

**Herr Simon aus München stellt die Frage:
Müssen bei der Bestellung einer Hausverwaltung einer
Wohnungseigentümergeinschaft Angebote mehrerer
Hausverwaltungen eingeholt werden?**

Antwort:

Ja, nicht nur bei der Bestellung des Hausverwalters, sondern bei alle Aufträgen größerer Art müssen vor Beschlussfassung mindestens drei Vergleichsangebote eingeholt werden. Ansonsten verfügen die Eigentümer über keine ausreichende Entscheidungsgrundlage. Dies gilt für jede Art von größeren Aufträgen, z.B. auch bei Beauftragung von Handwerkern und Sanierungsmaßnahmen. Denn die Entscheidung der Eigentümer über die Vergabe von Aufträgen entspricht nur dann einer ordnungsgemäßen Verwaltung, wenn sie auf einer hinreichend fundierten Tatsachengrundlage beruht, BGH Urteil vom 01.04.2011, V ZR 96/10. Dazu müssen mindestens drei Vergleichsangebote vor der Beschlussfassung vorliegen, LG Dortmund, Urteil vom 14.06.2016, Az. 1 S 455/15. Etwas anderes gilt ausnahmsweise dann, wenn die Eigentümer nicht über die Bestellung eines neuen Verwalters entscheiden, sondern nur über die Wiederbestellung eines bereits amtierenden Verwalters, BGH V ZR 96/10. Wenn die Eigentümer mit ihrem bisherigen Verwalter zufrieden sind und lediglich dessen Bestellungszeitraum abgelaufen ist, kann über die Wiederbestellung dieses Verwalters auch ohne die vorherige Einholung von Alternativangeboten entschieden werden. Vor allen anderen Beschlussfassungen über größere Aufträge müssen aber Vergleichsangebote vorliegen. Fassen die Eigentümer dennoch einen Eigentümerbeschluss, ohne entsprechende Angebote entspricht dies nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Wenn ein Eigentümer sich gegen eine derartige Beschlussfassung zur Wehr setzen will, muss er eine fristgebundene Anfechtungsklage beim zuständigen Amtsgericht erheben. Diese Klage muss innerhalb eines Monats nach der Beschlussfassung erhoben werden. Die Monatsfrist läuft ab dem Zeitpunkt der Durchführung der Versammlung und nicht erst, wenn dem Eigentümer das Protokoll der Eigentümerversammlung übersandt wird. Wird diese Frist versäumt, so wird der Beschluss bestandskräftig und kann nicht mehr beanstandet werden.



**Georg
Hopfensperger**
Rechtsanwalt
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN

**Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in
allen Immobilienfragen. Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.**

**Infos unter: Haus + Grund München
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66
www.haus-und-grund-muenchen.de
info@haus-und-grund-muenchen.de**

