

Bundesgerichtshof (BGH): Keine Alternativangebote bei Rechtsanwaltsbeauftragung erforderlich



Mit Urteil vom 18.7.25 hat der BGH den weiten Ermessensspielraum bei Entscheidungen der Wohnungseigentümer bekräftigt. Es wurde entschieden, dass im Rahmen der Beschlussfassung über die Beauftragung eines Rechtsanwalts keine Alternativangebote vorliegen müssen und dass Maßnahmen, die vom Verwalter ohne vorherige Beschlussfassung veranlasst wurden, nachträglich durch die Eigentümer genehmigt werden können, vgl. BGH, Versäumnisurteil vom 18. Juli 2025 - V ZR 76/24.

Der Fall:

Die Klägerin errichtete als Bauträgerin eine Wohnanlage in München und war selbst noch Eigentümerin von nicht veräußerten Einheiten. Im Jahr 2020 fand coronabedingt keine Eigentümerversammlung statt. Wegen drohender Verjährung beauftragte die Verwalterin im Frühjahr 2021 drei Sachverständige im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) mit der Begutachtung des Gemeinschaftseigentums. Die Sachverständigen stellten erhebliche Baumängel fest, bezifferten den Beseitigungsaufwand mit fast 500.000 Euro und berechneten für ihre Gutachten insgesamt knapp 50.000 Euro. Zudem beauftragte die Verwalterin im Namen der GdWE eine Rechtsanwaltskanzlei. Alle Aufträge wurden durch die Hausverwaltung ohne einen vorherigen Eigentümerbeschluss vergeben.

In einer Eigentümerversammlung im Juli 2021 haben die Eigentümer dann beschlossen, die durch die Hausverwaltung erfolgte Einschaltung und Vergütung der Gutachter sowie die bisherigen Kosten der Rechtsanwaltskanzlei zu genehmigen. Außerdem wurde beschlossen, die Rechtsanwaltskanzlei mit der außergerichtlichen und notfalls gerichtlichen Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen gegenüber dem Bauträger zu beauftragen. Nachdem der ganze Vorgang dem Bauträger natürlich nicht passte, erhob er Beschlussanfechtungsklage beim Amtsgericht München. Das Amtsgericht wies die Klage ab, das Landgericht gab dem Bauträger recht, der BGH aber hob nun in letzter Instanz die Entscheidung des Landgerichts auf und wies damit die Klage des Bauträgers endgültig ab.

Keine Pflicht zur Einholung von Alternativangeboten

Nach der Rechtsprechung der Instanzgerichte sind bei der Vergabe von größeren Aufträgen in der Regel mehrere Angebote einzuholen. Zumeist werden 3 Angebote verlangt, damit die Eigentümer über eine ausreichende Entscheidungsgrundlage verfügen. In der hier besprochenen BGH-Entscheidung wurde aber zunächst ganz allgemein klargestellt, dass höchstrichterlich noch gar nicht geklärt sei, inwiefern überhaupt vor einer Beschlussfassung über die Vergabe von Aufträgen Alternativangebote vorgelegt werden müssen.

Der BGH stellte sodann klar, dass jedenfalls bei der Beauftragung von Rechtsanwälten und Gutachtern keine Alternativangebote einholen müssen. Dies gelte auch dann, wenn eine Honorarvereinbarung abgeschlossen werden soll. Der Zweck von Alternativangeboten liege darin, den Wohnungseigentümern die Stärken und Schwächen der Leistungsangebote aufzuzeigen. Bei der Beauftragung eines Rechtsanwalts, so der BGH, müssten aber keine Alternativangebote eingeholt werden. Sie wären ohnehin nicht dazu geeignet, den Wohnungseigentümern einen grundlegenden Erkenntnisgewinn in Bezug auf die Stärken und Schwächen der Angebote zu vermitteln. Aufgrund der Vielzahl von Faktoren, die die Vergütung des Rechtsanwalts beeinflussen, könne auch nicht von vorneherein beurteilt werden, ob eine Abrechnung nach Stundensätzen oder nach der gesetzlichen Vergütung günstiger wäre.

Außerdem sei die Höhe des Honorars nicht der einzige und auch nicht der wichtigste Gesichtspunkt für die Auswahl des Rechtsanwalts. Entscheidend sei, ob der in Aussicht genommene Rechtsanwalt seiner Aufgabe gerecht werde. Konkurrenzangebote mehrerer

Rechtsanwälte würden die Wohnungseigentümer auch nicht in die Lage versetzen, die Qualität der jeweiligen Leistungen der Anwälte zu vergleichen.

Nachträgliche Genehmigung durch die Eigentümerversammlung

Auch die nachträgliche Genehmigung von Maßnahmen, die der Verwalter ohne Beschluss der Eigentümerg versanlasst hat, ist nach der Entscheidung des BGH ebenfalls rechtmäßig, wenn die Maßnahme selbst ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht. Im vorliegenden Fall war die Beauftragung der Gutachter und der Rechtsanwaltskanzlei aufgrund der drohenden Verjährung von Ansprüchen angezeigt und sinnvoll.

Ermessensspielraum der Eigentümer

Die Eigentümer haben bei der Entscheidung über die Beauftragung von Dienstleistern einen weiten Ermessensspielraum. Auch höhere Kosten können gerechtfertigt sein, wenn sie durch die Qualität der Leistung oder besondere Umstände, wie etwa eine drohende Verjährung, begründet sind.

Im Rahmen ihres Beurteilungsspielraums, so der BGH, 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 seien demgegenüber nicht gehalten, den Verwalter auf eine „günstigere“ Vergütungsvereinbarung zu beschränken, wenn sie sich von der beauftragten Rechtsanwaltskanzlei ein der Vergütung entsprechendes hohes Engagement sowie eine besonders kompetente Leistung versprechen.

Keine generelle Unwirtschaftlichkeit

Unwirtschaftlichkeit der Honorarvereinbarung (300,00 Euro netto pro Anwaltsstunde, 150,00 Euro netto pro Sekretariatsstunde) sah der BGH ebenfalls als nicht gegeben an. Die Eigentümergemeinschaft durfte, so der BGH, die Kosten und den Nutzen der Beauftragung abwägen und sich für die Kanzlei entscheiden, die bereits in den Sachverhalt eingearbeitet war. Darüber hinaus musste die GdWE - wie auch das vom BGH entschiedene Verfahren zeigte - mit einer erheblichen Gegenwehr des Bauträgers gegen die Anspruchsdurchsetzung rechnen. Deshalb konnten sich die Eigentümer auch innerhalb des ihnen zustehenden Ermessens für diese Stundensätze entscheiden.

Georg Hopfensperger

www.hug-m.de
www.szenario8.de/haus-und-grund
Mehr Informationen und interessante Urteile unter www.immostar.de/recht