

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [0244]

Update: Wer ist für die Einholung von Angeboten bei umfangreicheren Maßnahmen zuständig?

Es entspricht nicht den originären Aufgaben des Verwalters, Vergleichsangebote ohne Hinzuziehung von Hilfspersonen einzuholen.

Der Verwalter darf einen Ingenieur damit betrauen.

In erster Linie ist es Aufgabe der Wohnungseigentümer selbst, für die ordnungsgemäße Instandsetzung zu sorgen.

LG Frankfurt/Main, Beschl. v. 12.09.2018 Az. 2-09 S 21/18

Der Fall:

Die Parteien bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft und stehen sich zum wiederholten Male im Rahmen eines Beschlussverfahrens gegenüber.

Anlässlich einer Eigentümerversammlung wurde u. a. beschlossen, dass der Dipl. Ing. S. für eine Vergütung von 6.545 € mit der Ausschreibung, Angebotseinholung und Überprüfung für die Erneuerung der Heizungsanlage beauftragt werden soll.

Die klagenden Wohnungseigentümer behaupten u. a., dass die kostenverursachende Beauftragung eines Ingenieurs mit der Ausschreibung und Einholung von Angeboten den Grundätzen ordnungsgemäßer Verwaltung widerspreche, da es sich hierbei um eine originäre Aufgabe des Verwalter handele.

Das Problem:

Nach überwiegender Rechtsmeinung soll ein Beschluss über die Vergabe umfangreicherer Instandsetzungsmaßnahmen regelmäßig gegen ordnungsgemäße

Verwaltung verstoßen, wenn nicht vorher drei Vergleichsangebote eingeholt bzw. vorgelegt werden.

Fraglich ist aber, wer für die Einholung der Angebote zuständig bzw. auch deren Vergleichbarkeit herstellen muss?

Die Entscheidung des Gerichts:

Der Sinn der Vergleichsangebote bei Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung liegt darin, dass durch die Einholung von Alternativ- und Konkurrenzangeboten gewährleistet werden soll, dass einerseits technische Lösungen gewählt werden, die eine dauerhafte Beseitigung von Mängeln und Schäden versprechen, dass aber andererseits auch die Wirtschaftlichkeit geachtet wird und keine überbeurteilten Aufträge erteilt werden.

Dabei hat nicht notwendig das billigste Angebot Vorrang.

Auch entspricht es gerade nicht der originären Aufgabe des Verwalters, Vergleichsangebote ohne Hinzuziehung von Hilfspersonen einzuholen.

Der Verwalter besitzt nur die Organisations- und Beschlussvollzugskompetenz.

Dabei ist es gerade anerkannt, dass es ordnungsgemäßer Verwaltung widerspricht, wenn Sanierungsmaßnahmen beschlossen werden, ohne dass im Falle kostenintensiveren Maßnahmen eine genaue Bestandsaufnahme durch einen Fachmann erfolgt.

Genau dieser Pflicht ist der Verwalter im Rahmen seiner Pflicht zur Herbeiführung einer ordnungsgemäßen Beschlussfassung nachgekommen. Denn soweit bereits ein Fachmann ein Leistungsverzeichnis im

Rahmen einer ordnungsgemäßen Verwaltung erstellen muss, entspricht es zwangsläufig auch ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn dieser die Angebote einholt.

Praxis-Tipp:

Der Verwalter ist lediglich der „Moderator“ und muss die entsprechenden Handlungsoptionen (siehe BGH, Urteil vom 19.07.2019, V ZR 75/18) aufzeigen und sachdienliche Beschlüsse vorbereiten und umsetzen.

Der Verwalter ist kein Baufachmann und kann daher auch keine Leistungsverzeichnisse erstellen. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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