

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [463]

Darf durch Beschluss auf die Einholung von weiteren Angeboten verzichtet werden?

1. Die Eigentümer können nicht durch Beschluss „wegen der besonderen Situation am Handwerkermarkt“ auf das Erfordernis von Vergleichsangeboten verzichten, wenn diese erforderlich sind, um die Ermessensentscheidung der Wohnungseigentümer auf eine ausreichend gesicherte Tatsachengrundlage zu stellen.

2. Zum – hier verneinten – Erfordernis von Alternativangeboten, wenn das Auftragsvolumen unter 5% der Wirtschaftsplansumme liegt.

LG Frankfurt a. M. Urt. v. 1.8.2024
Az. 2/13 S 23/24

Der Fall:

Bei der Beschlussfassung unter TOP 10 ging es um eine Maßnahme in Höhe von 4.727,87 € für die Pflasterabsenkungen. Der Beschluss enthält sodann folgenden Passus: „Die Gemeinschaft verzichtet aufgrund der besonderen Umstände im Handwerksbereich auf weitere Angebote ...“ Im Protokoll wurde darüber hinaus erwähnt, dass zwei andere Firmen angefragt worden sind, diese hätten aber kein Angebot abgegeben. Unter TOP 12 wurde die Grundreinigung von Falleitungen in Höhe von 8.852,41 € beschlossen. Auch insoweit wurde der Verzicht auf weitere Angebote, textidentisch zu TOP 10, beschlossen.

Der Kläger hält die Beschlüsse für ungültig, da nicht rechtzeitig Alternativangebote vorgelegt wurden.

Die Beklagte ist dem entgegengetreten und verweist darauf, dass bei einem Wirtschaftsplanvolumen von etwa 500.000 € die Aufträge weit unterhalb von 5% des Wirtschaftsplans lägen, insoweit seien Alternativangebote entbehrlich.

Das Problem:

Bei jedem Fall in der Rechtsprechung muss besonders auf den Wortlaut der Leitsätze geachtet werden. Das LG Frankfurt/Main musste nämlich auch klären, ob es im vorliegenden Fall überhaupt erforderlich gewesen wäre, mehrere Vergleichsangebote einzuholen.

Die Entscheidung des Gerichts:

Die Klage hat bezüglich der Anfechtung der vorgenannten Beschlüsse keinen Erfolg, denn die Beschlussfassung entspricht noch ordnungsmäßiger Verwaltung, insbesondere waren hinsichtlich des weitergehenden Beschlusses zu TOP 10 und des Beschlusses zu TOP 12 Alternativangebote nicht erforderlich.

Allerdings entspricht es herrschender Auffassung und auch der Rechtsprechung der Kammer, dass im Grundsatz Alternativangebote jedenfalls bei der Beauftragung von nicht geringfügigen Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen (...) erforderlich sind. Diese waren nicht deshalb entbehrlich, weil die Eigentümer beschlossen hatten, aufgrund „der besonderen Situation im Handwerkerbereich“ auf Angebote zu verzichten.

Ob etwas anderes dann gilt, wenn – wie hier von der Beklagten behauptet – das Bemühen um Alternativangebote erfolglos war, kann dahinstehen, da – wie sogleich zu zeigen ist – Alternativangebote ohnehin entbehrlich waren.

Allerdings wird – auch vom Bundesgerichtshof (...) – vertreten, dass Alternativangebote dann entbehrlich sind, wenn es dem Verwalter trotz Bemühungen nicht gelungen ist, Angebote zu erlangen.

Die Kammer hat in der Vergangenheit Alternativangebote für entbehrlich gehalten, wenn das Auftragsvolumen 5% der Wirtschaftsplansumme nicht überschreitet (...).

Der Beschluss zu TOP 10 über die Pflasterarbeiten von 4.727,87 € liegt bei unter 1% der Wirtschaftsplansumme, die Belastung für die einzelnen Eigentümer ist gering, beim Kläger liegt sie nur bei 31,49 €. Ebenso ist der Beschluss zu TOP 12 nicht für ungültig zu erklären. Auch hier liegt der Auftragswert bei unter 2% der Wirtschaftsplansumme.

Praxis-Tipp:

Der BGH vertritt die Ansicht, dass Alternativangebote dann entbehrlich sind, wenn es dem Verwalter trotz Bemühungen nicht gelungen ist, Angebote zu erlangen.

Es gibt zwischenzeitlich diverse obergerichtliche Urteile, die Bagatellgrenzen zwischen 2.000 € und 5.000 € je nach Einzelfall für die Einholung von Angeboten vorgeben.

Verwalter können nach der Entscheidung des LG befreit arbeiten, denn i. d. R. werden „kleinere Maßnahmen“ nicht die 5% überschreiten. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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