



# 10. SEMINAR

**für Verwaltungsbeiräte und Hauseigentümer**

**Das Kreuz mit den Vergleichsangeboten**

**Müssen wirklich immer drei Alternativangebote vorliegen?**

**Rechtsanwalt Rüdiger Fritsch**

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht  
Rechtsanwälte Krall, Kalkum & Partner GbR, Solingen

# Das Kreuz mit den drei Vergleichsangeboten

## Das Kreuz mit den Vergleichsangeboten...

Da die Durchführung einer größeren Instandsetzungsmaßnahme diskutiert und gegebenenfalls beschlossen werden soll, legt Verwalter V in der Versammlung das von ihm eingeholte Angebot der Firma F vor.

In der Versammlung erläutert V auf Nachfrage, dass er mit Blick auf die Auslastung der ihm bekannten Handwerker davon abgesehen habe, weitere Angebote einzuholen. Zudem wollte er die Handwerker auch nicht verprellen, da schließlich nicht sicher gewesen sei, ob die Maßnahme überhaupt beschlossen werde.

Gleichwohl beschließt die Eigentümerversammlung, den Instandsetzungsauftrag an die Firma F zu erteilen.

Eigentümer Q erhebt Beschlussanfechtungsklage.

# Das Kreuz mit den drei Vergleichsangeboten

## § 29 Abs. 3 WEG

**Der Wirtschaftsplan, die Abrechnung über den Wirtschaftsplan, Rechnungslegungen und Kostenschläge sollen, bevor über sie die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt, vom Verwaltungsbeirat geprüft und mit dessen Stellungnahme versehen werden.**

# **Das Kreuz mit den drei Vergleichsangeboten**

## **§ 21 Abs. 3, Abs. 5 Nr. 2 WEG**

**Soweit die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums nicht durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer geregelt ist, können die Wohnungseigentümer eine der Beschaffenheit des gemeinschaftlichen Eigentums entsprechende ordnungsmäßige Verwaltung durch Stimmenmehrheit beschließen.**

**Zu einer ordnungsmäßigen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer entsprechenden Verwaltung gehört insbesondere:**

**2. die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums;**

# Das Kreuz mit den drei Vergleichsangeboten

## § 27 Abs. 1 Nr. 1 u. Nr. 2 WEG

Der Verwalter ist gegenüber den Wohnungseigentümern berechtigt und verpflichtet,

1. Beschlüsse der Wohnungseigentümer durchzuführen [...];
2. die für die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen;

# **Das Kreuz mit den drei Vergleichsangeboten**

**BGH, Urt. v. 20.11.2015 – V ZR 284/17, NZM 2016, 132  
Bärmann/Merle, WEG, 14. Aufl. 2018, § 21 Rn. 31, 112c**

**Gem. § 27 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 WEG gehört es zu den Aufgaben des Verwalters, Vergleichsangebote einzuholen, da er Instandsetzungsbedarf festzustellen, die Eigentümer hierüber zu informieren sowie eine sachgerechte Beschlussfassung vorzubereiten hat.**

**Ein Beschluss der Eigentümer über die Vergabe größerer Instandsetzungsaufträge verstößt regelmäßig gegen die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn nicht zuvor mehrere, d.h. mindestens drei Vergleichsangebote eingeholt worden sind.**

# Das Kreuz mit den drei Vergleichsangeboten

**LG Frankfurt v. 19.4.2017 – 2-13 S 2/17, ZMR 2017, 579**

**LG Dortmund v. 21.4.2015 – 1 S 445/14, IMR 2016, 383**

**Bärmann/Merle, WEG, 14. Aufl. 2018, § 21 Rn. 31, 112c**

Ein größerer Instandsetzungsauftrag soll bereits dann vorliegen, wenn das Kostenvolumen der Maßnahme 3.000,00 € übersteigt.

Nach LG Dortmund soll die Geringfügigkeitsgrenze erst bei einem Auftragsvolumen von mehr als 5.000,00 € überschritten sein.

## Kritik:

Wieso beurteilt man dies anhand einer absoluten betraglichen Grenze und nicht nach dem Wirtschaftsplan- bzw. Abrechnungsvolumen der Gemeinschaft?

# Das Kreuz mit den drei Vergleichsangeboten

**LG Itzehoe, Urt. v. 5.1.2018 – 11 S 1/17, ZMR 2018, 626**

**LG München I v. 28.6.2007 - 1 T 2063/07, ZMR 2008, 488**

**Die einzuholenden Angebote müssen schriftlich vorliegen und vollständig, aussagekräftig, aktuell und vergleichbar sein.**

**Sie müssen alle wesentlichen Kostenpositionen enthalten.**

**Liegt bei der Beschlussfassung keine ausreichende Anzahl von Angeboten vor, erfolgt die Auswahlentscheidung auf einer unzureichenden Tatsachengrundlage.**

## **Kritik:**

**Diesen Anforderungen dürften in der Regel nur Angebote auf der Grundlage einer ingenieurtechnischen Ausschreibung genügen!**



# Das Kreuz mit den drei Vergleichsangeboten

**BGH, Urt. v. 20.11.2015 – V ZR 284/17, NZM 2016, 132**

**BGH, Urt. v. 22.6.2012 – V ZR 190/11, ZMR 2012, 885**

Den Wohnungseigentümern steht bei der Beschlussfassung im Rahmen ordnungsmäßigen Verwaltung ein weiter, gerichtlich nur eingeschränkt überprüfbarer Ermessensspielraum zu.

Daher besteht keineswegs die Pflicht, stets den billigsten Anbieter auszuwählen. Es kann verschiedene triftige Gründe geben, einen gegenüber anderen Bewerbern teureren Anbieter auszuwählen.

## Kritik:

Warum muss man andere Anbieter erst kennen, bevor man sie dann ignorieren darf?

# **Das Kreuz mit den drei Vergleichsangeboten**

## **Das Tal der Ahnungslosen**

**Die WEG Knauserweg möchte einen neuen Verwalter wählen.**

**Als Kandidaten stehen die professionellen Verwalter A und B sowie Frau C, Polizeibeamtin im Streifen-dienst, zur Auswahl.**

**Die Versammlung beschließt, Frau C zur Verwalterin zu bestellen, weil diese nur 10,00 EUR brutto pro Einheit/Monat verlangt und zudem verspricht, sich ein Buch über WEG-Verwaltung zu kaufen.**

**Eigentümer E ficht den Beschluss an.**

# **Das Kreuz mit den drei Vergleichsangeboten**

**LG Düsseldorf v. 18.10.2013 - 25 S 7/13, ZMR 2014, 234**

Ein Verwalterkandidat ist ungeeignet, wenn er keine Ausbildung in der Immobilienverwaltung absolvierte und noch nie selbstständige Erfahrungen als WEG-Verwalter gesammelt hat.

**AG Hamburg-Blankenese v. 22.7.2015 - 539 C 2/15, ZMR 2015, 815**

Der WEG-Verwalter soll Grundlagen der Immobilienwirtschaft, allgemeine Rechtsgrundlagen, kaufmännische Grundlagen, technische Grundlagen beherrschen, Kenntnisse über Mietverwaltung, Versicherungen, Bewirtschaftung und WEG-Recht sowie organisatorische Grundlagen haben und Erfahrungen im Management von Immobilienverwaltungen.

## **Das Kreuz mit den drei Vergleichsangeboten**

**LG Stuttgart, Urt. v. 29.7.2015 - 10 S 68/14, ZMR 2015, 884**

**Ein Verwalterkandidat ist nicht allein deshalb ungeeignet, weil er keine Ausbildung in der Immobilienverwaltung absolvierte und noch nie selbstständige Erfahrungen als WEG-Verwalter gesammelt hat.**

**Die Verwalterbestellung eines Kandidaten kann auch dann ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen, wenn dieser weder über eine betriebswirtschaftliche noch über eine rechtliche Ausbildung verfügt, sofern er erklärt, sich fortbilden zu wollen.**

# Das Kreuz mit den drei Vergleichsangeboten

**LG Stuttgart, Urt. v. 29.7.2015 - 10 S 68/14, ZMR 2015, 884**

## **Diesmal ohne doppelte Negation:**

**Ein Verwalterkandidat ist allein deshalb geeignet, weil er keine Ausbildung in der Immobilienverwaltung absolvierte und noch nie selbstständige Erfahrungen als WEG-Verwalter gesammelt hat.**

### **Merke:**

**Im Schwabenland darf man sich ruhig vom billigsten Anbieter operieren lassen, wenn er nur verspricht, sich vorher ein Buch über Chirurgie zu kaufen!**

# **Das Kreuz mit den drei Vergleichsangeboten**

## **Angebote ohne Ende?**

**Die Eigentümerversammlung beschließt die sukzessive Instandsetzung der vier Flachdächer der Mehrhausanlage jeweils im Jahresrhythmus ab 2017.**

**Nach Einholung von vier Vergleichsangeboten wird die Fa. Müller mit der Sanierung des ersten Flachdachs beauftragt, welche zügig und zur vollen Zufriedenheit der Eigentümer durchgeführt wird.**

**Als 2018 über die Auftragsvergabe für das zweite Flachdach entschieden werden soll, tendieren die Eigentümer dazu, auch diesen Auftrag an die Fa. Müller zu vergeben.**

**Eigentümer Q verlangt eine neue Ausschreibung.**

# **Das Kreuz mit den drei Vergleichsangeboten**

**Riecke/Schmid/Drabek, WEG, 4. Aufl. 2015, § 21 Rn. 205**

**Die Einholung von Vergleichsangeboten ist kein Selbstzweck. Sinn und Zweck der von der Rechtsprechung aufgestellten Forderung nach Vorlage von Vergleichsangeboten ist es, die Wohnungseigentümer davor zu schützen, sachlich nicht erforderliche Maßnahmen zu beschließen oder mangels Einholung anderer Angebote überhöhte Preise zu zahlen.**

**Liegen demnach Umstände bzw. Erkenntnisse vor, nach denen davon auszugehen ist, dass weder das eine noch das andere zu befürchten ist, kann die Einholung weiterer Angebote unterbleiben und die auf die Vorlage „nur“ eines Angebots gestützte Beschlussfassung ist gleichwohl rechtmäßig.**

# **Das Kreuz mit den drei Vergleichsangeboten**

**BGH, Urt. v . 1.4.2011 - V ZR 96/10, NZM 2011, 515**

**Für die Wiederbestellung des bereits amtierenden Verwalters kann die Einholung von Vergleichsangeboten unterbleiben.**

**OLG München, Beschl. v. 17.2.2009 – 32 Wx 164/08, NZM 2009, 821**

**Für die Beauftragung eines Architekten / Bauingenieurs auf der Grundlage der HOAI kann die Einholung von Vergleichsangeboten unterbleiben.**



# **Das Kreuz mit den drei Vergleichsangeboten**

**BGH, Urt. v. 22.6.2012 - V ZR 190/11, IMR 2012, 378**

Haben die Wohnungseigentümer eine Vorauswahl getroffen, indem Sie intensiv über den Inhalt von Leistung und Preis diskutiert haben, ist der Zweck der Einholung von Alternativangeboten erreicht.

**AG Bonn, Urt. v. 27.7.2016 – 27 C 160/15, ZMR 2016, 909**

Dies gilt auch dann, wenn von drei abgegebenen Angeboten eines kurz vor oder in der Versammlung zurückgezogen wird.

# **Das Kreuz mit den drei Vergleichsangeboten**

**LG Hamburg, Urt. v. 20.7.2016 – 318 S 72/15, juris**

**Handelt es sich um ein „Monopolunternehmen“, d.h. um einen Anbieter, der auf die Vornahme der erforderlichen Arbeiten in besonderer Weise spezialisiert ist und daher seriöse Vergleichsangebote anderer Unternehmen vor Ort kaum zu beschaffen sind, so kann die Einholung weiterer Angebote unterbleiben (Betoninstandsetzung, Herstellung von Horizontalsperren mittels spezieller Bohrlochinjektionsverfahren).**

# **Das Kreuz mit den drei Vergleichsangeboten**

**AG Charlottenburg, Urt. v. 7.9.2017 – 72 C 73/17, ZMR 2018, 632**

**Geht es um die Verlängerung der Standzeit eines bereits stehenden Gerüsts, so müssen keine Vergleichsangebote eingeholt werden, da die Kosten für Ab- und Wiederaufbau eine eventuelle Kosteneinsparung aufzehren.**

# **Das Kreuz mit den drei Vergleichsangeboten**

**LG Itzehoe, Urt. v. 5.1.2018 – 11 S 1/17, ZMR 2018, 626**

**Bezieht sich ein Angebot z.B. nur auf eine Heizungsanlage und sollen tatsächlich zwei Heizungsanlagen eingebaut werden, sind die Angebote dennoch ordnungsgemäß, da die Gesamtkosten durch einfache Verdopplung ermittelt werden können.**

**Eine eventuell unterschiedliche Rabattierung durch verschiedene Anbieter aufgrund des größeren Auftragsvolumens steht einer Vergleichbarkeit der Angebote nicht entgegen.**

# **Das Kreuz mit den drei Vergleichsangeboten**

**OLG Köln v. 17.3.2006 - 16 Wx 37/06, OLGR Köln, 2006, 561**

**Für die Beauftragung eines bekannten Unternehmens, mit dem gute Erfahrungen gemacht wurden, bedarf es bei im wesentlichen deckungsgleichen Folgeaufträgen keiner Einholung weiterer Vergleichsangebote.**

# Das Kreuz mit den drei Vergleichsangeboten

## Gut gedacht, schlecht gemacht

Da die Durchführung einer größeren Instandsetzung zu beschließen ist, übersendet Verwalter V mit der Einladung zur ETV den von Gutachter G erstellten Sanierungsvorschlag nebst Vergleichsangeboten.

In der ETV erläutert G auf Nachfrage, dass in dem von ihm zuvor erstellten Gutachten auch andere Sanierungsvarianten angesprochen wurden. Da die ausgeschriebene und letztlich auch beschlossene Variante dabei kostengünstiger und nachhaltiger als die anderen Alternativen ist, war dieses Gutachten den Eigentümern nicht zur Verfügung gestellt worden.

Eigentümer Q den Beschluss an.

# Das Kreuz mit den drei Vergleichsangeboten

**LG Düsseldorf v. 22.10.2014 - 25 S 34/14, ZMR 2016, 795**

**LG München I v. 6.10.2014 - 1 S 21342/13 WEG, ZMR 2015, 147**

**AG Augsburg v. 17.2.2016 - 31 C 1980/15 WEG, IMR 2016, 341**

**Zwar besteht keine generelle Pflicht zur Übersendung von Vergleichsangeboten an sämtliche Eigentümer im Vorfeld einer Eigentümerversammlung.**

**Alternativangebote zu einer größeren Instandsetzungsmaßnahme, die nach Art, Umfang und Bedeutung eine vorherige Auseinandersetzung erfordern, müssen den Eigentümern aber zuvor bekannt gemacht worden sein.**

# **Das Kreuz mit den drei Vergleichsangeboten**

**LG Frankfurt v. 15.3.2018 – 2-13 S 6/16, IBRRS 2018, 2735**

**Es reicht nicht aus, wenn alternative Möglichkeiten einer Sanierung erst anlässlich der Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung erörtert werden.**

**Die erstmalige Präsentation anderer Instandsetzungsvarianten in der Versammlung erlaubt keine fundierte inhaltliche Vorbereitung.**

**Die Wohnungseigentümer sind über etwa bestehende alternative Sanierungsmöglichkeiten umfassend und rechtzeitig durch Übermittlung sämtlicher Unterlagen zu informieren.**



# **Das Kreuz mit den drei Vergleichsangeboten**

**LG Frankfurt v. 15.3.2018 – 2-13 S 6/16, IBRRS 2018, 2735**

**Zwar steht den Wohnungseigentümern bei der Beschlussfassung über Instandsetzungsmaßnahmen ein weiter Ermessensspielraum zu.**

**Ein Beschluss über die Durchführung einer Instandsetzungsmaßnahme ist schon bereits deshalb anfechtbar, weil die Wohnungseigentümer ihr Ermessen nicht sachgerecht ausüben, ohne dass es darauf ankommt, ob die konkret beschlossene Maßnahme an sich ordnungsmäßiger Verwaltung entspräche.**

**Ein derartiger Fall liegt insbesondere dann vor, wenn die Wohnungseigentümer ihre Entscheidung auf der Basis einer unzureichenden Tatsachengrundlage treffen.**

# **Das Kreuz mit den drei Vergleichsangeboten**

**LG Düsseldorf v. 22.10.2014 - 25 S 34/14, ZMR 2016, 795**

**LG München I v. 6.10.2014 - 1 S 21342/13 WEG, ZMR 2015, 147**

**AG Augsburg v. 17.2.2016 - 31 C 1980/15 WEG, IMR 2016, 341**

**Zur erforderlichen Information der Eigentümer im Vorfeld der Beschlussfassung über nicht nur geringfügige Instandsetzungsmaßnahmen reicht die Übersendung eines Preisspiegels grundsätzlich aus.**

**Dies aber nur dann, wenn die Möglichkeit besteht und kommuniziert wird, sich eingehender zu informieren.**

# Formulierungsvorschlag Einladung

Zu TOP 6 überreichen wir anliegend in Kopie zu Ihrer Information:

- Kurzfassung des Sanierungsgutachtens des Sachverständigen Müller vom ..., Gutachten-Nr. ...,
- Preisspiegel zu den im Rahmen des Ausschreibungsverfahrens eingeholten Angeboten.

Sämtliche zu TOP 6 relevanten Unterlagen (Gutachten, Ausschreibungsunterlagen, Leistungsbeschreibungen, Angebote sowie Vertragsmuster, etc.) können in vollständigem Umfang im Original in unseren Geschäftsräumen zu unseren Geschäftszeiten [...] nach vorheriger Terminvereinbarung eingesehen werden.

# Das Kreuz mit den drei Vergleichsangeboten

## Geschummelt

Da die Durchführung einer größeren Instandsetzung dringend zu beschließen ist, übersendet Verwalter V mit der Einladung zur ETV das von ihm eingeholte Angebot der Firma F.

In der ETV erläutert V auf Nachfrage, dass es ihm in der Schnelle der Zeit nicht möglich war, weitere Angebote einzuholen. So wird folgendes beschlossen:

*Die Instandsetzung der [...] wird zu Kosten von max. [...] € auf der Grundlage des Angebots der Fa. F v. 26.10.2018 durchgeführt. Der Verwalter hat hierzu mindestens noch zwei weitere Angebote einzuholen. Nach entsprechender Nachverhandlung der Preise soll der Auftrag sodann in Abstimmung mit dem Beirat an den geeignetsten Anbieter vergeben werden.*

# Das Kreuz mit den drei Vergleichsangeboten

**LG Koblenz, Urt. v. 21.7.2014 – 2 S 72/13, ZMR 2015, 59**

**LG München I, Beschl. v. 28.6.2007 – 1 T 2063/07, ZMR 2008, 488**

**AG Offenbach v. 22.7.2016 – 320 C 27/16, ZMR 2016, 1003**

**AG Hamburg-Blankenese v. 27.4.2015 - 539 C 21/14, ZMR 2015,629**

**AG Dortmund v. 3.3.2015 – 512 C 53/14, ZMR 2015, 628**

**AG Hamburg-Blankenese v. 24.2.2010 - 539 C 43/09, ZMR 2010, 563**

**Die Kompetenz, über Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung zu entscheiden, liegt bei der Eigentümerversammlung. Die Delegation dieser Entscheidungsbefugnis ist vorliegend rechtswidrig, mangels inhaltlicher Bestimmtheit sogar nichtig.**

**Entsprechendes gilt für eine Auftragsvergabe aufgrund „noch nach zu verhandelnder Angebote“.**

# Ausweg?

Die Eigentümerversammlung beschließt, den Verwalter zu beauftragen und zu ermächtigen, namens sowie auf Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft die Fa. [...] auf der Grundlage deren vorliegenden Angebots zu Kosten i.H.v. [...] EUR brutto mit der Ausführung der Instandsetzung der Balkone zu beauftragen.

Der Verwalter wird angewiesen, vor Erteilung des vorbe-schlossenen Auftrags mindestens zwei weitere ver-gleichbare Angebote einzuholen. Eine abweichende Auftragsvergabe an einen der anderen Anbieter darf nur erfolgen, wenn dieser die gleiche Leistung zu einem geringeren Preis anbietet.

# **Das Kreuz mit den drei Vergleichsangeboten**

**LG München I v. 11.12.2014 – 36 S 152/14, ZMR 2015, 152**

**LG Hamburg v. 12.11.2014 – 318 S 74/14, ZMR 2015, 143**

**Die Delegation von Entscheidungsbefugnissen kann ausnahmsweise rechtmäßig sein, wenn die Ermächtigung zu einem begrenzten und für die Wohnungseigentümer überschaubaren finanziellen Risiko führt und die grundsätzliche Verantwortlichkeit für den Beschluss über eine Maßnahme bei der Eigentümerversammlung belässt.**

**a.A.: LG Aurich, Urt. v. 9.3.2018 - 4 S 5/17, n.v.**