



Nr. 57/2026

Keine allgemeine Pflicht einer Wohnungseigentümergeinschaft zur Einholung von Vergleichsangeboten

Urteil vom 27. März 2026 – V ZR 7/25

Der unter anderem für das Wohnungseigentumsrecht zuständige V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat heute entschieden, dass Wohnungseigentümer vor der Beauftragung von Erhaltungsmaßnahmen nicht allgemein verpflichtet sind, mehrere Vergleichsangebote einzuholen. Damit hat der Bundesgerichtshof 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.

Sachverhalt:

Die Kläger sind Mitglieder der beklagten Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. In einer Eigentüerversammlung im September 2023 wurden mehrheitlich verschiedene Beschlüsse über anstehende Erhaltungsmaßnahmen in der Mehrhausanlage gefasst. Konkret wurde der Austausch zweier Fenster in einer Wohneinheit zum Preis von 4.091,22 € (TOP 11), der Austausch der Vordachverglasung an einem Haus zzgl. Malerarbeiten zum Preis von 1.564,61 € (TOP 12), ein weiterer Austausch der Vordachverglasung an einem anderen Haus zzgl. Malerarbeiten zum Preis von 1.145,00 € (TOP 13) sowie der Austausch eines weiteren Fensters in einer Wohneinheit zum Preis von 2.939,30 € (TOP 14) beschlossen. Seitens der Mehrheit der Wohnungseigentümer war deshalb auf die Einholung von Vergleichsangeboten verzichtet worden, weil die Gemeinschaft mit der beauftragten Glaserei bereits seit Jahrzehnten zur „vollsten Zufriedenheit“ zusammengearbeitet und auch mit der Malerfirma bereits positive Erfahrungen gemacht habe.

Bisheriger Prozessverlauf:

Die von den Klägern gegen die Beschlüsse zu TOP 11 bis TOP 14 erhobene Anfechtungsklage, die auf die fehlenden Vergleichsangebote gestützt ist, hat das Amtsgericht abgewiesen. Auf die Berufung der Kläger ist der Beschluss zu TOP 11 durch das Landgericht für ungültig erklärt worden. Im Übrigen wurde die Berufung zurückgewiesen. Gegen das Berufungsurteil wenden sich beide Parteien mit ihren von dem Landgericht zugelassenen Revisionen, soweit zu ihrem Nachteil entschieden worden ist.

Entscheidung des Bundesgerichtshofs:

Der Bundesgerichtshof hat der Revision der Beklagten stattgegeben und die Revision der Kläger zurückgewiesen. Damit ist das klageabweisende Urteil des Amtsgerichts wiederhergestellt worden. Dem liegen folgende Erwägungen zu Grunde:

Die Beschlussfassung über Erhaltungsmaßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum muss auf einer hinreichenden Tatsachengrundlage erfolgen. Auch wenn sich Vergleichsangebote insoweit als Tatsachengrundlage eignen, gibt es entgegen der nahezu einhelligen Auffassung der Instanzgerichte keine allgemeine Pflicht zu deren Einholung, sobald eine bestimmte Bagatellgrenze überschritten ist. Dem Gesetz lässt sich eine solche Vorgabe nicht entnehmen. Dies gilt erst recht für die Forderung, mindestens drei Vergleichsangebote einzuholen und davon nur sog. Bagatellmaßnahmen auszunehmen. Eine solche schematische Betrachtungsweise würde der Vielgestaltigkeit der in Betracht kommenden Sanierungsmaßnahmen nicht gerecht und zudem das Ermessen der Wohnungseigentümer zu sehr einschränken.

Ob eine Beschlussfassung über eine Erhaltungsmaßnahme hinsichtlich der Tatsachengrundlage ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, hängt vielmehr davon ab, ob die vorhandenen Informationen angesichts der Art der Maßnahme, ihrer Dringlichkeit und der sonstigen Umstände des Einzelfalls vom Standpunkt eines vernünftig und wirtschaftlich denkenden Wohnungseigentümers für eine Entscheidung ausreichen. In der Sache geht es darum, dass die Wohnungseigentümer eine geeignete Leistung zu einem marktgerechten Preis erhalten sollen. Bei Kleinaufträgen mit einem geringeren Auftragsvolumen liegt es auf der Hand, dass sich die Wohnungseigentümer vor der Erteilung des Auftrags nicht um eine externe Überprüfung eines vorliegenden Angebots bemühen müssen, sondern häufig selbst beurteilen können, ob ihnen die geplante Maßnahme den hierfür angebotenen Preis wert ist. Zudem gehört es zunächst einmal zu den Pflichten des Verwalters, das Angebot auf seine Eignung und Wirtschaftlichkeit zu prüfen.

Auch bei größeren Erhaltungsmaßnahmen können die für die Beschlussfassung erforderlichen Informationen nicht nur durch die Einholung von Vergleichsangeboten beschafft werden. So kann insbesondere die Beratung durch Sonderfachleute wie Architekten oder Bausachverständige als Tatsachengrundlage genügen. Gegen die Einholung mehrerer Vergleichsangebote bzw. weiterer Informationen können zudem die Dringlichkeit der Maßnahme und/oder die mangelnde Verfügbarkeit anderer ortsnaher Handwerker sprechen.

Auch der Umstand, dass der einzige Anbieter schon in der Vergangenheit zur Zufriedenheit der Wohnungseigentümer tätig war ("bekannt und bewährt"), kann es ggf. rechtfertigen, von der Einholung weiterer Angebote bzw. zusätzlicher Informationen abzusehen. Für einen vernünftig und wirtschaftlich denkenden Eigentümer ist neben dem Preis entscheidend, ob zu erwarten ist, dass der Auftragnehmer die ihm aufgegebenen Arbeiten sorgfältig und zügig ausführt, dass er den verabredeten Zeitplan einhält und qualifiziertes Personal zur Verfügung stellt und dass er etwaigen Beanstandungen, so sie denn vorkommen, zeitnah nachgeht und diese vollständig behebt. All diese Punkte können die Eigentümer besser einschätzen,

wenn sie ein Unternehmen beauftragen, mit dem sie in der Vergangenheit bereits positive Erfahrungen gemacht haben. Je nach Komplexität der beabsichtigten Maßnahme können sich weitere Vorteile daraus ergeben, dass der Auftragnehmer, der in der Vergangenheit bereits für die Gemeinschaft tätig war, die örtlichen und technischen Gegebenheiten der Anlage schon kennt und sich nicht erst einarbeiten muss.

Schließlich handelt es sich bei der bisherigen „Drei-Angebote-Regel“ der Instanzgerichte um eine reine Verfahrensvorgabe, die in der Sache nichts über die Eignung und den marktgerechten Preis eines einzelnen Angebots aussagt. Auch wenn ein Beschluss über eine Erhaltungsmaßnahme nicht schon wegen fehlender Vergleichsangebote zu beanstanden ist, kann er deshalb ordnungsmäßiger Verwaltung widersprechen, weil das vorliegende Angebot objektiv ungeeignet und/oder überteuert ist. Dabei handelt es sich jedoch um einen eigenständigen Beschlussmangel, den der Anfechtungskläger fristgerecht darlegen und unter Beweis stellen muss.

Daran gemessen hat das Amtsgericht die Klage zu Recht als unbegründet abgewiesen. Der allein geltend gemachte Anfechtungsgrund („keine Vergleichsangebote“) liegt hinsichtlich sämtlicher Beschlüsse nicht vor. Vom Standpunkt eines vernünftig und wirtschaftlich denkenden Wohnungseigentümers reichten die vorhandenen Informationen für eine Entscheidung aus. Weder bedurfte es der Einholung von Vergleichsangeboten noch musste die Eignung bzw. Wirtschaftlichkeit der vorgelegten Angebote durch externen Rat – über die Überprüfung durch den Verwalter hinaus – kontrolliert werden. Es handelt sich um mehrere unterschiedliche Standardmaßnahmen in unterschiedlichen Bereichen der Anlage. Mit deren Vornahme konnten ohne weiteres – wie geschehen - bekannte und bewährte, mit der Anlage vertraute Handwerker beauftragt werden. Dass die Angebote objektiv ungeeignet und/oder überteuert sind, haben die Kläger nicht innerhalb der Anfechtungsfrist geltend gemacht; dafür ist im Übrigen auch nichts ersichtlich.

Vorinstanzen:

Amtsgericht Wuppertal - Urteil vom 8. Mai 2024 - 95b C 66/23

Landgericht Düsseldorf - Urteil vom 16. Dezember 2024 - 25 S 34/24

Die maßgeblichen Vorschriften lauten:

§ 18 Abs. 1 und Abs. 2 WEG:

(1) Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

(2) Jeder Wohnungseigentümer kann von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

1. eine Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums sowie

2. [...]

verlangen, die dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen (ordnungsmäßige Verwaltung und Benutzung) und, soweit solche bestehen, den gesetzlichen Regelungen, Vereinbarungen und Beschlüssen entsprechen.

§ 19 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 2 WEG

(1) Soweit die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und die Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums nicht durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer geregelt sind, beschließen die Wohnungseigentümer eine ordnungsmäßige Verwaltung und Benutzung.

(2) Zur ordnungsmäßigen Verwaltung und Benutzung gehören insbesondere

1. [...]

2. die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums, [...]

Karlsruhe, den 27. März 2026