

Betreff: [BGH-Pressemitteilungen] Verhandlungstermin am 5. Dezember 2025 um 9.00 Uhr in Sachen V ZR 7/25, Saal N 004 (Pflicht zur Einholung von Vergleichsangeboten vor Beschluss der Wohnungseigentümer über Beauftragung einer Erhaltungsmaßnahme?)
Von: BGH-Pressemitteilungen@newsletter.gsb.bund.de
Datum: 16.10.2025, 15:15
An: BGH-Pressemitteilungen@noreply.bund.de

Bundesgerichtshof

Mitteilung der Pressestelle

Nr. 191/2025 vom 16.10.2025

Verhandlungstermin am 5. Dezember 2025 um 9.00 Uhr in Sachen V ZR 7/25, Saal N 004 (Pflicht zur Einholung von Vergleichsangeboten vor Beschluss der Wohnungseigentümer über Beauftragung einer Erhaltungsmaßnahme?)

Der unter anderem für das Wohnungseigentumsrecht zuständige V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs verhandelt über die Frage, ob die Wohnungseigentümer vor der Beauftragung von Erhaltungsmaßnahmen verpflichtet sind, mehrere Vergleichsangebote einzuholen und falls ja, unter welchen Umständen hiervon abgesehen werden kann.

Sachverhalt:

Die Kläger sind Mitglieder der beklagten Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. 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.

Bisheriger Prozessverlauf:

Die von den Klägern gegen die Beschlüsse zu TOP 11 bis TOP 14 erhobene Anfechtungsklage, die auf die fehlenden Vergleichsangebote gestützt ist, hat das Amtsgericht abgewiesen. Auf die Berufung der Kläger ist der Beschluss zu TOP 11 durch das Landgericht für ungültig erklärt worden. Im Übrigen wurde die Berufung zurückgewiesen.

Nach Auffassung des Landgerichts widerspricht der Beschluss zu TOP 11 ordnungsmäßiger Verwaltung. Bei einem Auftragsvolumen von 4.091,22 € sei es zwingend erforderlich, vor der Beschlussfassung Vergleichsangebote einzuholen. Die Geringwertigkeitsgrenze sei überschritten. Auf die Tatsache, dass die Eigentümer bereits positive Erfahrungen mit der beauftragten Firma gemacht hätten, komme es insofern nicht an. Das Prinzip "bekannt und bewährt" trage als alleinige Beschlussgrundlage nicht; es komme nämlich nur dann zur Anwendung, wenn zuvor Vergleichsangebote eingeholt worden seien. Die übrigen Beschlüsse zu TOP 12 bis 14 seien indes nicht zu beanstanden, da deren wirtschaftliches Volumen derart gering sei, dass ein relevanter wirtschaftlicher Nachteil für die Wohnungseigentümer nicht drohe.

Gegen das Berufungsurteil wenden sich beide Parteien mit ihren von dem Landgericht zugelassenen Revisionen, soweit zu ihrem Nachteil entschieden worden ist.

Vorinstanzen:

AG Wuppertal - Urteil vom 8. Mai 2024 - 95b C 66/23

LG Düsseldorf - Urteil vom 16. Dezember 2024 - 25 S 34/24

Die maßgeblichen Vorschriften lauten:

§ 18 Abs. 1 und Abs. 2 WEG:

- (1) Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.
- (2) Jeder Wohnungseigentümer kann von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer
1. eine Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums sowie
 2. [...]

verlangen, die dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen (ordnungsmäßige Verwaltung und Benutzung) und, soweit solche bestehen, den gesetzlichen Regelungen, Vereinbarungen und Beschlüssen entsprechen.

§ 19 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 2 WEG

- (1) Soweit die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und die Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums nicht durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer geregelt sind, beschließen die Wohnungseigentümer eine ordnungsmäßige Verwaltung und Benutzung.
- (2) Zur ordnungsmäßigen Verwaltung und Benutzung gehören insbesondere
1. [...]
 2. die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums, [...]

Karlsruhe, den 16. Oktober 2025

Pressestelle des Bundesgerichtshofs
76125 Karlsruhe
Telefon (0721) 159-5013
Telefax (0721) 159-5501

Über den folgenden Link können Sie den Newsletter wieder abbestellen.

[Newsletter abbestellen](#)

Herausgeber: Pressestelle des Bundesgerichtshofs, 76125 Karlsruhe

Textübernahme oder Abdruck nur mit Quellenangabe "Pressemitteilung des Bundesgerichtshofs vom" gestattet.

Link zur Pressemitteilung: <https://www.bundesgerichtshof.de/SharedDocs/Pressemitteilungen/DE/2025/2025191.html>