

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [514]

Schon wieder: Drei Angebote erforderlich?

1. Gegen das apodiktische Erfordernis von mindestens drei Vergleichsangeboten spricht schon, dass die Wohnungseigentümer - auch nach Einholung der Vergleichsangebote - nicht verpflichtet sind, das billigste oder günstigste Angebot, wie man es bei einer Ausschreibung kennt, anzunehmen und zu realisieren.

2. Das Fehlen solcher drei Angebote darf nicht grundsätzlich und undifferenziert dazu führen, dass Instandsetzungsmaßnahmen gegen den Willen der sanierungswilligen Mehrheit verschleppt werden, wenn ein Sanierungsbedarf objektiv vorhanden und auch hinreichend durch technischen Sachverstand abgesichert ist.

3. Statt der gelegentlich zu Unrecht als zwingend angenommenen drei Vergleichsangebote sind entscheidende Faktoren etwa das Auftragsvolumen, die Bedeutung der Maßnahmen bzw. deren Unterlassung für die Bausubstanz, die Anfrage bei Unternehmen, die letztlich keine Angebote abgeben, sowie individuelle Faktoren.

AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 11.06.2025, Az. 9 C 448/24

Der Fall:

Die Parteien stritten über verschiedene Beschlüsse über Erhaltungsmaßnahmen (TOP 9 = 4.522 EUR; TOP 11 = 48.016,50 EUR).

Die Klägerin beruft sich auf das Fehlen von drei Vergleichsangeboten (TOP 9 sowie TOP 11) sowie ferner darauf, dass eine Bestandsaufnahme zum Sanierungsbedarf nicht vorliege (TOP 11).

Das Problem:

Müssen drei Vergleichsangebote eingeholt werden?

Die Entscheidung des Gerichts:

Die Beschlussanfechtungsklage hinsichtlich der noch streitgegenständlichen TOP 9 sowie TOP 11 ist unbegründet.

Die zu TOP 9 und TOP 11 gefassten Beschlüsse sind wirksam und nicht zu beanstanden.

An dieser Pflicht der Einholung von (drei) Vergleichsangeboten wird in der Rechtsprechung nicht undifferenziert festgehalten.

Statt der gelegentlich zu Unrecht als zwingend angenommenen drei Vergleichsangebote (differenziert hierzu auch LG Itzehoe, Ur. v. 05.01.2018 - ,) sind entscheidend Faktoren wie das Auftragsvolumen, die Bedeutung der Maßnahmen bzw. deren Unterlassung für die Bausubstanz, die Anfrage bei Unternehmen, die letztlich keine Angebote abgeben, sowie individuelle Faktoren (z. B. bereits bestehendes Vertrauen der Gemeinschaft in die Arbeit des beauftragten Unternehmens aufgrund von Erfahrungen aus der Vergangenheit).

Praxis-Tipp:

Aktuell hat der BGH entschieden, dass bei Rechtsanwälten und Gutachtern keine Vergleichsangebote eingeholt werden müssen. Darüber hinaus hatte der BGH darauf hingewiesen, dass die Verwaltung Angebotsanfragen dokumentieren sollte, falls Handwerker kurzfristig abspringen oder gar keine Angebote abgeben. Darüber hinaus kommt erleichternd hinzu, dass in der obergerichtlichen Rechtsprechung bereits Bagatellgrenzen (z. B. bis 5.000

EUR) festgelegt wurden, bei denen keine Vergleichsangebote eingeholt werden müssen.

Bei der Frage, ob zwei, drei oder vier Angebote eingeholt werden müssen, geht es in der heutigen Zeit gar nicht um die Anzahl, sondern darum, dass Handwerker nicht ohne Weiteres Angebote erstellen möchten, da die Auftragslage sehr gut ist und viele GdWEs dazu neigen, zahlreiche Angebote zu verlangen, aber letztlich niemals einen Auftrag erteilen. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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