Gut zu Wissen

Gebot zur Einholung von Vergleichsangeboten

Vorbereitung von Beschlüssen in der Eigentümerversammlung
Bei Beschlüssen über Erhaltungsmaßnahmen oder sonstige Verwaltungsmaßnahmen stellt sich regelmäßig die Frage, ob zwingend drei Vergleichsangebote vorliegen müssen. Die nachfolgende Darstellung erläutert die aktuelle Rechtslage und deren praktische Bedeutung für Wohnungseigentümergemeinschaften.

1. Ausgangspunkt: Ordnungsgemäße Verwaltung
Beschlüsse der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer müssen dem Grundsatz der ordnungsgemäßen Verwaltung entsprechen.

Hierzu gehört, dass Entscheidungen auf einer **ausreichenden Tatsachengrundlage** beruhen. Bei kostenintensiven Maßnahmen bedeutet dies regelmäßig, dass sich die Eigentümer einen Überblick über:

- die zu erwartenden Kosten,
- den Leistungsumfang,
- und die Marktüblichkeit

verschaffen können.



2. Frühere Rechtsprechung: „Drei-Angebote-Regel“
In der Rechtsprechung wurde lange vertreten, dass bei Erhaltungs- oder größeren Verwaltungsmaßnahmen grundsätzlich **mindestens drei Vergleichsangebote** vorliegen müssen – teilweise bereits mit der Einladung zur Eigentümerversammlung.

Fehlten solche Vergleichsangebote, konnten Beschlüsse erfolgreich angefochten werden, da sie als nicht ausreichend vorbereitet galten.

3. Aktuelle Rechtsprechung des BGH
Mit Urteil vom **10.02.2023 (V ZR 246/21)** hat der Bundesgerichtshof klargestellt:
Ein Beschluss kann auch dann ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen, wenn weniger als drei Vergleichsangebote vorliegen – **sofern nachweislich ausreichende Anfragen gestellt wurden**, aber keine weiteren Angebote eingegangen sind.

Damit ist die Einholung von drei Angeboten **kein formaler Selbstzweck mehr**.
Entscheidend ist vielmehr:

- Wurden mehrere Anbieter ernsthaft angefragt?
- Ist die Marktlage angespannt oder bestehen Kapazitätsengpässe?
- Ist nachvollziehbar dokumentiert, weshalb keine weiteren Angebote vorliegen?

H3 Immobilien Management GmbH
Registergericht: ULM HRB 733353
Karlstrasse 12
88212 Ravensburg
Tel. 0751 9778 65-01
Geschäftsführer: Richard J. Spinnenhirn
Steuer Nr.: 77025/08325
USt.–ID: DE305627489

4. Maßgeblich ist die Entscheidungsgrundlage
Ziel der Einholung von Vergleichsangeboten ist es, eine sachgerechte Entscheidungsgrundlage zu schaffen. Dazu gehören insbesondere:

- Vergleichbarkeit von Preisen und Leistungen
- Bewertung technischer Unterschiede
- Einschätzung der Wirtschaftlichkeit
- Transparenz für die Eigentümer

Die Anzahl der Angebote ist dabei ein Mittel zur Zielerreichung – jedoch nicht Selbstzweck.

5. Dokumentation als entscheidender Faktor
Nach der aktuellen Rechtsprechung kommt der Dokumentation der Bemühungen besondere Bedeutung zu.

Nachweisbar sollten insbesondere sein:

- Anzahl und Zeitpunkt der Anfragen
- angeschriebene Unternehmen
- ggf. Rückmeldungen oder Absagen
- gegebenenfalls telefonische Nachfragen

Liegt eine solche nachvollziehbare Dokumentation vor, ist ein Beschluss nicht allein deshalb anfechtbar, weil weniger als drei Angebote eingegangen sind.

6. Bedeutung für die Praxis
Gerade in Zeiten angespannter Marktlage – etwa bei Handwerksleistungen – kann es trotz intensiver Bemühungen schwierig sein, mehrere Angebote zu erhalten.

Die Rechtsprechung trägt dieser Realität nun Rechnung. Maßgeblich bleibt:

- eine ausreichende Informationsgrundlage,
- Transparenz gegenüber den Eigentümern,
- und eine nachvollziehbare wirtschaftliche Entscheidung.

7. Zusammenfassung

- Eine starre Verpflichtung zur Einholung von drei Angeboten besteht nicht mehr.
- Vergleichsangebote bleiben jedoch grundsätzlich erforderlich, um eine sachgerechte Entscheidungsgrundlage zu schaffen.
- Liegen trotz ausreichender Anfragen weniger Angebote vor, kann ein Beschluss dennoch ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen.
- Entscheidend ist die nachvollziehbare Dokumentation der Bemühungen.



Dieses Merkblatt dient der rechtlichen Einordnung und Information im Vorfeld von Beschlussfassungen in der Eigentümerversammlung.