

Wer als Hausverwalter eine Maßnahme durchführen lässt ohne drei Vergleichsangebote einzuholen oder Beschlüsse fassen lässt, bei denen wesentliche Elemente nicht durch die Wohnungseigentümergeinschaft entschieden worden sind, riskiert die Kosten einer Anfechtungsklage zu tragen – Anmerkung zu Urteil des Amtsgerichts Hamburg (AG Hamburg) vom 22.01.2019, 22a C 129/17

I.

Die wesentlichen Geschäfte einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) werden durch Beschlüsse der Wohnungseigentümer geregelt. Ist ein Wohnungseigentümer mit einem gefassten Beschluss nicht einverstanden, hat er die Möglichkeit, diesen Beschluss durch eine Anfechtungsklage binnen eines Monats ab Beschlussfassung einer gerichtlichen Überprüfung zuzuführen. Ist die Anfechtungsklage erfolgreich, sind die Kosten des Anfechtungsverfahrens grundsätzlich von den unterlegenen Wohnungseigentümern zu tragen. Das Wohnungseigentumsgesetz sieht aber auch die Möglichkeit vor, dem Hausverwalter die Kosten des Anfechtungsverfahrens aufzuerlegen, wenn die Tätigkeit des Gerichts durch ihn veranlasst wurde und ihn ein grobes Verschulden trifft (§ 49 Abs. 2 WEG). Die Entscheidung des AG Hamburg beschäftigt sich mit der Frage, wann ein solches grobes Verschulden vorliegt.

II.

Soweit aus den veröffentlichten Entscheidungsgründen ersichtlich, sind Kläger und Beklagte Teil einer Wohnungseigentümergeinschaft. Diese hat einen Beschluss über die Sanierung von Haustüren getroffen. Der Hausverwalter der WEG hat keine drei Vergleichsangebote eingeholt. Ebenso enthielt der Beschlusstext keine näheren Bestimmungen zur Ausführung der Sanierungsarbeiten. Die Wohnungseigentümer haben z.B. nicht entschieden, aus welchem Material die Haustür sein sollte. Soweit aus den veröffentlichten Entscheidungsgründen weiter ersichtlich, hat das AG Hamburg bereits 2018 ein Teilurteil erlassen, mit welchem der Anfechtungsklage stattgegeben wurde. Mit der nunmehr besprochenen Entscheidung hat das AG Hamburg die Kosten der Hausverwalterin auferlegt. Die Hausverwalterin habe den Wohnungseigentümern eine evident fehlerhafte Beschlussvorlage zur Entscheidung vorgelegt. Es gehöre zu den Grundkenntnissen der Verwaltung von WEGs, dass die Eigentümer die wesentlichen Grundsätze einer Baumaßnahme entscheiden müssen und dies nicht Dritten wie dem Hausverwalter oder gar den ausführenden Firmen überlassen werden dürfe. Ebenso gehöre zu den zu den Grundkenntnissen der Verwaltung von WEGs, dass ab einer bestimmten Größenordnung drei Vergleichsangebote eingeholt werden müssen.

III.

Die Entscheidung des AG Hamburg unterstreicht mehrere für die Praxis wesentliche Grundsätze:

1.

Die Wohnungseigentümer haben die wesentlichen Grundsätze einer Baumaßnahme zu entscheiden. Dazu gehört nicht nur die Frage, ob eine Maßnahme überhaupt ausgeführt werden soll (das „Ob“), sondern auch die genauen Details der Umsetzung (das „Wie“). Steht also z.B. in der Diskussion, ob eine Haustür ersetzt werden soll, müssen die Wohnungseigentümer nicht nur entscheiden, ob diese Maßnahme überhaupt ausgeführt werden soll. Vielmehr müssen sie - wenn Sie sich dafür entscheiden, die Maßnahme durchführen zu lassen - auch die genauen Details regeln, also z.B. aus welchem Material die Haustür sein soll, welche Sicherheitsanforderungen sie erfüllen soll und auch in welcher Farbe sie gestrichen werden soll. Unzulässig ist es, diese Entscheidungen auf andere Gremien zu übertragen.

Die in der Praxis oftmals anzutreffende Übertragung der Entscheidung auf die Hausverwaltung, den Beirat oder auch einzelne Wohnungseigentümer ist daher im Regelfall unzulässig. Lediglich dann, wenn

die Wohnungseigentümer die Entscheidung soweit vorgefasst haben, dass dem zur Entscheidung berufenen Gremium kein eigener Entscheidungsspielraum mehr zusteht, sondern es nur noch darum geht festzustellen welches Angebot die festgelegten Kriterien erfüllt, kann ausnahmsweise eine Übertragung zulässig sein. Hierbei ist allerdings Vorsicht geboten, da es in der Praxis sehr schwierig sein kann zu entscheiden, ob dieser Ausnahmefall gegeben ist.

2.

Maßnahmen sind auch innerhalb einer WEG möglichst kostensparend durchzuführen. Erreicht ein Vorhaben eine Größenordnung von ungefähr EUR 2.000,00 – 3.000,00 gehört es ebenfalls zur ständigen Rechtsprechung, dass die Hausverwaltung sich nicht damit begnügen darf, ein Angebot einzuholen, vielmehr muss sie mindestens drei Vergleichsangebote einholen.

In der Praxis hat sich gezeigt, dass es nicht immer einfach ist, drei Vergleichsangebote zusammen zu bekommen. Mitunter gibt es für ein bestimmtes Vorhaben nur ein oder zwei Anbieter die überhaupt infrage kommen oder angeschriebene Unternehmer haben kein Interesse daran ein Angebot abzugeben. In der Rechtsprechung gibt es daher durchaus Entscheidungen, die es erlauben auch mit weniger als drei Angeboten auszukommen. Auch hier ist aber Vorsicht geboten: es müssen erhebliche Anstrengungen unternommen worden sein, um drei Vergleichsangebote zu erhalten (siehe hierzu auch meinen Beitrag [„Wohnungseigentümer können keinen Beschluss fassen, der die Sanierung von Sondereigentum durch die Gemeinschaft betrifft“](#)). Das Amtsgericht Dresden hat beispielsweise in einer Entscheidung von 29.01.2019 der Hausverwaltung vorgehalten, sie hätte sich nicht ausreichend darum bemüht, im Umland von Dresden Anbieter für die Sanierung der Gemeinschaftsflächen zu finden.

3.

Schließlich unterstreicht die Entscheidung, dass Hausverwalter für die Kosten eines Anfechtungsverfahrens verantwortlich sein können, werden ein von den Wohnungseigentümern gefasster Beschluss vom Gericht aufgehoben wird. Voraussetzung dafür ist, dass die Tätigkeit des Gerichts durch den Hausverwalter veranlasst wurde. Hieran fehlt es etwa, wenn der Hausverwalter die Wohnungseigentümer vor der Beschlussfassung ausdrücklich auf das Risiko einer Anfechtungsklage hinweist, etwa wenn nicht ausreichend Wohnungseigentümer anwesend sind um die Beschlussfähigkeit zu erreichen und die Wohnungseigentümer dennoch darauf bestehen bestimmte Beschlüsse zu fassen.

Weitere Voraussetzung ist, dass der Hausverwalter grob fahrlässig gehandelt hat. Ein solch grob fahrlässiges Verhalten liegt jedenfalls dann vor, wenn der Hausverwalter Grundsätze, die von der Rechtsprechung ständig und seit längerem erhoben werden nicht beachtet. Auch wenn ein Hausverwalter kein Fachanwalt für Wohnungseigentumsrecht sein muss, muss er jedenfalls die Grundzüge kennen. Zu diesen Grundzügen gehört, dass das „Ob“ und „Wie“ einer Maßnahme durch die Eigentümer getroffen und dass grundsätzlich drei Vergleichsangebote eingeholt werden müssen.

4.

Wichtig: § 49 Abs. 2 WEG stellt keinen Automatismus auf. Selbst wenn die Anfechtungsklage durch das Verhalten des Hausverwalters ausgelöst wurde und dieser sich grob fahrlässig verhalten hat, steht dem Gericht ein Ermessensspielraum zu, ob es die Prozesskosten dem Hausverwalter auferlegt. So kann das Gericht davon absehen, dem Hausverwalter die Kosten aufzuerlegen, wenn weder seitens des Anfechtungsklägers, noch seitens der beklagten Wohnungseigentümer ein entsprechender Antrag gestellt wird. Ebenso kann es sein, dass der Hausverwalter zwischenzeitlich insolvent geworden ist und es daher für den siegreichen Anfechtungskläger Steine statt Brot bedeuten würde, den Hausverwalter

zur Zahlung der Prozesskosten zu verurteilen (siehe hierzu auch meinen Beitrag [„Wohnungseigentümer haben auch dann keinen Anspruch darauf, dass dem Verwalter die Verfahrenskosten auferlegt werden, wenn dieser den Rechtsstreit grob fahrlässig herbeigeführt hat“](#)).

IV.

Hausverwalter müssen die Grundsätze der Verwaltung einer WEG beherrschen. Gegebenenfalls müssen sie sich rechtliche Beratung einholen. Lassen sie einen Beschluss fassen, der gegen Grundsätze der Verwaltung verstößt, können sie Gefahr laufen, die Kosten eines Anfechtungsverfahrens tragen zu müssen. Ob im Einzelfall der Hausverwalter Gefahr läuft, die Kosten des Verfahrens tragen zu müssen ist mitunter schwierig zu entscheiden. Hier ist anwaltliche Beratung empfehlenswert. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.