

»» Wohnungseigentumsrecht«« von Massimo Füllbeck [421]

Erhaltungsmaßnahmen (3-Angebote?)

Grundsätzlich sind vor Beschlüssen über Erhaltungsmaßnahmen mindesten 3 Vergleichsangebote einzuholen, um den Eigentümern einen ausreichende Tatsachengrundlage zu liefern.

Sind in der Region keine Anbieter zu finden, muss nicht vom Verwalter versucht werden, ortsferne Unternehmen zur Abgabe von Angeboten zu veranlassen.

Es muss nicht vorgetragen werden, wann bei welchem Unternehmen – das abgelehnt hat – telefonisch oder schriftlich angefragt wurde.

AG Buxtehude, Urt. v. 06.04.2023, 31 C 324/22

Der Fall:

Die WEG hatte unter TOP 4 beschlossen, dass der Austausch des Wasserspeichers gemäß Angebot der Firma C vom 19.10.2022 in Auftrag gegeben werden sollte.

Darüber hinaus wurde unter TOP 5 beschlossen, dass der Firma M den Auftrag erteilt werde, die Kellerabdichtung gemäß Angebot vom 24.03.2022 instand zu setzen. Der Kläger war mit der Beschlussfassung nicht einverstanden, da für beide Maßnahmen nicht die geforderten drei Vergleichsangebote vorlagen.

Das Problem:

Die WEG trägt hinsichtlich des Austausches des Wasserspeichers vor, dass hierzu keine weiteren Angebote eingeholt werden mussten, da die Firma C in der Vergangenheit u. a. sämtliche Reparaturen an der Heizungsanlage ausgeführt hatte. Bezüglich der Kellerabdichtung sei versucht worden, weitere Angebote einzuholen. Es habe hierzu jedoch lediglich Absagen gegeben, so dass die Vorlage von Vergleichsangeboten nicht möglich gewesen sei. Kommt

die WEG mit diesen Argumenten durch?

Die Entscheidung des Gerichts:

TOP 4 war für ungültig zu erklären, da hier keine Ausnahmesituation gegeben ist. Eine besondere Eilbedürftigkeit, die das Einholen weiterer Angebote erschwert bzw. unmöglich gemacht hätte, wird von der Beklagten nicht konkret vorgetragen und auch nicht unter Beweis gestellt. Soweit die Beklagte im Übrigen vorbringt, die Firma X sei seit Jahrzehnten mit der Heizungsanlage der Beklagten betraut und vertraut, stellt dies ebenfalls keine Rechtfertigung dar, von der Einholung anderer Angebote abzusehen (...).

TOP 5 war nicht für ungültig zu erklären: Zwar gilt auch hier, dass bei dem nicht unerheblichen Volumen (ca. 13.500 EUR) für die Abdichtung einer Kellerwand das grundsätzliche Erfordernis bestanden hat, Vergleichsangebote einzuholen. Von diesem Grundsatz ist jedoch dann eine Ausnahme zu machen, wenn derartige Vergleichsangebote bei angemessener Bemühung nicht zu erhalten waren.

So lag es hier. Die Behauptung der Beklagten, trotz mehrerer Versuche der Verwalterin sei es nicht möglich gewesen, von mehr als einer Firma ein Angebot für die Durchführung der Kellerabdichtung zu erhalten, ist durch die durchgeführte Beweisaufnahme bestätigt worden (...).

Insoweit kann der Kläger auch nicht damit gehört werden, dass die Verwaltung der Beklagten nicht nur im regionalen Bereich, sondern auch überregional nach Angeboten für die Arbeiten hätte fragen müssen. Es würde sich hier die Frage stellen, bis zu welcher Entfernung derartige Anfragen durchgeführt werden müssten, zumal hieraus Dutzende oder gar Hunderte von

Firmen als potentielle Auftragnehmer in Betracht kämen (...).

Praxis-Tipp:

In den letzten Monaten ergingen immer mehr Urteile, die sich mit der Angebotssproblematik auseinandersetzen. Der BGH hat bisher nur erwähnt: „Ein solcher Fall liegt zum Beispiel vor, wenn in dem Vorprozess bemängelt wurde, dass für die beschlossene Auftragsvergabe nur ein Angebot vorliegt, und dann nach Vorlage der gerichtlich geforderten Zahl von Angeboten im Kern dieselbe Auftragsvergabe beschlossen wird. Ein Zweitbeschluss kann zudem dann ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen, wenn sich die darauf bezogenen tatsächlichen Umstände geändert haben. Dies ist beispielsweise anzunehmen, wenn zwar weiterhin die in dem Vorprozess bemängelte Vorlage weiterer Angebote unterblieben ist, der Grund hierfür aber nachweislich darin liegt, dass trotz ausreichender Anfragen keine weiteren Angebote abgegeben wurden. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ