



Wanderer und Partner

Kostenangebote mit kurzer Bindungsfrist bzw. freibleibender Angebotssumme - Welche Vorgehensweise ist zu empfehlen?

Olaf Linke

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Hinweis:

Soweit nachfolgend Beispiele, Mustertexte und Beschlussformulierungen aufgeführt sind, werden diese ohne Anspruch auf Vollständigkeit und Gewähr gegeben. Sie dienen nur zur Veranschaulichung des Vortrages und ersetzen keinesfalls konkreten Lösungen für den Einzelfall.

Vorbemerkung

- gemäß § 9 b Abs. 1 WEG umfassende Außenvollmacht, aber nach § 27 Abs. 1 WEG erheblich eingeschränkte Innenvollmacht
 - (Innen-)Vollmacht aus dem Verwaltervertrag ggf. mit Kostenobergrenze
 - i. d. R. durch Beschluss
- ab 3.000,00 € regelmäßig drei vergleichbare Kostangebote erforderlich
 - Anfragen und Absagen dokumentieren
 - gerade bei größeren Volumina ggf. auch überregional anfragen
 - bei vorherigen Beauftragung eines Sachverständigen, „Angemessenheit und Ortsüblichkeit“ der Angebote prüfen lassen

Gesetz zur Bekämpfung der Schwarzarbeit und illegalen Beschäftigung (Schwarzarbeitsbekämpfungsgesetz - SchwarzArbG)

- § 8 Bußgeldvorschriften
- (1) Ordnungswidrig handelt, wer:
 - 1.
 - ...
 - e) ein zulassungspflichtiges Handwerk als stehendes Gewerbe selbstständig betreibt, ohne in die Handwerksrolle eingetragen zu sein (§ 1 der Handwerksordnung) und Dienst- oder Werkleistungen in erheblichem Umfang erbringt oder
 - 2. Dienst- oder Werkleistungen in erheblichem Umfang ausführen lässt, indem er eine oder mehrere Personen beauftragt, von der oder denen er weiß oder fahrlässig nicht weiß, dass diese Leistungen unter vorsätzlichem Verstoß gegen eine in Nummer 1 genannte Vorschrift erbringen.
- <https://www.hwk-berlin.de>

Das Problem

- Festpreisangebote werden oft nur noch mit kurzen Bindungsfristen unterbreitet
oder
- Angebote beinhalten lediglich einen Festpreis für die Arbeitsleistung, im Übrigen soll die Abrechnung zum Nachweis erfolgen, keine Kostenobergrenze
- Gründe:
 - Lieferunsicherheiten
 - Kostensteigerungen
 - Personalmangel

Vorbereitungsmaßnahmen

- Vorarbeit leisten
 - Grundlagenbeschlüsse fassen („Ob“ und „Wie“ der Maßnahme vorher beschließen), so dass es „nur“ noch auf die Auswahl der Firma und die Angebotssumme ankommt
 - nach Möglichkeit bei Angebotseinholung auf längere Bindungsfrist hinwirken
 - abklären, was ist nach Ablauf Bindungsfrist (konkrete oder völlig offene Preissteigerung oder ggf. Ablehnung insgesamt)
 - ggf. noch kurz vor der Versammlung ein update einholen
 - Umlaufverfahren schon ankündigen
 - Eigentümer einbinden / offene Kommunikation

Angebote mit kurzer Bindungsfrist - Abkürzung der Einladungsfrist -

- u. U. in TE/GO eine wirksame kürzere Ladungsfrist als drei Wochen geregelt
 - besondere Dringlichkeit vs. Nützlichkeit/Notwendigkeit
 - angemessene Abkürzung
 - Vorbereitungsmöglichkeit für die Eigentümer*Innen
 - adäquates Verhältnis zur Dringlichkeit
 - welche Nachteile drohen (Zeitverzug, Mehrkosten, usw.)
 - Prognoseentscheidung (für alle Angebote abwägen)
 - Grund für die Abkürzung im Einladungsschreiben aufführen
- keine Beschlussnichtigkeit – nur Anfechtung (Kausalität)
- Anfechtungsrisiko kommunizieren, Weisung per Geschäftsordnungsbeschluss erteilen lassen
- liegt besondere Dringlichkeit vor, „normale“ Beschlussfassung

Beschlussvorschlag Bindungsfrist noch nicht abgelaufen:

Die Wohnungseigentümer beschließen, zur Umsetzung des auf der Eigentümerversammlung vom ??? zu Tagesordnungspunkt ??? bereits gefassten Beschlusses über die Fassadensanierung einschließlich Aufbringung eines Wärmedämmverbundsystems die Firma A gemäß deren Angebot vom ??? Angebotsnummer ??? Angebotssumme X € mit der Durchführung dieser Maßnahme zu beauftragen. Die Verwaltung wird bevollmächtigt, das Angebot anzunehmen und den Auftrag auszulösen.

ggf. noch Finanzierung und Kostenverteilung

Keine besondere Dringlichkeit / Bindungsfrist abgelaufen /freibleibendes Angebot mit konkreter Summe

- ggf. Update zu den Kosten kurz vor ETV
- Beschlussfassung mit Kostenobergrenze
- evtl. gestaffelt (+ 10% alleine; + 20% mit Zustimmung Beirat)
- wenn Entscheidungsdelegation, enge Vorgaben
- alle Angebote einbeziehen
- Verfahren wie bei Verwalterbestellung
- evtl. auch Reihenfolge der Firmen festlegen
- Ankündigung Umlaufverfahren mit Fristbestimmung für Stimmabgabe / ggf. Orientierung an nachverhandelter Bindungsfrist / alle Angebote einbeziehen

Beschlussvorschlag bei abgelaufener Bindungsfrist und Festlegung auf eine bestimmte Firma:

Die Wohnungseigentümer beschließen zur Umsetzung des auf der Eigentümerversammlung vom ??? zu Tagesordnungspunkt ??? bereits gefassten Beschlusses über die Fassadensanierung einschließlich Aufbringung eines Wärmedämmverbundsystems die Firma A gemäß deren Angebot vom ??? Angebotsnummer ??? Angebotssumme X € mit der Durchführung dieser Maßnahme zu beauftragen. Die Verwaltung ist im Hinblick auf die bereits abgelaufene Angebotsbindungsfrist befugt, für den Fall, dass die Firma nicht mehr zu diesen Konditionen anbietet, das Angebot ausschließlich hinsichtlich der Angebotssumme nachzuverhandeln und bis zu einer Kostenobergrenze von X € + 10% den Auftrag auszulösen. Wird die Kostenobergrenze von X € + 10% überschritten, ist die Verwaltung befugt nach einstimmiger Zustimmung des Verwaltungsbeirats in Textform den Auftrag bis zu einem Gesamtvolumen von X € + 20% zu erteilen. Liegt die erforderliche Zustimmung des Verwaltungsbeirats nicht binnen einer Woche nach Anfrage durch die Verwaltung vor oder wird das Gesamtvolumen von X € + 20 % überschritten, entscheiden die Wohnungseigentümer über die Vergabe des Auftrages im Umlaufverfahren, wobei dann für einen zustimmenden Beschluss die einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen genügt. Die Frist für die Abgabe der Stimme beträgt eine Woche und wird gerechnet ab dem Ingang setzen des Umlaufverfahrens durch die Verwaltung.

- was, wenn der GdW die Firma nicht so wichtig ist, sondern es allein auf den Preis ankommen soll?
 - Abstimmung über alle Angebote und jeder Eigentümer kann auch für jedes Angebot ein Votum abgeben
 - damit grundsätzlich Entscheidung, über die Reihenfolge der Firmen
 - Und jedes Angebot mit mehr ja- als nein-Stimmen ist offensichtlich mehrheitsfähig
 - Auftrag zur Nachverhandlung mit allen Firmen
 - Delegation der Vergabeentscheidung auf Verwaltung und ggf. VBR
 - Umlaufverfahren

Beschlussvorschlag Firma A:

Die Wohnungseigentümer beschließen zur Umsetzung des auf der Eigentümerversammlung vom ??? zu Tagesordnungspunkt ??? bereits gefassten Beschlusses über die Fassadensanierung einschließlich Aufbringung eines Wärmedämmverbundsystems die Firma A gemäß deren Angebot vom ??? Angebotsnummer ??? Angebotssumme X € mit der Durchführung dieser Maßnahme zu beauftragen. Die Verwaltung ist im Hinblick auf die bereits abgelaufene Angebotsbindungsfrist befugt, für den Fall, dass die Firma nicht mehr zu diesen Konditionen anbietet, das Angebot ausschließlich hinsichtlich der Angebotssumme nachzuverhandeln und bis zu einer Kostenobergrenze von X € + 10% den Auftrag auszulösen.

Vorratsbeschlussvorschlag Firma B:

Für den Fall, dass die Firma A ihre ursprüngliche Angebotssumme bei Nachverhandlung um mehr als 10 % überschreitet, ist die Verwaltung befugt, die Firma B gemäß deren Angebot vom ??? Angebotsnummer ??? Angebotssumme Y € mit der Durchführung dieser Maßnahme zu beauftragen. Die Verwaltung ist im Hinblick auf die auch bezüglich der Firma B bereits abgelaufene Angebotsbindungsfrist befugt, für den Fall, dass die Firma nicht mehr zu diesen Konditionen anbietet, das Angebot ausschließlich hinsichtlich der Angebotssumme nachzuverhandeln und den Auftrag auszulösen, wenn das nachverhandelte Angebot der Firma B hinter der ursprünglichen Angebotssumme der Firma A zuzüglich des 10% Aufschlages und, sofern nachfolgend beschlossen wird, mit der Firma C ebenfalls zu verhandeln, auch hinter deren Angebot zurückbleibt.

Vorratsbeschluss Firma C

Für den Fall, dass die Voraussetzungen für eine Auftragserteilung an die Firma A nicht vorliegen, beschließen die Wohnungseigentümer, die Firma C gemäß deren Angebot vom ??? Angebotsnummer ??? Angebotssumme Z € mit der Durchführung dieser Maßnahme zu beauftragen. Die Verwaltung ist im Hinblick auf die auch bezüglich der Firma C bereits abgelaufene Angebotsbindungsfrist befugt, für den Fall, dass die Firma nicht mehr zu diesen Konditionen anbietet, das Angebot ausschließlich hinsichtlich der Angebotssumme nachzuverhandeln und den Auftrag auszulösen, wenn das nachverhandelte Angebot der Firma C ein niedrigere Angebotssumme aufweist, als die nachverhandelten Angebot der Firmen A und B, maximal aber bis zu einer Höhe der ursprünglichen Angebotssumme der Firma A zuzüglich 10% Aufschlag.

Vorratsbeschlussvorschlag Umlaufverfahren:

Für den Fall, dass die vorstehend beschlossenen Voraussetzungen für eine Auftragserteilung bezüglich keiner der drei genannten Firmen vorliegen, wird über die Auftragsvergabe im Umlaufverfahren entschieden. Hierbei beschließen die Eigentümer, dass über alle nachverhandelten Angebote abgestimmt werden soll. Für eine positive Beschlussfassung zur Auftragserteilung genügt die einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen, wobei jeder Wohnungseigentümer nur für eine Firma mit Ja stimmen darf. Die Frist für die Abgabe der Stimme beträgt mindestens eine Woche und wird gerechnet ab dem Ingang setzen des Umlaufverfahrens durch die Verwaltung. Erhalten mehrere Firmen mehr Ja- als Nein-Stimmen erfolgt die Auftragsvergabe an die Firma mit den meisten Ja-Stimmen.

Angebote mit freibleibender Angebotssumme

- keine rechtssichere Lösung
- Unkenntnis des Volumens kann dem Grunde nach nicht ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen
- denkbar wohl nur bei sehr dringlichen Maßnahmen
- wenn eine solche Angebotsvergabe beschlossen wird
 - konkrete Kostenobergrenze im Beschluss
 - nur bei Kündigungsmöglichkeit ohne Zusatzkosten
 - konkrete Kostenobergrenze im Vertrag vereinbaren
 - Preisnachweis für Materialeinkauf vereinbaren

Fazit:

- Bei kurzen oder abgelaufenen Bindungsfristen können Anfechtungsrisiken erheblich minimiert werden, was aber für Sie als Verwaltung aber mit erheblichem Aufwand verbunden ist.
- Bei Angeboten ohne konkreten Angebotssumme ist risikoarme Vorgehensweise kaum möglich und eine Beschlussfassung in der Anfechtung wohl nicht zu verteidigen.



Wanderer und Partner Rechtsanwälte

Vielen Dank für die Aufmerksamkeit

Bei Fragen oder Anregungen wenden Sie sich bitte an
info@wir-wanderer.de

Wanderer und Partner
Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte PartG mbB
Bürocenter am Lützowplatz
Karl-Heinrich-Ulrichs-Str. 24
10785 Berlin

Telefon: +49 (30) 405 994 - 0
Telefax: +49 (30) 405 994 - 16

E-Mail: info@wir-wanderer.de



Wanderer und Partner