

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [511]

## Drei Angebote und nachträgliche Genehmigungen von Handlungen des Verwalters

a) Bei der Beschlussfassung über die Beauftragung eines Rechtsanwalts müssen keine Alternativangebote anderer Rechtsanwälte vorliegen; dies gilt auch dann, wenn der Abschluss einer Honorarvereinbarung beabsichtigt ist. Entsprechendes gilt bei der Beauftragung von Gutachtern.

b) Es steht im Ermessen der Wohnungseigentümer, im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung eine von dem Verwalter ohne Beschluss veranlasste Maßnahme nachträglich zu genehmigen. Eine derartige Genehmigung ist jedenfalls dann rechtmäßig, wenn die Maßnahme selbst ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht.

BGH, Versäumnisurteil vom 18. Juli 2025 - V ZR 76/24

### Der Fall:

Eine Wohnungseigentümergeinschaft (GdWE) ließ ohne vorherigen Beschluss durch die Verwalterin Gutachter und eine Rechtsanwaltskanzlei beauftragen, um Baumängel am Gemeinschaftseigentum zu prüfen und Ansprüche gegen den Bauträger (zugleich Eigentümerin) vorzubereiten.

Die Kosten beliefen sich auf knapp 50.000 € für Gutachten und es stand ein möglicher Schadensbetrag von rund 470.000 € im Raum.

Die Eigentümerversammlung genehmigte nachträglich die Aufträge und beschloss weitere Mandatierung des Rechtsanwaltes samt Honorarvereinbarung (Stundensätze bis 300 €). Die Beschlüsse wurden angefochten.

### Das Problem:

1. Müssen vor der Beauftragung von Rechtsanwälten oder Gutachtern Alternativangebote eingeholt werden?
2. Darf die Eigentümerversammlung Maßnahmen des Verwalters nachträglich genehmigen?

### Die Entscheidung des Gerichts:

- Keine Pflicht zu Alternativangeboten: Bei Rechtsanwälten (und Gutachtern) sind Vergleichsangebote nicht erforderlich – auch nicht bei Honorarvereinbarungen. Grund: Preisvergleich wenig aussagekräftig, da Kosten vom Verfahrensverlauf abhängen; Qualität, Fachkenntnis und Vertrauensverhältnis stehen im Vordergrund
- Nachträgliche Genehmigung zulässig: Eigentümer können Maßnahmen des Verwalters, die ohne Beschluss ergriffen wurden, im Nachhinein genehmigen, sofern diese selbst ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen. Das schafft Rechtssicherheit im Innenverhältnis, auch wenn der Verwalter außenvertretungsberechtigt war.
- Wirtschaftlichkeitsgebot: Eigentümer müssen Kosten und Nutzen abwägen, haben aber einen weiten Ermessensspielraum. Ein Stundensatz von 300 € für Anwälte und 150 € für Sekretariatsstunden kann in komplexen Bau-/WEG-Sachen mit hohem Streitwert zulässig sein.

### Praxis-Tipp:

In Rd. 17 merkt der BGH an: „Inwiefern überhaupt vor einer Beschlussfassung über die Vergabe von Aufträgen Alternativangebote vorgelegt werden müssen, ist höchstrichterlich nicht geklärt. (...)“

Es bleibt zu hoffen, dass der BGH die Frage, ob, wann und wie Alternativangebote für Handwerkerleistungen eingeholt werden müssen, höchstrichterlich klären kann.

### Hinweis:

Bereits in seiner Entscheidung vom 05.07.2024, Az. V ZR 241/23 wies der BGH auf Folgendes hin:

„Zwar ist der Verwalter nicht notwendig verpflichtet, das billigste oder das technisch hochwertigste Angebot anzunehmen (...); er muss aber unter mehreren sich bietenden Optionen unter Beachtung des Gebots der Wirtschaftlichkeit nach pflichtgemäßem Ermessen diejenige wählen, die dem Interesse der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen gerecht wird.“

### Fachautor:



Immobilien-  
Ökonom (VWA)  
Massimo  
Füllbeck

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

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [514]

## Schon wieder: Drei Angebote erforderlich?

1. Gegen das apodiktische Erfordernis von mindestens drei Vergleichsangeboten spricht schon, dass die Wohnungseigentümer - auch nach Einholung der Vergleichsangebote - nicht verpflichtet sind, das billigste oder günstigste Angebot, wie man es bei einer Ausschreibung kennt, anzunehmen und zu realisieren.

2. Das Fehlen solcher drei Angebote darf nicht grundsätzlich und undifferenziert dazu führen, dass Instandsetzungsmaßnahmen gegen den Willen der sanierungswilligen Mehrheit verschleppt werden, wenn ein Sanierungsbedarf objektiv vorhanden und auch hinreichend durch technischen Sachverstand abgesichert ist.

3. Statt der gelegentlich zu Unrecht als zwingend angenommenen drei Vergleichsangebote sind entscheidende Faktoren etwa das Auftragsvolumen, die Bedeutung der Maßnahmen bzw. deren Unterlassung für die Bausubstanz, die Anfrage bei Unternehmen, die letztlich keine Angebote abgeben, sowie individuelle Faktoren.

AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 11.06.2025, Az. 9 C 448/24

### Der Fall:

Die Parteien stritten über verschiedene Beschlüsse über Erhaltungsmaßnahmen (TOP 9 = 4.522 EUR; TOP 11 = 48.016,50 EUR).

Die Klägerin beruft sich auf das Fehlen von drei Vergleichsangeboten (TOP 9 sowie TOP 11) sowie ferner darauf, dass eine Bestandsaufnahme zum Sanierungsbedarf nicht vorliege (TOP 11).

### Das Problem:

Müssen drei Vergleichsangebote eingeholt werden?

### Die Entscheidung des Gerichts:

Die Beschlussanfechtungsklage hinsichtlich der noch streitgegenständlichen TOP 9 sowie TOP 11 ist unbegründet.

Die zu TOP 9 und TOP 11 gefassten Beschlüsse sind wirksam und nicht zu beanstanden.

An dieser Pflicht der Einholung von (drei) Vergleichsangeboten wird in der Rechtsprechung nicht undifferenziert festgehalten.

Statt der gelegentlich zu Unrecht als zwingend angenommenen drei Vergleichsangebote (differenziert hierzu auch LG Itzehoe, Ur. v. 05.01.2018 - , ) sind entscheidend Faktoren wie das Auftragsvolumen, die Bedeutung der Maßnahmen bzw. deren Unterlassung für die Bausubstanz, die Anfrage bei Unternehmen, die letztlich keine Angebote abgeben, sowie individuelle Faktoren (z. B. bereits bestehendes Vertrauen der Gemeinschaft in die Arbeit des beauftragten Unternehmens aufgrund von Erfahrungen aus der Vergangenheit).

### Praxis-Tipp:

Aktuell hat der BGH entschieden, dass bei Rechtsanwälten und Gutachtern keine Vergleichsangebote eingeholt werden müssen. Darüber hinaus hatte der BGH darauf hingewiesen, dass die Verwaltung Angebotsanfragen dokumentieren sollte, falls Handwerker kurzfristig abspringen oder gar keine Angebote abgeben. Darüber hinaus kommt erleichternd hinzu, dass in der obergerichtlichen Rechtsprechung bereits Bagatellgrenzen (z. B. bis 5.000

EUR) festgelegt wurden, bei denen keine Vergleichsangebote eingeholt werden müssen.

Bei der Frage, ob zwei, drei oder vier Angebote eingeholt werden müssen, geht es in der heutigen Zeit gar nicht um die Anzahl, sondern darum, dass Handwerker nicht ohne Weiteres Angebote erstellen möchten, da die Auftragslage sehr gut ist und viele GdWEs dazu neigen, zahlreiche Angebote zu verlangen, aber letztlich niemals einen Auftrag erteilen. ■

### Fachautor:



Immobilien-  
Ökonom (VWA)  
Massimo  
Füllbeck

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

»» WEG-Recht«« von Massimo Füllbeck [513]

## Ist das Aufstellen eines Gartenhauses eine bauliche Veränderung?

Ist Gegenstand des Sondernutzungsrechts ein bestimmter Gartenteil, so ist der berechnete Wohnungseigentümer zwar befugt, die Fläche gärtnerisch zu gestalten oder zu Erholungszwecken zu benutzen. Dagegen berechtigt das Sondernutzungsrecht nicht zur Errichtung von Gartenhäusern.

Eine Beeinträchtigung kann bereits die optische Veränderung von einem klassischen Friesenhaus hin zu einer modernen Hausfassade darstellen.

LG Itzehoe, Urteil vom 28.03.2025 - 11 S 44/23

### Der Fall:

Eine Zweiergemeinschaft ohne Verwalter stritt über umfangreiche bauliche Veränderungen:

Eine Eigentümerin ließ an ihrem Doppelhaus-Fassadenteil mehrere Fenster einbauen bzw. verändern und zusätzlich ein Gartenhaus errichten. Ein Beschluss lag nicht vor.

Die andere Eigentümerin klagte auf Rückbau. Die Bauherrin verteidigte sich u. a. damit, dass die Maßnahmen keine Beeinträchtigung darstellten und hilfsweise, dass ein Anspruch auf Genehmigung bestehe, den sie durch Widerklage auf Beschlussersetzung geltend machte.

### Das Problem:

In der Praxis tritt immer wieder die Frage auf, ob für das Aufstellen eines Gartenhauses (z. B. auf dem Garten / Sondernutzungsrecht) ein Beschluss erforderlich ist und es sich um eine bauliche Veränderung handelt?

### Die Entscheidung:

• **Bauliche Veränderungen:**  
Die Fassadenarbeiten (neue/erweiterte Fenster, Terrassentüren) sowie das neue Gartenhaus sind bauliche Veränderungen i. S. v. § 20 Abs. 1 WEG. Eine Beschlussfassung war zwingend erforderlich.

• **Sondernutzungsrecht:**  
Das Sondernutzungsrecht an einem „Gartenteil“ berechtigt zur gärtnerischen Nutzung oder Erholung, nicht aber zur Errichtung eines Gartenhauses

### Praxis-Tipp:

Der BGH hat kürzlich entschieden, dass eine bauliche Veränderung nicht zwingend einen Substanzeingriff erfordert. Wohnungseigentumsrechtlich muss für das Aufstellen eines Gartenhauses zwingend ein Beschluss der GdWE vorliegen, damit kein wirksamer Rückbauanspruch besteht.

Sollte die GdWE das Aufstellen des Gartenhauses genehmigen, sind öffentlich-rechtliche Vorgaben (z. B. aus der Bauordnung bzw. Landesbauordnung) zu überprüfen. ■

### Fachautor:



Immobilien-  
Ökonom (VWA)  
Massimo  
Füllbeck

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

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [512]

## Achtung: Gemeinschaftsordnung kann Fälligkeit der Hausgelder (Vorschüsse) festlegen

1. Die Fälligkeit der Vorschussforderung kann auch in der Gemeinschaftsordnung vereinbart sein. In diesem Fall ist die jeweilige Vereinbarung maßgeblich.

2. Soweit keine Öffnungsklausel vereinbart ist, können die Wohnungseigentümer hiervon keine abweichende Regelung beschließen. § 28 Abs. 3 WEG gewährt den Wohnungseigentümern nicht die Beschlusskompetenz, von einer Vereinbarung abzuweichen.

3. Eine solche Vereinbarung gilt auch nach Inkrafttreten der WEG-Reform 2020 fort.

4. Fehlt eine vereinbarte Beschlusskompetenz, so ist ein Mehrheitsbeschluss, der von vereinbarten Regelungen abweicht, als vereinbarungsändernder Mehrheitsbeschluss wegen fehlender Beschlussfassungskompetenz nichtig.

AG Hildesheim, Urteil vom 27.02.2024 - 126 C 15/23

### Der Fall:

In einer Gemeinschaftsordnung von 1983 war festgelegt, dass die Hausgelder vierteljährlich jeweils am 15.02., 15.05., 15.08. und 15.11. fällig sind.

Auf der Eigentümerversammlung am 31.08.2023 beschlossen die Wohnungseigentümer mehrheitlich, die Zahlungsintervalle von vierteljährlich auf monatlich umzustellen, um Liquiditätsspitzen zu vermeiden. Mehrere Eigentümer klagten gegen diesen Beschluss.

### Das Problem:

- Können die Eigentümer durch Mehrheitsbeschluss die in der Gemeinschaftsordnung festgelegten Zahlungsintervalle ändern?
- Reicht die allgemeine Beschlusskompetenz nach § 28 Abs. 3 WEG (Fälligkeit von Vorschüssen)?
- Wirken Vereinbarungen in älteren Gemeinschaftsordnungen auch nach der WEG-Reform fort?

### Die Entscheidung des Gerichts:

Das AG Hildesheim erklärte den Beschluss für nichtig.

- **Vorrang der Vereinbarung:**  
Ist die Fälligkeit der Vorschüsse in der Gemeinschaftsordnung ausdrücklich geregelt, gilt diese Vereinbarung.
- **Keine Beschlusskompetenz ohne Öffnungsklausel:**  
Nur wenn die Gemeinschaftsordnung eine Öffnungsklausel vorsieht, können die Eigentümer hiervon durch Mehrheitsbeschluss abweichen. Ansonsten bleibt nur eine förmliche Vereinbarungsänderung (alle Wohnungseigentümer müssen zustimmen).
- **Fortgeltung nach WEG-Reform 2020**  
Solche Vereinbarungen gelten auch nach Inkrafttreten des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes fort. § 28 Abs. 3 WEG eröffnet keine neue Beschlusskompetenz gegen bestehende Vereinbarungen.
- **Rechtsfolge:**  
Ein Beschluss, der die festgelegten Zahlungsintervalle abändert, ist wegen fehlender Beschlusskompetenz nichtig.

### Praxis-Tipp:

Zunächst ist zu prüfen, ob die Gemeinschaftsordnung eine Vorgabe enthält. Falls ja, muss diese zwingend umgesetzt werden.

Sollte die Gemeinschaftsordnung über eine Öffnungsklausel verfügen, könnte die Fälligkeit der Hausgelder geändert werden.

In diesem Zusammenhang ist wichtig, dass derartige Beschlüsse in das Grundbuch eingetragen werden, damit sie für den Sondernachfolger gültig sind. ■

### Fachautor:



Immobilien-  
Ökonom (VWA)  
Massimo  
Füllbeck

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