

Haftungsfalle für Verwalter bei der Beauftragung eines Rechtsanwalts – Anmerkung zu Beschluss des Landgerichts Frankfurt/Main (LG Frankfurt/Main) vom 16.12.2019, 2 – 13 T 93/19

I.

Eine Möglichkeit für Wohnungseigentümer die Belange einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) zu regeln ist der Beschluss. Ist ein Wohnungseigentümer der Auffassung, dass ein Beschluss inhaltlich oder formell fehlerhaft ist, kann er diesen mit der Anfechtungsklage angreifen. Je nach Streitwert des angegriffenen Beschlusses kann eine solche Anfechtungsklage aber schnell die finanzielle Leistungsfähigkeit des klagenden Wohnungseigentümers überfordern. Insbesondere bei größeren Wohnungseigentümergeinschaften (WEGs) kann schnell die Situation eintreten, dass die beklagten Wohnungseigentümer nicht durch einen Rechtsanwalt vertreten werden, sondern durch mehrere Rechtsanwälte. Dem klagenden Wohnungseigentümer würde im Unterliegensfall drohen, die Kosten mehrerer Anwälte erstatten zu müssen. Um den klagenden Wohnungseigentümern entgegenzukommen hat der Gesetzgeber die Kostenerstattung auf einen Rechtsanwalt beschränkt (§ 50 WEG). Die Entscheidung des LG Frankfurt/Main beschäftigt sich mit der Frage, ob dies auch gilt, wenn der von der Verwaltung ausgewählte Rechtsanwalt sich weigert, einen der beklagten Wohnungseigentümer zu vertreten.

II.

Kläger und Beklagte sind Mitglieder in einer WEG. Mitglied dieser WEG ist unter anderem auch der Beklagte B. Dieser hatte vor dem hier streitgegenständlichen Anfechtungsverfahren in anderen Verfahren unter anderem die Verwalterbestellung angefochten.

Der für das hier maßgebliche Verfahren von der Verwaltung zur Verteidigung gegen die Anfechtungsklage der Kläger beauftragte Rechtsanwalt weigerte sich wegen dieser Vorverfahren den Beklagten B zu vertreten. Er sah eine Interessenkollision.

Der Beklagte B beauftragte einen eigenen Rechtsanwalt. Die Anfechtungsklage der Kläger wurde abgewiesen. Der Beklagte B beantragte die Kosten seines Anwalts ebenfalls festzusetzen. Erstinstanzlich hat der Kostenbeamte des Amtsgerichtes dem stattgegeben. Auf die sofortige Beschwerde hin hat das LG Frankfurt/Main den Kostenfestsetzungsantrag des Beklagten B abgewiesen. Auch in Fällen wie diesem sei § 50 WEG einschlägig und grundsätzlich nur ein Rechtsanwalt von den Klägern zu bezahlen. Nach der Rechtsprechung des BGH sei der von der Verwaltung beauftragte Rechtsanwalt vorrangig zu bezahlen. Dem stehe auch nicht entgegen, dass der Beklagte B in anderen Verfahren Gegner gewesen sei. Jedenfalls in diesem konkreten Verfahren bestehe zwischen dem Beklagten B und den übrigen Beklagten kein Interessenwiderspruch. Der Beklagte B sei auch nicht schutzlos gestellt, da die Verwaltung einen Rechtsanwalt beauftragen müsse, der in der Lage sei alle Wohnungseigentümer zu vertreten. Sehe sich der von der Verwaltung ausgewählte Rechtsanwalt wegen einer – tatsächlichen oder angeblichen - Interessenkollision – nicht in der Lage alle Wohnungseigentümer zu vertreten müsse die Verwaltung einen anderen Rechtsanwalt beauftragen. Beauftrage die Verwaltung gleichwohl diesen Rechtsanwalt stelle dies eine Pflichtverletzung dar, die zu einem Kostenerstattungsanspruch des Wohnungseigentümers gegen die Verwaltung führe, der einen eigenen Anwalt beauftragen müsse.

III.

1.

Das deutsche Prozessrecht ist anders als andere europäische Prozessrechte von dem Grundsatz geprägt, dass die unterlegene Partei die Kosten der obsiegenden Partei tragen muss.

Beispiel: A schließt mit B einen Kaufvertrag über einen Pkw. Trotz Lieferung des Pkw zahlt B den Kaufpreis nicht. A beauftragt einen Rechtsanwalt, verklagt B und gewinnt.

Im Beispielfall muss B die Kosten des A, insbesondere dessen Rechtsanwaltskosten, tragen.

2.

a)

Bei WEGs gibt es je nach Größe der WEG bei Anfechtungsklagen – die sich gegen jeden einzelnen der anderen Wohnungseigentümer richten – zwischen zwei bis mehrere 100 Gegner. Eine Pflicht, dass sich alle beklagten Wohnungseigentümer durch einen Anwalt vertreten lassen gibt es nicht. Auch wenn die Verwaltung typischerweise einen Anwalt heraussucht, kann sich jeder Eigentümer durch einen eigenen Rechtsanwalt seines Vertrauens vertreten lassen. Dies führt dann allerdings dazu, dass sich Wohnungseigentümer, die einen Beschluss anfechten, unter Umständen mehreren Rechtsanwälten gegenüberstehen und Gefahr laufen, deren Kosten tragen zu müssen. Hierdurch kann so mancher Wohnungseigentümer davon abgehalten werden, selbst aussichtsreiche Anfechtungsklagen durchzuführen.

Um zu vermeiden, dass alleine aus Kostengründen rechtswidrige Beschlüsse unangefochten bleiben hat der Gesetzgeber eine Begrenzung der Erstattungsfähigkeit von Rechtsanwaltskosten verordnet: auch wenn bei einer Anfechtungsklage auf Beklagtenseite mehrere Anwälte auftreten, muss im Unterliegensfall der klagende Wohnungseigentümer nur einen Rechtsanwalt der Beklagten bezahlen.

b)

Nicht nur auf Beklagtenseite, sondern auch auf Klägerseite können mehrere Rechtsanwälte auftreten.

Beispiel: Die Eigentümer A, B und C legen jeweils durch einen eigenen Anwalt Anfechtungsklage gegen Beschlüsse der WEG ein.

Auch in diesen Fällen gilt grundsätzlich, dass die beklagten Wohnungseigentümer bei Erfolg der Anfechtungsklage nur einen Rechtsanwalt auf Klägerseite bezahlen müssen.

c)

Die Begrenzung der Kostenerstattungspflicht gilt aber nicht unbegrenzt. Wenn aus Gründen die mit dem Gegenstand des Rechtsstreits zusammenhängen, eine Vertretung durch mehrere Rechtsanwälte geboten ist, können auch die Kosten mehrerer Rechtsanwälte auf Beklagtenseite erstattungsfähig sein.

Beispiel: Die unter b) dargestellten Anfechtungsklagen wurden erhoben, weil die WEG gegen A wegen Ruhestörung seiner Mieter vorgehen will, gegen B wegen einer unerlaubten baulichen Veränderung und gegen C wegen unerlaubter Nutzung des Gemeinschaftseigentums.

Da A, B und C jeweils wegen eigener Positionen angegriffen werden, kann jeder einen eigenen Anwalt nehmen. Nach der Rechtsprechung soll es aber auch darauf ankommen, ob es zumutbar gewesen wäre, vor Erhebung der Anfechtungsklage einen gemeinsamen Rechtsanwalt zu beauftragen. Je nach Einzelfall kann daher trotzdem nur ein Rechtsanwalt erstattungsfähig sein.

3.

Demgemäß werden im Regelfall nur die Kosten eines Anwalts erstattungsfähig sein. Die übrigen Eigentümer, hier der Beklagte B, müssen die Kosten ihrer Rechtsanwälte aus eigener Tasche zahlen.

Der vorliegende Fall war allerdings auch dadurch geprägt, dass der Rechtsanwalt der übrigen Wohnungseigentümer sich wegen einer Interessenkollision geweigert hatte den Beklagten B zu vertreten. Hier ergibt sich nun aus der Entscheidung des LG Frankfurt/Main eine Haftungsfalle für Verwalter: das LG Frankfurt/Main ist der Auffassung, dass die Verwaltung einen Rechtsanwalt zu beauftragen hat, der in der Lage und willens ist, alle Wohnungseigentümer zu vertreten. Sei dies nicht gegeben und vergebe der Verwalter den Auftrag trotzdem an diesen Rechtsanwalt sei dies eine Pflichtverletzung der Verwaltung. Diese müsse die Kosten des Wohnungseigentümers der einen eigenen Anwalt beauftragen müsse ausgleichen. Hierdurch ergibt sich für Verwalter die Gefahr, für die Anwaltskosten eines Wohnungseigentümers aufkommen zu müssen. Daher sollten Verwalter vor Vergabe eines Auftrags genau prüfen, ob hier gegebenenfalls die Beauftragung eines anderen Anwalts notwendig sein könnte.

IV.

Sind bei einer Klage innerhalb einer WEG entweder auf Klägerseite oder auf Beklagtenseite mehrere Rechtsanwälte vertreten, muss die unterlegene Partei im Regelfall trotzdem nur die Kosten eines Anwalts der Gegenseite übernehmen. Für Verwalter besteht bei der Beauftragung eines Rechtsanwaltes die Gefahr, dass Wohnungseigentümer unter Umständen gegen ihren Willen dazu genötigt werden, einen eigenen Anwalt zu beauftragen und der Verwalter für diese Kosten aufkommen muss. Wohnungseigentümer deren Kosten wegen § 50 WEG nicht erstattet werden sollten prüfen, ob gegebenenfalls ein Haftungsanspruch gegen den Verwalter möglich ist. Dies sollte anwaltlich geprüft werden. 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.