

## ZfIR 2026, A 3

### Keine allgemeine Pflicht einer Wohnungseigentümergeinschaft zur Einholung von Vergleichsangeboten

Der u. a. für das Wohnungseigentumsrecht zuständige V. Zivilsenat des BGH hat mit **Urt. v. 27. 3. 2026 – V ZR 7/25** entschieden, dass Wohnungseigentümer vor der Beauftragung von Erhaltungsmaßnahmen nicht allgemein verpflichtet sind, mehrere Vergleichsangebote einzuholen. Damit hat der BGH 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.

Die Kläger sind Mitglieder der beklagten GdWE. In einer Eigentümerversammlung 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.

Die von den Klägern gegen die Beschlüsse zu TOP 11 bis TOP 14 erhobene Anfechtungsklage, die auf die fehlenden Vergleichsangebote gestützt ist, hat das AG Wuppertal abgewiesen. Auf die Berufung der Kläger ist der Beschluss zu TOP 11 durch das LG Düsseldorf 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. Der BGH hat der Revision der Beklagten stattgegeben und die Revision der Kläger zurückgewiesen. 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. (Auszug BGH PM Nr. 057/2026 v. 27. 3. 2026)