten bei der Übernahme der Buchhaltung vom Vorverwalter geführt hatte. Man kann hier, da der Vorverwalter ab einem gewissen Zeitpunkt überhaupt keine Informationen gab, durchaus von einer Informationsblockade sprechen.

18

Bei der Übergabe der Unterlagen an die neue Hausverwaltung hat sich ergeben, dass der Vorverwalter eine nicht den entsprechenden buchhalterischen Grundsätzen entsprechende Buchhaltung vorweisen konnte für die Jahre 2021 und 2022. Kosten entstanden weiter dadurch, dass dem Vorverwalter durch den Beirat der Härtefallantrag für Pellet-Rechnungen aus 2022 in Art und Umfang erklärt werden musste, um ein zielführendes Antragsprocedere zu erwirken.

19

Das Vorgehen des Vorverwalters führte wegen nicht nachvollziehbarer Transaktionen zur Verschiebung von Eigentümerversammlungen, was ebenfalls mit weiteren Kosten verbunden war. In Anbetracht dessen, dass

der Verwaltungsbeirat, hier zuvörderst der Kläger, bereits umfangreiche Recherchen unternommen hat, die die meisten Pflichtverletzungen des Vorverwalters in finanzieller Hinsicht aufgedeckt haben, die so ermittelten Beträge durchaus erheblich und soweit ersichtlich nicht verjährt sind, entspricht es ordnungsmäßiger Verwaltung, eine anwaltliche Überprüfung aufgrund der bereits vollständig durch den Verwaltungsbeirat mitgeteilten Pflichtverletzungen zu beschließen.

20

Da die Gemeinschaft bereits nicht nur mit der Beschlussfassung zur Überprüfung, sondern auch zur Durchsetzung der Ansprüche aus der Liste der Versammlung vom 7.12.2023 mit den Zahlen 1 – 8 befasst war, besteht ein Anspruch genau auf die außergerichtliche Geltendmachung eines Schadensersatzes, wenn dieser nach anwaltlicher Auffassung bestehen sollte, dieser Punkte.

21

Vorsorglich wurde auch hilfsweise ein Antrag auf Beschlussersetzung im Rahmen einer reinen Überprüfung, vor einer außergerichtlichen Geltendmachung gestellt und weiterhin hilfsweise ein Antrag auf Beschlussersetzung einer Beauftragung hinsichtlich aller möglicher nicht verjährter Pflichtverletzungen und Schadensersatz.

22

Der Kläger beantragt

1. Es ist beschlossen, einen Rechtsanwalt mit der außergerichtlichen Verfolgung sämtlicher nicht verjährter Pflichtverletzungen zu beauftragen, die sich aus dem Beschlussvorschlag der Beklagten unter TOP 12 der Versammlung vom 07.12.2023 gegen den Vorverwalter während seiner Bestellungszeit als Verwalter der Beklagten von ... bis ... ergeben. Nach Ergebnis der außergerichtlichen Geltendmachung beschließt die Gemeinschaft das weitere Vorgehen.

Hilfsweise:

2. Es ist beschlossen, einen Rechtsanwalt mit der außergerichtlichen Prüfung sämtlicher Pflichtverletzungen zu beauftragen, die sich aus dem Beschlussvorschlag der Beklagten unter TOP 12 der Versammlung vom 07.12.2023 gegen den Vorverwalter während seiner Bestellungszeit als Verwalter der Beklagten von ... bis ... ergeben. Nach Ergebnis der Prüfung beschließt die Gemeinschaft das weitere Vorgehen.

Hilfsweise:

3. Es ist beschlossen, einen Anwalt mit der außergerichtlichen Verfolgung nach Prüfung einer möglichen Verjährung sämtlicher Ansprüche gegen den Vorverwalter zu beauftragen. Nach Ergebnis der außergerichtlichen Geltendmachung beschließt die Gemeinschaft das weitere Vorgehen.

23

Die Beklagte beantragt

Klageabweisung.

24

Die Beklagte macht geltend, dass es bereits an einer Vorbefassung der Gemeinschaft fehle. Wie auch die Klage nicht verkennt, hat die Gemeinschaft bei der Verfolgung unklarer Ansprüche ein weites Ermessen. So wäre es offensichtlich sinnwidrig, mit einem Kostenaufwand von drei Anwaltsstunden á 250,00 € (zuzüglich Umsatzsteuer) in den Verwaltungsakten nach Gründen suchen zu lassen, warum (angeblich) eine Miete in Höhe von 220,00 € nicht eingegangen sein soll. Es lässt sich aber erkennen, dass mit einem Zeitaufwand von drei Anwaltsstunden eine sachgemäße Überprüfung der Vorwürfe nicht möglich ist. Insbesondere gilt dies für den angeblich unzureichend verglichenen Vorprozess. Es ist keinesfalls offensichtlich, dass Fehler der Vorverwaltung vorliegen. Allgemein gilt, dass jeder Eigentümer Anspruch auf Einblick in die Verwaltungsunterlagen hat. Er kann diese kopieren oder abfotografieren und sich außerdem – auf eigene Kosten – fachlicher Hilfe bedienen. Darauf, dass die Gemeinschaft kostenaufwändig diese Überprüfung durch einen Dritten vornehmen lässt, besteht kein Anspruch.

25

Hinsichtlich der Einzelheiten des Parteienvortrages wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen und das Protokoll der öffentlichen Sitzung verwiesen.

26

Die Beklagte hat mit Schriftsatz vom 22.04.2022 der, vertreten durch die Geschäftsführerinnen den Streit verkündet, verbunden mit der Aufforderung, dem Rechtsstreit auf Seiten der Beklagten beizutreten. Die Streitverkündete trat mit Schriftsatz vom 12.06.2024 dem Rechtsstreit auf Seiten der Beklagten bei.

Entscheidungsgründe

27

Die zulässige Klage ist unbegründet

28

I. Die Klage ist unzulässig.

29

1. Für eine Binnenstreitigkeit, also einen Rechtsstreit, der § 43 Abs. 2 WEG n.F. unterfällt, ist das Gericht örtlich ausschließlich zuständig, in dessen Bezirk das Grundstück, hier Amtsgericht München, liegt.

30

2. Das WEG-Gericht ist sachlich ausschließlich zuständig gem. § 43 Abs. 1 Nr. 4 WEG n.F. i.V.m. § 23 Nr. 2 Buchstabe c) GVG für Streitigkeiten über Beschlussklagen.

31

3. Gemäß § 9b Abs. 1, S. 1 WEG wird die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durch den Verwalter gerichtlich und außergerichtlich vertreten. Der Verwalter ist unbeschränkt und unbeschränkbar vertretungsberechtigtes Organ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Auf die Existenz eines legitimierenden Beschlusses kommt es bis auf die Ausnahmen von Grundstückskauf und Darlehensverträgen nicht mehr an (vgl. Lehmann Richter Wobst, WEG-Reform 2020, 1. Aufl., Rd.Nr. 229).

32

4. Eine ausreichende Vorbefassung liegt nicht vor.

33

Beantragt war, „Rechtsanwältin“ (also: die Klägervertreterin) mit der Anspruchsverfolgung zu beauftragen. Jetzt gehen die Anträge dahin, „einen Rechtsanwalt“ zu mandatieren. Das ist ein wesentlicher Unterschied: Die Gemeinschaft konnte Bedenken haben, die offensichtlich für den Antragsteller tätige Klägervertreterin zu beauftragen. Wäre sie vor die Wahl gestellt worden, einen anderen Rechtsanwalt zu möglicherweise geringeren Kosten einzuschalten, wäre das Beschlussergebnis möglicherweise anders ausgefallen. Die angesprochenen Gewährleistungsansprüche gegen den Bauträger, die der Vorverwalter angeblich nicht verfolgt habe, waren nicht Gegenstand des Beschlussantrags. Auch hier fehlt es an einer Vorbefassung der Gemeinschaft.

34

Auch hinsichtlich der Hilfsanträge, wonach beschlossen sein soll, dass ein Rechtsanwalt mit der außergerichtlichen Prüfung sämtlicher Pflichtverletzungen zu beauftragen sei, erfolgte noch keine Vorbefassung der Wohnungseigentümer in einer Wohnungseigentümerversammlung.

35

II. Die Klage wäre auch, wenn sie nicht bereits unzulässig wegen mangelnder Vorbefassung wäre, als unbegründet abzuweisen gewesen, dies bezieht sich auch auf die gestellten Hilfsanträge..

36

1. Die Gemeinschaft hat bei der Verfolgung unklarer Ansprüche ein weites Ermessen. Es ist keinesfalls offensichtlich, dass Fehler der Vorverwaltung vorliegen. Diese angeblichen Fehler müssen aufwendig eruiert werden. Allgemein gilt, dass jeder Eigentümer Anspruch auf Einblick in die Verwaltungsunterlagen hat. Er kann diese kopieren oder abfotografieren und sich außerdem – auf eigene Kosten – fachlicher Hilfe bedienen. Darauf, dass die Gemeinschaft kostenaufwändig diese Überprüfung durch einen Dritten vornehmen lässt, besteht kein Anspruch. Denn der Kläger hat weder gegenüber seinen Miteigentümern noch im hiesigen Verfahren die von ihm behaupteten Schadensersatzansprüche „offensichtlich schlüssig dargelegt“.

37

2. Der Kläger trägt keine konkreten, substantiierten Schadensersatzansprüche der Gemeinschaft gegen die Vorverwaltung vor. Soweit er ihr Fehlverhalten unterstellt, fehlt eine ausreichende Darlegung des (angeblichen) Schadens. Insbesondere im Hinblick auf den in der Replik erneut angesprochenen Vergleich steht nicht fest, dass der Gemeinschaft dadurch ein Schaden entstanden ist. Es liegt die Annahme nahe, dass die Vorverwaltung in dem Streitverfahren das für die günstigste Ergebnis angestrebt hat und deswegen im Rahmen ihres Beurteilungsspielraums zu dem Ergebnis gekommen ist, dass der Vergleich sachgerecht war. Um diese Prämisse zu widerlegen, müsste der Kläger vortragen, worum es in diesem Rechtsstreit überhaupt gegangen war. Er müsste weiter vortragen und im Bestreitensfall beweisen, dass der Rechtsstreit ohne den Vergleich mit einem Ergebnis geendet hätte, das für die günstiger gewesen wäre, was von der Beklagten bestritten wurde. An alledem fehlt es. Der Kläger wünscht nur eine vorgängige Prüfung, ob es solche Ansprüche gibt. Hier ist der ein wesentlich weiterer Beurteilungsspielraum zuzubilligen.

38

3. Der Kläger erkennt zudem, dass sehr wohl auch bei einer Beschlussersetzungsklage das Ermessen einer Wohnungseigentümergeinschaft „auf Null“ reduziert sein muss. Nur dann, wenn zumindest im Hinblick auf eine Grundsatzentscheidung eine Ermessensreduzierung „auf Null“ anzunehmen ist, könnte eine Beschlussersetzungsklage Erfolg haben. Kommt das Gericht aber zu dem Ergebnis, dass aufgrund des weiten Ermessensspielraums der Wohnungseigentümergeinschaft auch die Ablehnung der Rechtsanwaltsbeauftragung den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen kann, dann besteht keine Ermessensreduzierung „auf Null“. Selbst einen Anspruch auf einen Grundlagenbeschluss hat der Kläger dann eben nicht.

39

4. Auch hinsichtlich der beiden Hilfsanträge besteht keine Ermessensreduzierung auf Null für die Wohnungseigentümer diese Anträge zu beschließen. Auch die Beauftragung eines Rechtsanwaltes zur Prüfung, ob überhaupt Schadensersatzansprüche bestehen, bedarf einer Ermessensreduzierung auf Null, sodass die WEG zwingend verpflichtet wäre, diese Prüfung in Auftrag zu geben. Allein durch vorgetragene Indizien ist derzeit eine Ermessensreduzierung auf Null nicht gegeben. Es ist hier die Entscheidung der Wohnungseigentümer zu akzeptieren.

40

5. Die weiteren mit Schriftsatz vom 30.8.24 vorgebrachten Beschlussanfechtungsgründe sind außerhalb der Beschlussanfechtungsbegründungsfrist von 2 Monaten der §§ 44,45 WEG vorgetragen worden und sind daher als verspätet zurückzuweisen.

41

Die Klage nebst Hilfsanträgen war daher abzuweisen.

42

III. Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO und hinsichtlich des Streitverkündeten auf § 101 ZPO.

43

IV. Der Streitwert war auf 5000,00 € festzusetzen. Wenn der vorgetragene Sachverhalt nicht zum Eingreifen einer besonderen Streitwertvorschrift führt und auch nicht genügend Anhaltspunkte für eine Schätzung des Streitwertes nach § 48 Abs. 1 GKG, § 3 ZPO bietet, hat das Gericht den Streitwert frei zu schätzen. Grundsätzlich ist dabei auf den Regelwert zurückzugreifen. Für Zivilsachen enthält das GKG keine Vorschrift zu einem Regelwert. Das Gericht greift daher auf die Regelwertvorschriften der §§ 52 Abs. 2 GKG, 23 Abs. 3 RVG und § 36 Abs. 3 GNotKG zurück. Der Mittelwert der in diesen Vorschriften enthaltenen Regelwerte beträgt 5000,00 Euro (vgl. Schneider/Herget, Streitwertkommentar, „Schätzung“, Rz. 4817). Mangels anderer Anhaltspunkte kommt hier der mittlere Regelstreitwert von 5000,00 Euro zur Anwendung.