

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke [0294]

Anforderungen an Vergleichsangebote für größere Erhaltungsmaßnahmen

1. Vergleichsangebote für größere Instandsetzungsmaßnahmen (hier: Balkonsanierung) dürfen auch dergestalt zustande kommen, dass ein Unternehmen ohne Ortsbesichtigung seine Preise in das Angebot eines anderen Unternehmens einsetzt.

2. Auch das Leistungsverzeichnis in einem weiteren Angebot muss nicht identisch sein (Teil- bzw. vollständige Instandsetzung). Bei Vereinbarung von Einheitspreisen kann durch einen einfachen Rechenschritt Vergleichbarkeit hergestellt werden.

3. Es genügt, wenn Vergleichsangebote in der Eigentümerversammlung vorlagen und die Eigentümer die Möglichkeit hatten, diese vorher einzusehen

LG Hamburg, Urt. v. 14.11.2018
Az. 318 S 23/18, ZMR 2019, 541 Rn. 62

Der Fall:

Die Wohnungseigentümer streiten über die Gültigkeit des auf der Eigentümerversammlung vom 16.02.2018 zu TOP 16 (Balkonsanierung) zum „Antrag: Balkone“ gefassten Beschlusses.

Das Problem:

Brauchen die Eigentümer immer 3 Vergleichsangebote vor der Beschlussfassung? Wenn JA: Wie müssen diese beschaffen sein?

Die Entscheidung des Gerichts:

Die im Zeitpunkt der Beschlussfassung vorhandenen Angebote sind hinreichend vergleichbar. Dass die Angebote unterschiedliche technische Lösungen beinhalten, ist weder dargetan noch ersichtlich. Dass die Firma K. M. eine vollständige Sanierung der Betonflächen vorsieht, während die anderen Angebote eine

Untersuchung der Balkone auf Schadstellen vorsehen und (zunächst) von einer Schadensquote der Fläche von ca. 10 % ausgehen, steht einer Vergleichbarkeit nicht entgegen.

Die Wohnungseigentümer konnten die Kosten für eine vollständige Sanierung durch einen einfachen Rechenschritt ermitteln. Da es sich bei den Angeboten der Firma L. und der Firma G. erkennbar um Einheitspreisverträge handelt, fallen sodann auch nur die Kosten für die tatsächlich vorgenommenen Arbeiten an. Es müssen nicht sämtliche Angebote auf ein identisches Leistungsverzeichnis erfolgt sein. Dies würde die Anforderungen an Vergleichsangebote überspannen. Es ist auch weder unüblich noch zu beanstanden, dass die Firma G. ihre Preise auf das von der Firma L. erstellte Leistungsverzeichnis abgegeben hat, ohne sich zuvor selbst ein Bild von den Gegebenheiten gemacht zu haben.

Auch eine generelle Pflicht zur Übermittlung von Vergleichsangeboten an sämtliche Wohnungseigentümer besteht nicht. Liegen im Zeitpunkt der Beschlussfassung Vergleichsangebote vor, reicht es aus, dass die Wohnungseigentümer vor der Versammlung die Gelegenheit hatten, in die Vergleichsangebote Einsicht zu nehmen oder um deren Übermittlung zu bitten, wenn sie die ihnen mit dem Einladungsschreiben übersandten Unterlagen nicht für ausreichend halten. Kein Wohnungseigentümer ist gezwungen, vor der Beschlussfassung alle Vergleichsangebote inhaltlich zur Kenntnis zu nehmen oder näher zu prüfen. Dass ggf. vor Beschlussfassung eine konkrete Schadensermittlung bzw. Konzepterstellung z.B. durch einen Bauingenieur hätte erfolgen müssen, ist nicht zu berücksichtigen, da dieses Vorbringen außerhalb der Anfechtungsbegründungsfrist erfolgte.

Praxis-Tipp:

Gegen das apodiktische Erfordernis von mindestens 3 Vergleichsangeboten für Erhaltungsmaßnahmen spricht schon, dass die Wohnungseigentümer – auch nach Einholung der Vergleichsangebote – nicht verpflichtet sind, das billigste oder günstige Angebot – wie man es bei einer Ausschreibung kennt, anzunehmen und zu realisieren (AG Hamburg-Blankenese, Urteil vom 15.04.2020 – 539 C 16/18, IMR 2020, 250, juris Rn. 133).

Es genügt oft auch, wenn ein Sonderfachmann (Architekt) einen Preisspiegel erstellt. Die Wohnungseigentümer müssen nur aufgrund einer ausreichenden Entscheidungsgrundlage beschlossen haben.

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

- Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese
- Schwerpunkt: Miet- und Wohnungseigentumsrecht