



## Keine grundsätzliche Pflicht einer WEG zur Einholung von Vergleichsangeboten

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat entschieden, dass Wohnungseigentümer vor der Beauftragung von Erhaltungsmaßnahmen nicht allgemein verpflichtet sind, mehrere Vergleichsangebote einzuholen. Damit hat der BGH der langjährigen gerichtlichen Praxis, Beschlüsse über Erhaltungsmaßnahmen allein wegen fehlender Vergleichsangebote für ungültig zu erklären, eine Absage erteilt. Ob eine entsprechende Beschlussfassung hinsichtlich der vorliegenden Informationen ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, hängt vielmehr von den Umständen des Einzelfalls ab; dazu enthält die Entscheidung nähere Vorgaben.

Eine Beschlussfassung über Erhaltungsmaßnahmen entspricht ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn den Wohnungseigentümern ausreichend Informationen für eine sachgerechte Entscheidung vorliegen. Vergleichsangebote sind dabei nicht zwingend erforderlich. Insbesondere bei kleineren Maßnahmen können Eigentümer den angebotenen Preis selbst beurteilen, zudem hat der Verwalter die Pflicht, Angebote auf Eignung und Wirtschaftlichkeit zu prüfen.

Auch bei größeren Maßnahmen können andere Erkenntnisquellen, etwa die Beratung durch Architekten oder Sachverständige, genügen. Von weiteren Angeboten kann zudem wegen besonderer Dringlichkeit oder mangelnder Verfügbarkeit anderer Handwerker abgesehen werden.

Schließlich kann es gerechtfertigt sein, ein bereits bewährtes Unternehmen ohne Einholung weiterer Angebote zu beauftragen. Neben dem Preis dürfen die Eigentümer auch Zuverlässigkeit, Arbeitsqualität, Termintreue, Reaktionsgeschwindigkeit bei Mängeln sowie die bereits vorhandene Kenntnis der Anlage durch den Auftragnehmer berücksichtigen.