

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke [432]

Keine Mindestzahl notwendiger Vergleichsangebote bei einer geplanten Balkonsanierung

Wie viele Vergleichsangebote erforderlich sind, können die Wohnungseigentümer im Rahmen ihres Beurteilungsspielraums selbst festlegen.

Dieser Rahmen wird nur überschritten, wenn der Zweck solcher Vergleichsangebote verfehlt wird, nämlich den Wohnungseigentümern die Stärken und Schwächen der Leistungsangebote aufzuzeigen (vgl. BGH v. 22.06.2012, V ZR 190/11, ZMR 2012, 885; zu Kleinaufträgen LG Köln, ZMR 2021, 685).

AG Köln, Urteil vom 17.10.2023, Az. 215 C 3/23

Der Fall:

Der Einladung zur Eigentümerversammlung waren zwei existente Angebote für eine Sanierung der Balkone der Wohnung nicht beigefügt. Die Einladung enthielt aber eine „Beschlusseläuterung“, in der die Angebotssummen genannt und die Firmen benannt waren. Die Angebote lagen in/während der Eigentümerversammlung aus. Es wurde sodann beschlossen, die Firma X. auf Grundlage ihres Angebots vom 02.09.2022 zu beauftragen. Die Finanzierung sollte aus der Erhaltungsrücklage erfolgen.

Das Problem:

Mussten im vorliegenden Fall mehr als zwei Angebote eingeholt werden? Kommt es darauf an, ob mehrere Unternehmen angefragt wurden?

Die Entscheidung des Gerichts:

Das Einholen verschiedener Angebote ist kein Selbstzweck. Die Wohnungseigentümer können im Rahmen ihres

Beurteilungsspielraums selbst festlegen wie viele Angebote nötig sind. Der teilweise vertretenen Auffassung, dass stets drei Angebote einzuholen seien, ist deshalb nicht zu folgen. Im Einzelfall kann vielmehr etwa bei kleineren Auftragsvolumen sogar insgesamt auf die Einholung von Alternativangeboten verzichtet werden (LG Köln, ZMR 2021, 685).

Es war hier ausreichend, zwei Angebote einzuholen. Die Auftragssumme war eher niedrig und der beweisbelastete Anfechtende legte auch nicht dar, dass der Zweck der Einholung von Alternativangeboten, nämlich Stärken und Schwächen etwaiger Lösungen zu erkennen, verfehlt würde.

Auf die Angebote war in der Einladung zur Versammlung Bezug genommen worden; die groben Konditionen waren erwähnt. Interessierte Eigentümer hätten die Angebote ohne Weiteres anfordern können. Zudem lagen sie in der Eigentümerversammlung aus. Dass hier ausnahmsweise die Mitteilung weiterer Einzelheiten oder sogar der Angebote selbst erforderlich gewesen wäre, ist nicht ersichtlich.

Praxis-Tipp:

Zuerst muss geklärt werden, ob eine Reparatur oder Erneuerung ordnungsmäßiger Verwaltung entsprach. Hierzu sind Kostenvergleiche nötig sowie (nicht notwendig drei) Angebote für beide Maßnahmen einzuholen. Die Bieter müssen auch grundsätzlich die Reparaturmöglichkeit und -würdigkeit des betreffenden Bauteils selbst vor Ort prüfen. Erst wenn feststeht, ob repariert oder erneuert werden soll, sind insoweit abgegebene Angebote von den Eigentümern zu bewerten und ggf. die Angebotsannahme seitens der Gemeinschaft zu beschließen.

Sind in der Region keine Anbieter zu finden, muss nicht vom Verwalter versucht werden, ortsferne Unternehmen zur Abgabe von Angeboten zu veranlassen (vgl. AG Buxtehude, ZMR 2023, 829, 830).

Es sollte dann im Prozess vorgetragen werden, wann bei welchem Unternehmen - das abgelehnt oder nicht reagiert hat - telefonisch oder schriftlich vom Verwalter angefragt wurde. Mehrere Konkurrenzangebote sollen gewährleisten, dass einerseits technische Lösungen gewählt werden, die eine dauerhafte Beseitigung von Mängeln oder Schäden versprechen und dass andererseits auf die Wirtschaftlichkeit geachtet wird und keine überbeurteilten Aufträge erteilt werden (AG Fürth, ZMR 2023, 578).

Es kann keine starre Grenze geben für die Einholung von Vergleichsangeboten; es ist vielmehr eine Einzelfallbetrachtung vorzunehmen, wobei der primär maßgebliche finanzielle Aufwand in Relation zu den finanziellen Dimensionen der jeweiligen Gemeinschaft gesehen werden muss (LG München I, ZMR 2023, 222). ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

- Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese
- Schwerpunkt: Miet- und Wohnungseigentumsrecht