

Einholung von Vergleichsangeboten durch WEG-Verwalter

Im Rahmen der Verwaltung fremden Eigentums ist die Einholung von Vergleichsangeboten vor Vergabe eines Auftrages an einen Dritten Bestandteil ordnungsgemäßer Verwaltung. Zunehmend ist dies für Verwalter aber nur noch unter erschwerten Bedingungen möglich, was zum Einen der Personalnot zahlreicher Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe geschuldet ist, zum anderen aber auch dem Umstand, dass Wohnungseigentümergeinschaften aufgrund mitunter recht streitlustiger und vermeintlich besserwissender Miteigentümer häufig als Auftraggeber abgelehnt werden. Das Urteil des AG Buxtehude vom 6. April 2023 zu Az. 31 C 324/22 enthält Hinweise, wie Verwalter mit einer solchen Situation umgehen müssen.

Zum Sachverhalt

Ein Wohnungseigentümer focht Beschlüsse über die Beauftragung eines Unternehmens zum Austausch eines Wasserspeichers und eines weiteren Unternehmens zur Abdichtung der Kellerwand an, weil der Verwalter keine Vergleichsangebote vorlegen konnte. Die beklagte WEG wandte ein, für den ersten Beschluss zu Arbeiten an der Heizungsanlage sei ohnehin nur ein Unternehmen, das bereits in der Vergangenheit sämtliche Reparaturen der Heizungsanlage ausgeführt habe und seit Jahrzehnten mit der Verrohrung der Anlage vertraut sei, in Frage gekommen, zumal eine gewisse Eilbedürftigkeit bestanden habe. Hinsichtlich der Abdichtungsarbeiten habe der Verwalter bei mehreren anderen Firmen Angebote erfragt, jedoch nur eines erhalten.

Die Entscheidung

Das Gericht bekräftigt zunächst die herrschende Rechtsprechung, wonach die Einholung von mindestens drei Vergleichsangeboten – von Bagatellen abgesehen – erforderlich ist, um einen sachgerechten Beschluss fassen zu können.

Eine besondere Eilbedürftigkeit konnte nicht festgestellt werden. Das besondere Vertrauensverhältnis rechtfertigt das Unterlassen der Einholung von Vergleichsangeboten nicht. Anderen Unternehmen könne allein aufgrund der beanstandungsfreien Ausführung durch das bisherige Unternehmen ihre gleichwertige Kompetenz nicht abgesprochen werden.

Wenn jedoch Vergleichsangebote bei angemessener Bemühung nicht zu erhalten waren, widerspreche die Beschlussfassung nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Das Gericht hat eine Zeugin vernommen, die aussagte, bei vier bis fünf Firmen telefonisch angefragt zu haben und dass sämtliche Handwerksfirmen über Personalengpässe und damit auch über beschränkte Kapazitäten zur Durchführung von Handwerksarbeiten verfügten. Dieser Zustand war offenbar auch gerichtsbekannt. Die Verwaltung sei auch nicht verpflichtet gewesen, überregional Angebote zu erfragen. Das Führen zahlenmäßig unbeschränkter Telefonate bzw. Fertigung entsprechender Schreiben sei nicht zumutbar.

Praxishinweis

Das Urteil zeigt, dass die Realitäten des Marktes bei den Gerichten ankommen. Dennoch ist die Entscheidung kein Freibrief für alle Fälle, sondern lediglich die Auffassung eines örtlichen Amtsgerichtes. Verwalter sollten deshalb vorsichtig und vorausschauend agieren. Sinnvoll ist die enge Abstimmung mit dem Beirat im Vorfeld der Versammlung, inwieweit dieser die Einholung weiterer Angebote anregt oder vielleicht sogar ein Unternehmen empfehlen kann.

Dass vertraute und bewährte Unternehmen beauftragt werden, ohne vorher Vergleichsangebote einzuholen, kann aber in Einzelfällen durchaus ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen, so z. B. wenn Gewährleistungsfristen laufen, eine bereits beauftragte und laufende Instandsetzung nur weitergeführt werden soll oder besondere Spezialkenntnisse erforderlich sind.

Am Grundsatz der 3 Angebote ändert sich deshalb noch nichts, auch wenn dies offenbar vermehrt bereits zur Einholung von Scheinangeboten führt.

Noreen Walther
Rechtsanwältin