

Kostenrisiko für Verwalter von Wohnungseigentumsanlagen

1. Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) n. F., welches für wohnungseigentumsrechtliche Anfechtungsverfahren, die nach dem 01.07.2007 eingeleitet worden sind bzw. werden, gilt, enthält in § 49 Abs. 2 eine für Verwalter brisante Regelung hinsichtlich der Kostenentscheidung durch das Gericht.

§ 49 Abs. 2 WEG n. F. sieht vor, dass dem Verwalter Prozesskosten auferlegt werden können, soweit die Tätigkeit des Gerichts durch ihn veranlasst wurde und ihn ein grobes Verschulden trifft, auch wenn er nicht Partei des Rechtsstreits ist. Die Mitglieder einer WEG haben sonach die Möglichkeit, bereits in einem Beschlussanfechtungsverfahren eine Kostenentscheidung zulasten des Hausverwalters zu erwirken, wenn diesen ein grobes Verschulden trifft. Es ist hierbei nicht erforderlich, dass der Verwalter Partei des Rechtsstreits war.

Es ist eine Frage des Einzelfalls, ob ein Verschulden als grob beurteilt werden kann. Folgende Fälle sind denkbar:

Es gehört zu den elementaren Aufgaben des Verwalters, die Gemeinschaftsordnung zu beachten. Hat es der Verwalter zu verantworten, dass ein Beschluss über eine Gesamt- und Einzelabrechnung für ungültig erklärt wird, weil er nicht den in der Gemeinschaftsordnung festgelegten Verteilungsschlüssel angewandt hat, kann dies als grob schuldhaft beurteilt werden. In einem Beschlussanfechtungsverfahren gemäß § 49 Abs. 2 WEG n. F. können ihm dann die gerichtlichen und außergerichtlichen Verfahrenskosten auferlegt werden.

Gleiches gilt, wenn der Verwalter als Versammlungsleiter das Zustandekommen eines Beschlusses feststellt, obwohl die erforderliche Stimmenmehrheit nicht erreicht wurde. Ein Verwalter muss sonach prüfen, welche Stimmenmehrheit erforderlich ist bzw., ob gegebenenfalls ein Beschluss einstimmig gefasst werden muss.

Ist sich ein Verwalter in der Versammlung nicht sicher, welche Stimmenmehrheit erforderlich ist, ist zu empfehlen, dass er sich die Verkündung im Protokoll vorbehält.

2. Auch der Rechtsanwalt, welcher die Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft in einem Beschlussanfechtungsverfahren auf Beklagtenseite vertritt, kommt in ein Dilemma. Sein Mandat

Peter Grimm
Dr. Karl von Lutterotti ♦
Iris-Maria Jandel ▶ Δ
Rolf E. Müller
Rechtsanwälte

Gerner Straße 7
80638 München
Telefon 089/15 60 23
Telefax 089/15 33 43
info@Grimm-Rechtsanwaelte.de
www.Grimm-Rechtsanwaelte.de

Büro Geislingen
Regina Richter
Rechtsanwältin

Bücklestraße 9
73312 Geislingen
Telefon 073 31/44 25 24
Telefax 073 31/44 25 83
Geislingen@Grimm-Rechtsanwaelte.de

In Kooperation

Deutschland
Dr. Achim Walk
Fachanwalt für Steuerrecht
Steuerberater
Gerner Straße 7
80638 München

Doornkaat, Hindahl,
Sternemann pp.
Rechtsanwälte, Steuerberater
Berliner Allee 51-53
40212 Düsseldorf

Österreich
Dres. Heis und Paulweber
Rechtsanwälte
Anichstraße 3
A-6020 Innsbruck

Italien
Dr. Lukas von Lutterotti
Avvocato
Vintlerdurchgang 17
I-39100 Bozen

Steuernummer: 147/237/70263

Postbank München
Konto Nr. 870 47-803
BLZ 700 100 80

Hypo Vereinsbank
Konto Nr. 33 50 14 87 51
BLZ 700 202 70

♦ auch Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

▶ auch Fachanwältin für Verkehrsrecht

Δ auch Fachanwältin für Familienrecht

wird er in der Regel von der Hausverwaltung erhalten haben. Tatsächlich sind seine Mandanten jedoch die auf Beklagtenseite stehenden Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft. Ausschließlich deren Interessen darf er vertreten. Der vollmächtigste der Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft ist somit aus berufsrechtlichen Gründen verpflichtet, das Gericht spätestens im letzten Termin zur mündlichen Verhandlung darauf hinzuweisen, dass es den § 49 Abs. 2 WEG n. F. berücksichtigt, wenn ein grobes Verschulden des Verwalters in Betracht kommt.

3. Gegen eine Entscheidung des Gerichts, dem Verwalter gemäß § 49 Abs. 2 WEG n. F. die Kosten des Rechtsstreits aufzuerlegen, ist die sofortige Beschwerde anlog § 91 a Abs. 2 ZPO möglich. Die sofortige Beschwerde wäre innerhalb einer Notfrist von zwei Wochen einzulegen. Diese Frist, bei welcher es sich um eine nicht verlängerbare Notfrist handelt, beginnt mit der Zustellung der Entscheidung, spätestens – wenn die Zustellung unterblieben ist oder wenn sie unwirksam war - mit dem Ablauf von fünf Monaten nach der Verkündung des Beschlusses (§ 569 Abs. 1 ZPO).
4. Liegt ein Verschulden des Verwalters vor, welches die Grenze des groben Verschuldens nicht erreicht, bleibt es – wie nach bisherigem Recht – bei einem materiellrechtlichen Schadenersatzanspruch der Mitglieder der WEG. Dieser müsste gegebenenfalls in einem eigenständigen Verfahren geltend gemacht werden.

München, 03.03.2009

Dr. von Lutterotti
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht