

# **Amtsgericht Bonn**

**IM NAMEN DES VOLKES**

## **URTEIL**

§§ 21, 46 WEG

- 1. Bei einer Auftragsvergabe mit einem höheren Wert als 3.000 € müssen mindestens drei Vergleichsangebote eingeholt und der Eigentümergeinschaft vorgelegt werden, um der Eigentümerversammlung eine angemessene und hinreichende Vergleichsbasis zur Abwägung der in Rede stehenden Arbeiten und Aufträge zu ermöglichen.**
- 2. Dabei ist es nicht Aufgabe der einzelnen Miteigentümer, durch eigene Einholung von Alternativangebote aufzuzeigen, dass vorliegend möglicherweise attraktivere Angebote einholbar gewesen wären.**

AG Bonn, Urteil vom 13.12.2021; Az.: 211 C 25/21

### **Tenor:**

1. Der Beschluss unter Tagesordnungspunkt 10 über die Beauftragung der Fa. I.H.S mit Arbeiten zur Dachsanierung, gefasst auf der Eigentümerversammlung vom 08.06.2021 der Wohnungseigentümergeinschaft C, wird für ungültig erklärt.
2. Die Kosten des Rechtsstreits hat die Beklagte zu tragen.
3. Dieses Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Der Beklagten hat das Gericht gestattet, die Zwangsvollstreckung gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des vollstreckbaren Betrages abzuwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Zwangsvollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrages leistet.

### **Tatbestand:**

Die Klägerin ist Miteigentümerin in der beklagten Wohnungseigentümergeinschaft.

Die WEG besteht aus einem Wohngebäude mit insgesamt 43 Wohnungseinheiten und einer Tiefgarage. Das im Gemeinschaftseigentum stehende Flachdach der WEG ist undicht und komplett zu erneuern. Durch die Undichtigkeiten sind bereits mehrfach erhebliche Wasserschäden verursacht worden. Die Kosten für eine einmalige und komplette Gesamterneuerung des Flachdaches sind jedoch immens und von der WEG nicht auf einmal tragbar. Deswegen hat sich die WEG entschieden, nach einem mehrjährigen Sanierungsplan stufenweise vorzugehen und jährlich einzelne Teilbereiche des Daches nach Dringlichkeit zu sanieren bzw. zu erneuern.

So wurde auf der Eigentümerversammlung vom 26.04.2018 unter TOP 7 bestandskräftig beschlossen, dass die Sanierung/Erneuerung einer 1. Teildachfläche von insgesamt circa 210 qm mit Kosten in Höhe von 53.000,- € genehmigt wird. Hierfür lagen 3 Vergleichsangebote der Fachfirmen I & D fL. aus C, I G Bedachungs GmbH & Co.KG aus C und I.H. S Bedachungen aus S vor, welche den Eigentümern vor der Beschlussfassung vom 26.04.2018 erteilt wurden und vorlagen. Gemäß Beschlussfassung vom 26.04.2018 unter TOP 7 erfolgte sodann die Beauftragung der Fachfirma I.H. Bedachungen für die Erneuerung/Sanierung der 1.Teildachfläche, da diese als fachkompetent eingestuft wurde und der günstigste Anbieter war. Ebenso wurde auf der Versammlung vom 26.04.2018 unter TOP 7 bestandskräftig beschlossen, dass der Architekt. D als Sonderfachmann die Dacharbeiten begleitet und bauüberwacht sowie die Arbeiten abnimmt und die Rechnungen der Fachfirma H.G. Reitz Bedachungen prüft und freigibt. Dieses ist dann auch vorliegend ohne Beanstandungen von D erfolgt. Die Fachfirma I.H. S Bedachungen führte diese Dachsanierungsarbeiten fachgerecht und ohne Beanstandungen im Jahr 2018 durch.

Auf der Eigentümerversammlung vom 07.05.2019 unter TOP 6 wurde aufgrund der o.g. fachgerechten Dacharbeiten der Fachfirma I.H. S Bedachungen bestandskräftig die Sanierung/Erneuerung der 2. Teildachfläche von circa 300 qm ebenfalls durch die Fachfirma I.H.S. Bedachungen in Höhe von 45.000,00 € beschlossen. Ebenso wurde unter TOP 6 bestandskräftig beschlossen, dass der Architekt D wieder als Sonderfachmann die Dacharbeiten begleitet und bauüberwacht sowie die Arbeiten abnimmt und die Rechnungen der Fachfirma I H S Bedachungen prüft und freigibt. Dieses ist dann auch vorliegend ohne Beanstandungen von D erfolgt. Die Fachfirma I.H. S Bedachungen führte diese zweiten Dachsanierungsarbeiten ohne Beanstandungen im Jahr 2019 durch.

Auf der Eigentümerversammlung vom 16.06.2020 unter TOP 7 wurde aufgrund der o.g. beanstandungsfreien Dacharbeiten der Fachfirma I H S Bedachungen bestandskräftig die Sanierung/Erneuerung der 3. Teildachfläche von circa 300 qm ebenfalls durch die Fachfirma I H S Bedachungen gemäß ihrem Angebot in Höhe von 61.057,67 € beschlossen. Ebenso wurde unter TOP 7 bestandskräftig beschlossen, dass der Architekt D wieder als Sonderfachmann das Angebot und Auftrag prüft, die Dacharbeiten begleitet und bauüberwacht sowie die Arbeiten abnimmt und die Rechnungen der Fachfirma I H S Bedachungen prüft und freigibt. Dieses ist dann auch vorliegend ohne Beanstandungen des Herrn Architekt D

erfolgt. Die Fachfirma I H S Bedachungen führte diese dritten Dachsanierungsarbeiten beanstandungsfrei im Jahr 2020 durch.

Auf der streitgegenständlichen Versammlung vom 08.06.2021 unter TOP 10 wurde in Folge der o.g. Dacharbeiten der Fachfirma I H S Bedachungen die Sanierung/Erneuerung der 4. Teildachfläche von circa 285 qm ebenfalls durch die Fachfirma I H S Bedachungen gemäß ihren beiden Angeboten vom 24.02.2021 in Höhe von 68.741,48 € beschlossen. Vergleichsangebote wurden nicht eingeholt. Ebenso wurde unter TOP 10 beschlossen, dass der Architekt D wieder als Sonderfachmann die Angebote und Auftrag prüft, die Dacharbeiten begleitet und bauüberwacht sowie die Arbeiten abnimmt und die Rechnungen der Fachfirma I H S Bedachungen prüft und freigibt.

Die Beschlussfassung lautet ausweislich des Protokolls wie folgt:

"Beschluss Beauftragung:

Die Eigentümerversammlung beschließt, den Verwalter zu ermächtigen, namens und im Auftrage sowie auf Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft die Fa. I H S Bedachungen auf der Grundlage deren vorliegenden Angebote vom 24.02.2021, Angebots-Nr.: 3257 und 3256, welches in Kopie als Anlage der Tagesordnung beiliegt, zu Kosten i.H.v. 68.741,48 € brutto mit der Ausführung der im o.g. Angebot näher beschriebenen Arbeiten zur Dachsanierung zu beauftragen. Zur Finanzierung beschließt die Eigentümerversammlung, die vorbeschlossene Maßnahme zu Lasten der Erhaltungs- bzw. Instandhaltungsrücklage zu finanzieren. Die Verwaltung wird angewiesen, Aufträge zur Durchführung der vorbeschlossenen Maßnahme nur zu erteilen, soweit deren Bezahlung im Zeitpunkt der Auftragserteilung durch liquide Mittel der Wohnungseigentümergeinschaft gesichert ist."

Hinsichtlich der weiteren Details der Beschlussfassung wird auf das Protokoll Bl. 5 ff. der Gerichtakte Bezug genommen.

Die Klägerin ist der Auffassung, dass die Eigentümergeinschaft mangels Vergleichsangeboten keine angemessene Entscheidungsgrundlage gehabt habe. Das Einholen von nur einem Angebot für einen Auftrag in einer Dimension von beinahe 70.000 €, wobei von einer tatsächlich noch höher liegenden Summe auszugehen sei, entspreche nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Es leuchte ein, dass eine Eigentümergeinschaft ein Interesse daran habe, kleinere Aufträge ohne viel Aufwand und Bürokratie erledigen zu lassen. Gehe es jedoch, wie im vorliegenden Fall, um Sanierungsarbeiten, die in mehreren Teilschritten insgesamt eine Kostendimension i.H.v. beinahe 250.000,00 € haben, habe die Verwaltung im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung in besonderer Sorgfalt dafür Sorge zu tragen, dass die Eigentümer die für sie am wenigsten belastende Entscheidung

treffen können und hierfür auch ausreichend Gelegenheit bestehe, zwischen mehreren Anbietern auszuwählen, um die anfallenden Kosten auch richtig einordnen zu können.

Die Klägerin beantragt,

wie beantragt.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die verweist darauf, dass sich die Fachfirma I H S Bedachungen bei den bisherigen Arbeiten für die WEG bewährt habe. Es gelte der Grundsatz von „bewährt und gut“. Es seien keine Vergleichsangebote einzuholen, wenn - wie - vorliegend — der Dienstleister oder das beauftragte Unternehmen entsprechend bereits in der Vergangenheit für die WEG tätig war. Es stehe der Gemeinschaft frei, - wie vorliegend — ein für gut befundenes Handwerksunternehmen zu beauftragen, auch wenn dies sogar zu einer höheren Belastung führt als die Beauftragung eines Konkurrenten.

Hinsichtlich des weitere Sach- und Streitstandes wird auf die wechselseitigen Schriftsätze, Anlagen und Protokolle der Gerichtsakte Bezug genommen, § 313 Abs. 2 S. 2 ZPO.

### **Entscheidungsgründe:**

Die Klage ist zulässig und begründet.

1. Die angefochtene Beschlussfassung unter TOP 10 der Eigentümerversammlung vom 08.06.2021 - Beauftragung der Fa. I H S mit Arbeiten zur Dachsanierung - widerspricht ordnungsgemäßer Verwaltung.

Nach ständiger Rechtsprechung bedarf es einer ausreichenden Entscheidungsgrundlage der Eigentümergemeinschaft, wenn diese über die Beauftragung eines Handwerksunternehmens entscheidet.

Dabei ist in der Rechtsprechung der Grundsatz entwickelt worden, dass bei einer Auftragsvergabe mit einem höheren Wert als 3.000,00 € mindestens drei Vergleichsangebote eingeholt und der Eigentümergeinschaft vorgelegt werden müssen, um der Eigentümerversammlung eine angemessene und hinreichende Vergleichsbasis zur Abwägung der in Rede stehenden Arbeiten und Aufträge zu ermöglichen (vgl. LG Berlin, Urteil vom 02.02.2018 - 85 S 98/16; LG Frankfurt, Beschluss vom 19.04.2017 - 2-13 S 2/17).

Zwar ist der Beklagenseite zuzugestehen, dass der Eigentümergeinschaft ein Ermessensspielraum zusteht, ob die Sanierung der Dachflächen in einem Beschluss oder im Rahmen eines mehrjährigen Sanierungsprogramms mit Einzelbeschlüssen durchgeführt wird. Bei den dann jährlich erfolgenden Beschlüssen über die Beauftragung weiterer Teilsanierungen steht es der Eigentümergeinschaft frei, aufgrund der guten Erfahrungen mit dem bisherigen Handwerksunternehmen dieses weiterhin zu beauftragen, selbst wenn dieses nicht das günstigste Angebot abgibt. All dieses ist in einer Abwägung und Entscheidungsfindung der Eigentümergeinschaft zu klären.

Es widerspricht jedoch ordnungsgemäßer Verwaltung, bei Auftragsvolumen von ca. 70.000 € keinerlei Alternativangebote mehr einzuholen. Damit ist es den Eigentümern nicht möglich, die Kostenhöhe des Angebots marktgerecht einzuschätzen. Zudem ist ihnen von vorne herein eine Diskussion und Entscheidungsfindung über die Beauftragung unmöglich, da sie zur Fortführung der Dachsanierung das einzig vorliegende Angebot annehmen müssen. Eine Überprüfung und Auswahl hinsichtlich Kostenhöhe, Ausführungsart und Unternehmen ist ihnen nicht mehr gegeben. Dabei ist es nicht Aufgabe der einzelnen Miteigentümer, durch eigene Einholung von Alternativangeboten aufzuzeigen, dass vorliegend möglicherweise attraktivere Angebote einholbar gewesen wären.

Aus den vorgenannten Gründen ist der Klage stattzugeben.

2. Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus §§ 91 Abs. 1, 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Der Streitwert wird auf 22.156,24 EUR festgesetzt.