

---

## Verwaltungspraxis

---

Dr. Michael Casser\*

### Vom Sinn und Unsinn der Forderung nach drei Vergleichsangeboten

Gegner der Durchführung von Instandsetzungsmaßnahmen haben eine neue Allzweckwaffe entdeckt: Mit dem Argument, es hätten – jedenfalls zum Beschlusszeitpunkt – nicht die „erforderlichen“ drei Angebote vorgelegen, obsiegen sie häufig in Beschlussanfechtungsklagen.

#### Tendenz der Rechtsprechung

Die Neigung insbesondere der Instanzgerichte, Beschlüsse über Instandsetzungsmaßnahmen alleine mit der Begründung aufzuheben, es hätten keine drei Vergleichsangebote vorgelegen, ist einerseits erstaunlich, andererseits nachvollziehbar, liegt das Argument doch auf der formalen Seite und erspart die tiefere Auseinandersetzung mit dem Beschlussgegenstand.

Die Begründung lautet stets fast wortgleich: „Die Vergabe eines Auftrags zur Durchführung größerer Instandsetzungsarbeiten widerspricht ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn der Verwalter nicht mehrere Konkurrenzangebote eingeholt hat“ (statt aller LG Hamburg, Urt. v. 12.11.2014 – 318 S 44/14 = BeckRS 2014, 121971). In der Praxis hat sich die Anzahl der einzuholenden Angebote auf die scheinbar griffige Zahl von drei Vergleichs- oder Konkurrenzangeboten eingependelt.

#### Folgen für die Verwaltung von Wohnungseigentum

So sehr das Fehlen solcher drei Vergleichsangebote somit ein effizientes Argument zur Aufhebung (oft aus anderen Motiven angefochtener) Beschlüsse ist, so sehr verhindert es zunehmend eine effiziente Verwaltung und schadet oftmals den Eigentümern, weil in Zeiten eines angespannten Handwerkermarkts die Einholung von drei Angeboten zunehmend unmöglich wird und Instandsetzungsmaßnahmen verschleppt werden.

Das „Gebot“ des Vorliegens dreier Vergleichsangebote ist von den Gerichtssälen in die Versammlungssäle gewandert und findet zahlreiche Erwähnung auch in (außer- oder vorgegerichtlichen) anwaltlichen Schriftsätzen. Die Verunsicherung der Verwalter und Beschlussfassenden ist immens.

#### Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung als positiv-rechtliche Grundlage

Dabei gibt es, auch wenn viele Eigentümer dies mittlerweile glauben, keine gesetzliche oder sonstige vergaberechtliche Norm, die besagt, dass mindestens drei Vergleichsangebote vorliegen müssten. Auch die Gerichte lassen oft eine Begründung für das „3-Angebote-Gebot“ vermissen, sondern setzen dieses – verbunden mit einer Zitierreihe gleichlautender Gerichtsentscheidungen – als gegeben voraus.

Tatsächlich verdankt das „3-Angebote-Gebot“ seine Entstehung einer Kette von Gerichtsurteilen, durch die Vergabeentschlüsse ohne Vorliegen entsprechender Vergleichsange-

bote als nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechend aufgehoben wurden. Diese ordnungsmäßige Verwaltung, der die Willensbildung der Eigentümer gemäß § 21 WEG entsprechen muss, ist aber ein unbestimmter Rechtsbegriff, dessen Anwendung eine differenzierte Betrachtung aller Aspekte des Einzelfalls voraussetzt.

Eine allgemein gültige Regel, dass immer drei Angebote vorliegen müssten, lässt sich daraus jedenfalls nicht ableiten. Nur wenn die Würdigung der gesamten Umstände zu dem Ergebnis führt, dass in der konkreten Situation die Vorlage weiterer Angebote unverzichtbar ist, sollte von einer Beschlussfassung abgesehen werden bzw. ist ein dennoch gefasster Beschluss auf Anfechtung hin aufzuheben.

Es muss sich also um eine Maßnahme handeln, die nicht nur eine untergeordnete Bedeutung hat, was in den Urteilen meist dadurch Ausdruck findet, dass von „größeren“ Instandsetzungsmaßnahmen die Rede ist. Maßstab ist somit primär der finanzielle Aufwand, der allerdings stets in Relation zu den finanziellen Dimensionen der jeweiligen Wohnungseigentümergeinschaft gesehen werden muss. Bagatellmaßnahmen erfordern keine Vergleichsangebote.

Maßstab ist aber auch der technische Schwierigkeitsgrad oder der gestalterische Anspruch. Konkurrenz- und Vergleichsangebote sollen nicht nur der Ermittlung des preisgünstigsten Anbieters dienen, sie sollen auch etwaige Alternativlösungen aufzeigen und damit den Eigentümern helfen, bei der Beschlussfassung ihr Ermessen auszuüben. Die Eigentümer müssen dabei keineswegs den preisgünstigsten Anbieter wählen.

#### Die Ermessensausübung der Eigentümer als der wesentliche Punkt

Die Eigentümer haben ein breites Entscheidungsermessen, das von der überstimmten Minderheit zu akzeptieren und von den Gerichten zu respektieren ist. Es muss aber erkennbar sein, dass zum Zeitpunkt der Beschlussfassung eine solche Ermessensausübung auch erfolgt ist, was voraussetzt, dass die Eigentümer bei ihrer Entscheidungsfindung über entsprechende Informationen verfügen. Diese Informationen erhalten sie bei der Vergabe von Instandsetzungsmaßnahmen in der Regel durch die Übermittlung verschiedener Angebote.

Solche Informationen können aber auch auf andere Weise zugänglich sein, zB durch Gutachten oder sachverständige Beurteilungen nur eines oder zweier Angebote. Gerade in der aktuellen Situation, in der Handwerkerangebote kaum erhältlich sind, kann dies ebenso der Entscheidungsfindung dienen.

---

\* Der Autor ist Vorsitzender des VNWI e.V. (Verband der nordrhein-westfälischen Immobilienverwalter).

Die Vergabe ohne weitere Vergleichsangebote kann auch dann ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen, wenn ein bestimmter Anbieter durch vorangegangene Aufträge das Vertrauen der Mehrheit der Eigentümer besitzt oder über besondere Objektkenntnisse verfügt oder seinen Sitz in Objektnähe hat oder sonstige sachliche Gründe bestehen.

Es ist daher zu begrüßen, dass jetzt auch Gerichtsentscheidungen ergehen, die differenzierter urteilen und im Ergebnis das Fehlen von Vergleichsangeboten bei entsprechender Sachlage billigen (aktuell LG Itzehoe ZWE 2018, 178, s. dazu *Zscheschak* NZM 2018, 574).

Eine Ermessensausübung kann gerade auch darin bestehen, dass die Eigentümer in Ansehung einer konkreten Situation bewusst davon absehen, weitere Angebote einzuholen. Diese Entscheidung sollte der Verwalter gut dokumentieren, damit

der entsprechende Beschluss erfolgreich verteidigt werden kann.

### Fazit: Eine differenzierte Betrachtungsweise ist geboten

Hier soll nicht einer lässigen Vergabep Praxis und inhaltlich unbestimmten Beschlüssen das Wort geredet werden. Vielmehr geht es darum, am angeblich generellen Gebot des Vorliegens dreier Vergleichsangebote zu rütteln und darauf gestützte Blockaden von erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen im Interesse der Mehrheit der Eigentümer, die eine zeitnahe Durchführung von Instandsetzungsmaßnahmen realisieren möchte, zu beseitigen. Das Bewusstsein dafür – auch und gerade in der Richterschaft – möchte dieser Beitrag wecken. ■

## Für Sie gelesen

Dr. Christof von Schledorn, LL. M., LL. M.\*

### I. Bücher

**Oliver Elzer/Rüdiger Fritsch/Thomas Meier, Wohnungseigentumsrecht, 3. Aufl. 2018** (NOMOS, 960 S., 139 EUR, ISBN 978-3-8487-4313-1)

Im vorliegenden Werk haben spezialisierte Richter, Professoren, Fachanwälte für Miet- und Wohnungseigentumsrecht sowie Manager der Immobilienbranche Musterformulare und Mustertexte entwickelt, die den tatsächlichen Anforderungen der modernen Praxis der Immobilienverwaltung entsprechen. Der Rechtsanwalt erhält durchführbare Muster und dem Verwalter werden klare präzise Lösungen durch verwendbare Formulare geboten. Der Rechtsprechung werden Vorschläge für Urteile, Verfügungen und Beschlüsse zu allen Verfahrenssituationen präsentiert. Die zahlreichen Muster sind eingebettet in die Darstellung der materiellen Grundlagen und werden ergänzt durch zahlreiche Praxishinweise und Beispiele. In der Neuauflage wurden ca. 100 BGH-Entscheidungen und mehr als 100 Entscheidungen der für Rechtsmittel aufgrund der Zuständigkeitskonzentration berufenen verschiedenen Landgerichte eingearbeitet.

Das Themenspektrum bildet den gesamten Lebenszyklus einer Wohnungseigentümergeinschaft ab, was hier kurz in Stichworten wiedergegeben werden soll:

- Das Entstehen: Teilungserklärung, Gemeinschaftsordnung, Wohnungsgrundbücher, Checkliste Sonder-/Gemeinschaftseigentum, Bauträgerrecht, Mehrhausanlagen;
- die Gemeinschaft in der Verwaltung: Beginn und Beendigung der Wohnungseigentumsverwaltung, Verwaltervertrag, kaufmännisches Immobilienmanagement, Versicherungsschaden, Nutzungsverträge, Gemeinschaftseigentum, Darlehensbeschluss, Verwaltergebührenkalkulation;
- die Wohnungseigentümergeinschaft im Streit: Mandat für/gegen den Wohnungseigentümer/andere Wohnungseigentümer/Verband/Verwalter/Dritte;

- die Situation vor Gericht: Eingangsverfügung, Einholung von Sachverständigengutachten, Einstweilige Verfügung, Beschlüsse zu Zuständigkeit, Streitwert, Wohngeld, Verwalterabberufung, Wiedereinsetzung, erst- und zweitinstanzliche Entscheidungen;
- die Wohnungseigentümergeinschaft in der Zwangsvollstreckung: Mandat in der Zwangsvollstreckung, Sach- und Forderungspfändung, Immobiliervollstreckung.

Die strukturellen Änderungen, die durch die neuen Regelungen zu Berufszulassung und Fortbildung der Verwalter eintreten werden, sind in dem Formularbuch ebenso bereits behandelt wie der Umbruch der Verwalterbranche aufgrund der Anforderungen an eine zunehmend digitalisierte Dienstleistungsgesellschaft. Besonders positiv anzumerken ist, dass sich die Verfasser dazu entschlossen haben, auch verstärkt unternehmerisch orientierte Themenkomplexe zu Fragen der Versicherung und Vergütung aufzunehmen.

Das Formularbuch enthält auch einen persönlichen kostenlosen Online-Zugang. Mit den Zugangsdaten im Buchumschlag ist der Zugriff auf den Volltext sowie die darin zitierten Gesetze und die Rechtsprechung möglich.

Die Mischung des Buches aus verwendbaren Mustern mit Erläuterungen und Nachschlagemöglichkeit machen das Buch zu einem sehr empfehlenswerten modernen Wegbegleiter für die tägliche Praxis in Wohnungseigentumsangelegenheiten.

### II. Zeitschriften

**1. Honorarvereinbarung in Wohnungseigentums-sachen** (*Drasdo* NJW-Spezial 2018, 417)

Seit der Streitwertabsenkung mittels § 49 a GKG durch die WEG-Reform 2007 neigen Rechtsanwälte dazu, Honorar-

\* Der Autor ist Rechtsanwalt in Passau und verantwortet den Rechtsprechungsteil der ZWE.