

Mehr Flexibilität für Eigentümergemeinschaften: BGH kippt Pflicht zu Vergleichsangeboten bei Erhaltungsmaßnahmen

In Wohnungseigentümergeinschaften gehören Entscheidungen über Instandhaltungs- und Erhaltungsmaßnahmen zum Alltag. Dabei stellte sich bislang häufig die Frage, ob vor der Beauftragung zwingend mehrere Vergleichsangebote eingeholt werden müssen. Mit dem Urteil vom 27. März 2026 (Az. V ZR 7/25) hat der Bundesgerichtshof (BGH) hierzu nun eine praxisrelevante Klarstellung getroffen und die bisher verbreitete Auffassung vieler Gerichte aufgegeben.

„Der Bundesgerichtshof stellt klar, dass es keine generelle Pflicht zur Einholung von Vergleichsangeboten gibt. Eine starre Vorgabe – etwa im Sinne der sogenannten ‚Drei-Angebote-Regel‘ – lässt sich dem Gesetz nicht entnehmen“, sagt Dr. Tim Wistokat, LL.M., Rechtsanwalt und Head of Legal Department bei VON POLL IMMOBILIEN.



*Dr. Tim Wistokat, LL.M., Rechtsanwalt und Head of Legal Department bei VON POLL IMMOBILIEN
(Foto: von Poll Immobilien GmbH)*

Worum ging es konkret?

Dem Urteil lag ein typischer Fall aus der Praxis einer Eigentümergemeinschaft zugrunde: In einer Eigentümerversammlung wurden mehrheitlich verschiedene Beschlüsse über anstehende Erhaltungsmaßnahmen in einer Mehrhausanlage zu mehreren kleinere Erhaltungsmaßnahmen erfasst. Darunter der Austausch einzelner Fenster sowie Reparaturen an Vordachverglasungen. Die Maßnahmen bewegten sich im üblichen Rahmen – vom Fenster- und Glasaustausch zwischen circa 3.000 Euro und 4.000 Euro bis hin zu kleineren Arbeiten im Bereich von etwa 1.100 Euro bis 1.500 Euro.

Die Eigentümer entschieden sich, die Arbeiten an Handwerksbetriebe zu vergeben, mit denen sie bereits seit Jahren zur „vollsten Zufriedenheit“ zusammenarbeiteten. Auf die Einholung weiterer Angebote wurde bewusst verzichtet. Einzelne Eigentümer hielten dies für fehlerhaft und erhoben Anfechtungsklage gegen die dazugehörigen Beschlüsse.

Der BGH bestätigte jedoch die Beschlüsse der Eigentümerversammlung. „Gerade dieser Fall zeigt, dass es nicht auf formale Abläufe, sondern auf die tatsächliche Entscheidungsgrundlage ankommt. Bewährte

Zusammenarbeit und vorhandene Erfahrungswerte können eine ausreichende Grundlage sein“, erklärt Dr. Wistokat.

Einzelfallentscheidung statt formaler Vorgaben

Nach Auffassung des Gerichts ist entscheidend, ob die Eigentümer auf Basis der vorliegenden Informationen eine sachgerechte und wirtschaftlich vertretbare Entscheidung treffen konnten. Maßstab ist dabei der vernünftig und wirtschaftlich denkende Wohnungseigentümer. „Die Anforderungen an eine ordnungsmäßige Verwaltung sind nicht schematisch zu verstehen. Es kommt immer auf die konkreten Umstände an – etwa Art, Umfang und Dringlichkeit der Maßnahme sowie die vorhandenen Kenntnisse“, erläutert Dr. Tim Wistokat von VON POLL IMMOBILIEN.

Gerade bei kleineren Maßnahmen können Eigentümer häufig selbst beurteilen, ob ein Angebot angemessen ist. Zudem unterliegt es der Prüfung durch den Verwalter. Auch bei größeren Maßnahmen können alternative Erkenntnisquellen oder praktische Umstände – etwa Zeitdruck – eine ausreichende Grundlage bieten.

Zugleich stellt der BGH klar, dass die sogenannte „Drei-Angebote-Regel“ lediglich eine Verfahrensvorgabe ist. Mehrere Angebote sagen für sich genommen nichts darüber aus, ob ein konkretes Angebot geeignet oder marktgerecht ist. Ein Beschluss ist daher nicht schon wegen fehlender Vergleichsangebote zu beanstanden. Er kann jedoch ordnungsmäßiger Verwaltung widersprechen, wenn ein Angebot objektiv ungeeignet oder übersteuert ist – ein eigenständiger Mangel, der konkret dargelegt und bewiesen werden muss.

Fazit

„Für Eigentümergemeinschaften bedeutet das Urteil vor allem mehr Flexibilität und eine stärkere Orientierung an der Praxis. Entscheidend ist nicht die Anzahl der Angebote, sondern dass die Entscheidung auf einer tragfähigen Grundlage beruht und wirtschaftlich sinnvoll ist“, fasst Dr. Tim Wistokat das Urteil zusammen.

Zur Website von VON POLL IMMOBILIEN: <https://www.von-poll.com/de>