

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [443]

Schon wieder: Wie viele Angebote?

1. Im Rahmen einer ordnungsgemäßen Verwaltung ist die Einholung eines dritten Angebots nicht erforderlich, wenn zwei seit langem ortsansässige Fachbetriebe Angebote abgegeben hatten, die bei der Beschlussanfechtung vorlagen.

2. Für die Beschlussfassung eines sog. Grundsatzbeschlusses müssen keine drei Angebote vorliegen.

AG Neustadt/Rübenberge, Urteil vom 20.03.2023 - 20 C 562/22; IMRRS 2024, 0411

Der Fall:

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschloss mehrere Maßnahmen, erstens die Installation von Kellerfenstersicherungen (Kosten max. EUR 4.150 und Entnahme der Kosten aus der Erhaltungsrücklage) sowie zweitens die bestehende Klingel bzw. Gegensprechanlage auszutauschen (Kosten max. EUR 30.000).

Unter anderem monieren die Kläger, dass keine drei Angebote vorgelegen haben.

Das Problem:

Es ist immer wieder Streitig, wie viele Angebote für die Beschlussfassung einzuholen sind. Höchstrichterlich sind die Fragen um das Angebot im Detail noch nicht abschließend geklärt.

Die Entscheidung des Gerichts:

Das Gericht hält den Beschluss für ordnungsgemäß.

Der angefochtene Beschluss über die Vergabe der Installation von Kellerfenstersicherungen war nicht zu beanstanden. Zwar sehe die Rechtsprechung grundsätzlich bei

Aufträgen von erheblichem Gewicht vor, dass vor Auftragsvergabe drei Vergleichsangebote einzuholen seien.

Im vorliegenden Fall wären bei einem verhältnismäßig geringen Umfang, wie hier EUR 4.150, zwei Angebote ausreichend. Es lagen zwei Angebote über EUR 2.940,60 und EUR 4.125,58 vor.

Im Rahmen einer ordnungsgemäßen Verwaltung hielt das Gericht die Einholung eines weiteren Angebots nicht für erforderlich.

Auch der letzte Beschluss über den Austausch der bestehenden Klingel-/Gegensprechanlage sei nicht zu beanstanden, da es sich hier um einen sog. Grundlagenbeschluss handeln würde und die tatsächliche Umsetzung noch nicht erfolgt sei.

Das eine vorliegende Angebot wäre nur eine Orientierungshilfe.

Praxis-Tipp:

Verwaltungen sind gut beraten, wenn sie genau dokumentieren, welche Anstrengungen sie zur Einholung der Angebote unternommen haben.

Zwischenzeitlich kristallisiert sich in der Rechtsprechung eine Bagatelldgrenze von 3000 EUR bis ca. 5000 EUR heraus, wonach keine drei Vergleichsangebote eingeholt werden müssen. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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