

Müssen wirklich immer drei (3) Angebote eingeholt werden?

Immer mehr Gerichte haben einen erfreulich klaren Blick auf die Realität der Verwaltungspraxis und erklären einen Beschluss im Falle eines Anfechtungsverfahrens nicht allein aus dem Grunde für ungültig, weil nicht „mindestens drei vergleichbare Angebote“ vorgelegen hätten. Zu diesen Gerichten gehört auch das Amtsgericht Hannover, welches in einer aktuellen Entscheidung klarstellt (Urteil vom 19.09.2019 – 482 C 242/19), dass die Einholung von Vergleichsangeboten **keinen Selbstzweck** darstellt. Das Amtsgericht führt aus, dass primär die Wohnungseigentümer für die Entscheidung über Instandsetzungsmaßnahmen zuständig sind, sodass das Einholen von Angeboten (auch) Aufgabe der Wohnungseigentümer selbst ist. **Hat ein Wohnungseigentümer insoweit nichts unternommen, kann er dies den anderen Eigentümern auch nicht als Mangel ordnungsmäßiger Verwaltung vorwerfen.**

Folgen für die Praxis

Der Zweck für die Einholung von Vergleichsangeboten besteht insbesondere darin, den Wohnungseigentümern eine **Entscheidungsgrundlage** zu liefern, damit sie das ihnen eingeräumte **sehr weite Ermessen** ausüben können. Ebenso wie ein vernünftiger und wirtschaftlich denkender Alleineigentümer nicht jedes Mal Vergleichsangebote einholt, ist es nicht immer zwingend erforderlich, dass den Wohnungseigentümern mindestens 3 Vergleichsangebote vorliegen. Es kommt vielmehr auf die **Gesamtumstände** an. Folgende Gesichtspunkte sind besonders anzusprechen:

- **Bagatellgrenze** – Die Rechtsprechung verlangt regelmäßig erst ab einer Überschreitung der Kostengrenze von € 3.000,00 (LG Dortmund ab € 5.000,00) die Einholung mehrerer Vergleichsangebote.
- **Ähnliche Urteile** – Das AG Charlottenburg führt in zwei Entscheidungen (Urteil vom 03.05.2018 – 72 C 15/18; Urteil vom 07.09.2017 – 72 C 32/17) Folgendes aus: Der Grundsatz „gut und bewährt“ gilt auch bei der Auswahl eines Dienstleisters

(hier: Anwalt). Insoweit hat die Gemeinschaft weites Ermessen; das Wirtschaftlichkeitsgebot ist aber zu beachten. Die Einbringung von (weiteren) Alternativvorschlägen ist Aufgabe der einzelnen Wohnungseigentümer. Hat ein Wohnungseigentümer selbst nichts insoweit unternommen, so kann er den Mitwohnungseigentümern nicht vorwerfen, sich für einen bestimmten Bewerber entschieden zu haben.

Im Zusammenhang mit der **Bestellung** eines **neuen Verwalters** führt das LG Dortmund (Urteil vom 15.01.2016 – 17 S 112/15) Folgendes aus: Hat ein Wohnungseigentümer selbst nichts in dieser Richtung unternommen, so besteht kein gerechtfertigter Anlass, wenn er dies der Mehrheit, die sich für die Wahl eines bestimmten Bewerbers entschieden hat, als Mangel ordnungsmäßiger Verwaltung vorwirft.

- **Dokumentierte Bemühung des Verwalters** – Im Zeitalter der elektronischen Kommunikation ist es kein übermäßiger Aufwand, wenn der Verwalter sich per E-Mail an verschiedene Anbieter wendet und um Hergabe eines entsprechenden Angebots bittet. Sofern der Verwalter auf diese Weise versucht hat, mehrere Angebote einzuholen, ihm schließlich lediglich ein Angebot übersandt worden ist, sollte der die Wohnungseigentümer hierüber bereits **in der Einladung informieren**.
- **Gut und bewährt** – Hat die Mehrheit der Wohnungseigentümer **Vertrauen** zu einem konkreten Anbieter aufgrund der guten Durchführung **vorangegangener Aufträge** zur Zufriedenheit der Wohnungseigentümer, ist dies ein wesentliches Entscheidungskriterium. Das gleiche gilt für Anbieter mit **besonderen Ortskenntnissen** oder Kenntnissen von den Besonderheiten der Wohnungseigentumsanlage.
- **Anfechtungsklage hindert nicht die Beschlussdurchführung** – Selbst wenn ein Wohnungseigentümer Beschlussanfechtungsklage erheben sollte, hat dies zunächst keinerlei Auswirkungen auf die Verpflichtung des Verwalters, den Beschluss durchzuführen; ein Beschluss ist solange gültig und damit **Ermächtigungsgrundlage** und **Handlungsverpflichtung für den Verwalter**, solange der Beschluss nicht durch rechtskräftiges Urteil (ein Beschlussanfechtungsverfahren kann mehrere Jahre dauern) für ungültig erklärt worden ist.