



Breiholdt Nierhaus Schmidt

**Immobilienkongress der KUNZE-Gruppe  
am 20.10.2018**

# **Stress mit Vergleichsangeboten!**

**Rechtsanwalt Dr. Jan-Hendrik Schmidt, Hamburg**



Breiholdt Nierhaus Schmidt

# Überblick

- **Rechtsgrundlagen**
- **Sinn und Zweck von Vergleichsangeboten**
- **Grundsatz und Ausnahmen/ Schlupflöcher**
- **Risikomanagement für den Verwalter**
- **Beteiligung des Verwaltungsbeirats**
- **Beispielfälle aus der Praxis**

# Rechtsgrundlagen

- **Ausdrückliche gesetzliche Anordnung (–)**
- **§ 29 III WEG spricht von „Kostenanschlägen“, ohne Anzahl**
- **Die Pflicht zur Einholung von (mindestens) 3 Vergleichsangeboten wird den §§ 21 III, § 27 I Nr. 1, Nr. 2 WEG entnommen**
- **Wissenswert: Der BGH ist großzügiger als die meisten Instanzgerichte (BGH 20.11.2015 – V ZR 284/14 [Versetzung Kellerwand]; 22.6.2012 – V ZR 190/11 [Bestellung UG (haftungsbeschränkt) zum Verwalter]; 11.4.2011 – V ZR 96/10 [Wiederbestellung Verwalter]).**

## § 29 WEG [Verwaltungsbeirat]

- (1) 1Die Wohnungseigentümer (WEer) können durch Stimmenmehrheit die Bestellung eines Verwaltungsbeirats (VB) beschließen. 2Der VB besteht aus einem WEer als Vorsitzenden und zwei weiteren WEern als Beisitzern.
- (2) Der VB unterstützt den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben.
- (3) Der Wirtschaftsplan, die Abrechnung über den Wirtschaftsplan, Rechnungslegungen und **Kostenanschläge** sollen, bevor über sie die EV beschließt, **vom VB geprüft und mit dessen Stellungnahme versehen werden.**
- (4) Der VB wird von dem Vorsitzenden nach Bedarf einberufen.

## Rechtsgrundlagen

- Nach § 27 I Nr. 2 WEG ist der Verwalter verpflichtet, die für die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen.
- § 27 I Nr. 2 WEG darf aber nicht darüber hinweg täuschen, dass der Verwalter »von Amts wegen« nur wenig darf. Indes muss er nach herrschender Meinung:
  - Instandsetzungsbedarf bzw. Handlungsbedarf feststellen
  - Eigentümer darüber informieren
  - Beschlüsse herbeiführen und vorbereiten, insb. durch **Einholung von Vergleichsangeboten** und weiterer Infos →

## Rechtsgrundlagen

- Nach § 27 I Nr. 1 WEG ist der Verwalter verpflichtet, Beschlüsse umzusetzen, **indem er Vergleichsangebote einholt**, diese prüft und den Auftrag erteilt. Er ist zwar in aller Regel gehalten, den günstigsten Anbieter zu wählen; auch können ihm die Eigentümer eine Weisung erteilen. Zwingend ist dies jedoch nicht. Es kann im Einzelfall triftige Gründe dafür geben, einen teureren Anbieter zu beauftragen.

(BGH 20.11.2015 – V ZR 284/14 Rn. 33)

# Großzügigkeit bei Verwalterwiederwahl

- Bei erstmaliger Verwalterbestellung sind mehrere Angebote nötig (BGH 27.2.2015 – V ZR 114/14 Rn 10), wobei 2 genügen dürften (BGH 22.6.2012 – V ZR 190/11 Rn 11).
- Bei **Wiederbestellung** des amtierenden Verwalters ist ein Angebotsvergleich nicht erforderlich, sofern Sachverhalt unverändert geblieben ist (BGH V ZR 114/14 Rn 11).
- Frage: Was gilt, wenn ein Ex-Verwalter nach zwischenzeitlicher Bestellung eines anderen Verwalters wieder bestellt wird?
- Frage: Was gilt, wenn der dritte Anbieter vor der EV sein Angebot zurückzieht (AG Bonn IMR 17, 414)?

## Gründe für diese Großzügigkeit des BGH

- **Weiter Ermessens- und Beurteilungsspielraum der EV**
- **Bei Wiederbestellung zählen außer Preis (gewachsene) Vertrauensbeziehung, Zuverlässigkeit, Integrität.**
- **Recht zum „Augezudrücken“ bis zur Grenze der objektiven Unvertretbarkeit: Sogar erhebliche Pflichtverletzungen, die der Mehrheit ein Recht zur fristlosen Abberufung/ Kündigung aus wichtigem Grund gäben, dürfen dem Verwalter verziehen werden (BGH 10.2.2012 – V ZR 105/11).**
- **→ Der BGH differenziert nicht nach der Größe der WEG, d.h. auch nicht nach der Höhe der Verwaltervergütung!**



## (Zu) Strenge Handhabung bei anderen Maßnahmen

- Großzügigkeit des BGH bei der Verwalterwiederbestellung greift bei anderen Maßnahmen bisher nicht um sich.
- Instanzrechtsprechung ist streng und fordert sklavisch **(mindestens) 3 Vergleichsangebote** bei „größeren“ Maßnahmen, insb. bei Instandsetzung (LG Frankfurt/Main 19.4.2017 – 2-13 S 2/17 [Anstellung Hausmeister in 5er WEG]; LG München I ZMR 2015, 147 [Dichtheitsprüfung Grundleitung 14.000 EUR]; LG Hamburg 18.1.2012 – 318 S 164/11 [Dachreparatur in 3er WEG]; LG Karlsruhe 8.8.2013 – 11 T 355/12 [Fenstersprosse, Außenbeleuchtung in kleiner WEG]; LG Frankfurt/Oder 21.11.2016 – 16 S 85/16 [Sanierung für 8.000,00 EUR]; LG Itzehoe 5.1.2018 – 11 S 1/17 [Frischwasserstationen]).



Breiholdt Nierhaus Schmidt

## Sinn und Zweck Vergleichsangebote

- Stärken und Schwächen der Leistungsangebote aufzeigen und Diskussion in der Versammlung ermöglichen (BGH 22.6.2012 – V ZR 190/11 Rn 10).
- Technische Lösung erreichen, die eine dauerhafte Beseitigung von Mängeln und Schäden verspricht, und auf Wirtschaftlichkeit achten, damit keine überteuerten Aufträge erteilt werden (LG Hamburg ZMR 2012, 388 Rn 20; LG München I ZMR 2015, 147 Rn. 4; Niefenführ/Vandenhouten WEG 12. Auflage § 21 Rn 75).
- „Rechnerische Betrachtung“ (BGH 1.4.2011 – V ZR 96/10 Rn 13), also Preisvergleich am Markt, wobei der Beurteilungsspielraum es der Mehrheit gestattet, nicht das preisgünstigste Angebot wählen zu müssen (BGH V ZR 190/11 Rn. 13; V ZR 284/14 Rn. 33).

## Was würde Mark Twain sagen?

- Liegt bei Beschlussfassung keine ausreichende Anzahl von Vergleichsangeboten vor, erfolgt Auswahlentscheidung auf einer **unzureichenden Tatsachengrundlage**, so dass Eigentümer ihren Beurteilungsspielraum verletzen (LG Frankfurt/M. ZMR 2017, 579).
- Andererseits: Ist eine ausreichende **Tatsachengrundlage** geschaffen, darf Mehrheit sogar den teuersten Anbieter wählen, wenn durch sachliche Gründe gerechtfertigt (BGH V ZR 190/11 Rn 11; BGH 20.11.2015 – V ZR 284/14 Rn. 33).
- Pointiert: **„Man muss günstigere Anbieter erst kennen, bevor man sie ignorieren darf“** (in Anlehnung an Mark Twain: „Man muss die Tatsachen kennen, bevor man sie verdrehen kann“).

# Anforderungen an Angebote

- **Schriftlich muss es sein, mündlich genügt nicht (LG Hamburg ZMR 2012, 388; LG Karlsruhe ZWE 2013, 417)**
- **Vollständig, vergleichbar, aussagekräftig muss es sein**
- **Aktuell, nicht veraltet (LG Karlsruhe ZWE 2012, 103 Rn 37)**
- **Kostenschätzung reicht nicht (LG Hamburg ZMR 2012, 654; LG München I ZMR 2008, 488)**
  
- **Frage: Versand mit Einladung / vor EV nötig?**
- **Frage: Dürfen Angebote etwas kosten?**

## **AG Wiesbaden ZWE 2018, 377**

**Fall: Beschluss Erneuerung Fenster/ Rollläden. In EV hat Verwalter 1 Angebot in Papierform mit, zwei weitere hat er vergessen. Angebot 2 mailt er in Sitzungspause als PDF an WEerin M auf deren Smartphone. Angebot 3 konnte man auf Laptop von WEerin S einsehen. WEer X und Y fechten an.**

**Frage: Hat die Klage Erfolgsaussichten?**

## **AG Wiesbaden ZWE 2018, 377**

- 1. Einem Wohnungseigentümer ist es nicht zuzumuten, eines der erforderlichen drei Angebote während der Versammlung auf dem Smartphone (des Verwalters oder eines Miteigentümers) einzusehen.**
- 2. Dem Verwalter, der auf der Versammlung keinen Ausdruck dieses Angebots vorlegt, weil er diese Unterlagen vergessen hat, sind nach § 49 Abs. 2 WEG die Kosten des Prozesses aufzuerlegen.**

**(AG Wiesbaden , Urt. v. 12.1.2018 – 92 C 1459/17 (81))**

## Quantitatives und qualitatives Kriterium

- **Quantitativ: Mindestens 3 Angebote**
- **Qualitativ: Vergleichbarkeit. Angebote müssen alle wesentlichen Kostenpositionen enthalten. Mängel sind nur ausnahmsweise akzeptabel, wenn die erforderlichen Informationen durch einfache Rechenschritte behoben werden können, z.B. Verdoppelung des Preises, wenn es statt der angebotenen Heizungsanlage im Haus zwei Heizungsanlagen gibt oder Fassadenmalerarbeiten nur für 180 statt vorhandener 220 Apartments angeboten sind, die Preise aber auf ein Apartment herunter gerechnet und dann mit 220 multipliziert werden können (LG Itzehoe, 5.1.2018 – 11 S 1/17, NZM 2018, 574 m. Anm. Zscheschack).**

## Wo gibt es Ausnahmen/Schlupflöcher?

- **Monopolstellung des Anbieters (keine Konkurrenz)?**
- **Gesetzlich reglementierte Preise, z.B. Architekten, Ingenieure (HOAI), Rechtsanwälte (RVG/BRAGO), Mini-Jobber (450 EUR) und gesetzlicher Mindestlohn?**
- **Besondere Vertrauensbeziehung, z.B. Rechtsanwalt**
- **Nur vorbereitende Begutachtung?**
- **Anschluss-/ Folgeauftrag bei gleicher oder vergleichbarer Sachlage und Aufgabenstellung („Kettensanierung“ in baugleicher Mehrhausanlage, z.B. Dächer)?**
- **Flankierende Begleitmaßnahmen zum Hauptgewerk?**
- **Bagatellgrenze für „Kleinkram“?**



## **Sonderfall: Mindestsätze nach HOAI**

- Arbeitet Architekt, der mit der Materie seit Jahren vertraut ist, zu Mindestsätzen HOAI, müssen ausnahmsweise keine Vergleichsangebote eingeholt werden (LG Hamburg ZMR 2016, 135, 137 Rn 44; OLG München ZMR 2009, 630).
- Im LG Hamburg-Fall (s.o.) hatte Planungsbüro in der Vergangenheit Gespräche mit Behörde über Schaffung 2. Rettungsweg begleitet und war mit Objekt + Problematik vertraut. Laut LG Hamburg ist der Schutz vor überteuerten Angeboten kein Selbstzweck.
- Frage: Was ist mit anrechenbaren Kosten und Zuschlägen?

## Sonderfall: Mindestsätze nach HOAI

- Angebot über Pauschalhonorar (Leistungsphasen 6 bis 8 HOAI)
- Geht man von **anrechenbaren Kosten** von 115.000 EUR aus (...), lag (...) bei **Honorarzone III** (...) das Honorar mit üblichem **Umbauszuschlag von 20%** im Bereich des **Mindesthonorars**.
- Da der Verwalter also davon ausgehen konnte, es würde kein günstigeres Angebot geben, musste kein Vergleichsangebot eingeholt werden, zumal anderer Architekt jedenfalls noch Grundlagenermittlung (Leistungsphase 1) berechnen würde.
- Da bei Unterschreitung Mindesthonorar mit Nachforderungen zu rechnen ist (...), konnte auch keine Suche nach einem Architekten verlangt werden, der dieses noch weiter unterschreitet.

(aus OLG München 17.2.2009 - 32 Wx 164/08, ZMR 2009, 630)

## **Sonderfall: Nur vorbereitende Begutachtung**

- TOP 13 Einladung: Beschluss über Erneuerung Heizung
- In EV Beschluss TOP 13: „Beauftragung Fachingenieur, sich Heizungsanlage anzusehen, Zustandsbericht (...) zu fertigen, neue Heizungsanlage (...) zu planen und LV zu erstellen. Anhand LV sollen 3 Firmen Angebote abgeben, welche dann Grundlage für Beschlüsse (...) auf einer außerordentlichen EV noch in diesem Jahr sein sollen.“
- Eigentümer K ficht an. Er rügt Einladungsfehler (§ 23 II WEG) und fehlende Vergleichsangebote.
- Frage: Hat die Klage Chancen?

## LG Hamburg ZMR 2014, 822

- Der Beschluss ist (noch) ordnungsmäßig.
  - Einladungsfehler (§ 23 II WEG) nein, da der TOP erkennbar auch etwa erforderliche Vorbereitungsmaßnahmen wie die Einholung eines Gutachtens für die weitere Entscheidungsfindung umfasse.
  - Das Gebot ordnungsmäßiger Verwaltung erfordere nicht die Einholung von Vergleichsangeboten für den Beschluss über eine **vorbereitende gutachterliche Stellungnahme**. WEer haben ein Ermessen. K habe seine Behauptung, er gehe von Gutachterkosten von 5.000 EUR aus, nicht näher substantiiert, und selbst wenn, wäre das vorliegend okay!
- Dieses Urteil mag im Einzelfall helfen, ist aber mit Vorsicht zu genießen!

## Gibt es eine Bagatellgrenze?

- **5.000 EUR?** So allgemein LG Dortmund 21.04.2015 - 1 S 445/14
- **3.000 EUR?** Das LG Frankfurt/Main ZMR 2017, 579 zitiert das LG Karlsruhe ZWE 2013, 417, lässt die Frage aber offen, da 5er WEG und Auftragsvolumen 50% des Wirtschaftsplans ausmachte.
- Bei „**geringfügigen Instandsetzungsarbeiten**“ (Niedenführ/Vandenhouten WEG § 21 Rn 75).
- Bei „**kleineren Auftragsvolumina**“ (LG Hamburg 20.7.2016 – 318 S 72/15 [nicht veröffentlicht], allerdings für flankierende Maßnahmen im Kostenrahmen bis 2.000 EUR zum teuren Hauptgewerk [Abdichtung] in einer größeren WEG).
- Hausmeisterdienst für **800 EUR** jährlich (LG Frankfurt 17.5.2018 – 2-13 S 26/17?)

## LG Frankfurt/Main ZMR 2017, 579

Fall: Auftragsvergabe Hausmeisterdienste. 2 Angebote liegen der EV vor. Beschluss wird angefochten. Kläger rügt fehlende Vorlage ausreichender Alternativangebote.

Die Beklagten wenden ein: Keine Instandsetzung, sondern Maßnahme der laufenden Pflege, Bagatellgrenze nicht überschritten, **Einholung weiterer Angebote hätte nicht zu anderen Preisen geführt, da sich die 2 Angebote im Rahmen des Ortsüblichen bewegten (Beweisantritt: Sachverständigengutachten)**.

Frage: Was sagt man dazu? Beweisaufnahme nötig?

## Muss Gericht Beweisantritt zum Preis nachgehen?

- **Nach h.M. nein!** Maßgeblich ist Augenblick der Beschlussfassung. Lagen nicht genügend Vergleichsangebote vor, entschied EV auf mangelhafter Tatsachengrundlage (BGH 2.10.15 – V ZR 5/15 Rn 13/16; 23.2.18 – V ZR 101/16 Rn 74).
- **Die Gegenansicht** ist für objektive Rechtmäßigkeitskontrolle und stellt auf den Schluss der mündlichen Verhandlung im Anfechtungsprozess ab (so AG Hamburg 15.2.2011 - 102d C 79/10; Staudinger/*Lehmann-Richter* (2018) § 21 WEG Rn 103), so dass **Beweisaufnahme über Preis (+)**.
- Erstaunlicherweise spricht der BGH diesen Meinungsstreit neuerdings explizit an, lässt ihn aber offen (BGH 4.5.18 – V ZR 203/17 Rn 28).
- Exkurs: Bei Beschlussersetzungsklage (§ 21 VIII WEG) stellt BGH auf den Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung ab (a. a. O. Rn 26).

## Wird Kleinkram mit gemacht?

Fall: EV beschließt Beauftragung Handwerker-Firma X mit Putzernerneuerung und Einbringung Horizontalsperre durch Bohrlochinjektion. Mit den erforderlichen kleineren Nebenarbeiten für ca. 2.000 EUR wird ebenfalls Fa. X beauftragt.

Ein WEer erhebt Anfechtungsklage, da bzgl. Nebenarbeiten kein Vergleichsangebot vorlag.

Frage: Wie ist die Rechtslage? →



## LG Hamburg 20.7.2016 – 318 S 72/15

Die Klage wird abgewiesen. Aufgrund der **besonderen Umstände** seien Vergleichsangebote entbehrlich gewesen, zumal es **gerade bei kleineren Auftragsvolumina z.T. nicht einfach sei, seriöse Konkurrenzangebote zu erhalten**. Es sei im vorliegenden Fall nicht zu beanstanden, diejenige Firma bei einem Kostenrahmen von 2.000 EUR zu beauftragen, die ohnehin an dem Objekt tätig werden sollte und daher mit den Gegebenheiten vertraut war.

→ Im Einzelfall kann dieses Urteil ggf. hilfreich sein.

## **LG Frankfurt/Main 17.5.2018 – 2-13 S 26/17**

**Fall: EV beschließt unter TOP 17 Beauftragung Hausmeisterdienst zu knapp unter 800,00 EUR jährlich. Gesamtjahresvolumen Wirtschaftsplan ca. 27.600,00 EUR. Eigentümer erhebt Anfechtungsklage und rügt fehlende Vorlage von Alternativangeboten.**

**Frage: Wie entschied das LG Frankfurt/Main?**

## **LG Frankfurt/Main 17.5.2018 – 2-13 S 26/17**

- Ausnahme, wenn Auftragsvolumen gering oder aus anderen Umständen folgt, dass das vorgelegte Angebot sich im Rahmen des Üblichen bewegt. Dann kann es – ausnahmsweise – ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen, einen Auftrag zu vergeben, ohne Alternativangebote einzuholen.
- Wenn – wie hier – ein Hausmeistervertrag zu unter 800 Euro p.a. (...), also einem Volumen von unter 5% des WP, beschlossen wird und den WEern aus Beschäftigung Ex-Hausmeister Orientierung und Einordnung des Angebotes möglich war, sind Alternativangebote nicht erforderlich.



Breiholdt Nierhaus Schmidt

**Vielen Dank  
für Ihre Aufmerksamkeit**