



Nr. 51 vom 19.12.2018



Die Expertenrunde

zum Thema:

Wohnungseigentum: Auftragsvergabe bei Instandsetzungs- maßnahmen

Frau B. aus Garching fragt: Wie erfolgt die Auftragsvergabe bei Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen? Wer entscheidet hierüber? Darf der Hausverwalter solche Aufträge auch selbständig erteilen?



RAin
Melanie Sterns-Kolbeck
Rechtsabteilung HAUS
+ GRUND MÜNCHEN

Aufträge zur Durchführung von Instandhaltungsmaßnahmen werden in der Regel nach erfolgter Beschlussfassung der Eigentümergemeinschaft in der Eigentümerversammlung vergeben. Außergewöhnliche und nicht dringliche Aufträge größeren Umfangs im Namen der Wohnungseigentümergemeinschaft bedürfen stets der Beschlussfassung (BGH, 21.10.1976, VII ZR 193/75; OLG Hamm, 19.10.1994; 12 U 47/94). Bedarf es vor einer Beschlussfassung über eine Auftragserteilung durch die WEG der Einholung von Vergleichsangeboten, ist es erforderlich, mindestens drei Angebote einzuholen. Geschieht dies nicht, wird die Auswahlentscheidung auf einer unzureichenden Tatsachengrundlage getroffen, so dass der gefasste Beschluss auf Anfechtung hin für ungültig zu erklären ist (LG Frankfurt, 19. April 2017, Az. 2 13 S 2/17). Vergleichsangebote sind immer und unabhängig von der Größe einer Wohnungseigentumsanlage einzuholen; die Angebote müssen vergleichbar sein (LG München I, 06.02.14, Az. 36 S 9481/13).

Sodann ist der Verwalter aufgrund seiner Pflicht zum Vollzug von Beschlüssen gehalten, entsprechende Aufträge an dritte Personen oder Unternehmen zu erteilen. Lediglich bei kleineren und untergeordneten Maßnahmen im Rahmen der laufenden Verwaltung ist eine vorherige Beschlussfassung entbehrlich. Darunter fällt unter anderem die Beschaffung von kleineren Arbeitsgeräten, Kleinteilen oder Betriebsmitteln, zum Beispiel Putzmittel für die Hausreinigung. Die Kosten hierfür können der Instandhaltungsrücklage entnommen werden. Bei dringenden Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen, die keinen Aufschub dulden, ist der Verwalter aber gemäß § 27 Abs. 1 Nr. 3 und § 27 Abs. 3 Nr. 4 WEG verpflichtet, diese auch ohne vorherige Beschlussfassung zu veranlassen. Um dringende Fälle handelt es sich, wenn aufgrund der Eilbedürftigkeit eine vorherige Einberufung und Ladung zur Eigentümerversammlung und Beschlussfassung nicht möglich ist (BayObLG, 27.3.1997, 2Z BR 11/97). Im Rahmen der grundsätzlichen Verkehrssicherungspflicht der Wohnungseigentümergemeinschaft und im Sinne der Gefahrenabwehr treffen den Verwalter hier unter Umständen gesonderte Pflichten, entsprechende Maßnahmen und Vorkehrungen ggf. selbstständig und in eigener Regie zu beauftragen und zu verantworten.

Nach erfolgter Auftragsvergabe ist der Verwalter nicht gleichzeitig Bauleiter oder Aufsichtsperson, da er vordergründig nur für die wirtschaftlichen Belange der Gemeinschaft zuständig und eben gerade kein technischer Sachverständiger ist.

**Kostenfreie Rechts-, Steuer- u. 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 41-366
www.haus-und-grund-muenchen.de
info@haus-und-grund-muenchen.de**

