›› Wohnungseigentumsrecht ‹‹ von Massimo Füllbeck [0300]

Anzahl der Angebote bei Beauftragung eines Sachverständigen?

Vor der Beauftragung eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen zur Ermittlung des Sanierungsbedarfes am gemeinschaftlichen Eigentum müssen regelmäßig keine Alternativangebote eingeholt werden.

LG Frankfurt a. M., Urteil vom 25.02.2021
Az. 2-13 S 47/20

Der Fall:
Die WEG hat die Beauftragung eines Sachverständigen mit der Begutachtung von Betonschäden zu einem Nettostundenlohn von 130 Euro beschlossen.

In dem Beschluss ist für die Ermittlung des Sanierungsbedarfes, die Erstellung des Leistungsverzeichnisses mit Angebotseinholung und Preisspiegel ein Betrag von insgesamt 15.000 EUR freigegeben worden, welcher aus der Erhaltungsrücklage entnommen werden sollte.

Das Amtsgericht hat diesen Beschluss deshalb für ungültig erklärt, weil keine Alternativangebote eingeholt worden sind. Hiergegen wendet sich die Berufung.

Das Problem:
Grundsätzlich müssen nach h. M. jedenfalls bei größeren Instandsetzungsarbeiten drei Vergleichsangebote eingeholt werden (z.B. LG Itzehoe, Urteil vom 05.01.2018 – 11 S 1/17, NZM 2018, 574; kritisch Drasdo, NJW-Spezial 2018, 673).

Interessant war daher die Frage, ob auch für die Einschaltung eines Sachverständigen, der im Prinzip nur zur Lokalisierung der zu beseitigenden Schäden beauftragt werden soll, ebenfalls drei Angebote vorliegen müssen?

Die Entscheidung des Gerichts:
Die Berufung hat Erfolg. Der Beschluss entspreche ordnungsmäßiger Verwaltung.

Vorliegend seien vor der Beauftragung eines öffentlich bestellten Sachverständigen zur Ermittlung des Sanierungsbedarfes wegen Betonschäden am gemeinschaftlichen Eigentum Alternativangebote entbehrlich.

Angebote dienen vielmehr dazu, die Ermessensentscheidung der Wohnungseigentümer auf eine ausreichend gesicherte Tatsachengrundlage zu stellen (BGH, IMR 2011, 287 für eine Verwalterwahl; LG Frankfurt/Main, IMR 2017, 287), wobei hierfür ein Bedürfnis bestehen muss.

Ergeben sich Anhaltspunkte, dass sich das vorgelegte Angebot im Rahmen des Üblichen bewegt, kann auf das Einholen von weiteren Angeboten verzichtet werden. Dies ist bei der Aufklärung von Mängeln durch einen Sachverständigen der Fall.

Die von den Wohnungseigentümern zu ermittelnde Tatsachengrundlage umfasst die Qualifikation des Gutachters, den Gutachtenauftrag durchzuführen, und sein Preisgefüge. Bei einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen ist grundsätzlich davon auszugehen, dass dies gegeben ist.

Dass für die Lösung der gutachterlichen Aufgabe verschiedene Herangehensweisen existieren, ist nicht vorgetragen.

Insoweit unterscheidet sich der Sachverhalt von der Beauftragung von Handwerkern. Dort existieren häufig verschiedene Herangehensweisen und erhebliche Unterschiede in Bezug auf Durchführung und Qualität.

Bei öffentlich bestellten Sachverständigen darf man im Grundsatz ein gleichförmiges Ergebnis erwarten.

Praxis-Tipp:
Die Entscheidung trägt hoffentlich dazu bei, dass sämtliche Instanzgerichte zur Kenntnis nehmen, dass es in der heutigen Zeit auch schwierig ist, für bestimmte Baumaßnahmen drei Vergleichsangebote einzuholen.

Es gibt oftmals nicht genügend Firmen, die ein Angebot abgeben können oder wollen. Verwalter sind daher gut beraten, auch Absagen der Handwerker bei der Beschlussfassung einzubinden bzw. die Wohnungseigentümer darüber in Kenntnis zu setzen. ■

Fachautor:

Immobilien-Ökonom (VWA)
Massimo Füllbeck

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