



LTMK Blog | Beitrag vom 23.04.2026

Keine generelle Pflicht zu drei Vergleichsangeboten – was Wohnungseigentümer jetzt wissen sollten – Urteil des BGH

Der 5. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs (BGH) hat am 27.03.2026 (Az. V ZR 7/25) entschieden, dass Wohnungseigentümer vor der Beauftragung von Erhaltungsmaßnahmen nicht allgemein verpflichtet sind, mehrere Vergleichsangebote einzuholen. Die bislang in der Instanzrechtsprechung verbreitete „Drei-Angebote-Regel“ trägt nach Auffassung des BGH nicht. Künftig kommt es darauf an, ob die für die Entscheidung vorliegenden Informationen im konkreten Einzelfall ausreichen. Das Urteil ist abrufbar unter folgendem [Link](#).

Zum Sachverhalt

In einer Eigentümerversammlung wurden 2023 mehrere Erhaltungsmaßnahmen beschlossen, unter anderem der Austausch von Fenstern und Vordachverglasungen zu konkret bezifferten Beträgen. Die Mehrheit verzichtete auf Vergleichsangebote, weil man mit den beauftragten Firmen seit Jahren zur „vollsten Zufriedenheit“ zusammengearbeitet hatte. Die Anfechtungsklage gegen die Beschlüsse stützte sich allein auf die fehlende Einholung weiterer Angebote.

Das Amtsgericht wies die Klage ab. Das Landgericht Düsseldorf erklärte einen der Beschlüsse für ungültig und wies die Berufung im Übrigen zurück. Auf die zugelassenen Revisionen stellte der BGH das amtsgerichtliche Urteil insgesamt wieder her und wies die Revision der Kläger zurück.

Entscheidung des BGH

Viele Instanzgerichte verlangten bislang schematisch mehrere (oft: drei) Vergleichsangebote für Erhaltungsmaßnahmen – ab Überschreiten einer Bagatellschwelle. Der BGH erklärt diese Praxis für unvereinbar mit Gesetz und Einzelfallgerechtigkeit: Eine starre Pflicht zur Einholung mehrerer Angebote lässt sich dem Gesetz nicht entnehmen und würde das Ermessen der Eigentümer unangemessen beschneiden. Auch die Forderung nach „mindestens drei“ Angeboten überzeugt den Senat nicht. Maßstab ist die vielmehr die ordnungsmäßige Verwaltung auf hinreichender Tatsachengrundlage. Ob Vergleichsangebote erforderlich sind, hängt von Art, Dringlichkeit und sonstigen Umständen ab. Entscheidend ist, ob ein vernünftiger, wirtschaftlich denkender Wohnungseigentümer

die vorhandenen Informationen als ausreichend ansehen darf. Ziel ist, eine geeignete Leistung zu einem marktgerechten Preis zu erhalten.

Der BGH hat in seiner Entscheidung verschiedene Faktoren vorgegeben, die für die Abgrenzung entscheidend sind. Bei geringem Auftragsvolumen dürfen Eigentümer regelmäßig ohne externe Prüfung entscheiden, ob das Angebot den Preis wert ist. Die Plausibilitätsprüfung des Verwalters gehört ohnehin zu dessen Pflichten. Bei größeren Maßnahmen können die erforderlichen Informationen auch anders beschafft werden – etwa durch Beratung von Architekten oder Bausachverständigen. Aber auch eine Dringlichkeit oder fehlende ortsnahe Handwerker können gegen die Einholung weiterer Angebote sprechen.

Positive Erfahrungen mit einem Anbieter sowie dessen Vertrautheit mit der Anlage können es rechtfertigen, auf weitere Angebote zu verzichten. Neben dem Preis zählen Sorgfalt, Termintreue, qualifiziertes Personal und verlässliche Mängelbeseitigung. Bei komplexeren Maßnahmen ist die Kenntnis der örtlichen Gegebenheiten ein zusätzlicher Vorteil. Die bisherige Drei-Angebote-Regel ist nach Auffassung des BGH nur eine Verfahrensvorgabe und sagt nichts über Eignung oder Marktgerechtigkeit eines konkreten Angebots. Fehlen Vergleichsangebote, ist ein Beschluss nicht allein deshalb fehlerhaft. Er kann aber unwirksam sein, wenn das Angebot objektiv ungeeignet oder überteuert ist – das muss der Anfechtungskläger fristgerecht darlegen und beweisen.

Nach Auffassung des BGH reichten vom Standpunkt eines vernünftigen Eigentümers reichten die vorhandenen Informationen. Bekannte, bewährte und mit der Anlage vertraute Handwerker konnten beauftragt werden. Eine Überteuering oder objektive Ungeeignetheit hatten die Kläger nicht fristgerecht geltend gemacht.

Folgen für die Praxis

Eine starre Pflicht zur Einholung mehrerer Angebote besteht nach der Entscheidung nicht mehr. Eigentümergemeinschaften müssen nicht automatisch drei Angebote einholen. Ausreichend ist eine Entscheidungsgrundlage, die der Bedeutung und Dringlichkeit der Maßnahme gerecht wird – mit dem Ziel eines marktgerechten Preises für eine geeignete Leistung.

Um dies wirksam umzusetzen, ist eine ausreichende Dokumentation der Schlüssel: Hält die Gemeinschaft ein Einzelangebot für ausreichend, sollte sie die Gründe dokumentieren (z. B. Dringlichkeit, mangelnde Verfügbarkeit, bewährter Anbieter, fachliche Beratung). Das erleichtert anschließend die gerichtliche Überprüfung.

Der Verwalter hat Angebote auf Eignung und Wirtschaftlichkeit zu prüfen und den Eigentümern tragfähige Entscheidungsgrundlagen aufzubereiten. Bei größeren oder komple-

xen Maßnahmen sind externe Fachgutachten eine tragfähige Alternative zu Mehrfachangeboten. Die Entscheidung bietet u.a. die Möglichkeit, „bewährte Anbieter“ bewusst zu nutzen. Positive Erfahrungen, Kenntnis der Anlage und verlässliche Nachbesserung können bei Standardmaßnahmen die Auswahl ohne weitere Angebote rechtfertigen. Preis und Leistungsumfang sollten dennoch nachvollziehbar sein.

Mit der Entscheidung des BGH wird sich der Anfechtungsfokus verschieben. Angriffe werden künftig eher auf die (Un-)Geeignetheit oder (Über-)Teuerung zielen. Wer Beschlüsse anfechten will, muss substantiieren und Beweise anbieten – bloß fehlende Vergleichsangebote reichen nun nicht mehr. Entscheidend bleibt aber eine Abwägung im Einzelfall. Je höher Volumen und Komplexität, desto eher empfiehlt sich ein Mehrangebot oder fachliche Begleitung; je dringlicher und standardisierter, desto eher kann ein Einzelangebot genügen. Diese Abwägung entscheidet über die Ordnungsmäßigkeit.

Sie haben Fragen zum Thema Immobilienrecht? Schreiben oder sprechen Sie uns gerne an!

Ihr Ansprechpartner:



Fritz Marx

Rechtsanwalt | Partner

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

marx@ltmk.de