

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [533]

Endlich Schluss mit der „3-Angebots-Regel“!

Keine allgemeine Pflicht einer Wohnungseigentümergemeinschaft, vor Beschlüssen über Erhaltungsmaßnahmen Vergleichsangebote einzuholen.

Maßgeblich ist vielmehr, ob die Entscheidung auf einer hinreichenden Tatsachengrundlage beruht und ordnungsmäßiger Verwaltung (§§ 18, 19 WEG) entspricht.

Eine schematische „Drei-Angebote-Regel“ besteht nicht; es kommt auf die Umstände des Einzelfalls an.

BGH, Urteil vom 27.03.2026 – V ZR 7/25

Der Fall:

Die Kläger sind Mitglieder einer Wohnungseigentümergemeinschaft und wenden sich gegen mehrere Beschlüsse zu Erhaltungsmaßnahmen (u. a. Fensteraustausch, Verglasung, Malerarbeiten).

Die Maßnahmen bewegten sich preislich im unteren bis mittleren Bereich (ca. 1.100 € bis 4.100 €).

Die Eigentümer verzichteten bewusst auf Vergleichsangebote, da mit den beauftragten Handwerkern bereits langjährige positive Erfahrungen bestanden.

Die Kläger erhoben Anfechtungsklage mit der Begründung, die Beschlüsse seien allein wegen fehlender Vergleichsangebote ungültig. Während das Amtsgericht die Klage vollständig abwies, erklärte das Landgericht einen Beschluss teilweise für ungültig. Beide Parteien legten Revision ein.

Das Problem:

Zentral ist die Frage, ob Wohnungseigentümer vor der Beschlussfassung über

Erhaltungsmaßnahmen verpflichtet sind, mehrere Vergleichsangebote einzuholen.

In der Instanzrechtsprechung hatte sich weitgehend eine Praxis etabliert, wonach – insbesondere oberhalb bestimmter Wertgrenzen – regelmäßig mindestens drei Angebote erforderlich seien („Drei-Angebote-Regel“).

Das Problem betrifft damit die Reichweite ordnungsmäßiger Verwaltung und das Spannungsverhältnis zwischen

- Wirtschaftlichkeitsgebot und
- Entscheidungsspielraum der Eigentümergemeinschaft.

Die Entscheidung des Gerichts:

Der BGH hebt die bisherige Praxis auf und stellt klar, dass keine generelle Pflicht zur Einholung von Vergleichsangeboten besteht. Entscheidend ist vielmehr eine einzelfallbezogene Betrachtung.

Kernaussagen:

- Vergleichsangebote sind nur ein mögliches Mittel zur Informationsbeschaffung, aber keine zwingende Voraussetzung.
- Maßstab ist, ob ein vernünftig und wirtschaftlich denkender Eigentümer die vorhandenen Informationen als ausreichend ansehen darf.
- Bei kleineren Maßnahmen können Eigentümer regelmäßig selbst beurteilen, ob Preis und Leistung angemessen sind.
- Auch bei größeren Maßnahmen können andere Erkenntnisquellen (z. B. Sachverständige) genügen.
- Der Rückgriff auf bewährte, bekannte Handwerker kann eine sachgerechte Entscheidung rechtfertigen.
- Die bisherige „Drei-Angebote-Regel“ ist lediglich eine formale Verfahrensregel ohne gesetzliche Grundlage.

Gleichzeitig betont der BGH:

Ein Beschluss kann trotz fehlender Vergleichsangebote unwirksam sein, wenn das konkrete Angebot objektiv ungeeignet oder überteuert ist. Dies muss jedoch gesondert geltend gemacht und bewiesen werden.

Im konkreten Fall waren die Beschlüsse wirksam, da

- es sich um Standardmaßnahmen handelte,
- bewährte Unternehmen beauftragt wurden und
- keine Anhaltspunkte für Unwirtschaftlichkeit vorlagen.

Praxis-Tipp:

Die Entscheidung stärkt den Handlungsspielraum der WEG und beendet eine übermäßig formalisierte Praxis.

Sie verschiebt den Fokus von formalen Anforderungen hin zu einer materiellen Wirtschaftlichkeitsprüfung im Einzelfall.

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ