



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 7/25

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGHR: ja

JNEU: nein

WEG § 18 Abs. 2, § 19 Abs. 2 Nr. 2

- a) Die Beschlussfassung über Erhaltungsmaßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum muss auf einer hinreichenden Tatsachengrundlage erfolgen. Auch wenn sich Vergleichsangebote insoweit als Tatsachengrundlage eignen, gibt es keine allgemeine Pflicht zu deren Einholung, sobald eine bestimmte Bagatellgrenze überschritten ist.
- b) Ob eine Beschlussfassung über eine Erhaltungsmaßnahme hinsichtlich der Tatsachengrundlage ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, hängt 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.
- c) Selbst bei größeren Erhaltungsmaßnahmen kann etwa die Beratung durch Sonderfachleute wie Architekten oder Bausachverständige als Tatsachengrundlage genügen; 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.
- d) 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 ggf. unter Beweis stellen muss.

BGH, Urteil vom 27. März 2026 - V ZR 7/25 - LG Düsseldorf
AG Wuppertal

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 5. Dezember 2025 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Brückner, die Richter Dr. Göbel, Dr. Hamdorf und Dr. Malik und die Richterin Dr. Grau

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten und unter Zurückweisung der Revision der Kläger wird das Urteil der 25. Zivilkammer des Landgerichts Düsseldorf vom 16. Dezember 2024 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als zum Nachteil der Beklagten entschieden worden ist.

Die Berufung der Kläger gegen das Urteil des Amtsgerichts Wuppertal vom 8. Mai 2024 wird insgesamt zurückgewiesen.

Die Kläger tragen die Kosten der Rechtsmittelverfahren.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Kläger sind Mitglieder der beklagten Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE). Die Wohnanlage besteht aus mehreren Häusern. In der Eigentümerversammlung vom 18. September 2023 wurden verschiedene Erhaltungsmaßnahmen beschlossen, die den Austausch einzelner Fenster und Vordachverglasungen sowie damit einhergehende Malerarbeiten an den Häusern

Nr. 32 und 34 betreffen. Konkret beschlossen die Eigentümer auf der Grundlage entsprechender Angebote der Glaserei O sowie der Malerfirma „m“ den Austausch zweier Fensterelemente in einer Wohneinheit im Haus 32 zum Preis von 4.091,22 € (TOP 11), den Austausch der Vordachverglasung an Haus 32 zum Preis von 969,61 € sowie Malerarbeiten zum Preis von 595 € (TOP 12), den Austausch der Vordachverglasung an Haus 34 zum Preis von 550 € sowie Malerarbeiten zum Preis von 595 € (TOP 13) und schließlich den Austausch eines weiteren Fensters in einer anderen Wohneinheit in Haus 32 zum Preis von 2.939,30 € (TOP 14). Die Finanzierung sollte mittels Sonderumlagen der Eigentümer des Hauses 32 (TOP 11, 12 und 14) bzw. durch Entnahme aus der Erhaltungsrücklage des Hauses 34 (TOP 13) erfolgen. Auf die Einholung von Vergleichsangeboten wurde in den Beschlüssen jeweils ausdrücklich verzichtet. In dem Beschlussprotokoll heißt es dazu, die Glaserei O sei bereits seit Jahrzehnten „zur vollsten Zufriedenheit“ der GdWE für die Instandhaltung und Instandsetzung der Fenster verantwortlich, und die Firma „m“ habe in dem Jahr der Beschlussfassung bereits sämtliche Balkongeländer zur Zufriedenheit der GdWE gestrichen.

- 2 Die gegen diese Beschlüsse erhobene Anfechtungsklage hat das Amtsgericht abgewiesen. Auf die Berufung der Kläger hat das Landgericht den Beschluss zu TOP 11 für ungültig erklärt und die Berufung im Übrigen zurückgewiesen. Dagegen wenden sich beide Parteien mit ihren von dem Landgericht zugelassenen Revisionen. Die Kläger wollen erreichen, dass auch die Beschlüsse zu TOP 12, TOP 13 und TOP 14 für ungültig erklärt werden. Die Beklagte begehrt die Abweisung der Klage insgesamt und damit die Wiederherstellung des amtsgerichtlichen Urteils. Die Parteien beantragen jeweils die Zurückweisung des gegnerischen Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

A.

3

Das Berufungsgericht meint, der Beschluss zu TOP 11 entspreche nicht ordnungsmäßiger Verwaltung. Die Wohnungseigentümer hätten ihre Entscheidung nicht auf ausreichender Tatsachengrundlage getroffen, da sie keine Vergleichsangebote eingeholt hätten. Von diesem Erfordernis seien lediglich Bagatellmaßnahmen auszunehmen, bei denen ein relevanter wirtschaftlicher Nachteil für die Wohnungseigentümer nicht drohe. Wo die Grenze hierfür verlaufe, müsse nicht entschieden werden; jedenfalls sei sie bei einem Volumen von 4.091,22 € überschritten. Auch die Tatsache, dass die Eigentümer nach dem Prinzip „bekannt und bewährt“ bereits positive Vorerfahrungen mit der beauftragten Firma gemacht hätten, ändere hieran nichts. Demgegenüber erwiesen sich die zu TOP 12 (1.564,61 €), TOP 13 (1.145,00 €) und TOP 14 (2.939,30 €) gefassten Beschlüsse als rechtmäßig, da die Auftragsvolumina für sich genommen jeweils unterhalb der Bagatellgrenze lägen. Insoweit verbiete sich eine schematische Betrachtungsweise. Zu berücksichtigen sei, dass die GdWE aus 32 Einheiten bestehe und deshalb eine etwaige wirtschaftliche Mehrbelastung nicht durch einige wenige Eigentümer aufgefangen werden müsse. Zudem müsse das nicht unerhebliche Volumen des Jahreswirtschaftsplans einbezogen werden. Die Auftragssummen seien auch nicht zusammenzurechnen, so dass unter diesem Gesichtspunkt die Bagatellgrenze für die Beschlüsse zu TOP 12 bis 14 ebenfalls nicht überschritten werde. Eine künstliche Aufteilung eines einheitlichen Auftrags liege nicht vor.

B.

4 Diese Überlegungen halten einer rechtlichen Überprüfung nur teilweise
stand. Die Revision der Beklagten ist begründet, während die Revision der Kläger
im Ergebnis ohne Erfolg bleibt.

5 I. Zur Revision der Beklagten

6 Die Revision der Beklagten hat Erfolg.

7 1. Mit der von dem Berufungsgericht gegebenen Begründung kann der in
der Eigentümerversammlung zu TOP 11 gefasste Beschluss nicht für ungültig
erklärt werden.

8 a) Der rechtliche Ausgangspunkt des Berufungsgerichts ist allerdings zu-
treffend. Zu einer ordnungsmäßigen Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigen-
tums, die ein einzelner Wohnungseigentümer verlangen kann (§ 18 Abs. 2 Nr. 1
WEG), gehört auch die Vorbereitung der zu beschließenden Maßnahmen. Die
Wohnungseigentümer halten sich nämlich nur dann im Rahmen des ihnen in
Bezug auf Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zustehenden Ermessens,
wenn sie ihre Entscheidung auf einer ausreichenden Tatsachengrundlage treffen
(vgl. Senat, Urteil vom 22. Juni 2012 - V ZR 190/11, NJW 2012, 3175 Rn. 19, 21;
Urteil vom 25. September 2015 - V ZR 244/14, BGHZ 207, 99 Rn. 46; Beschluss
vom 14. März 2018 - V ZB 131/17, NJW 2018, 1749 Rn. 14). Es entspricht daher
regelmäßig ordnungsmäßiger Verwaltung, vor der Beschlussfassung über Erhal-
tungsmaßnahmen deren erforderlichen Umfang und den dafür erforderlichen
Aufwand zu ermitteln (vgl. Senat, Beschluss vom 14. März 2018 - V ZB 131/17,
aaO).

9 b) Rechtsfehlerhaft ist aber die Auffassung des Berufungsgerichts, dass die Wohnungseigentümer ihre Entscheidung deshalb nicht auf einer ausreichenden Tatsachengrundlage getroffen haben, weil keine Vergleichsangebote vorlagen.

10 aa) Ob und wenn ja unter welchen Voraussetzungen vor der Durchführung einer Erhaltungsmaßnahme Vergleichsangebote einzuholen sind, hat der Senat bislang noch nicht entschieden. Geklärt ist zum einen, dass die Neubestellung eines Verwalters regelmäßig die Einholung von Vergleichsangeboten voraussetzt (vgl. Senat, Urteil vom 1. April 2011 - V ZR 96/10, NZM 2011, 515 Rn. 12 f.; Urteil vom 22. Juni 2012 - V ZR 190/11, NJW 2012, 3175 Rn. 10). Dies lässt sich aber nicht ohne weiteres auf die Beschlussfassung über Erhaltungsmaßnahmen übertragen. Bei der Bestellung eines neuen Verwalters handelt es sich nämlich um eine langfristige Personalentscheidung, bei der es regelmäßig angezeigt sein wird, neben der Person auch die fachliche Kompetenz und ausreichende Ausstattung der Bewerber im Vergleich zu beurteilen; allerdings kann bereits ein weiteres Angebot ausreichen (vgl. Senat, Urteil vom 22. Juni 2012 - V ZR 190/11, aaO). Entschieden hat der Senat zum anderen, dass es bei der ebenfalls anders gelagerten Beauftragung eines Rechtsanwalts der Einholung von Vergleichsangeboten nicht bedarf (vgl. Senat, Urteil vom 18. Juli 2025 - V ZR 76/24, ZWE 2025, 416 Rn. 18).

11 bb) In Rechtsprechung und Literatur wird die Frage nicht einheitlich beantwortet.

12 (1) Nach einer insbesondere in der Rechtsprechung sehr verbreiteten Auffassung soll es grundsätzlich erforderlich sein, vor der Beschlussfassung über Erhaltungsmaßnahmen Vergleichsangebote einzuholen (vgl. BayObLG, NJW-RR 1989, 1293, 1294 [juris Rn. 27]; LG Itzehoe, NZM 2018, 574 Rn. 13; LG Karlsruhe, ZWE 2013, 417 [juris Rn. 3]; LG Berlin, NZM 2018, 874 Rn. 8; LG

Frankfurt a.M., ZWE 2025, 128 Rn. 15 ff.; AG Essen, ZMR 2022, 498, 499 [juris Rn. 44]; zusammenfassend Sommer in Jennißen, WEG, 8. Aufl., § 18 Rn. 26 ff.; Schultzky, ZWE 2024, 105 ff.). Teilweise wird dies dahingehend konkretisiert, dass mindestens drei Vergleichsangebote vorliegen müssten (vgl. LG Itzehoe, aaO; LG Karlsruhe, aaO; LG Berlin, aaO; AG Essen, aaO). Eine Ausnahme soll für geringfügige Erhaltungsmaßnahmen gelten (sog. Bagatellmaßnahmen), wobei nicht einheitlich beantwortet wird, wo die Grenze verläuft und wie sie zu bestimmen ist. Überwiegend wird sie bei 3.000 € (z.B. LG Karlsruhe, aaO; Böck in Münchener Handbuch des Wohnungseigentumsrechts, 8. Aufl., § 80 Rn. 87) oder auch 5.000 € (vgl. LG Dortmund, ZWE 2015, 374 [juris Rn. 10]; ZWE 2017, 96 [juris Rn. 14]; Schultzky, ZWE 2024, 105, 108) verortet. Teilweise wird das Auftragsvolumen ins Verhältnis zur Zahl der Eigentümer (vgl. LG Düsseldorf, ZMR 2013, 821, 823 [juris Rn. 24]) oder zum Wirtschaftsplan gesetzt (vgl. LG Frankfurt a.M., ZMR 2018, 788 [juris Rn. 5]: fünf Prozent des Wirtschaftsplans).

- 13 (2) Meinungsunterschiede gibt es auch hinsichtlich der Frage, ob die Wohnungseigentümer ohne Vergleichsangebote nach dem Grundsatz „bekannt und bewährt“ ein Unternehmen beauftragen dürfen. Zum Teil wird insoweit die Auffassung vertreten, positive Vorerfahrungen mit einem Unternehmen allein stellen keine hinreichende Entscheidungsgrundlage für eine Auftragsvergabe dar. Vielmehr müssten auch in solchen Fällen stets Vergleichsangebote eingeholt werden, um den Eigentümern einen Preisvergleich zu ermöglichen (vgl. BayObLG, NZM 2002, 564, 567 [juris Rn. 46]; LG Koblenz, ZWE 2018, 416 Rn. 18; LG Dortmund, ZWE 2015, 182, 183 [juris Rn. 8]; AG Essen, ZMR 2022, 498, 500 [juris Rn. 47]; AG Bonn, ZMR 2022, 246, 247 [juris Rn. 22 f.]; AG Hamburg-St. Georg, ZMR 2021, 616, 617 [juris Rn. 19]; BeckOK WEG/Elzer [1.1.2026], § 18 Rn. 31; Sommer in Jennißen, WEG, 8. Aufl., § 18 Rn. 26, 32a; Schultzky, ZWE 2024, 105, 108 f.). Nach anderer Auffassung soll es den Wohnungseigentümern dagegen möglich sein, ein ihnen bekanntes Unternehmen

wegen des bereits bestehenden Vertrauensverhältnisses ohne weiteres nochmals zu beauftragen (vgl. OLG Köln, OLGR 2006, 561 [juris Rn. 10]; OLG München, NZM 2009, 821, 822 [juris Rn. 17]; LG Frankfurt, ZWE 2025, 128 Rn. 24; LG Düsseldorf, ZMR 2023, 493; LG Berlin, ZMR 2018, 849, 850 [juris Rn. 11]; AG Charlottenburg, ZWE 2019, 90 Rn. 16; AG Hamburg, ZMR 2026, 77, 78 [juris Rn. 74]; Abramenko/Riecke/Schneider/Graf, WEG, 6. Aufl., § 19 Rn. 80; Fichtner in Müller/Fichtner, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 7. Aufl., § 18 Rn. 29; Casser, ZWE 2018, 382, 383; Greiner, ZWE 2019, 243, 249; Luhmann/Letzner, NZM 2019, 243, 245; Zscheschack, ZWE 2024, 110, 114 f.; ders., NZM 2022, 863, 865).

- 14 (3) In jüngerer Zeit wird das Erfordernis, vor der Beauftragung von Sanierungsmaßnahmen in der Regel drei Vergleichsangebote einzuholen, grundsätzlich in Frage gestellt. Hiernach soll anhand aller Umstände des Einzelfalls aus der Sicht eines vernünftigen und wirtschaftlich denkenden Wohnungseigentümers geprüft werden, ob die Einholung solcher Unterlagen für die Vorbereitung des Beschlusses notwendig und zielführend ist (vgl. LG München I, ZMR 2023, 222, 225 [juris Rn. 78]; Greiner, ZWE 2019, 243, 249; für eine Einzelfallprüfung auch AG Hamburg, ZMR 2026, 77, 78 [juris Rn. 74]; Casser, ZWE 2018, 382; Luhmann/Letzner, NZM 2019, 243, 245). Entscheidend sollen vorrangig Faktoren wie das Auftragsvolumen, die Bedeutung der Maßnahmen bzw. deren Unterlassung für die Bausubstanz, die vergebliche Anfrage bei Unternehmen, die letztlich keine Angebote abgeben, sowie individuelle Faktoren sein, wie bereits bestehendes Vertrauen der Gemeinschaft in die Arbeit des beauftragten Unternehmens aufgrund von Erfahrungen aus der Vergangenheit (vgl. AG Hamburg, aaO; Luhmann/Letzner, aaO).

- 15 cc) Die zuletzt genannte Auffassung hält der Senat für richtig. Eine schematische Betrachtung verbietet sich, vielmehr kommt es auf die Umstände des

Einzelfalls an. Die Beschlussfassung über Erhaltungsmaßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum muss auf einer hinreichenden Tatsachengrundlage erfolgen. Auch wenn sich Vergleichsangebote insoweit als Tatsachengrundlage eignen, gibt es keine allgemeine Pflicht zu deren Einholung, sobald eine bestimmte Bagatellgrenze überschritten ist.

16 (1) Im Ausgangspunkt beruht die Forderung, vor der Beschlussfassung über Erhaltungsmaßnahmen mehrere Vergleichsangebote einzuholen, auf einer zutreffenden Überlegung. Vergleichsangebote können in der Vorbereitung dienlich sein, weil sie die Stärken und Schwächen der jeweiligen Anbieter aufzeigen. Damit wird den Wohnungseigentümern ein tragfähiger Vergleich zum einen im Hinblick auf den Preis und zum anderen in Bezug auf den vorgeschlagenen technischen Lösungsweg ermöglicht. Sie werden in die Lage versetzt, eine baulich und fachlich einwandfreie, gleichzeitig aber auch dem Gebot der Wirtschaftlichkeit entsprechende Lösung auszuwählen (vgl. hierzu auch LG Berlin, NZM 2018, 874 Rn. 8; LG München I, ZMR 2023, 222, 225 [juris Rn. 78]; LG Hamburg, ZMR 2014, 822, 823 [juris Rn. 14]). Insoweit liegt es grundsätzlich anders als bei der Beauftragung eines Rechtsanwalts, bei der Konkurrenzangebote mehrerer Rechtsanwälte einen Qualitätsvergleich nicht ermöglichen (vgl. Senat, Urteil vom 18. Juli 2025 - V ZR 76/24, ZWE 2025, 416 Rn. 20 ff.).

17 (2) Das bedeutet jedoch nicht, dass bei der Überschreitung einer Bagatellgrenze stets Vergleichsangebote einzuholen sind und die Wohnungseigentümer auf der Grundlage eines einzigen Angebots den Auftrag nicht erteilen dürfen. 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.

- 18 (a) 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. Insoweit ist zu berücksichtigen, dass es zunächst einmal zu den Pflichten des Verwalters gehört, das Angebot auf seine Eignung und Wirtschaftlichkeit zu prüfen. Zudem werden die Wohnungseigentümer bei weniger komplexen Kleinaufträgen häufig selbst beurteilen können, ob ihnen die geplante Maßnahme den hierfür angebotenen Preis wert ist. Schließlich steht der mit der Einholung zusätzlicher Informationen verbundene Aufwand bei Kleinaufträgen außer Verhältnis zu dem damit verbundenen Erkenntnisgewinn. Es ist jedoch nicht möglich, eine allgemein gültige Grenze zu bestimmen, bis zu welcher Auftragssumme ein Angebot keiner zusätzlichen Überprüfung bedarf. Vielmehr hängt dies von ganz unterschiedlichen Faktoren ab. Zu beachten sind insbesondere regionale Preisunterschiede für Handwerkerleistungen etwa in Großstädten oder im ländlichen Raum. Feste Grenzwerte können zudem im Hinblick auf die fortlaufende Geldentwertung und die Preisentwicklung etwa im Baugewerbe nicht festgelegt werden. Ebenso wenig kann es auf die Größe der Wohnungseigentumsanlage bzw. den auf die jeweiligen Eigentümer entfallenden Betrag ankommen. Ob eine geeignete Leistung zum marktgerechten Preis angeboten wird oder nicht, hängt nicht von der Anzahl der zahlungspflichtigen Zahler ab.

19 (b) 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. Hat beispielsweise ein solcher Sonderfachmann ein Konzept für die Durchführung der Erhaltungsmaßnahme erarbeitet und schlägt er vor, ein bestimmtes Unternehmen auf der Grundlage eines für geeignet und angemessen befundenen Angebots mit der Durchführung der Maßnahme zu beauftragen, verfügen die Wohnungseigentümer über eine hinreichende Tatsachengrundlage (vgl. hierzu auch Luhmann/Letzner, NZM 2019, 243, 245; Casser, ZWE 2018, 382). Erst recht kann sich ein solches Vorgehen anbieten, wenn komplexe Maßnahmen eine Koordinierung verschiedener Gewerke erfordern; dann kann der Einschätzung eines Sonderfachmanns, dass von ihm angefragte Handwerksunternehmen erfahrungsgemäß reibungslos zusammenarbeiten, besondere Bedeutung zukommen. Häufig wird die Informationsgrundlage der Eigentümer durch ein solches Vorgehen sogar breiter sein. Ein vernünftig und wirtschaftlich denkender Eigentümer verfügt auf dieser Grundlage über die für eine Entscheidung erforderlichen Informationen. Ebenso verhält es sich, wenn der Verwalter den Wohnungseigentümern nur ein Angebot unterbreitet, das aber extern durch einen unabhängigen Dritten auf seine Eignung und Wirtschaftlichkeit überprüft worden ist.

20 (c) Berücksichtigt werden kann ferner der Umstand, dass die Maßnahme dringlich ist, auch wenn die engen Voraussetzungen einer Notgeschäftsführungsmaßnahme im Sinne des § 18 Abs. 3 WEG nicht vorliegen. So ist beispielsweise bei der anstehenden Sanierung von Feuchtigkeitsschäden eine gewisse Eile geboten. Hiermit kann es im Widerstreit stehen, weitere Vergleichsangebote einzuholen bzw. externen Rat heranzuziehen, was zu entsprechenden Verzögerungen führt. Darüber hinaus führt das Hinauszögern solcher Maßnahmen in aller Regel

auch zu höheren Kosten (vgl. hierzu auch AG Hamburg, ZMR 2026, 77, 78 f. [juris Rn. 75 ff.]).

- 21 (d) Gegen die Einholung mehrerer Vergleichsangebote kann zudem die mangelnde Verfügbarkeit von Handwerkern sprechen, die bereit und in der Lage sind, den in Rede stehenden Auftrag zeitnah auszuführen. Insoweit muss auch berücksichtigt werden, dass in der Regel nur solche Handwerker in Betracht kommen, die über eine gewisse Ortsnähe verfügen. Eine überregionale oder gar bundesweite Suche nach geeigneten Handwerkern ist grundsätzlich nicht erforderlich.
- 22 (e) 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.
- 23 (aa) Vergleichsangebote ermöglichen in erster Linie einen Preis-, aber keinen Qualitätsvergleich. Der Preis allein ist bei der Auswahl eines Handwerkers aber nicht der einzige und häufig auch nicht der wichtigste Gesichtspunkt. Es kann vielmehr triftige Gründe dafür geben, einen teureren Anbieter zu beauftragen (vgl. Senat, Urteil vom 20. November 2015 - V ZR 284/14, NJW 2016, 473 Rn. 33 - insoweit in BGHZ 208, 29 nicht abgedruckt). 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. Hat ein Auftragnehmer in dieser Hinsicht bereits seit längerem die Anforderungen der Eigentümer erfüllt, spricht vieles dafür, dass sich solche Erfahrungen auch bei weiteren Aufträgen wiederholen werden. Anders als bei einer Entscheidung zwischen gänzlich unbekanntem Anbietern, die lediglich „nach Papierlage“ getroffen werden kann, können die Eigentümer in diesen Fällen auf ihr Erfahrungswissen zurückgreifen. Dies kann als alleinige Entscheidungsgrundlage ausreichend sein.

24 (bb) Haben die Wohnungseigentümer einmal ein Unternehmen gefunden, das - ihren Vorstellungen entsprechend - zügig, fachgerecht und zugleich wirtschaftlich arbeitet, haben sie auch ein berechtigtes Interesse daran, einen solchen Vertragspartner zu halten und die Geschäftsbeziehung dauerhaft zu festigen. Sie mögen sich hiervon - über den einzelnen Auftrag hinaus - auch andere Vorteile in der Zukunft versprechen, wie z.B. die schnellere Ausführung von Arbeiten, die Durchführung von Kleinreparaturen und Wartungen oder ähnliches (vgl. Senat, Urteil vom 10. Dezember 2021 - V ZR 32/21, NZM 2022, 337 Rn. 18). Je nach Komplexität der beabsichtigten Maßnahme können sich weitere Vorteile daraus ergeben, dass der Auftragnehmer, der in der Vergangenheit bereits für die GdWE tätig war, die örtlichen und technischen Gegebenheiten der Anlage schon kennt und sich nicht erst einarbeiten muss (dazu LG Düsseldorf, ZMR 2023, 493). Auch dies spart Zeit und Geld. Ob bei größeren Maßnahmen ggf. weitere Informationen einzuholen sind, um einen Preisvergleich zu ermöglichen (dazu oben Rn. 17), entzieht sich einer generellen Betrachtung. Vielmehr kommt es auch insoweit auf den Standpunkt eines vernünftig und wirtschaftlich denkenden Wohnungseigentümers und die Gesamtumstände an.

25 dd) Schließlich ist noch Folgendes in den Blick zu nehmen: Bei der bisherigen „Drei-Angebote-Regel“ handelt es sich 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 ggf. unter Beweis stellen muss.

26 2. Infolgedessen ist das Berufungsurteil auf die Revision der Beklagten aufzuheben, soweit der Berufung der Kläger stattgegeben worden ist (§ 562 Abs. 1 ZPO). Der Senat kann insoweit in der Sache selbst entscheiden, weil die Sache zur Endentscheidung reif ist (§ 563 Abs. 3 ZPO). Die Berufung der Kläger gegen das (klageabweisende) amtsgerichtliche Urteil ist zurückzuweisen, weil der geltend gemachte Anfechtungsgrund nicht vorliegt.

27 a) Auf der Grundlage der getroffenen Feststellungen durfte die Glaserei ohne weiteres mit dem Austausch zweier Fensterelemente zum Preis von 4.091,22 € beauftragt werden. Weder bedurfte es der Einholung von Vergleichsangeboten noch musste die Eignung bzw. Wirtschaftlichkeit des vorgelegten Angebots durch externen Rat - über die Überprüfung durch den Verwalter hinaus - kontrolliert werden. Vom Standpunkt eines vernünftig und wirtschaftlich denkenden Wohnungseigentümers reichten die vorhandenen Informationen für eine Entscheidung aus. Dass die von den Eigentümern beauftragte Glaserei, wie in dem Protokoll der Eigentümerversammlung festgehalten, bereits in der Vergangenheit Arbeiten „zur vollsten Zufriedenheit“ der Eigentümer ausgeführt hatte, ziehen die Kläger nicht in Zweifel. Der Austausch zweier Fensterelemente stellt zudem keine komplexe Maßnahme dar, sondern ist für eine Glaserei ein Standardauftrag. Sonstige Umstände, die die Einholung weiterer Angebote bzw. zusätzlicher Informationen erforderten, sind nicht ersichtlich und werden von den Klägern auch nicht geltend gemacht. Das Gesamtvolumen sämtlicher Aufträge zu den TOP 11 bis

14 in Höhe von 9.740,13 € führt ebenfalls zu keinem anderen Ergebnis. Wie oben ausgeführt (vgl. Rn. 17), verpflichtet nicht bereits das Überschreiten einer bestimmten Bagatellgrenze die Wohnungseigentümer dazu, Vergleichsangebote einzuholen. Hier handelt es 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. Auf diese Weise konnten die Wohnungseigentümer nämlich sicherstellen, dass auch die weniger attraktiven kleineren Maßnahmen zeitnah und zuverlässig ausgeführt werden.

28 b) Dass das Angebot objektiv ungeeignet und/oder überteuert ist, haben die Kläger nicht innerhalb der Anfechtungsfrist geltend gemacht; dafür ist im Übrigen auch nichts ersichtlich.

29 II. Zur Revision der Kläger

30 Die Revision der Kläger ist unbegründet, da sich das Berufungsurteil insoweit jedenfalls im Ergebnis als richtig erweist (§ 561 ZPO). Warum der hinsichtlich der Beschlussfassungen zu TOP 12 bis 14 geltend gemachte Anfechtungsgrund nicht vorliegt, ergibt sich aus den Ausführungen zu der Revision der Beklagten, auf die verwiesen wird (vgl. Rn. 27).

C.

31 Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO (Berufungsverfahren)
und aus § 91 Abs. 1, § 97 Abs. 1 ZPO (Revisionsverfahren).

Brückner

Göbel

Hamdorf

Malik

Grau

Vorinstanzen:

AG Wuppertal, Entscheidung vom 08.05.2024 - 95b C 66/23 -

LG Düsseldorf, Entscheidung vom 16.12.2024 - 25 S 34/24 -

Verkündet am:

27. März 2026

Rinke, Justizangestellte

als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle